

Análisis Razonado de los Estados Financieros Intermedios Consolidados al 30 de septiembre de 2020 (Valores expresados en miles de pesos M\$)

I. Resumen Ejecutivo:

- Los ingresos por actividades ordinarias acumulados a septiembre 2020 alcanzaron \$ 1.312 millones.
- El EBITDA acumulado a septiembre de 2020 fue de \$ -3.783 millones. Este resultado se debe principalmente al cierre de los hoteles a partir de fines de marzo de 2020 por el Covid-19.
- Se cerró el mes de septiembre con una caja de \$23.532 millones, aumentando en \$ 9.067 millones respecto a diciembre 2019, principalmente por el incremento de la deuda de la compañía y el plan de ahorro de costos diseñado en conjunto con su socio estratégico Accor.
- A septiembre de 2020, han reabierto el hotel Pullman Vitacura en Chile, el hotel Novotel Brickell en Miami, el hotel Novotel Bogotá 93 en Colombia, y de manera intermitente, según la demanda de grupos, los hoteles Pullman San Isidro y MGallery Manto Lima en Perú.
- El endeudamiento financiero neto fue 0,93 veces, medido como los pasivos financieros menos el efectivo y equivalente al efectivo, dividido el patrimonio total.

II. Hechos destacados del año:

a. Efectos Covid-19:

La pandemia del Covid-19 golpeó especialmente a la industria hotelera desde mediados de marzo 2020, por lo que la compañía decidió cerrar todos sus hoteles, con el fin de minimizar el impacto financiero, ya que era más eficiente y seguro cerrar los hoteles que operarlos con baja ocupación. Al cierre de septiembre de 2020, han reabierto el hotel Pullman Vitacura en Chile, el hotel Novotel Brickell en Miami, el hotel Novotel Bogotá 93 en Colombia, y los hoteles Pullman San Isidro y MGallery Manto Lima en Perú.

b. Clasificación de riesgo:

A raíz de los efectos del Covid-19 sobre la industria hotelera, tanto Feller Rate como ICR hicieron durante marzo una revisión de la clasificación de riesgo de la compañía. En dicha ocasión, ambas ratificaron la clasificación en nota "A". Feller Rate incluyó un "Creditwatch Negativo", e ICR mencionó que había tendencia "Negativa" en su nota.

Durante septiembre, ambas clasificadoras volvieron a analizar la situación de la compañía. ICR mantuvo tanto la clasificación como la tendencia. Por su parte, Feller Rate decidió bajar la clasificación de la compañía a "A-", reemplazando el "Creditwatch Negativo" por perspectiva "Negativa".

III. Base de preparación de los Resultados Consolidados:

Los estados financieros intermedios consolidados de A3 Property Investments SpA. y Subsidiarias, por el periodo comprendido de seis meses terminados al 30 de septiembre de 2020 y el periodo comprendido de seis meses terminados al 30 de septiembre de 2019, han sido preparados y presentados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), emitidas por el International Accounting Standards Board (IASB) y sus respectivas interpretaciones.

IV. Balance General Consolidado:

	30.09.2020	31.12.2019	Variación
	M\$	M\$	M\$
Activos			
Efectivo y equivalentes al efectivo	23.531.529	14.464.616	9.066.913
Otros activos no financieros, corrientes	838.812	317.736	521.076
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	8.496.555	5.428.753	3.067.802
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas	267.088	53.068	214.020
Inventarios	310.966	303.465	7.501
Activos por impuestos corrientes	6.475.870	5.063.068	1.412.802
Total de activos corrientes	39.920.820	25.630.706	14.290.114
Otros activos no financieros	228.561	246.583	(18.022)
Propiedades de inversión	245.553.397	245.162.697	390.700
Propiedades, plantas y equipos	28.106.070	22.157.476	5.948.594
Activos intangibles distintos de la plusvalía	12.498.481	12.977.485	(479.004)
Plusvalía	4.067.166	7.138.058	(3.070.892)
Activos por impuestos diferidos	5.328.101	2.982.080	2.346.021
Total de activos no corrientes	295.781.776	290.664.379	5.117.397
Total de activos	335.702.596	316.295.085	19.407.511

Las variaciones presentadas entre el 30 de septiembre de 2020 y el 31 de diciembre de 2019, se explican de la siguiente manera:

Durante el ejercicio, el efectivo y equivalente al efectivo asciende a \$ 23.532 millones, lo que corresponde a un aumento de \$ 9.067 millones respecto a diciembre 2019. Esto se debe principalmente a aumentos de deuda, contrarrestado por actividades de inversión, específicamente por el avance del proyecto del hotel Pullman Miraflores y los proyectos de cambio de marca, y por los flujos de la operación. Por otro lado, vemos un aumento de \$ 3.068 millones en Deudores Comerciales y Otras Cuentas por Cobrar, que asciende a \$ 8.497 millones. Este incremento se ve principalmente en Perú, donde aumentó \$ 4.498 millones debido a que el remanente del crédito para financiar el término de la construcción del hotel Pullman Miraflores se depositó en un fideicomiso. Este efecto se vio contrarrestado por una disminución de la misma partida en los otros países, especialmente en Chile, debido al cierre de los hoteles. Los Activos por Impuestos Diferidos Corrientes también tuvieron un aumento relevante de \$ 1.413 millones, llegando a \$ 6.476 millones. De esta manera, los activos corrientes a septiembre de 2020 ascendieron a \$ 39.921 millones, lo que corresponde a un aumento de \$ 14.290 millones respecto al cierre del año anterior.

