



# **Análisis Razonado Consolidado Diciembre 2023**



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

## Ingresos y Costos

Al cierre de ejercicio 2023 los ingresos consolidados de la compañía presentan una baja de 5,2% respecto del ejercicio del año anterior. Al analizar los ingresos por segmento de negocio, se observa en el siguiente cuadro que el sector portuario presenta un aumento en los ingresos de un 2,87%, y el segmento ferroviario- rodoviario, una disminución de 10,5%

Ingresos por Segmento de negocio	MUS\$			
	31-12-2023	31-12-2022	Var.	Var. %
Ingresos Negocio Portuario	66.968	65.127	1.841	2,8%
Ingresos Ferroviarios y Rodoviarios	88.732	99.184	(10.452)	-10,5%
<b>Total Ingresos</b>	<b>155.700</b>	<b>164.311</b>	<b>(8.611)</b>	<b>-5,2%</b>

### Ingresos del negocio Portuario:

Con fecha 22 de diciembre de 2022, un incendio afectó las cintas transportadoras de graneles sólidos y otras instalaciones de la Sociedad. Producto del siniestro, se activó el plan de emergencia del Puerto, cuyas actividades incluyeron evacuación de los trabajadores que permanecían en el terminal; solicitud de asistencia a Bomberos de Puchuncaví; informar a la Capitanía de Puerto de Quintero; a la Comisión del Mercado Financiero, a las autoridades locales, clientes y a las comunidades. Además, dada la existencia de pólizas de seguros, se notificó a la compañía aseguradora, la cual designó a los liquidadores JPV, quienes visitaron el Puerto.

Se contrató también a asesores especializados para la preparación, cuantificación y soporte de la reclamación a presentar a los aseguradores. En base a las actividades realizadas de limpieza y retiro de escombros, determinación de daño estructural, plan de desmontaje, diagnóstico de sistema y condición estructural del muelle se ha realizado una estimación de costo de los principales bienes siniestrados como se menciona en Nota 16 de los estados financieros. Tras el incendio la Sociedad ha desplegado sus mayores esfuerzos para reiniciar progresivamente las operaciones y disponer la reconstrucción de sus instalaciones dañadas. Así, el día 27 de diciembre de 2022 pudieron operar los terminales Costa, TGL y Petcoke; el día 13 de enero de 2023 la autoridad marítima aprobó la habilitación y uso de los sistemas de ductos de ácido, diésel, IFO y asfaltos; y el día 23 de enero de 2023 la autoridad marítima aprobó la habilitación de tránsito de camiones con carga por puente de acceso, pudiendo realizar operaciones de embarque de concentrados de cobre, embarque de Petcoke, descarga de carbón y descarga de granos por medios excepcionales y alternativos, con rendimientos inferiores a los habituales, pero que contribuyen a reducir los efectos operativos del siniestro.

Las pólizas de seguro incluyen cobertura por daños físicos; interrupción de negocio y responsabilidad civil. Al 31 de diciembre de 2023, la Sociedad registra un reclamo al seguro por una porción del daño físico y registró el costo del deducible el año 2022. La estimación total de perjuicios producto del siniestro se encuentra por debajo del tope de la cobertura establecido en los contratos de seguro. Durante el año 2023, se ha recibido un anticipo por parte del seguro por MMUS\$15 y hay un informe emitido por el liquidador en diciembre de 2023, el cual recomienda un segundo anticipo por MMUS\$13,5.-

A la fecha de presentación de los estados financieros, la sociedad continúa con el proceso

de reconstrucción. En el mes de agosto se ha dado inicio a la operación del sistema potenciado de embarque de cobre, permitiendo el uso del sistema transportador y transferencia a través del Shiploader. Por otro lado, se está próximo a iniciar la operación por el sistema Carbón - Grano.

Los ingresos se presentan similares con una leve alza respecto del periodo anterior.

