



Análisis Razonado Consolidado Diciembre 2021

El presente análisis está efectuado sobre el periodo terminado al 31 de diciembre de 2021 y se compara con igual periodo del año 2020, de acuerdo con la normativa establecida por la Comisión para el Mercado Financiero (CMF).

Puerto Ventanas S.A. prepara sus estados financieros bajo Norma IFRS y su moneda funcional es el dólar americano.

1 ANÁLISIS DE RESULTADOS DE PUERTO VENTANAS CONSOLIDADO

Estado de Resultado	MUS\$			
	31-12-2021	31-12-2020	Var.	Var. %
Consolidado				
Ingresos Ordinarios	170.980	150.116	20.864	13,9%
Costo de Ventas	(117.605)	(103.253)	(14.352)	-13,9%
Ganancia Bruta	53.375	46.863	6.512	13,9%
<i>Margen Bruto</i>	31%	31%		
Otros ingresos, por función	3.031	111	2.920	2630,6%
Gasto de administración	(18.032)	(15.921)	(2.111)	-13,3%
Otras ganancias (pérdidas)	611	(194)	805	414,9%
Resultado Operacional	38.985	30.859	8.126	26,3%
<i>Margen Operacional</i>	23%	21%		
Ingresos financieros	20	446	(426)	-95,5%
Costos financieros	(4.049)	(4.476)	427	9,5%
Deterioro de valor de ganancias y reversión de pérdidas	(26)	(1)	(25)	2500,0%
Diferencias de cambio	342	(41)	383	-934,1%
Resultado por unidades de reajuste	122	(1)	123	-12300,0%
Resultado antes de impuestos	35.394	26.786	8.608	32,1%
Gasto por Impuesto a las ganancias	(7.251)	(6.358)	(893)	-14,0%
Utilidad Neta de la Controladora	24.450	19.100	5.350	28,0%
Utilidad Neta de la no Controladora	3.693	1.328	2.365	178,1%
Utilidad del Ejercicio	28.143	20.428	7.715	37,8%
<i>Margen Neto</i>	16%	14%		
EBITDA	53.384	44.849	8.535	19,0%
<i>Margen Ebitda</i>	31%	30%		
	dic-21	dic-20		
M-Ton transferidas Puerto	5.294	5.248		
M-Ton-km Fepasa	1.204.327	1.057.047		
TC Cierre	844,69	710,95		

Cabe mencionar que la contabilidad de la filial FEPASA se registra en pesos. Para efectos de consolidación, el Estado de Resultado de FEPASA se convierte a dólares según el tipo de

cambio promedio de cada mes, lo que produce ciertas diferencias al analizar las cifras a nivel consolidado

Al cierre del ejercicio 2021 los ingresos consolidados de la compañía presentan un aumento de 13,9% respecto del ejercicio anterior. El segmento portuario al cierre de diciembre 2021 presenta un tonelaje levemente superior al del año anterior, pero con distinto mix de carga transferida. Las cargas que presentaron aumento pertenecen a clientes del rubro minero, construcción y energía. En cuanto al segmento ferroviario- rodoviario, presentó un aumento en las toneladas kilometro transportadas que repercutieron en mayores cargas principalmente para clientes del rubro forestal, celulosa minería y contenedores. El impacto del tipo de cambio repercute de manera negativa los ingresos de este segmento.

Por su parte, el costo de venta consolidado presenta un aumento de 13,9% en comparación al año anterior, este aumento en los costos se explica por el mix de carga en el segmento portuario, mayor actividad en el segmento ferroviario y un aumento en la depreciación por la incorporación de activo fijo principalmente en la filial FEPASA.

La Ganancia Bruta Consolidada al cierre del año 2021, alcanzó MUSD 53.375 un 13,9% mayor respecto del año anterior y considerando que los gastos de administración consolidados presentaron un aumento de 13,3% respecto del año 2020 alcanzando los MUSD 18.032, se obtiene un Resultado Operacional consolidado de MUSD 38.985, esto es un 26,3% mayor respecto del año anterior.