En cuanto a los activos no corrientes, estos ascendieron a \$ 295.782 millones, correspondiente a un incremento de \$ 5.117 millones respecto a diciembre de 2019. Esto se debe principalmente al aumento de las Propiedades Planta y Equipos por \$ 5.949 millones, lo que se explica de la siguiente manera: (1) el reconocimiento del avance en la construcción del hotel Pullman Miraflores en Perú por \$ 4.946 millones; (2) compras destinadas a remodelaciones en Chile por \$ 1.424 millones; y (3) el efecto de tipo de cambio, que tuvo un impacto negativo en los activos de Perú por \$ -521 millones y de Colombia por \$ -11 millones, y un impacto positivo en Estados Unidos por \$ 89 millones. A esto se suma el aumento de los Activos por Impuestos

Diferidos por un total de \$ 2.346 millones. Lo anterior se vio contrarrestado por una disminución de \$ 3.071 millones en la Plusvalía, y por una disminución en activos intangibles distintos de la plusvalía por \$ 479 millones, principalmente producto del deterioro realizado durante el período, debido al impacto del Covid-19.

	30.09.2020	31.12.2019	Variación
	M\$	M\$	M\$
Pasivos			
Otros pasivos financieros, corrientes	9.288.649	19.059.414	(9.770.765)
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	3.481.779	5.632.836	(2.151.057)
Cuentas por pagar a entidades relacionadas	588.577	1.651.053	(1.062.476)
Pasivos por impuestos corrientes	350.937	585.066	(234.129)
Provisiones corrientes por beneficio a los empleados	207.450	332.708	(125.258)
Otros pasivos no financieros, corrientes	6.631	6.631	-
Total de pasivos corrientes	13.924.023	27.267.708	(13.343.685)
Otros pasivos financieros, no corrientes	146.002.409	99.545.195	46.457.214
Pasivo por impuestos diferidos	34.536.294	34.063.959	472.335
Total de pasivos no corrientes	180.538.703	133.609.154	46.929.549
Total pasivos	194.462.726	160.876.862	33.585.864
Patrimonio			
Capital emitido	141.407.985	141.407.985	-
Ganancias acumuladas	(12.242.949)	475.282	(12.718.231)
Otras reservas	5.143.245	6.422.194	(1.278.949)
Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora	134.308.281	148.305.461	(13.997.180)
Participaciones no controladoras	6.931.589	7.112.762	(181.173)
Patrimonio total	141.239.870	155.418.223	(14.178.353)
Total de patrimonio y pasivos	335.702.596	316.295.085	19.407.511

Los pasivos corrientes ascendieron a \$ 13.924 millones, lo que corresponde a una caída de \$ 13.344 millones respecto al cierre del ejercicio 2019. Esto se debe principalmente a la disminución en Otros Pasivos Financieros Corrientes, que se explica principalmente por el refinanciamiento de un crédito de A3 con Scotiabank, el cual fue refinanciado a un plazo mayor con el banco Security, aumentando el monto del crédito. A esto se suma el efecto de la disminución de \$ 2.151 millones en Cuentas por Pagar Comerciales y Otras Cuentas por Pagar, como consecuencia del plan de ahorro de gastos implementado, que contempló el cierre de los hoteles, lo que significó una menor necesidad de servicio de proveedores.

Por su parte, los pasivos no corrientes al 30 de septiembre de 2020 alcanzan los \$ 180.539 millones, que se comparan con \$ 133.609 millones al cierre de 2019. La variación se debe principalmente al aumento de los Pasivos Financieros no Corrientes por \$ 46.457 millones, llegando a \$ 146.002 millones. Dicho aumento se explica principalmente por: (1) la toma del crédito mencionado anteriormente en Chile con el banco Security por \$ 22.687 millones; (2) el aumento de deuda de largo plazo en Perú, en donde hubo un refinanciamiento de la deuda en Consorcio Hotelero Global del Perú, que generó un aumento neto de \$ 9.791; (3) aumento de deuda debido al avance de la construcción del hotel Pullman Miraflores (Lima, Perú), por \$ 11.448 millones; (4) la toma de un crédito por Atton San Isidro de \$ 649 millones; (5) el efecto de la variación de la UF por \$ 704 millones; (6) el efecto de las variaciones de los tipos de cambio en los países extranjeros en que opera la

empresa: \$ 1.625 millones en Estados Unidos, \$ -612 millones en Perú, y \$ -378 millones en Colombia; y (7) \$ 741 millones por un crédito obtenido en Estados Unidos.