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

Puerto Ventanas	dic-23 ton	dic-22 ton	Variación 2023/22
Carbón	582.177	841.282	-30,8%
Concentrado	1.421.196	1.813.847	-21,6%
Clinker	-	387.001	-100,0%
Granos	131.449	527.741	-75,1%
Acido	84.376	177.066	-52,3%
Otros	113.836	131.996	-13,8%
Combustibles	220.475	197.694	11,5%
<b>Total</b>	<b>2.553.508</b>	<b>4.076.629</b>	<b>-37,4%</b>

Del cuadro anterior se observa menor movimiento de cargas durante el año 2023 respecto del año 2022, esto debido a que por causas del siniestro ocurrido los graneles sólidos se han movilizado a través de camion el tiempo de carga y descarga es mayor al del sistema de cintas.

#### Ingresos del negocio Ferroviario:

El segmento de negocios ferroviario y rodoviaros, presentó ingresos por MM\$ 74.008.- en las ventas en pesos, lo cual representa una disminución de 14,71%, en comparación al cierre del año 2022. Sin embargo, el impacto del tipo de cambio al convertir los ingresos de moneda peso a dólar el aumento alcanza a un 10,5%.

#### Costos

El costo de venta consolidado al cierre del año 2023 presenta una disminución de 1,2% respecto del año anterior. El segmento portuario presentó un aumento en sus costos operacionales de 6,0% en tanto el segmento ferroviario disminuyó en 3,5% en los costos operativos de la filial FEPASA al transformar los pesos a dólar.

Costos por Segmento de negocio	MUS\$			
	31-12-2023	31-12-2022	Var.	Var. %
Costos operacionales Portuarios	(29.424)	(27.769)	(1.655)	-6,0%
Costos operacionales Ferroviarios y Rodoviaros	(72.259)	(74.860)	2.601	3,5%
Depreciación y Amortización Portuaria	(6.470)	(6.765)	295	-4,4%
Depreciación y Amortización Ferroviaria	(7.272)	(7.425)	153	-2,1%
<b>Total Costos</b>	<b>(115.425)</b>	<b>(116.819)</b>	<b>1.394</b>	<b>1,2%</b>

### Costos del segmento Portuario

El segmento portuario al ser comparado con el ejercicio del año 2022 muestra un aumento de 6,0%. Al analizar los costos, los ítems que presentan aumento son costos fijos y GAV por mayor gasto de personal asociados a procesos operativos e incremento de IPC.

En cuanto a la menor depreciación por 4,4% se explica por la menor adquisición de activo fijo respecto del año anterior y por los activos dados de baja por el siniestro.

### Costos del segmento Ferroviario

Por su parte los costos ferroviarios y rodoviarios en pesos, muestran una disminución de 7,39%, explicado en menores costos variables combustible, servicios de terceros, peajes, y traslado de personal.

La Ganancia Bruta Consolidada al cierre del año 2023, alcanzó MUSD 40.275 un 15,2% menor respecto del año anterior y considerando que los gastos de administración consolidados presentaron un aumento de 13,6% respecto del año 2022 alcanzando los MUSD 20.589, se obtiene un Resultado Operacional consolidado de MUSD 26.938, esto es un 11,7% menor respecto del resultado operacional obtenido al cierre del año 2022r.

Por su parte el EBITDA consolidado de la compañía alcanzó MUSD 40.680 un 9,0% menor en comparación al monto obtenido al cierre del año 2022.

Al cierre del presente ejercicio, los ingresos financieros consolidados, registran un aumento de 31,8% respecto del ejercicio anterior, este aumento se explica básicamente porque durante el periodo, 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 63,6% explicado principalmente por la incorporación de créditos solicitados por la matriz y renegociación de deuda financiera de la filial FEPASA.

Por el lado de la 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 debido a que la cobertura es de flujos y en la matriz diferencias a favor que se producen en la aplicación de coberturas que son de balance.

En el ítem otras ganancias (pérdidas) se reconoce el efecto de diferencia entre valorización de activos dados de baja versus valorización a nuevo a diciembre 2023.

En el ítem de impuestos a las ganancias consolidado, presenta un aumento en línea con la mayor utilidad al cierre del ejercicio 2023 comparado contra el ejercicio del año anterior.

Análisis de Resultados de FEPASA (ver punto 4).

