



Análisis Razonado Consolidado Diciembre 2022

El presente análisis esta efectuado sobre el periodo terminado al 31 de diciembre de 2022 y se compara con igual periodo del año 2021, 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\$			
	31-12-2022	31-12-2021	Var.	Var. %
Consolidado				
Ingresos Ordinarios	164.311	170.980	(6.669)	-3,9%
Costo de Ventas	(116.819)	(117.605)	786	0,7%
Ganancia Bruta	47.492	53.375	(5.883)	-11,0%
<i>Margen Bruto</i>	29%	31%		
Otros ingresos, por función	1.144	3.031	(1.887)	-62,3%
Gasto de administración	(18.128)	(18.032)	(96)	0,5%
Deterioro de valor de ganancias y reversión de pérdidas	(9)	(26)	17	65,4%
Otros gastos, por función	0	0	0	
Resultado Operacional	30.499	38.348	(7.849)	-20,5%
<i>Margen Operacional</i>	19%	22%		
Ingresos financieros	349	20	329	1645,0%
Costos financieros	(5.169)	(4.049)	(1.120)	27,7%
Diferencias de cambio	(15)	342	(357)	-104,4%
Resultado por unidades de reajuste	46	122	(76)	-62,3%
Otras ganancias (pérdidas)	(154)	611	(765)	-125,2%
Resultado antes de impuestos	25.556	35.394	(9.838)	-27,8%
Gasto por Impuesto a las ganancias	(4.843)	(7.251)	2.408	33,2%
Utilidad Neta de la Controladora	16.623	24.450	(7.827)	-32,0%
Utilidad Neta de la no Controladora	4.090	3.693	397	10,8%
Utilidad del Ejercicio	20.713	28.143	(7.430)	-26,4%
<i>Margen Neto</i>	12,6%	16,5%		
EBITDA	44.689	53.384	(8.695)	-16,3%
<i>Margen Ebitda</i>	27%	31%		
Depreciación y Amortización	14.190	15.036	(846)	5,63%
	dic-22	dic-21		
M-Ton transferidas Puerto	4.077	5.294		
M-Ton-km Fepasa	1.211.508	1.204.327		
TC Cierre	855,90	844,70		

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

Ingresos y Costos

Al cierre del año 2022 los ingresos consolidados de la compañía presentan una baja de 3,9% respecto del mismo periodo anterior. Al analizar los ingresos por segmento de negocio, se observa en el siguiente cuadro que el sector portuario presenta una disminución en los ingresos de un 14,9%, en tanto que el segmento ferroviario- rodoviario, presentó un aumento de 5,0%

Ingresos por Segmento de negocio	MUS\$			
	31-12-2022	31-12-2021	Var.	Var. %
Ingresos Negocio Portuario	65.127	76.536	(11.409)	-14,9%
Ingresos Ferroviarios y Rodoviarios	99.184	94.444	4.740	5,0%
Total Ingresos	164.311	170.980	(6.669)	-3,9%

Ingresos del negocio Portuario:

Al analizar el menor ingreso en el negocio portuario este se explica principalmente por menores cargas transferidas al ser comparado con el año anterior. Por otro lado, es importante indicar que con fecha 22 de diciembre de 2022 Puerto Ventanas se vió afectado por un incendio que causó daño a un tramo de la estructura del sistema transportador de graneles sólidos, situación que generó la interrupción de operaciones en el muelle, afectando a la compañía. Puerto Ventanas cuenta con pólizas de seguros que cubre este tipo de siniestros, los cuales fueron activados inmediatamente informando a la compañía de seguros. Al cierre del presente análisis razonado, nos encontramos en el proceso de presentación y liquidación por parte de la compañía de seguros.

El siguiente cuadro muestra la variación en toneladas transferidas en los periodos comparados que indica:

Puerto Ventanas	dic-22	dic-21	Variación
	ton	ton	2022/21
Carbón	841.282	1.576.474	-46,6%
Concentrado	1.813.847	2.266.749	-20,0%
Clinker	387.001	407.250	-5,0%
Granos	527.741	446.470	18,2%
Acido	177.066	306.121	-42,2%
Otros	131.996	122.948	7,4%
Combustibles	197.694	167.886	17,8%
Total	4.076.629	5.293.898	-23,0%

Las medidas impulsadas por el gobierno en su plan de descarbonización de la matriz energética han afectado en la menor transferencia en cargas de carbón, que al cierre del presente informe presenta un 46,6% menor a lo transferido el año anterior.