Con esto, el total pasivos al 30 de septiembre de 2020 asciende a \$ 194.463 millones, lo que corresponde a un aumento de \$ 33.586 millones con lo registrado al cierre del periodo anterior.

Por último, el patrimonio consolidado de A3 Property Investments al 30 de septiembre de 2020 asciende a \$ 141.240 millones, lo que corresponde a una baja de \$ 14.178 millones respecto al cierre del año anterior. A esto se suma una disminución en Otras Reservas, explicado principalmente por el efecto del tipo de cambio en las sociedades extranjeras.

A continuación, se presentan los indicadores financieros más relevantes del Estado de Situación Financiera:

Indicadores Financieros	30.09.2020
Liquidez corriente ⁽¹⁾	2,87
Endeudamiento ⁽²⁾	1,38
Endeudamiento Financiero Neto ⁽³⁾	0,93

(1) Activos Corrientes/Pasivos Corrientes

(2) Total Pasivos /Patrimonio total

(3) (Pasivos Financieros - Efectivo y/o Equivalentes al efectivo)/Patrimonio total

V. Estado Consolidado de Resultados:

	01.01.2020	01.01.2019	
	30.09.2020	30.09.2019	Variación
	M\$	M\$	M\$
Ingresos actividades ordinarias	1.312.150	13.653.336	(12.341.186)
Costo de ventas	(1.890.841)	(1.468.554)	(422.287)
Ganancia bruta	(578.691)	12.184.782	(12.763.473)
Otros ingresos por función	1.225.430	3.737.407	(2.511.977)
Gasto de administración	(4.891.115)	(8.547.904)	3.656.789
Resultado Operacional	(4.244.376)	7.374.285	(11.618.661)
Ingresos financieros	127.218	172.356	(45.138)
Costos financieros	(5.039.350)	(4.894.892)	(144.458)
Otras ganancias (pérdidas)	(4.476.635)	-	(4.476.635)
Diferencia de cambio	652.783	89.614	563.169
Resultado por unidades reajustables	(780.057)	(1.030.344)	250.287
Ganancia, antes de impuestos	(13.760.417)	1.711.019	(15.471.436)
Gasto por impuestos a las ganancias	928.468	(1.918.174)	2.846.642
Resultado del ejercicio	(12.831.949)	(207.155)	(12.624.794)
Resultado atribuible a:			
Propietarios de la compañía	(12.718.231)	192.807	(12.911.038)
Participaciones no controladas	(113.718)	(399.962)	286.244
Resultado del ejercicio	(12.831.949)	(207.155)	(12.624.794)

Al cierre de septiembre de 2020, la compañía registró ingresos de actividades ordinarias acumuladas por \$ 1.312 millones, \$ 12.341 millones menos que el mismo período en 2019. Dicha caída se explica por los efectos del Covid-19 en todos los países donde opera la compañía. Estos resultados generaron una ganancia bruta consolidada de \$ -579 millones. Por su parte, los gastos de administración y ventas (GAV) ascendieron a \$ 4.891 millones. Adicionalmente, hubo otros ingresos por función por \$ 1.225 millones, debido principalmente al ajuste a valor razonable de propiedades de inversión por \$ 1.701 millones en Chile, dada la variación de la UF, contrarrestado por pérdida por provisiones de riesgo de crédito de deudores incobrables por \$ -673. Con esto, el resultado operacional de la compañía fue de \$ -4.244 millones.

El resultado no operacional fue de \$ -9.516 millones, el cual se explica principalmente por Otras ganancias (pérdidas) por \$ -4.477 millones, lo que corresponde al deterioro de la plusvalía, intangibles y otros, debido al impacto del Covid-19. Sumado a esto, hubo costos financieros por \$ 5.039 millones: en Chile por \$ 2.799 millones, en Miami por \$ 1.257 millones, y Perú y Colombia sumados por \$ 982 millones. Esto representa solamente una leve alza frente al mismo período de 2019, ya que, si bien se ha aumentado el nivel de deuda de la compañía, se ha hecho a tasas de endeudamiento menores. Además, se reconoce una pérdida por resultado por unidades reajustables de \$ 780 millones, dada la revalorización de los pasivos en UF.

Finalmente, se obtuvo un resultado antes de impuesto de \$ -13.760 millones, al cual se le suma un reconocimiento de impuesto a las ganancias por \$ 928 millones para el periodo.

En términos de utilidad neta, al 30 de septiembre de 2020 la sociedad obtuvo una pérdida consolidada de \$ 12.832 millones, lo que se compone de una pérdida atribuible a los propietarios de la controladora por \$ 12.718 millones y una pérdida de las participaciones no controladas de \$ 114 millones. Esto último corresponde al 50% de la propiedad del Hotel Pullman Miraflores, el cual está en construcción, por lo que aún no genera resultados operacionales..