## 2. INVERSIONES

La compañía a través de su filial Puerto Abierto S.A. ha comenzado la construcción del proyecto Mejillones, emplazado en la bahía del mismo nombre el cual consiste en el montaje de un nuevo sistema de transferencia de ceniza de Soda que estará compuesto por correas transportadoras encapsuladas y la construcción de bodegas de acopio para dicho material.

En la bahía de Quintero, la matriz continúa en la ejecución de su plan de inversiones de mantenimiento y mejoras de infraestructura en correas transportadoras

y nuestra 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 privado<sup>1</sup>. 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 año 2023 el 8,0% 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 33,0%

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 66,0% 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.

<sup>1</sup> 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\$			
	31-12-2023	31-12-2022	Var.	Var. %
<b>Consolidado</b>				
Ingresos Ordinarios	74.008	86.772	(12.764)	-14,7%
Costo de Ventas	(66.574)	(71.883)	5.309	7,4%
<b>Ganancia Bruta</b>	<b>7.434</b>	<b>14.889</b>	<b>(7.455)</b>	<b>-50,1%</b>
<i>Margen Bruto</i>	10,0%	17,2%		
Otros ingresos, por función	6.451	1.096	5.355	488,6%
Gasto de administración	(7.414)	(6.871)	(543)	-7,9%
Otras ganancias (pérdidas)	293	126	167	131,9%
<b>Resultado Operacional</b>	<b>6.764</b>	<b>9.240</b>	<b>(7.831)</b>	<b>-26,8%</b>
<i>Margen Operacional</i>	9%	11%		
Ingresos financieros	24	60	(36)	-60,5%
Costos financieros	(2.096)	(1.497)	(599)	-40,0%
Deterioro de Valor (NIIF9)	(6)	(8)	2	n.a.
Diferencias de cambio	(74)	(100)	26	26,0%
<b>Resultado antes de impuestos</b>	<b>4.612</b>	<b>7.695</b>	<b>(3.083)</b>	<b>-40,1%</b>
Gasto por Impuesto a las ganancias	592	(209)	801	383,9%
<b>Utilidad del Ejercicio</b>	<b>5.205</b>	<b>7.487</b>	<b>(2.282)</b>	<b>-30,5%</b>
<i>Margen Neto</i>	7,0%	8,6%		
Depreciación	(6.010)	(6.467)	457	7,1%
<b>EBITDA</b>	<b>12.481</b>	<b>15.582</b>	<b>(3.101)</b>	<b>-19,9%</b>
<i>Margen Ebitda</i>	16,9%	18,0%		
Miles de Tons-Km (solo transporte Ferroviario)	887.833	1.211.508	(323.675)	-26,7%
Miles de Tons (solo transporte Ferroviario)	4.703	5.681	(978)	-17,2%

Al comparar el cierre del año 2023 con el año 2022, nuestra Filial FEPASA presenta una disminución en las toneladas transportadas de un 26,7% y una disminución de un 17,2% en las toneladas-kilometro transportadas. Los negocios que presentaron aumento en toneladas transportadas fueron del rubro forestal y graneles, en contraposición la disminución se explica por menores toneladas transportadas en celulosa, minería y contenedores.

En el rubro de negocios forestal y Celulosa, combinados, disminuyeron en toneladas-kilometros transportadas principalmente por menor transporte de celulosa causados por eventos como cierre de puentes, parada de planta Mariquinia, incendios forestales y eventos climaticos. Minería presentó disminución por menor transporte de concentrado debido a puente fuera de operación que conecta con las dependencias de cliente de concentrado. Industrial y contenedores, también presentaron una baja respecto 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 a una parada de la planta Valdivia desde abril a julio y el cierre del puente ferroviario sobre el río Bio Bio en el mes de diciembre y los eventos climáticos de junio y agosto. En trozos de madera hubo un leve aumento por mayores envíos desde Mininco.

Por su parte, el transporte de productos de Minería en tren mostró una disminución en toneladas, al cierre del año 2023 respecto del año 2022, la menor actividad del rubro minería en el transporte de concentrado de cobre se atribuye a menores despachos debido a la inhabilitación del puente Riecillos y por problemas de producción debido a la alta humedad.