El concentrado de cobre presenta una disminución de 20,0% respecto del ejercicio 2021, esto debido a menor actividad del cliente.

Por su parte el cliente que moviliza ácido lo realiza principalmente en cabotaje para uso en procesos de minería, esta carga presenta una disminución de 42,2%.

Finalmente, una menor actividad por parte del cliente que moviliza clinker impacta en una disminución de un 5,0%.

En contraposición clientes de granos limpios presentan un aumento de 18,2%, en el rubro otros, el aumento de 7,4% se explica por transferencia de fierro que representa carga spot no realizada el año anterior y un aumento de transferencia de asfalto. Por último, el aumento de 17,8% de combustible es explicado por mayor actividad del cliente del rubro energético.

Ingresos del negocio Ferroviario:

El segmento de negocios ferroviario y rodoviarios, presentó ingresos por MM\$ 86.772.- en las ventas en pesos, lo cual representa un aumento de 21,4%, en comparación al cierre del año 2021. Sin embargo, el impacto del tipo de cambio al convertir los ingresos de moneda peso a dólar el aumento alcanza a un 19,8%.

Costos

El costo de venta consolidado al cierre del ejercicio 2022 presenta una disminución de 0,7% respecto del año anterior. El segmento portuario presentó una disminución en sus costos operacionales, situación que es contrastada por un aumento de los costos operativos de la filial FEPASA al transformar los pesos a dólar.

Costos por Segmento de negocio	MUS\$			
	31-12-2022	31-12-2021	Var.	Var. %
Costos operacionales Portuarios	(27.769)	(28.327)	558	2,0%
Costos operacionales Ferroviarios y Rodoviarios	(74.860)	(74.242)	(618)	-0,8%
Depreciación y Amortización Portuaria	(6.765)	(7.086)	321	-4,5%
Depreciación y Amortización Ferroviaria	(7.425)	(7.950)	525	-6,6%
Total Costos	(116.819)	(117.605)	786	0,7%

Costos del segmento Portuario

El segmento portuario al ser comparado con el año anterior muestra una disminución de 2,0%. Al analizar los costos variables, los ítems que presentan aumento son servicios terceros y energía, explicado principalmente por un mix de carga distinto al del año anterior. En contraparte los ítems que presentan una disminución son; otros costos variables, asociado a la pandemia por COVID-19. También el ítem de sobrestadía, por menor congestión en los sitios de atraque y finalmente un menor costo en el ítem remolcadores, en concordancia con la menor cantidad de toneladas transferidas. Por el lado de los costos fijos, los ítems que presentan aumento son remuneraciones, mantención, en este ítem especialmente por mayores intervenciones aprovechando los momentos de ausencia de naves. En contraposición la disminución se presenta en el ítem de servicios terceros.

En cuanto a la menor depreciación por 3,6% se explica por la menor adquisición de activo fijo respecto del año anterior y por los activos dados de baja por el siniestro del 22-12-2022.

Costos del segmento Ferroviario

Por su parte los costos ferroviarios y rodoviarios en pesos, muestran un aumento de 15,5%, explicado en mayores costos variables principalmente combustible, personal, peajes, gasto de mantenimiento de carros y locomotoras y mayor depreciación debido a la incorporación de altas de activo fijo incorporadas al cierre del año 2021 y que comienzan a depreciarse en 2022 mayor costo en arriendos y lubricantes por aumento del precio del petróleo y sus derivados.

La Ganancia Bruta Consolidada al cierre del 2022, alcanzó MUSD 47.492 un 11,0% menor respecto del mismo periodo del año anterior y considerando que los gastos de administración consolidados presentaron un leve aumento de 0,5% respecto del año 2021 año anterior alcanzando los MUSD 18.128, se obtiene un Resultado Operacional consolidado de MUSD 30.499, esto es un 20,5% menor respecto del año anterior.

Por su parte el EBITDA consolidado de la compañía alcanzó MUS\$ 44.689 un 16,3% menor en comparación al monto obtenido en el año 2021.

Al cierre del presente ejercicio los ingresos financieros consolidados, registran un aumento de 1645% respecto del mismo periodo del año anterior, este aumento se explica básicamente porque durante el año 2022, la matriz contó con la colocación de saldos promedio de caja mayores a los del año anterior y a tasas mayores.