A continuación, se presentan los indicadores financieros más relevantes del Estado de Resultado:

Indicadores Financieros	30.09.2020
EBITDA (M\$) ⁽¹⁾	(3.783.155)
Gastos Financieros (M\$)	5.039.350
Cobertura Gastos Financieros ⁽²⁾	-0,75
Utilidad de la controladora (M\$)	-12.718.231
Rentabilidad del patrimonio ⁽³⁾	-9,5%
Utilidad por acción	-67,44

(1) Ganancia Bruta + GAV - Depreciación - Amortización

(2) EBITDA/Gastos Financieros

(3) Utilidad controladora/patrimonio controladora

VI. Estado de Resultados por segmentos de operación:

A3 Property Investments opera en cuatro mercados diferentes: Chile, Perú, Colombia y Estados Unidos. En cada uno de estos países el desarrollo de la industria y de la competencia es diferente y son afectados por variadas coyunturas, estas influyen de alguna u otra manera en los resultados de la compañía, por lo cual se define cada país como un segmento de negocio. La composición del Estado de Resultados por segmentos al 30 de septiembre de 2020 se muestra a continuación:

Estado de resultados al 30-09-2020 (M\$)	Chile	Perú	Colombia	Miami	Total
Ingresos por actividades ordinarias	(218.060)	21.765	73.250	1.435.195	1.312.150
Costo de ventas	(952.050)	(148.578)	(116.238)	(673.975)	(1.890.841)
Ganancia Bruta	(1.170.110)	(126.813)	(42.988)	761.220	(578.691)
Otros ingresos	1.301.390	(65.361)	(10.599)	-	1.225.430
Gasto de administración	(2.328.927)	(802.403)	(299.299)	(1.460.486)	(4.891.115)
Resultado Operacional	(2.197.647)	(994.577)	(352.886)	(699.266)	(4.244.376)
Ingresos Financieros	85.759	3.409	38.050	-	127.218
Costos Financieros	(2.799.498)	(505.935)	(476.525)	(1.257.392)	(5.039.350)
Otras ganancias (pérdidas)	(3.373.275)	-	(1.103.360)	-	(4.476.635)
Diferencia de Cambio	566.711	82.859	3.213	-	652.783
Resultado por unidades reajustables	(780.057)	-	-	-	(780.057)
Ganancia, antes de impuestos	(8.498.007)	(1.414.244)	(1.891.508)	(1.956.658)	(13.760.417)
Gasto por impuestos a las ganancias	1.120.647	(180.745)	(11.434)	-	928.468
Resultado del ejercicio	(7.377.360)	(1.594.989)	(1.902.942)	(1.956.658)	(12.831.949)
Depreciación y Amortización	(949.537)	(249.070)	(56.923)	(431.121)	(1.686.651)
EBITDA	(2.549.500)	(680.146)	(285.364)	(268.145)	(3.783.155)

El Ebitda al 30 de septiembre de 2020 fue de \$ -3.783 millones. La distribución del EBITDA por país fue la siguiente: Estados Unidos con \$ -268 millones, Colombia con \$ -285 millones, Perú con \$ -680 millones, y Chile con \$ -2.550 millones.

VII. Flujos de Efectivo:

	01.01.2020
	30.09.2020
	M\$
Cobros procedentes de venta de bienes y prestación de servicios	12.038.448
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	(15.410.906)
Pagos a y por cuenta de los empleados	(7.154.588)
Recuperación (pago) de impuestos	105.381
Otros cobros (pagos) por actividades de operación	(442.141)
Flujos de efectivo netos procedentes de actividades de operación	(10.863.806)
Compra de activos intangibles distintos a la plusvalía	(104.956)
Compra de propiedades de inversión y propiedades, plantas y equipo	(7.311.706)
Intereses recibidos	127.218
Otras entradas (salidas) de efectivo	2.987.915
Flujos de efectivo netos utilizados en actividades de inversión	(4.301.529)
Importes procedentes de préstamos de corto plazo	1.949.559
Importes procedentes de préstamos de largo plazo	38.986.269
Reembolsos de préstamos	(12.057.448)
Pagos de pasivos por arrendamiento financiero	(2.097.019)
Intereses pagados	(2.508.035)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiación	24.273.326
Incremento neto (disminución) en efectivo y equivalentes al efectivo	
Antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio	9.107.991
Efectos de las variaciones en las tasas de cambio sobre el efectivo y equivalente al efectivo	(41.078)
(Disminución) incremento neto de efectivo y equivalentes al efectivo	9.066.913
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del ejercicio	14.464.616
Efectivo y equivalentes al efectivo, al final del ejercicio	23.531.529

El efectivo y equivalentes de efectivo al cierre del 30 de septiembre de 2020 asciende a \$ 23.532 millones, que se compara con \$ 14.465 millones al cierre de 2019.