En el caso de otros tipos de cargas como graneles y contenedores se tuvo una baja en la sumatoria de estos rubros. Contenedores mostró una baja en toneladas-kilometro transportadas explicados por menores despachos en todos los origen-destino, acentuado por los eventos climáticos de junio que impusieron restricciones de transporte de contenedores vacíos entre Santiago y Lirquen, por su parte, graneles logró presentar un aumento.

Finalmente, los ingresos por servicios rodoviarios y servicios logísticos cayeron, respecto del mismo del año anterior.

Al analizar los Costos de Ventas se aprecia un menor costo por MM\$ 5.309 respecto del año 2022, explicado principalmente por menores costos de combustibles, servicios terceros, depreciación, logísticos, peaje variable, en contraposición hay mayor costo de personal por reajustes de IPC y aumento de dotación en operaciones y mantenimiento, también por mayor costo de peajes, servicios multimodales, aumento en mantención de carros y locomotoras y vías férreas, 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 10,0% (17,2% para el 2022). Este desempeño en la operación sumada a los gastos de administración, gastos no operacionales y financieros, llevaron a que, al cierre del ejercicio 2023, la compañía presente utilidades antes de impuesto menores en un 40,1% en comparación al año 2022.

El Ebitda, mostró una disminución de 19,9% respecto del año anterior, principalmente dado por un menor resultado operacional y costos financieros.

## 5. PRINCIPALES COMPONENTES DEL FLUJO EFECTIVO – (CONSOLIDADO)

La Sociedad generó al cierre del año 2023 un flujo neto negativo de MUSD 13.558.-

Flujo de Efectivo (MUS\$)	dic-23	dic-22	Variación
De la Operación	(621)	40.446	(41.067)
De Financiamiento	4.787	(8.546)	13.333
De Inversión	(17.724)	(16.713)	(1.011)
<b>Flujo Neto del Período</b>	<b>(13.558)</b>	<b>15.187</b>	<b>(28.745)</b>

Al 31 de diciembre de 2023 la actividad de operación generó un flujo negativo de MUSD 621.- monto menor comparado con el del año anterior, esta disminución se explica principalmente por mayor desembolso a pago de proveedores contratistas asociado a trabajos de reconstrucción debido al incendio sufrido en el sistema transportador en diciembre de 2022 pesce al anticipo entregado por la compañía de seguros, asociado a estos desembolsos.

Con respecto al flujo de financiamiento, al cierre del año 2023 se presenta un monto positivo de MUSD 4.787.- respecto del año anterior y está conformado por el flujo desembolsado en el pago de créditos, intereses y flujos al accionista y créditos de largo plazo otorgados a la matriz.

En cuanto a los flujos de inversión, al 31 de diciembre del 2023 el desembolso efectuado presentó un aumento en comparación al cierre del año anterior. El 53% de los flujos desembolsados corresponden a la filial FEPASA, principalmente destinados a proyectos con clientes y un 47% corresponden a la matriz y están asociados principalmente a inversiones de infraestructura.

## 6. RAZONES

<b>LIQUIDEZ CORRIENTE</b>	<b>31-12-2023</b>		<b>31-12-2022</b>	
<u>Activo Corriente</u>	1,10	veces	1,24	veces
<u>Pasivo Corriente</u>				

<b>RAZON ACIDA</b>	<b>31-12-2023</b>		<b>31-12-2022</b>	
<u>Activo Corriente - Existencias</u>	1,05	veces	1,16	veces
<u>Pasivo Corriente</u>				

La razón de liquidez corriente presenta una disminución, explicada por un mayor saldo al 31 de diciembre de 2023 de pasivos financieros tomados por parte de la matriz y la filial FEPASA.

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.