Por su parte el EBITDA consolidado de la compañía alcanzó MUS\$ 53.384 un 19% mayor en comparación al EBITDA obtenido el año 2020. La variación se explica por:

El segmento de negocios portuario presentó ingresos por MUSD 76.536.- esto es un 13,2%, mayor a lo alcanzado al cierre del año 2020, este aumento se explica por mix de carga transferida en las cuales las que presentaron un aumento respecto del año anterior son: Clinker que durante el año 2021 presentó un aumento de un 24,2%, por mayor actividad en el rubro del cliente. Concentrado de cobre, con un 9,9%. La mayor actividad del cliente se debe a mayor disponibilidad de agua, dado que la sequía tuvo un menor impacto respecto al año anterior, factor importante en la producción de concentrado. Combustible, presentó un alza de 6,8% debido a mayor actividad del cliente y Acido, con un aumento del 5,9%.

En contraposición, las cargas que presentaron menor movimiento durante el ejercicio 2021 corresponden a: Otras cargas, particularmente Petcoke que disminuyó un 69,2% con respecto del año anterior debido a la no exportación ni cabotaje de nuestro cliente que moviliza dicho producto. Por otro lado, Granos disminuyó un 20,6% debido a situación puntual de congestión en los sitios de descarga para este producto. Por último, Carbón presentó una leve caída de 1,5% debido a la menor generación de energía por parte del cliente de este rubro respecto del año anterior.

Por otra parte, durante este periodo, se ha dispuesto la reserva de un terreno de la compañía para proyectos de un tercero, esta operación ha impactado en un aumento de los ingresos en comparación al año 2020.

También es importante señalar que el efecto Covid-19 sigue impactando las operaciones de nuestros clientes, los cuales han realizado operaciones con dotaciones limitadas de personal.

- El segmento de negocios ferroviario y rodoviarios, presentó ingresos por MM\$ 71.499.- en las ventas en pesos, lo cual representa un aumento de 9,6%, en comparación al año 2020. Sin embargo, el impacto del tipo de cambio al convertir los ingresos de moneda peso a dólar incrementa la diferencia y pasa a convertirse en un aumento de 14,5%.
- En términos de costo de operación, el segmento portuario muestra un aumento de 21,2%. En costos variables, el distinto mix de carga y el factor climático (cierres de puerto por marejadas) implicó mayor congestión en los sitios de atraque y en el consecuente proceso de atención de las naves. Por el lado de los costos fijos, finalizó el proceso de negociación colectiva con los sindicatos existentes en la compañía, cerrando un acuerdo por los próximos 3 años. Finalmente, el mayor uso del sistema transportador impactó en mayor gasto de mantenimiento.
En cuanto a la mayor depreciación por 3,4% se explica por la activación de nuevos equipos.
El aumento de costos, no se encuentra exento de la contingencia sanitaria debido al Covid-19, que ha repercutido en mayores gastos considerando sanitizaciones periódicas dentro de las instalaciones, turnos con dotación mínima manteniendo al personal mayor de 60 años y enfermos crónicos en sus hogares, además de implementar cuarentenas obligatorias por contacto estrecho, así también mayor gasto en transporte, colaciones, insumos de protección personal, exámenes y comunicaciones.
- Por su parte los costos ferroviarios y rodoviarios en pesos, muestran un aumento en los costos de 7,9%, explicado en mayores costos variables principalmente combustible, peajes, indemnizaciones y costos de mantenimiento por mayor actividad y depreciación por activación de maquinarias y equipos y mayor actividad.

Con lo anterior se compone la variación del Ebitda en el periodo.

Al cierre del ejercicio 2021 los ingresos financieros consolidados, registran una disminución de 95,5% respecto del año anterior, esta disminución se explica básicamente porque durante el ejercicio 2020 la matriz contó con la colocación de saldos promedio de caja mayores a los del presente periodo y a tasas mejores y en la filial FEPASA se registró mayor cobro de intereses por mora.

En cuanto a los costos financieros, presentaron una disminución de 9,5% explicado principalmente por la renegociación de las cuotas de arrendamientos financieros de la filial FEPASA y del menor saldo deuda de la matriz.

En el ítem de impuestos a las ganancias consolidado, presenta un aumento de 14% que es explicado principalmente por el mayor resultado al cierre del ejercicio 2021 comparado contra el año anterior.