En cuanto a los costos financieros, presentaron un aumento de 27,7% explicado principalmente por la renegociación de deuda financiera de la filial FEPASA y la incorporación de líneas de corto plazo en créditos solicitados por la matriz.

En cuanto a diferencia de cambio, el monto reflejado en el presente informe se explica por la aplicación de la norma IFRS 16 en la filial FEPASA por contrato de arriendo de contenedores en moneda dólar.

En el ítem de impuestos a las ganancias consolidado, presenta una disminución en línea con la menor utilidad del ejercicio 2022 comparado contra el ejercicio anterior.

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 nacional está compuesto por 56 puertos: 10 estatales de uso público, 14 privados de uso público y 32 privados 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 al cierre del ejercicio 2022 el 11,3% 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 47%

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 62,4% 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: MTT (marítimo portuario)

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\$			
	31-12-2022	31-12-2021	Var.	Var. %
Consolidado				
Ingresos Ordinarios	86.772	71.499	15.273	21,4%
Costo de Ventas	(71.883)	(62.236)	(9.647)	15,5%
Ganancia Bruta	14.889	9.263	5.626	60,7%
<i>Margen Bruto</i>	17,2%	13,0%		
Gasto de administración	(6.871)	(6.089)	(782)	12,8%
Otros ingresos, por función	1.096	2.519	(1.423)	-56,5%
Otras ganancias (pérdidas)	126	541	(415)	-76,6%
Resultado Operacional	9.240	6.234	3.006	48,2%
<i>Margen Operacional</i>	11%	9%		
Ingresos financieros	60	9	51	575,5%
Costos financieros	(1.497)	(621)	(876)	141,2%
Deterioro de Valor (NIIF9)	(8)	(21)	13	-60,0%
Diferencias de cambio	(100)	95	(195)	-205,5%
Resultado antes de impuestos	7.695	5.696	1.999	35,1%
Gasto por Impuesto a las ganancias	(209)	251	(460)	-183,0%
Utilidad del Ejercicio	7.486	5.947	1.539	25,9%
<i>Margen Neto</i>	8,6%	8,3%		
Depreciación	(4.724)	(4.424)	(300)	7,4%
EBITDA	13.838	10.117	3.721	33,0%
<i>Margen Ebitda</i>	15,9%	14,1%		
Miles de Tons-Km (solo transporte Ferroviario)	1.211.508	1.204.327	7.181	0,6%
Miles de Tons (solo transporte Ferroviario)	5.681	6.613	(932)	-14,1%

Al comparar el cierre del año 2022 con el año 2021, nuestra Filial FEPASA presenta una disminución en las toneladas transportadas de un 14,1% y un leve aumento de un 0,6% en las toneladas-kilometro transportadas. Los negocios que presentaron aumento en toneladas transportadas fueron del rubro forestal y en contraposición la disminución se explica por menores toneladas transportadas en celulosa, minería, residuos, contenedores, graneles e industrial.

En el rubro de negocios forestal y Celulosa, combinados, retrocedieron en toneladas transportadas principalmente por menor transporte de celulosa. Minería también presentó disminución por menor transporte de concentrado, en el negocio de residuos hasta el cierre del año 2022 no hubo transporte de carga debido a la decisión del cliente de poner término

de forma unilateral al contrato que mantenía con FEPASA, Graneles, Industrial y contenedores, también presentaron una baja respecto del mismo periodo del año anterior.

Al analizar la situación por rubros tenemos que para el sector Forestal continúan los problemas de seguridad entre Ercilla y Collipulli donde se ha debido destinar recursos adicionales en materia de seguridad para protección de los tripulantes y mantener la continuidad operacional. El transporte de celulosa experimentó una disminución debido al cierre de la planta Mariquina por mantención a sus instalaciones y el cierre del puente ferroviario sobre el río Bio Bio en el mes de diciembre. En trozos de madera hubo un aumento por mayores envíos desde Mininco y Forestal Arauco.

Por su parte, el transporte de productos de Minería en tren mostró una disminución en toneladas, al cierre del año 2022 respecto del año 2021, por menor actividad del rubro minería en el transporte de concentrado de cobre.

En el caso de otros tipos de cargas como graneles, residuos, contenedores e industrial se tuvo una baja en todos los segmentos. Contenedores mostró crecimiento en toneladas-kilometro transportadas explicados por un aumento en las frecuencias; residuos, graneles e industrial presentaron disminución. Pese a lo anterior y dado el ajuste de polinomios tarifarios impulsados por el aumento en el precio del combustible y un mayor IPC registrado en 2022, se tuvo incremento en los ingresos respecto del mismo periodo 2021.