<b>DE ACTIVIDAD OPERATIVA</b>	<b>31-12-2023</b>		<b>31-12-2022</b>	
<b>Rotacion Cartera de Crédito</b>				
$\frac{\text{Ingresos por Venta}}{\text{Promedio Ventas a credito por Cobrar}}$	12,06	veces	12,24	veces
<b>Periodo Medio de Cobro</b>				
$\frac{365}{\text{Rotacion Cartera de Crédito}}$	30,26	días	29,82	días
<b>Periodo Medio de Pago</b>				
$\frac{365}{\text{Rotacion Cartera de Proveedores}}$	54,90	días	30,05	días

El indicador de promedio de cobro se mantiene dentro de los parámetros establecidos por la compañía y se continúa con las políticas internas de cobro y de pago a 30 días. El indicador de pago presenta un alza debido a la ampliación de plazo en la filial FEPASA por la utilización de Confirming con sus proveedores lo que permite que acceso a tasas mas beneficiosas para los proveedores y mas plazo para FEPASA.

<b>RAZON DE ENDEUDAMIENTO</b>	<b>31-12-2023</b>		<b>31-12-2022</b>	
<u>Pasivo Exigible</u>	1,12	veces	0,98	veces
Patrimonio				
<b>PROPORCION DE DEUDA</b>	<b>31-12-2023</b>		<b>31-12-2022</b>	
<u>Deuda Corto Plazo</u>	0,37	veces	0,26	veces
Deuda Total				
<u>Deuda Largo Plazo</u>	0,63	veces	0,74	veces
Deuda Total				
<b>COBERTURA DE GASTOS FINANCIEROS</b>	<b>31-12-2023</b>		<b>31-12-2022</b>	
<u>Resultado antes de Impuestos e Intereses</u>	4,63	veces	5,94	veces
Gastos Financieros				

Respecto de la Razón de Endeudamiento, presenta un aumento principalmente por un mayor saldo en pasivos financieros tomados por la matriz y a la contratación de créditos de corto y largo plazo tomado la filial FEPASA.

En cuanto a la porción de deuda de corto plazo, el aumento que muestra el indicador, se explica producto de los intereses devengados por la matriz y un crédito contratado por la filial FEPASA y créditos de corto plazo tomados en abril y junio por la matriz.

Para la porción de largo plazo, en contraposición al caso anterior el indicador muestra una disminución debido a nuevos créditos de corto plazo y al traspaso de deuda de largo al corto plazo de la matriz.

Al analizar la cobertura de gastos financieros, al cierre del año 2023 y comparada con el año 2022, podemos señalar que la disminución en el indicador se explica por mayores intereses debido en el segmento portuario producto del mayor requerimiento de créditos a tasas mayores.

## Balance

Balance	MUS\$			
	31-12-2023	31-12-2022	Var.	Var. %
<b>Consolidado</b>				
Activos corrientes	110.818	92.904	17.914	19,3%
Activos no corrientes	281.825	252.442	29.383	11,6%
<b>Total Activos</b>	<b>392.643</b>	<b>345.346</b>	<b>47.297</b>	<b>13,7%</b>
Pasivos corrientes	100.742	74.695	26.047	34,9%
Pasivos no corrientes	106.956	96.157	10.799	11,2%
<b>Total Pasivos</b>	<b>207.698</b>	<b>170.852</b>	<b>36.846</b>	<b>21,6%</b>
<b>Patrimonio</b>	<b>184.945</b>	<b>174.494</b>	<b>10.451</b>	<b>6,0%</b>
<b>Total Patrimonio y Pasivos</b>	<b>392.643</b>	<b>345.346</b>		

El total de activos en balance presenta un aumento de MUSD 47.297.- La variación se debe principalmente a un aumento en la cuenta deudores por venta y otras cuentas por cobrar corrientes, producto del reflejo que se ha ido registrando en la cuenta por cobrar al seguro por siniestros en liquidación y a la disminución de efectivo que se ha usado en pago de pasivos financieros y reconstrucción de la matriz por el siniestro ocurrido en diciembre 2022.

Por su parte, al analizar el aumento en el total de pasivos por MUSD 36.846.- se tiene un aumento en el pasivo corriente principalmente por el aumento en pasivos financieros por créditos de corto plazo solicitados por la matriz. Y en el largo plazo se han tomado créditos por parte de la matriz y de la filial FEPASA y un aumento en los pasivos por impuestos diferidos.