El flujo proveniente de la operación fue de \$ -10.864 millones. Dentro de este, se obtuvieron entradas de efectivo por concepto de cobros de actividades de operación por \$ 12.038 millones. Sin embargo, esto se vio contrapesado principalmente por pagos a proveedores por \$ 15.411 millones, y por pagos a los empleados por \$ 7.155 millones.

En cuanto al flujo de inversión, este generó salidas de efectivo por \$ 4.302 millones, principalmente por compras de propiedades de inversión y propiedades, plantas y equipos, debido a los avances en la construcción del hotel Pullman Miraflores. Sin embargo, esto fue contrarrestado por los \$ 2.988 millones del reembolso del seguro por el siniestro ocurrido a mediados de 2019 en la construcción del mismo hotel.

Finalmente, hubo una entrada importante de efectivo proveniente de actividades de financiación, por un total de \$ 24.273. Esto se explica por los créditos tomados para afrontar las necesidades de caja de la compañía

producto de la pandemia del Covid-19. En específico, los importes por préstamos de corto plazo por \$ 1.950 millones provienen en su totalidad de Chile, que corresponden a la toma de líneas de créditos con bancos. En cuanto a los préstamos de largo plazo, \$22.687 millones corresponden a un crédito tomado Chile, \$ 15.257 millones fueron tomados en Perú (por un crédito tomado en Consorcio Hotelero Global del Perú, por el aumento de deuda por los avances en la construcción del hotel Pullman Miraflores, y por un crédito tomado por Atton San Isidro), y \$ 772 millones por un crédito tomado en Estados Unidos. Todo lo anterior se vio contrarrestado por salidas de efectivo correspondientes a reembolsos de préstamos, por \$ 12.057 millones, pagos de pasivos por arrendamiento financiero, por \$ 2.097 millones, y a pago de intereses, por \$ 2.508 millones.

La siguiente tabla muestra el detalle del Estado de flujos de efectivo por segmento de operación:

AI 30-09-2020					
(Valores expresados en miles de pesos - M\$)	Chile	Perú	Colombia	Miami	Total
Cobros procedentes de venta de bienes y prestación de servicios	5.606.383	1.561.438	897.915	3.972.712	12.038.448
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	(6.884.471)	(3.261.101)	(783.242)	(4.482.092)	(15.410.906)
Pagos a y por cuenta de los empleados	(3.828.464)	(1.051.272)	(448.365)	(1.826.487)	(7.154.588)
Recuperación (pago) de impuestos	105.381	-	-	-	105.381
Otros cobros (pagos) por actividades de operación	(206.397)	(252.941)	25.989	(8.792)	(442.141)
Flujos de efectivo netos procedentes de actividades de operación	(5.207.568)	(3.003.876)	(307.703)	(2.344.659)	(10.863.806)
Compra de activos intangibles distintos a la plusvalía	(57.512)	(15.899)	(17.975)	(13.570)	(104.956)
Compra de propiedades, planta y equipo	(1.447.067)	(5.705.043)	(34.533)	(125.063)	(7.311.706)
Intereses recibidos	86.417	2.751	38.050	-	127.218
Otras entradas (salidas) de efectivo	-	2.987.915	-	-	2.987.915
Flujos de efectivo netos utilizados en actividades de inversión	(1.418.162)	(2.730.276)	(14.458)	(138.633)	(4.301.529)
Préstamos a/desde empresas relacionadas	1.687.717	(4.092.759)	617.139	1.787.903	-
Importes procedentes de préstamos de corto plazo	1.949.559	-	-	-	1.949.559
Importes procedentes de préstamos de largo plazo	22.687.342	15.526.971	-	771.956	38.986.269
Reembolsos de préstamos	(12.057.448)	-	-	-	(12.057.448)
Pagos de pasivos por arrendamiento financiero	(101.910)	(1.926.298)	(68.811)	-	(2.097.019)
Intereses pagados	(1.402.232)	-	(250.225)	(855.578)	(2.508.035)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiación	12.763.028	9.507.914	298.103	1.704.281	24.273.326
Incremento neto (disminución) en efectivo y equivalentes al efectivo					
Antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio	6.137.298	3.773.762	(24.058)	(779.011)	9.107.991
Efectos de las variaciones en las tasas de cambio sobre el efectivo y equivalente al efectivo	-	(75.131)	(32.247)	66.300	(41.078)
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del ejercicio	10.434.436	2.399.725	370.835	1.259.620	14.464.616
Efectivo y equivalentes al efectivo, al final del ejercicio	16.571.734	6.098.356	314.530	546.909	23.531.529

VIII. Factores de riesgo:

A3 posee una exposición a riesgos financieros acotada, dada relación estratégica con el operador de sus hoteles y su estrategia de financiamiento. Asimismo, los riesgos de tipo de cambio, inflación y liquidez se mantienen acotados de acuerdo con lo detallado a continuación:

a) **Riesgo Financiero**

a.1) **Riesgo de Tipo de Cambio**

A3 está expuesto a riesgo de tipo de cambio en sus resultados, debido a que parte de sus ingresos son denominados en dólares estadounidenses, manteniendo el resto en su moneda local. Sin embargo, cambios relevantes en el tipo de cambio, son gestionados por su administrador hotelero, dado que él es el responsable de gestionar los ingresos y sus honorarios son variables sobre las ganancias del hotel. Esto compensa en parte el efecto cambiario en los estados financieros del grupo.