Finalmente, los ingresos por servicios rodoviarios y otros cayeron, respecto del mismo periodo del año anterior, debido a menor actividad en la segunda región por parte del segmento camiones que dejó de operar en mayo 2021.

Al analizar los Costos de Ventas se aprecia un mayor costo por MM\$ 9.647 respecto del mismo periodo del año 2021, explicado principalmente por mayores costos de combustible por mayores precios y por mayor costo de personal por reajustes de IPC, también por mayor costo de peajes, mayor depreciación debido las inversiones dadas de alta a fines del 2021, aumento en mantención de carros y locomotoras y vías férreas, mayores costos de arriendos y lubricantes por aumento del precio del petróleo y sus derivados, finalmente 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 17,2% (13,0% para 2021). Este desempeño en la operación sumada a los gastos de administración, gastos no operacionales y financieros que mostraron un alza respecto del 2021, llevaron a que, al cierre del ejercicio 2022, la compañía presente utilidades antes de impuesto mayores en un 35,1% en comparación al año 2021.

El Ebitda, mostró un aumento de 33% respecto del año 2021, principalmente dado por un mayor resultado operacional.

5. PRINCIPALES COMPONENTES DEL FLUJO EFECTIVO – (CONSOLIDADO)

La Sociedad generó al cierre del año 2022 un flujo neto positivo de MUS\$ 15.187.-

Flujo de Efectivo (MUS\$)	dic-22	dic-21	Variación
De la Operación	40.446	35.154	5.292
De Financiamiento	(8.546)	(28.909)	20.363
De Inversión	(16.713)	(17.045)	332
Flujo Neto del Período	15.187	(10.800)	25.987

Al 31 de diciembre de 2022 la actividad de operación generó un flujo positivo de MUSD 40.446.- monto mayor comparado con el año anterior, este aumento se explica principalmente por una mayor recaudación en la filial FEPASA y esto producto de un mayor margen, aun cuando otros ítem de este flujo han presentado aumentos, el impacto de dicho aumento se ve afectado de manera positiva por la conversión de los saldos de la filial FEPASA de pesos a dólares

Con respecto al flujo de financiación, al cierre del año 2022 presenta un monto negativo de MUSD 8.546, menor al desembolso del mismo periodo del año anterior y corresponde a pago de préstamos de la matriz y la solicitud de un crédito de largo plazo para reestructuración de deuda y pago de préstamos arrendamientos financieros de la filial FEPASA que continúan con su plan de amortización.

En cuanto a los flujos de inversión, al 31 de diciembre del 2022 el desembolso efectuado presentó una disminución en comparación al cierre del año anterior. El 74% de los flujos desembolsados corresponden a la filial FEPASA, principalmente destinados a proyectos con clientes y un 26% corresponden a la matriz y están asociados principalmente a inversiones de mantenimiento.

6. RAZONES

LIQUIDEZ CORRIENTE	31-12-2022		31-12-2021	
<u>Activo Corriente</u>	1,24	veces	0,82	veces
Pasivo Corriente				

RAZON ACIDA	31-12-2022		31-12-2021	
<u>Activo Corriente - Existencias</u>	1,16	veces	0,74	veces
Pasivo Corriente				

La razón de liquidez corriente presenta un aumento, explicada por un mayor saldo de efectivo y equivalentes al efectivo producto de un crédito de largo plazo tomado por la matriz para reestructuración del pasivo financiero y un aumento en otras cuentas por cobrar en la que se refleja la venta de un terreno y el monto por cobrar al seguro producto de siniestros por liquidar.

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	31-12-2022		31-12-2021
Rotacion Cartera de Crédito			
$\frac{\text{Ingresos por Venta}}{\text{Promedio Ventas a credito por Cobrar}}$	12,24	veces	11,40
Periodo Medio de Cobro			
$\frac{365}{\text{Rotacion Cartera de Crédito}}$	29,82	días	32,01
Periodo Medio de Pago			
$\frac{365}{\text{Rotacion Cartera de Proveedores}}$	30,05	días	27,16

El indicador de promedio de cobro y pago se mantienen dentro de los parámetros establecidos por la compañía y se continúa con las políticas internas de cobro y de pago a 30 días.