Ingresos y Costos por Segmento	MUS\$			
	31-12-2021	31-12-2020	Var.	Var. %
Ingresos Negocio Portuario	76.536	67.598	8.938	13,2%
Ingresos Ferroviarios y Rodoviaros	94.444	82.518	11.926	14,5%
Total Ingresos	170.980	150.116	20.864	13,9%
Costos operacionales Portuarios	(28.327)	(23.372)	(4.955)	-21,2%
Costos operacionales Ferroviarios y Rodoviaros	(74.242)	(66.085)	(8.157)	-12,3%
Depreciación y Amortización Portuaria	(7.086)	(6.853)	(233)	-3,4%
Depreciación y Amortización Ferroviaria	(7.950)	(6.943)	(1.007)	-14,5%
Total Costos	(117.605)	(103.253)	(14.352)	-13,9%

La carga transferida en Puerto Ventanas S.A. presentó un leve aumento de 0,9%

Puerto Ventanas	dic-21 ton	dic-20 ton	Variación 2021/20
Carbón	1.576.474	1.600.220	-1,5%
Concentrado	2.266.749	2.063.222	9,9%
Clinker	407.250	327.776	24,2%
Granos	446.470	561.953	-20,6%
Acido	306.121	289.072	5,9%
Otros	122.948	248.950	-50,6%
Combustibles	167.886	157.260	6,8%
Total	5.293.898	5.248.452	0,9%

Análisis de Resultados de FEPASA (ver punto 4).

2. INVERSIONES

La compañía continúa en la ejecución de su plan de inversiones de mantenimiento y la filial FEPASA continúa realizando inversiones de mantenimiento y las asociadas a proyectos con sus clientes.

3. ANÁLISIS DE MERCADO

Puerto Ventanas S.A.

La operación de Puerto Ventanas S.A. está conformada básicamente por el negocio portuario, el cual consiste principalmente en la transferencia de graneles, incluyendo la estiba y desestiba de cargas y el consiguiente almacenamiento de las mismas en caso de requerirse. La operación de este negocio se basa en su mayoría en contratos de largo plazo con sus clientes, manteniendo así una participación de mercado estable.

El sistema portuario Chileno está conformado por 57 puertos, de los cuales 31 se consideran de uso público y 26 de uso privado¹. Su importancia económica radica en que más de un 80% del comercio exterior chileno, tanto importaciones como exportaciones, se realizan a través de la vía marítima.

Puerto Ventanas S.A. es el puerto privado más importante de la zona central, concentrando a diciembre de 2021 el 13,3% de participación de mercado, focalizado en la transferencia de graneles. Del total de graneles sólidos, en los puertos de la V Región, Puerto Ventanas S.A. concentra el 52,5%

Los principales competidores de Puerto Ventanas S.A. son los puertos de la zona central, específicamente el Puerto de San Antonio, el cual posee una participación de mercado del 63,2% del total de la carga transferida en la quinta región. La competencia con dichos puertos se da en los ámbitos de cargas del tipo spot y graneles para el consumo humano o animal, esto dado por la especificidad que posee cada uno de los puertos con respecto a sus clientes y cargas.

Los principales clientes de Puerto Ventanas son importantes compañías mineras, eléctricas, cementeras e industriales del país, manteniéndose con todas ellas una relación de largo plazo.

¹ Fuente: MOP dirección de obras portuarias

4. ANÁLISIS DE RESULTADOS DE FEPASA

Ferrocarril del Pacífico S.A.

La operación de Ferrocarril del Pacífico S.A. está conformada básicamente por el negocio de transporte ferroviario. La operación de este negocio se basa principalmente en contratos de largo plazo con los clientes, manteniendo así una participación de mercado estable. Ferrocarril del Pacífico S.A. opera en la zona centro-sur de Chile, desde el eje La Calera-Ventanas hacia el sur.

Los ferrocarriles de carga y, en particular FEPASA, centran gran parte de su negocio en el transporte de productos de exportación e importación. Es así como se pueden definir claramente los flujos de carga desde centros de producción hacia los puertos de exportación, como también los flujos de productos de importación que van de los puertos hacia los centros de consumo. En este sentido, es de vital trascendencia la integración y sinergia de la Sociedad con los puertos, debido a los grandes volúmenes de carga asociados y al crecimiento esperado del comercio exterior chileno.