### 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

	31-12-2023 MUS\$	31-12-2022 MUS\$
<b>Propiedades Plantas y Equipos</b>		
Terrenos	21.494	21.494
Edificios	80.248	80.186
Maquinaria	245.831	243.608
Equipos de Transportes	972	1.020
Equipos de Oficina	181	165
Equipos Informaticos	2.534	2.067
Mejoras derechos de arrendamiento	16.008	14.245
Construcciones en Proceso	74.803	40.073
Otras Propiedades Plantas y Equipos	15.638	14.521
Depreciacion Acumulada	(192.869)	(182.922)
<b>Total Neto, Propiedades, Plantas y Equipos</b>	<b>264.840</b>	<b>234.457</b>

	31-12-2023 MUS\$	31-12-2022 MUS\$
<b>Depreciación Acumulada</b>		
Edificios	(46.430)	(44.750)
Maquinaria	(127.251)	(120.446)
Equipos de Transportes	(741)	(752)
Equipos de Oficina	(149)	(145)
Equipos Informaticos	(1.568)	(1.374)
Mejoras derechos de arrendamiento	(11.473)	(10.277)
Otras Propiedades Plantas y Equipos	(5.257)	(5.178)
<b>Total Depreciación Acumulada</b>	<b>(192.869)</b>	<b>(182.922)</b>

Del cuadro anterior podemos observar un aumento en el ítem construcciones en proceso, este aumento se explica principalmente por la incorporación obras en la matriz que equivalen a un 78% del saldo de la cuenta el restante 22% esta contenido en la filial FEPASA y corresponde a carros locomotoras y semirremolques, el efecto es mayor al convertir en moneda dólar los pesos de la filial FEPASA.



<b>RENTABILIDAD DEL PATRIMONIO</b>	<b>31-12-2023</b>	<b>31-12-2022</b>
<u>Utilidad del Ejercicio</u> Patrimonio Promedio	13,85%	12,24%
<b>RENTABILIDAD DEL ACTIVO</b>	<b>31-12-2023</b>	<b>31-12-2022</b>
<u>Utilidad del Ejercicio</u> Activo Promedio	6,71%	6,38%
<b>RENDIMIENTO ACTIVOS OPERACIONALES</b>	<b>31-12-2023</b>	<b>31-12-2022</b>
<u>Resultado Operacional (últimos 12 meses)</u> Activos Operacionales Promedio	7,17%	9,32%
<b>UTILIDAD POR ACCION (US\$/acc)</b>	<b>31-12-2023</b>	<b>31-12-2022</b>
<u>Utilidad del Ejercicio</u> Número de Acciones	0,020	0,017

Al cierre del año 2023, tanto la utilidad como el indicador de rentabilidad del patrimonio presenta un aumento producto de mayor resultado medido en moneda dólar (durante los últimos 12 meses). El mayor resultado incorpora el reconocimiento de recupero del seguro amparado en pólizas vigentes de la compañía.

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 2023 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 31 de diciembre del año 2023, 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 2023, el 22,6% de la deuda financiera de Puerto Ventanas S.A. consolidado está pactado a tasa fija, el restante 77,4% 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 37,3% corresponde a porción de corto plazo y el 62,7% 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.

En el mes de diciembre de 2023 la matriz ha cerrado un financiamiento con banco BCI, consistente en un crédito bullet a 5 años a una tasa de SOFR180 días + 3,02 y por un monto total de MUSD 67.000.- con este monto se financiará lo siguiente: proyecto emplazado en la bahía de Mejillones por MUSD 39.000.-

Activo fijo para el puerto en Puchuncaví y desembolsos asociados a la reconstrucción por el siniestro.