RAZON DE ENDEUDAMIENTO	31-12-2022		31-12-2021	
<u>Pasivo Exigible</u>	0,98	veces	0,89	veces
Patrimonio				
PROPORCION DE DEUDA	31-12-2022		31-12-2021	
<u>Deuda Corto Plazo</u>	0,26	veces	0,38	veces
Deuda Total				
<u>Deuda Largo Plazo</u>	0,74	veces	0,62	veces
Deuda Total				
COBERTURA DE GASTOS FINANCIEROS	31-12-2022		31-12-2021	
<u>Resultado antes de Impuestos e Intereses</u>	5,94	veces	9,74	veces
Gastos Financieros				

Respecto de la Razón de Endeudamiento, presenta un aumento principalmente por la reestructuración de pagos de deuda financiera de la matriz.

En cuanto a la porción de deuda de corto plazo, el indicador muestra una disminución, producto de llevar la deuda financiera de la matriz de corto a largo plazo.

Para la porción de largo plazo, en contraposición al caso anterior el indicador muestra un aumento debido a la incorporación de deuda en el largo plazo debido al plan de reestructuración de pasivos de matriz.

Al analizar la cobertura de gastos financieros, al cierre del presente ejercicio comparada con el ejercicio del año anterior, podemos señalar que la disminución en el indicador se explica por menor resultado antes de impuesto e intereses y mayor tasa los créditos de corto plazo usados por la matriz en el año 2022.

Balance

Balance Consolidado	MUS\$			
	31-12-2022	31-12-2021	Var.	Var. %
Activos corrientes	92.904	61.322	31.582	51,5%
Activos no corrientes	252.442	258.771	-6.329	-2,4%
Total Activos	345.346	320.093	25.253	7,9%
Pasivos corrientes	74.695	75.100	-405	-0,5%
Pasivos no corrientes	96.157	76.023	20.134	26,5%
Total Pasivos	170.852	151.123	19.729	13,1%
Patrimonio	174.494	168.970	5.524	3,3%
Total Patrimonio y Pasivos	345.346	320.093		

El total de activos en balance presenta un aumento de MUS\$ 25.662. La variación se debe principalmente a la incorporación de efectivo y equivalente al efectivo por reestructuración de pasivos a finales del mes de noviembre y un aumento en la cuentas deudores por venta y otras cuentas por cobrar corrientes, producto de la venta de un terreno y del reflejo que se ha ido registrando en la cuenta por cobrar al seguro por siniestros en liquidación.

Por su parte, al analizar el aumento en el total de pasivos por MUS\$ 19.729.- se tiene un aumento en el pasivo no corriente por 5 créditos de corto plazo tomados por la matriz durante el año 2022 y a fines de noviembre se han refundido en un crédito de largo plazo.

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

	31-12-2022	31-12-2021
	MUS\$	MUS\$
Propiedades Plantas y Equipos		
Terrenos	21.494	21.494
Edificios	80.186	80.182
Maquinaria	243.609	253.061
Equipos de Transportes	1.020	836
Equipos de Oficina	165	166
Equipos Informaticos	2.067	1.809
Mejoras derechos de arrendamiento	14.245	14.325
Construcciones en Proceso	40.073	34.189
Otras Propiedades Plantas y Equipos	14.521	12.625
Depreciacion Acumulada	(182.923)	(177.128)
Total Neto, Propiedades, Plantas y Equipos	234.457	241.559

	31-12-2022	31-12-2021
	MUS\$	MUS\$
Depreciación Acumulada		
Edificios	(44.750)	(43.071)
Maquinaria	(120.447)	(117.578)
Equipos de Transportes	(752)	(768)
Equipos de Oficina	(145)	(149)
Equipos Informaticos	(1.374)	(1.245)
Mejoras derechos de arrendamiento	(10.277)	(9.242)
Otras Propiedades Plantas y Equipos	(5.178)	(5.075)
Total Depreciación Acumulada	(182.923)	(177.128)

Del cuadro anterior podemos observar una disminución en el ítem de Maquinaria, esta disminución se explica principalmente por el efecto del incendio ocurrido en el muelle de Puerto Ventanas el 22 de diciembre de 2022, producto de este siniestro se ha debido dar de baja los equipos siniestrados, otro efecto que impacta en el ítem es el tipo de cambio al traspasar a dólar los pesos de la filial FEPASA, dado que en pesos existe un aumento. El ítem Construcciones en Proceso, presenta un aumento del cual el 34% corresponde a la filial FEPASA y el 66% a la matriz.