Los camiones son la principal competencia de FEPASA, frente a los cuales el ferrocarril presenta una serie de ventajas. Entre ellas, destaca su capacidad para transportar grandes volúmenes de carga, ser más eficiente en términos de consumo de energía y contaminar menos el medioambiente.

La operación de la Filial Transportes FEPASA Ltda. está conformada básicamente por el negocio de transporte de carga en camiones a las distintas mineras de la Zona Norte de Chile, lo que significa oportunidades de desarrollo logístico en esa zona, impulsado principalmente por las inversiones en minería.

ANÁLISIS DE RESULTADOS DE FEPASA (cifras en millones de pesos)

Estado de Resultado	MM\$			
	31-12-2021	31-12-2020	Var.	Var. %
Consolidado				
Ingresos Ordinarios	71.499	65.211	6.288	9,6%
Costo de Ventas	(62.236)	(57.700)	(4.536)	-7,9%
Ganancia Bruta	9.263	7.511	1.752	23,3%
<i>Margen Bruto</i>	13%	12%		
Gasto de administración	(6.089)	(5.077)	(1.012)	-19,3%
Otros ingresos, por función	2.518	86	2.432	2789,5%
Otras ganancias (pérdidas)	541	73	468	643,4%
Resultado Operacional	6.233	2.593	3.640	140,38%
<i>Margen Operacional</i>	9%	4%		
Ingresos financieros	9	331	(322)	-97,9%
Costos financieros	(621)	(701)	80	11,5%
Deterioro de Valor (NIIF9)	(21)	0	(21)	n.a.
Diferencias de cambio	95	(198)	293	147,7%
Resultado antes de impuestos	5.695	2.025	3.670	181,3%
Gasto por Impuesto a las ganancias	251	169	82	-48,8%
Utilidad del Ejercicio	5.946	2.194	3.752	171,1%
<i>Margen Neto</i>	8%	3%		
Depreciación	(6.021)	(5.483)	(538)	-9,8%
EBITDA	11.713	8.003	3.710	46,3%
<i>Margen Ebitda</i>	16,4%	12,3%		
Miles de Tons-Km (solo transporte Ferroviario)	1.204.327	1.057.047	147.280	13,9%
Miles de Tons (solo transporte Ferroviario)	6.613	7.038	(425)	-6,0%

Nuestra Filial FEPASA, mostró durante al cierre del ejercicio 2021 respecto del año 2020 una disminución en las toneladas transportadas de un 6,0% y un aumento de un 13,9% en las toneladas-kilometro transportadas. Los negocios que presentaron aumento fueron del rubro Forestal, Celulosa, favorecidos por el mayor transporte de trozos, Minería y Contenedores.

En el rubro de negocios forestal y Celulosa, se vio favorecido dado que reanudó sus operaciones al sur de Temuco, en enero del año 2021 debido a la puesta en operaciones de los puentes Toltén y Cautín, lo que permitió un aumento mayor en toneladas-kilómetro dada la reanudación de las operaciones en Mariquina.

Para mantener continuidad operacional, en la denominada zona roja, entre Ercilla y Collipulli, la empresa ha debido destinar mayores recursos en materia de seguridad

Por su parte, el transporte de productos de Minería en tren mostró un aumento en toneladas, durante el año 2021 respecto de igual período de 2020, por mayor actividad en el transporte de concentrado de cobre. También es importante señalar que aumentaron las ventas rodoviarias y de servicio para la minería por transporte de concentrado de cobre.

En el caso de otros tipos de cargas como graneles, residuos, contenedores e industrial se tuvo un dispar desempeño mientras contenedores mostró crecimiento en sus ingresos explicados por un aumento en las frecuencias e incremento en la carga; graneles se mantuvo con ingresos constantes. Por otra parte, residuos e industrial mostraron caídas. Con todo, los ingresos de estos segmentos cayeron en 2021 respecto de 2020.

Finalmente, los ingresos por servicios rodoviarios y otros cayeron, respecto del ejercicio pasado, debido a menor actividad en la segunda región por parte del segmento camiones.