Este financiamiento se efectuará en 3 desembolsos siendo el primero en el mes de diciembre por un monto de MUSD 18.000.- el segundo por MUSD 42.000.- y el tercero por MUSD 7.000.-

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\$ 11.894	Variable	Libor 180+1,33%	Swap de tasa 4,505%
Puerto Ventanas S.A.	USD	MU\$ 13.025	Variable	Libor 180+1,33%	Swap de tasa 4,505%
Puerto Ventanas S.A.	USD	MU\$ 46.345	Variable	SOFR 180+2,99	
Puerto Ventanas S.A.	USD	MU\$ 2.101	Fija	7,33%	
Puerto Ventanas S.A.	USD	MU\$ 7.439	Fija	7,05%	
Puerto Ventanas S.A.	USD	MU\$ 4.164	Fija	7,70%	
Puerto Ventanas S.A.	USD	MU\$ 5.237	Fija	7,15%	
Puerto Ventanas S.A.	USD	MU\$ 18.041	Variable	SOFR 180+3,02	
Ferrocarril del Pacífico S.A.	CLP	MM\$ 1.504	Variable	TAB 180 + 1,10%	
Ferrocarril del Pacífico S.A.	CLP	MM\$ 973	Variable	TAB 180 + 1,10%	
Ferrocarril del Pacífico S.A.	CLP	MM\$ 882	Variable	TAB 180 + 1,00%	
Ferrocarril del Pacífico S.A.	CLP	MM\$ 1.145	Variable	TAB 180 + 0,85%	
Ferrocarril del Pacífico S.A.	CLP	MM\$ 2.313	Variable	TAB 180 + 1,30%	
Ferrocarril del Pacífico S.A.	CLP	MM\$ 4.622	Variable	TAB 180 + 0,87%	
Ferrocarril del Pacífico S.A.	CLP	MM\$ 2.875	Fija	8,58%	
Ferrocarril del Pacífico S.A.	CLP	MM\$ 1.507	Fija	9,54%	
Ferrocarril del Pacífico S.A.	USD	MM\$ 232	Fija	7,67%	
Ferrocarril del Pacífico S.A.	CLP	MM\$ 6.451	Fija	2,88%	
Ferrocarril del Pacífico S.A.	CLP	MM\$ 1.514	Fija	8,89%	
Ferrocarril del Pacífico S.A.	USD	MM\$ 631	Fija	7,94%	
Ferrocarril del Pacífico S.A.	USD	MM\$ 264	Fija	6,62%	
Ferrocarril del Pacífico S.A.	USD	MM\$ 699	Fija	6,62%	
Ferrocarril del Pacífico S.A.	USD	MM\$ 450	Fija	7,80%	
Ferrocarril del Pacífico S.A.	CLP	MM\$ 103	Fija	11,40%	
Ferrocarril del Pacífico S.A.	USD	MM\$ 83	Fija	7,80%	
Ferrocarril del Pacífico S.A.	CLP	MM\$ 6	Fija	5,68%	
Ferrocarril del Pacífico S.A.	CLP	MM\$ 35	Fija	12,33%	
Ferrocarril del Pacífico S.A.	USD	MM\$ 450	Fija	4,77%	
Ferrocarril del Pacífico S.A.	USD	MM\$ 735	Fija	4,77%	

## Tipo de Moneda

Al 31 de diciembre de 2023, el 24,6% de la deuda financiera de corto plazo está en unidades de fomento y pesos. El 75,4% 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 83,5% 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 16,5% 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 2023 y 31 de diciembre de 2022:

<b>Tipo de Moneda</b>	<b>31-12-2023 MUS\$</b>	<b>31-12-2022 MUS\$</b>
<b>Total Activos</b>	<b>392.643</b>	<b>345.346</b>
Dólares (US\$)	175.376	158.012
Pesos no reajustables	215.731	184.911
Pesos reajustables	1.536	2.423
<b>Pasivos</b>	<b>207.698</b>	<b>170.852</b>
Dólares (US\$)	136.968	105.846
Euros (EUR\$)	81	-
Pesos no reajustables	67.689	62.778
Pesos reajustables	2.960	2.228
<b>Patrimonio Controlador</b>		
Dólares (US\$)	139.986	129.610
<b>Patrimonio No Controlador</b>		
Dólares (US\$)	44.959	44.884
<b>Total Pasivo y Patrimonio</b>	<b>392.643</b>	<b>345.346</b>