A3 no mantiene fondos significativos en moneda extranjera, cambiando regularmente a moneda local todo el efectivo que se genera en la operación.

Por otra parte, A3 posee deuda bancaria y leasing en UF, en nuevos soles, en peso colombiano y en dólar estadounidense, estando expuesto a su variación con respecto a la moneda local. La Compañía ha determinado mantener un equilibrio entre los flujos operacionales por moneda y los flujos de su deuda financiera por moneda, con el objetivo de minimizar la exposición al riesgo de variaciones en el tipo de cambio y las unidades de reajuste.

a.2) **Riesgo de precio**

Los mercados en los que invierte A3 tienen competencia activa. El administrador tiene como competidores empresas solventes que operan tanto en el mercado interno como en el mercado internacional. Por esto se identifica un riesgo para el administrador el hecho que la competencia puede entregar mejores condiciones a los clientes, lo que puede impactar el desempeño del hotel. Cualquiera de estos factores podría tener un efecto adverso en los resultados de las operaciones de A3 y su situación financiera.

Para mitigar este riesgo, la compañía ha realizado un acuerdo estratégico con Accor Hotels, el cual es el operador más grande de Latinoamérica y uno de los más importantes operadores hoteleros en el mundo. Esto garantiza un nivel de servicio de excelencia, los más altos estándares en cuanto a equipamiento y know-how hotelero, entre otros beneficios de esta alianza, como el acceso preferencial a canales de distribución y al programa de fidelidad Le Club, que cuenta con más de 173 millones de socios en todo el mundo. Por lo anterior, el operador puede ser más competitivo que muchos otros hoteles en los mercados que participa. Adicionalmente, A3 monitorea que su administrador tenga un modelo de operación eficiente, en base a ratios y métricas comparativas, buscando la maximización de sus ganancias.

b) **Riesgo de crédito**

El riesgo de crédito del A3 surge de los instrumentos financieros mantenidos en efectivo y equivalentes de efectivo (incluyendo depósitos a plazo y fondos mutuos) en bancos e instituciones financieras, así como también de cuentas por cobrar a deudores comerciales, a compañías relacionadas y otras cuentas por cobrar.

(i) **Administración de riesgos**

El riesgo de crédito se administra a nivel del Grupo.

Las inversiones mantenidas en bancos e instituciones financieras son inversiones a corto plazo y de gran liquidez que son convertibles en importes de efectivo, sujetas a un riesgo poco significativo de cambios en su valor. Estas inversiones se efectúan principalmente en instrumentos de renta fija como depósitos a plazo y fondos mutuos de liquidación inmediata en caso de que sean requeridas por la Administración y, son realizadas en instituciones financieras reconocidas de bajo riesgo crediticio.

En el caso de las cuentas comerciales derivadas de servicios a huéspedes, celebración de eventos y operación hotelera, al menos el 85%, en promedio, de las ventas son cobradas a través de Transbank (TBK) por los clientes al momento de abandonar el hotel, recibiendo la liquidación correspondiente en un plazo no mayor a 30 días. Adicionalmente, las cuentas por cobrar a huéspedes se encuentran garantizadas en un 100% con tarjetas de crédito. Estas garantías son tomadas al momento de ingresar al hotel, por lo cual el riesgo de crédito de estos clientes es bajo. No existe otro tipo de garantías para cubrir el riesgo de crédito.

Para mitigar el riesgo de crédito asociado al resto de las cuentas por cobrar, la Administración efectúa el monitoreo constante de dichas cuentas, en función a su vencimiento y seguimiento individual.

No hay concentraciones significativas de riesgo de crédito, ya sea a través de la exposición a clientes individuales, sectores específicos y/o regiones.

El grupo considera un incumplimiento en un activo financiero cuando la contraparte no efectúa los pagos contractuales dentro de los 30 días de vencimiento y no posee un convenio o un acuerdo de pago firmado con la Administración.

La compañía aplica el enfoque simplificado de la NIIF 9 para medir las pérdidas crediticias esperadas utilizando una provisión de pérdidas esperadas sobre la vida del instrumento para todas las cuentas por cobrar a clientes. Para la aplicación de este enfoque, se agrupan las cuentas por vencimiento y se aplican porcentajes de provisión de acuerdo con las tasas observadas históricamente, las cuales son inmateriales.

Las tasas de pérdida esperada se basan en las pérdidas crediticias históricas experimentadas por las cuentas por cobrar, observadas desde la fecha de adquisición de las operaciones. Las tasas de pérdidas históricas se ajustan para reflejar la información actual y prospectiva de factores macroeconómicos que afectan la capacidad de los clientes para liquidar las cuentas por cobrar. Para mayor detalle de esto ver la Nota 3 de los Estados Financieros de la sociedad.