Al analizar los Costos de Ventas se aprecia un mayor costo por MM\$ 4.536 respecto del año 2020, explicado principalmente por mayores costos de combustible por mayores precios y por mayor consumo, también por mayor costo de peajes, mayor depreciación debido al mayor uso de carros y locomotoras por mayor cantidad de toneladas-kilometro recorridas y mayores costos de personal debido a gastos de indemnización de personal de la filial Transportes FEPASA, aumento en mantención de carros y locomotoras, mayores costos de transporte de tripulantes y mayores costos por seguridad y vigilancia debido en la zona Ercilla-Collipulli.

Todo lo anterior lleva a que el margen bruto se sitúe en un 12,9% (11,5% para 2020). Este desempeño en la operación sumada a los gastos de administración que mostraron un alza y menores gastos financieros respecto del mismo período de 2020 por menores tasas, llevaron a que, al cierre del año 2021, la compañía presente utilidades antes de impuesto mayores en un 181,3% en comparación al año 2020.

El Ebitda, mostró un aumento de 46,3% respecto del año 2020, principalmente dado por un mayor resultado operacional.

5. PRINCIPALES COMPONENTES DEL FLUJO EFECTIVO – (CONSOLIDADO)

La Sociedad generó al cierre del año 2021 un flujo neto negativo de MUS\$10.800.-

Flujo de Efectivo (MUS\$)	dic-21	dic-20	Variación
De la Operación	35.154	49.694	(14.540)
De Financiamiento	(28.909)	(19.397)	(9.512)
De Inversión	(17.045)	(15.479)	(1.566)
Flujo Neto del Período	(10.800)	14.818	(25.618)

Al 31 de diciembre de 2021 la actividad de operación generó un flujo positivo de MUSD 35.154.- monto menor comparado con el año anterior, esta disminución se explica en los siguientes ítems; recaudación, en los primeros meses del año 2020 hubo una recaudación no habitual por estados de pago facturados en diciembre de 2019, esta recaudación no se repite en 2021, esto provoca un efecto de menor recaudación de la matriz.

Impuestos, producto de la pandemia COVID, el gobierno permitió en 2020 que las empresas postergaran algunos meses el pago de pagos provisionales mensuales, procediendo al pago total en abril del 2021, por esta razón existe un mayor desembolso de flujos en este ítem.

Proveedores y pagos al personal, ambos ítem afectados por el tipo de cambio principalmente al traspasar a dólar los pesos de la filial FEPASA.

Con respecto al flujo de financiación, al cierre del año 2021 presenta un monto negativo de MUSD 28.909. Este mayor desembolso se explica debido a que en 2021 se contrataron créditos que en forma consolidada son menores a los contratados durante el año 2020, esto sumado al pago de deuda por préstamos y arrendamientos financieros de la filial FEPASA y las cuotas del crédito de la matriz, componen el desembolso señalado.

En cuanto a los flujos de inversión, durante el año 2021 el desembolso efectuado presentó un aumento en comparación al año anterior. El 78% de los flujos desembolsados corresponden a la filial FEPASA, principalmente destinados a proyectos con clientes y un 22% corresponden a la matriz y están asociados principalmente a inversiones de mantenimiento.

6. RAZONES

LIQUIDEZ CORRIENTE	31-12-2021		31-12-2020	
<u>Activo Corriente</u>	0,82	veces	1,12	veces
<u>Pasivo Corriente</u>				

RAZON ACIDA	31-12-2021		31-12-2020	
<u>Activo Corriente - Existencias</u>	0,74	veces	1,04	veces
<u>Pasivo Corriente</u>				

La razón de liquidez corriente presenta una disminución, explicada principalmente por el menor saldo de efectivo y equivalente al efectivo, en la matriz el desembolso para el pago de cuota de crédito bancario y en la filial FEPASA debido a desembolsos para sus proyectos de inversión, lo anterior sumado a la estructura de la nueva deuda adquirida por la filial FEPASA y la deuda de corto plazo tomada por la matriz, combinado con mayor saldo de cuentas por pagar comerciales impulsa la caída del indicador.

La razón ácida varía en similar proporción a la razón de liquidez lo que se explica de la misma manera que el párrafo anterior, al considerar que se trata de una empresa de servicios y no productiva, el nivel de existencias es bajo y no presenta mayor incidencia.