RENTABILIDAD DEL PATRIMONIO	31-12-2022	31-12-2021
<u>Utilidad del Ejercicio</u> Patrimonio Promedio	12,24%	16,40%
RENTABILIDAD DEL ACTIVO	31-12-2022	31-12-2021
<u>Utilidad del Ejercicio</u> Activo Promedio	6,38%	8,64%
RENDIMIENTO ACTIVOS OPERACIONALES	31-12-2022	31-12-2021
<u>Resultado Operacional (últimos 12 meses)</u> Activos Operacionales Promedio	9,32%	12,87%
UTILIDAD POR ACCION (US\$/acc)	31-12-2022	31-12-2021
<u>Utilidad del Ejercicio</u> Número de Acciones	0,017	0,023

Al cierre del ejercicio 2022, el indicador de rentabilidad del patrimonio presenta una disminución producto de menor resultado medido en moneda dólar (durante los últimos 12 meses).

La utilidad por acción de los últimos 12 meses está directamente relacionada al resultado, puesto que el número de acciones se mantiene constante. El resultado al 31 de diciembre del 2022 respecto del año anterior impactó negativamente 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 año 2022, 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 2022, el 11,8% de la deuda financiera de Puerto Ventanas S.A. consolidado está pactado a tasa fija, el restante 88,2% 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 25,3% corresponde a porción de corto plazo y el 74,7% 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.

En el mes de noviembre 2022 la matriz ha reestructurado sus pasivos financieros consolidando la deuda de 5 créditos de corto plazo en un solo crédito que ha cerrado con banco 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.

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\$ 25.840	Variable	Libor 180+1,33%	Swap de tasa 4,505%
Puerto Ventanas S.A.	USD	MU\$ 24.103	Variable	Libor 180+1,33%	Swap de tasa 4,505%
Puerto Ventanas S.A.	USD	MU\$ 46.000	Variable	SOFR 180+2,99	
Ferrocarril del Pacífico S.A.	CLP	MM\$ 2.264	Variable	TAB 180 + 1,10%	
Ferrocarril del Pacífico S.A.	CLP	MM\$ 1.460	Variable	TAB 180 + 1,10%	
Ferrocarril del Pacífico S.A.	CLP	MM\$ 2.261	Variable	TAB 180 + 1,00%	
Ferrocarril del Pacífico S.A.	CLP	MM\$ 1.509	Fija	10,95%	
Ferrocarril del Pacífico S.A.	CLP	MM\$ 8.532	Fija	2,88%	
Ferrocarril del Pacífico S.A.	CLP	MM\$ 1.440	Fija	11,70%	
Ferrocarril del Pacífico S.A.	CLP	MM\$ 15	Fija	5,68%	
Ferrocarril del Pacífico S.A.	UF	MM\$ 19	Fija	7,42%	
Ferrocarril del Pacífico S.A.	UF	MM\$ 7	Fija	2,07%	
Ferrocarril del Pacífico S.A.	UF	MM\$ 28	Fija	7,05%	
Ferrocarril del Pacífico S.A.	CLP	MM\$ 45	Fija	12,33%	
Ferrocarril del Pacífico S.A.	Dólares	MM\$ 599	Fija	4,77%	
Ferrocarril del Pacífico S.A.	Dólares	MM\$ 954	Fija	4,77%	

Tipo de Moneda

Al cierre del ejercicio 2022, el 36,3% de la deuda financiera de corto plazo está en unidades de fomento y pesos. El 63,7% 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 87,4% 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 12,6% 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 2022 y 31 de diciembre de 2021:

Tipo de Moneda	31-12-2022 MUS\$	31-12-2021 MUS\$
Total Activos	345.346	320.093
Dólares (US\$)	158.012	149.345
Pesos no reajustables	184.911	167.270
Pesos reajustables	2.423	3.478
Pasivos	170.852	151.123
Dólares (US\$)	105.846	94.246
Euros (EUR\$)	-	9
Pesos no reajustables	62.778	55.335
Pesos reajustables	2.228	1.533
Patrimonio Controlador		
Dólares (US\$)	129.610	125.324
Patrimonio No Controlador		
Dólares (US\$)	44.884	43.646
Total Pasivo y Patrimonio	345.346	320.093