A3 Property Investments continuará monitoreando los casos de pérdida que se puedan generar hasta completar un período significativo de observación conforme se acumulen períodos adicionales de operación.

No se han efectuado cambios en las técnicas de estimación o supuestos significativos durante el período de presentación.

Las cuentas por cobrar se dan de baja cuando no existe una expectativa razonable de recuperación. Los indicadores de que no hay una expectativa razonable de recuperación incluyen, entre otros, el hecho de que el deudor no sugiera un plan de pago con la compañía y la imposibilidad de realizar pagos contractuales por un periodo superior a 180 días vencidos.

Las pérdidas por deterioro de cuentas por cobrar se presentan como pérdidas por deterioro netas dentro del resultado operativo. Las recuperaciones posteriores de importes previamente cancelados se acreditan contra la misma línea.

c) Riesgo de Liquidez

El riesgo de liquidez en las empresas de A3, es administrado mediante una adecuada gestión de los activos y pasivos, optimizando los excedentes de caja diarios y de esa manera asegurar el cumplimiento de los compromisos de deudas en el momento de su vencimiento. En efecto, un alto porcentaje de la deuda financiera se encuentra estructurada a largo plazo, mediante leasing, línea de crédito y pagarés bancarios.

Continuamente se efectúan proyecciones de flujos de caja, análisis de la situación financiera, del entorno económico y análisis del mercado de deuda con el objeto de, en caso de requerirlo, contratar nuevos financiamientos o reestructurar créditos existentes a plazos que sean coherentes con la capacidad de generación de flujos de los diversos negocios en que participa A3. Sin perjuicio de lo anterior, se cuenta con líneas bancarias de corto plazo aprobadas, que permiten reducir ostensiblemente el riesgo de liquidez a nivel de la matriz o de cualquiera de sus filiales.

d) Otros Riesgos

Los otros riesgos corresponden a aquellas incertidumbres asociadas a variaciones en variables que afectan los activos y pasivos de la Sociedad, entre las cuales podemos destacar:

d.1) Riesgo de inversiones financieras

A3 posee la política de invertir su efectivo fundamentalmente en depósitos a plazo en moneda local o en fondos mutuos de bajo riesgo, no viéndose expuesto al riesgo financiero de volatilidad de los mercados. Adicionalmente, no se realizan operaciones con derivados o instrumentos financieramente sofisticados.

d.2) Riesgo propio de las economías en que opera la sociedad

A3 mantiene inversiones en Chile, Perú, Colombia y Estados Unidos. Dado que el negocio se enfoca en clientes de viajes corporativos, nuestro resultado comercial depende, en parte, del nivel de actividad económica que tengan estos países. Este riesgo es intrínseco al país donde se desarrolle la actividad y por lo tanto se diversificará en la medida que A3 ingrese a nuevos mercados.

d.3) Riesgo en un cambio de las preferencias del consumidor

El resultado depende en gran medida de la capacidad de nuestro operador para anticipar, identificar y entender los gustos y preferencias de nuestros clientes, especialmente de los viajeros de negocios. Para manejar este riesgo, el operador Accor Hotels realiza un constante seguimiento a las preferencias de los huéspedes, a través de la comunicación continua con los operadores respecto a su gestión.

d.4) Riesgo de caída en la demanda por disminución de ingreso de turistas

Los ingresos de la compañía están altamente correlacionados con el flujo de pasajeros que ingresa a los países en los que opera. En situaciones de pandemia, inestabilidad o desorden social, o cualquier otra que altere el flujo de personas hacia y desde los países donde la compañía tiene operaciones, impacta negativamente la demanda hotelera. Este riesgo puede ser intrínseco a cada país, o global (que afecte a todo el mundo), según sea el caso. Para manejarlo, A3, en conjunto con Accor, tiene un plan de respuesta rápido, basado principalmente en ajustar su operación a cualquier contingencia y aplicar medidas de seguridad, según corresponda.

d.5) Riesgos asociados a siniestros en los activos fijos

Las operaciones de la compañía pueden verse afectadas por siniestros que impacten a los activos fijos. Dentro de estos se incluye siniestros por incendio, terremoto, vandalismo, terrorismo, protestas y huelgas. Sin embargo, cada uno está cubierto por un seguro, tanto el daño físico sufrido como el perjuicio de paralización.

d.6) Riesgos asociados al Covid-19

La compañía opera en una industria fuertemente afectada por el Covid-19. En vista de eso, su desempeño futuro está relacionado a cómo vaya evolucionando la pandemia.

e) Sensibilización de variables

e.1) Costo financiero

A3 posee financiamientos de largo plazo, fijados a tasa fija, lo cual permite acotar el riesgo de variaciones en la tasa en las operaciones actuales.