DE ACTIVIDAD OPERATIVA	31-12-2021		31-12-2020	
Rotacion Cartera de Crédito				
<u>Ingresos por Venta</u>	11,40	veces	8,68	veces
<u>Promedio Ventas a credito por Cobrar</u>				
Periodo Medio de Cobro				
<u>365</u>	32,01	días	42,04	días
<u>Rotacion Cartera de Crédito</u>				
Periodo Medio de Pago				
<u>365</u>	27,16	días	34,81	días
<u>Rotacion Cartera de Proveedores</u>				

El indicador de rotación de cartera de crédito muestra una mejoría, la compañía continúa con las políticas internas de cobro y de pago a 30 días.

RAZON DE ENDEUDAMIENTO	31-12-2021		31-12-2020	
<u>Pasivo Exigible</u>	0,89	veces	0,94	veces
Patrimonio				

PROPORCION DE DEUDA	31-12-2021		31-12-2020	
<u>Deuda Corto Plazo*</u>	0,38	veces	0,23	veces
Deuda Total				
<u>Deuda Largo Plazo*</u>	0,62	veces	0,77	veces
Deuda Total				

COBERTURA DE GASTOS FINANCIEROS	31-12-2021		31-12-2020	
<u>Resultado antes de Impuestos e Intereses</u>	9,74	veces	6,98	veces
Gastos Financieros				

Respecto de la Razón de Endeudamiento, presenta una mejoría, esto se debe principalmente a menor saldo de deudas en pasivos financieros por pago de cuotas de capital tanto en la matriz como en la filial FEPASA.

En cuanto a la porción de deuda de corto plazo, el indicador muestra un aumento, producto de la incorporación de deuda de corto plazo.

Para la porción de largo plazo el indicador muestra una caída dada la disminución de la deuda total debido al pago de las cuotas de acuerdo con el calendario de pagos.

Al analizar la cobertura de gastos financieros, del año 2021 comparada con el año anterior podemos señalar que el aumento en el indicador se explica por menores tasas en la filial FEPASA al haber renegociado su deuda, también por menor saldo de deuda en la matriz y un mejor resultado antes de impuesto.

Balance

Balance	MUS\$			
	31-12-2021	31-12-2020	Var.	Var. %
Consolidado				
Activos corrientes	61.322	67.198	-5.876	-8,7%
Activos no corrientes	258.771	268.584	-9.813	-3,7%
Total Activos	320.093	335.782	-15.689	-4,7%
Pasivos corrientes	75.100	60.261	14.839	24,6%
Pasivos no corrientes	76.023	102.607	-26.584	-25,9%
Total Pasivos	151.123	162.868	-11.745	-7,2%
Patrimonio	168.970	172.914	-3.944	-2,3%
Total Patrimonio y Pasivos	320.093	335.782		

El total de activos en balance presenta una disminución de MUS\$ 15.689. La variación se debe básicamente a la disminución en el efectivo y equivalentes al efectivo del segmento portuario al desembolsar flujo para pago de cuota por crédito bancario, también el segmento ferroviario presentó una disminución, debido a financiamiento de proyectos de inversión. La variación en los activos no corrientes se produce principalmente en el rubro de Propiedades, plantas y equipos, a causa de la diferencia de cambios netas al transformar a dólares los activos de la filial FEPASA.

Por su parte, al analizar la disminución en el total de pasivos por MUS\$ 11.745.- se explica principalmente por el pago de capital de obligaciones financieras en ambos segmentos de negocio, por su parte las cuentas por pagar experimentaron un alza atribuida a mayor actividad comercial y distinto mix de carga.

Rotación de Inventario:

El monto de existencias que se presentan en los Estados Financieros Consolidados corresponde principalmente a materiales y repuestos que son necesarios para su operación, por lo tanto, no están disponibles para la venta.

Permanencia de Inventario:

Igual que en el caso anterior, las existencias son necesarias para la operación y no están disponibles para la venta.

Activo Fijo

	31-12-2021	31-12-2020
	MUS\$	MUS\$
Propiedades Plantas y Equipos		
Terrenos	21.494	21.494
Edificios	80.182	80.102
Maquinaria	253.061	268.315
Equipos de Transportes	836	1.232
Equipos de Oficina	166	177
Equipos Informaticos	1.809	1.543
Mejoras derechos de arrendamiento	14.325	16.262
Construcciones en Proceso	34.189	27.929
Otras Propiedades Plantas y Equipos	12.625	12.753
Depreciacion Acumulada	(177.128)	(182.695)
Total Neto, Propiedades, Plantas y Equipos	241.559	247.112

	31-12-2021	31-12-2020
	MUS\$	MUS\$
Depreciación Acumulada		
Edificios	(43.071)	(41.293)
Maquinaria	(117.578)	(123.548)
Equipos de Transportes	(768)	(1.133)
Equipos de Oficina	(149)	(162)
Equipos Informaticos	(1.245)	(1.226)
Mejoras derechos de arrendamiento	(9.242)	(9.398)
Otras Propiedades Plantas y Equipos	(5.075)	(5.935)
Total Depreciación Acumulada	(177.128)	(182.695)

Del cuadro anterior podemos observar una disminución en el ítem de Maquinaria, esto corresponde principalmente al efecto del tipo de cambio al traspasar a dólar los pesos de la filial FEPASA. También se observa un aumento en el ítem Construcciones en Proceso, de cual el 80% corresponde a la filial FEPASA y el 20% a la matriz.

RENTABILIDAD DEL PATRIMONIO	31-12-2021	31-12-2020
<u>Utilidad del Ejercicio *</u>		
Patrimonio Promedio	16,40%	12,78%
RENTABILIDAD DEL ACTIVO	31-12-2021	31-12-2020
<u>Utilidad del Ejercicio *</u>		
Activo Promedio	8,64%	6,42%
RENDIMIENTO ACTIVOS OPERACIONALES	31-12-2021	31-12-2020
<u>Resultado Operacional (últimos 12 meses)</u>		
Activos Operacionales Promedio	12,87%	9,82%
UTILIDAD POR ACCION (US\$/acc)	31-12-2021	31-12-2020
<u>Utilidad del Ejercicio *</u>		
Número de Acciones	0,023	0,017

Al cierre del ejercicio 2021, el indicador de rentabilidad del patrimonio presenta un aumento producto del mejor resultado por la actividad de ambos segmentos.

La utilidad por acción de los últimos 12 meses está directamente relacionada al resultado, puesto que el número de acciones se mantiene constante. El mejor resultado al 31 de diciembre del 2021 respecto del año anterior impactó positivamente este indicador.

* *Utilidad acumulada últimos 12 meses móvil*

7. DIVERGENCIAS ENTRE VALORES CONTABLES Y DE MERCADO

Con respecto a los activos fijos al término del ejercicio 2021, éstos han sido valorizados de acuerdo con la norma IFRS.

Por otra parte, la empresa posee terrenos aledaños en las cercanías del puerto, los que están valorizados a su valor de mercado. Dadas las políticas de la empresa, dichos terrenos sólo serán enajenados o arrendados a clientes de la empresa, generándose contratos de largo plazo con ellos, por lo que los valores de estos activos dependerán del uso o contrato que se ejecute.

En Puerto Ventanas S.A. consolidado, la depreciación es calculada sobre el valor actualizado de los bienes de acuerdo con los años de vida útil restante de cada bien, con excepción de la filial FEPASA, en la cual las depreciaciones se han calculado sobre los valores revalorizados del activo fijo, a base del método de unidades de kilómetros recorridos para el caso de los carros y horómetro para el caso de cada locomotora.

8. ANÁLISIS DE RIESGO DE MERCADO

Tasa de Interés

Al cierre del año 2021, el 29,3% de la deuda financiera de Puerto Ventanas S.A. consolidado está pactado a tasa fija, el restante 70,7% de la deuda está pactado a tasa variable. La tabla siguiente detalla las condiciones de la deuda financiera incluyendo monedas, tasas y montos adeudados a la fecha. Del total del capital adeudado, el 38,5% corresponde a porción de corto plazo y el 61,5% a porción largo plazo.

En el mes de mayo del año 2018 la matriz ha reestructurado sus pasivos financieros, mediante 2 créditos tomados con Scotiabank a un plazo de 7 años con un periodo de gracia de 2 años para el pago de capital, las amortizaciones de capital son en 10 cuotas iguales y pago de interés semestral, la tasa de interés es variable, sin embargo, ha sido fijada mediante un derivado de tipo Swap de Tasa.

La deuda de FEPASA y su filial, Transportes FEPASA Ltda., está compuesta por UF, pesos y dólares.

Es importante destacar que FEPASA tiene ingresos y costos mayoritariamente en pesos, al tener pasivos en pesos, se produce un hedge natural de flujo de caja.

Empresa	Moneda	Monto	Tasa	Derivado	Tasa Fijada
Puerto Ventanas S.A.	USD	MU\$ 30.109	Variable	Libor 180+1,33%	Swap de tasa 4,505%
Puerto Ventanas S.A.	USD	MU\$ 27.508	Variable	Libor 180+1,33%	Swap de tasa 4,505%
Puerto Ventanas S.A.	USD	MU\$ 1.001	Fija	0,95%	
Puerto Ventanas S.A.	USD	MU\$ 5.001	Fija	0,73%	
Puerto Ventanas S.A.	USD	MU\$ 7.001	Fija	0,66%	
Ferrocarril del Pacífico S.A.	CLP	MM\$ 3.009	Variable	TAB 180 + 1,10%	
Ferrocarril del Pacífico S.A.	CLP	MM\$ 1.946	Variable	TAB 180 + 1,10%	
Ferrocarril del Pacífico S.A.	CLP	MM\$ 4.736	Variable	TAB 180 + 1%	
Ferrocarril del Pacífico S.A.	CLP	MM\$ 2.511	Fija	4,63%	
Ferrocarril del Pacífico S.A.	CLP	MM\$ 8.298	Fija	2,88%	
Ferrocarril del Pacífico S.A.	CLP	MM\$ 25	Fija	5,68%	
Ferrocarril del Pacífico S.A.	UF	MM\$ 58	Fija	7,42%	
Ferrocarril del Pacífico S.A.	UF	MM\$ 40	Fija	2,07%	
Ferrocarril del Pacífico S.A.	UF	MM\$ 84	Fija	7,05%	
Ferrocarril del Pacífico S.A.	Dólares	MM\$ 946	Fija	4,77%	
Ferrocarril del Pacífico S.A.	Dólares	MM\$ 1.214	Fija	4,77%	

Tipo de Moneda

Al cierre del año 2021, el 20,1% de la deuda financiera de corto plazo está en unidades de fomento y pesos. El 79,9% restante está en dólares y corresponde a la cuota de capital y devengo de intereses de los créditos de la matriz y dos créditos por leasing de la filial.

Respecto de la deuda de largo plazo el 71,8% se encuentra en dólares y corresponde a los créditos tomados por la matriz y la porción de largo plazo de los dos créditos por leasing de la filial FEPASA, el 28,2% restante se encuentra en pesos y UF y corresponden a créditos de la filial FEPASA.

Los contratos de transferencia de carga de Puerto Ventanas S.A., son tarifados en dólares de Estados Unidos, los cuales se van reajustando semestral o anualmente según el CPI de este país. Por su parte, los ingresos de la Filial FEPASA están tarifados en pesos y se encuentran mayoritariamente indexados al IPC, CPI y el precio del petróleo, de manera de cubrir las alzas o bajas de sus costos, de acuerdo con cada uno de sus contratos.

Composición de los activos y pasivos en distintas monedas al 31 de diciembre de 2021 y 31 de diciembre de 2020:

Tipo de Moneda	31-12-2021 MUS\$	31-12-2020 MUS\$
Total Activos	320.093	335.782
Dólares (US\$)	149.345	159.779
Pesos no reajustables	167.270	171.760
Pesos reajustables	3.478	4.243
Pasivos	151.123	162.868
Dólares (US\$)	94.246	101.226
Euros (EUR\$)	9	17
Pesos no reajustables	55.335	59.612
Pesos reajustables	1.533	2.013
Patrimonio Controlador		
Dólares (US\$)	125.324	123.880
Patrimonio No Controlador		
Dólares (US\$)	43.646	49.034
Total Pasivo y Patrimonio	320.093	335.782