Por otra parte, A3 se encuentra en una etapa de desarrollo y los nuevos proyectos requieren de financiamientos adicionales. Al momento de evaluar nuevos desarrollos se toman en consideración las perspectivas de financiamiento y sus costos, de manera de tener contemplada esta variable. Solo para el financiamiento de corto y mediano plazo, se ha considerado opciones de financiamiento considerando esquemas de tasas variables, de forma de privilegiar menores costos de prepago.

En consecuencia, variaciones en la tasa de interés no afectan significativamente los Estados Financieros del grupo en el corto plazo.

e.2) Tipo de cambio

Debido a que los negocios en que participan las empresas de A3 se concentran fundamentalmente en moneda local, se ha determinado como política mantener un equilibrio entre los flujos operacionales y los flujos de sus deudas financieras, con el objetivo de minimizar la exposición al riesgo de variaciones en el tipo de cambio y las unidades de reajuste.

Parte de los ingresos de la Compañía son denominados en dólar estadounidense. Como se explica anteriormente, variaciones en el tipo de cambio con respecto a la moneda funcional de la operación, son traspasadas a los clientes de forma paulatina mediante la gestión de fijación de precios de Accor Hotels, funcionando como cobertura a estos cambios.

Por otra parte, la deuda bancaria mantenida por la empresa está denominada en UF, nuevos soles, pesos colombianos y Dólar Estadounidense. El detalle de los efectos de aumento o disminución de los pasivos de A3 Property Investments SpA. frente a variaciones del tipo de cambio, producto del cambio del valor de la deuda se encuentran contenidos en la Nota 3 de los Estados Financieros de la sociedad.

IX. Situación de Mercado:

El mercado hotelero es un mercado spot en precios y ocupaciones, generando estacionalidad en los flujos dependiendo del tráfico de huéspedes en cada región. La estacionalidad de la demanda es diferente en cada país, donde el segmento corporativo depende de la agenda de eventos, del desarrollo económico y de las legislaciones que estén presentes en país donde se desarrolla.

A3 Property Investments opera, a través de sus activos hoteleros, en cuatro mercados: Chile, Perú, Colombia y Estados Unidos. En cada uno de estos países el desarrollo de la industria y de la competencia es específico del mercado e influye de cierta forma el desempeño de la compañía.

CHILE

Demanda Hotelera

En los últimos dos años, el número de llegadas de turistas ha ido disminuyendo paulatinamente en Chile. Sin embargo, en 2020 dicha disminución se acentuó, debido a los efectos del “estallido social” en octubre 2019,

y posteriormente –y en mayor medida– por la propagación del Covid-19. Durante enero y febrero hubo una caída en la llegada de turistas frente al año anterior, la que rondó el 10% para ambos meses. Sin embargo, dicha caída se acentuó a partir de marzo, producto de la pandemia del Covid-19. Con esto, a septiembre de 2020 se llega a una caída acumulada de 69% en el mismo indicador frente al mismo período del año anterior (Fuente: Subsecretaría de Turismo).

Situación de Mercado

Durante el primer semestre de 2020, los efectos de la crisis social iniciada en octubre 2019, y especialmente las consecuencias del Covid-19, provocaron caídas en los ingresos (RevPar) promedio en el mercado de Chile, frente al mismo período del año anterior. Solamente tomando en cuenta los hoteles abiertos, la ocupación acumulada septiembre de 2020 en el mercado de Santiago fue de 36%, un 44% menos que el mismo período del año anterior. En cuanto a la tarifa, esta fue de US\$ 87 promedio por habitación, lo que representa una disminución de 25% frente al mismo período de 2019.

En Santiago, la oferta de hoteles es de 203 propiedades con más de 16.000 habitaciones disponibles, ofreciendo a turistas recreacionales y corporativos una gran variedad en la oferta. Además, este mercado cuenta con la presencia de las principales cadenas hoteleras del mundo. A junio de 2020 la empresa cuenta con 907 habitaciones en Chile, de las cuales el 82% se sitúan en Santiago.

PERÚ

Demanda Hotelera

A septiembre de 2020, Perú presenta una llegada acumulada de 846 mil turistas, 74,5% menos que el mismo período del año anterior. Todos ingresaron durante el primer trimestre, ya que los meses posteriores las fronteras permanecieron cerradas al turismo (fuente: Reporte Mensual de Turismo, septiembre 2020, publicado por Mincetur).

Situación de Mercado

Los últimos años en el mercado de Perú ha habido un ingreso importante de nuevos competidores, especialmente en Lima, donde se encuentran los tres hoteles de A3 Property Investments en dicho país, incluyendo el hotel que está en construcción en el distrito de Miraflores. El aumento de la oferta se sustentaba en las mejores perspectivas de estabilidad política y económica que se esperaban para los próximos años en el país. Sin embargo, producto del Covid-19 se espera que se suspendan o cancelen varios proyectos que estaban en el pipeline, lo que debiese frenar el crecimiento en la oferta.

Solamente tomando en cuenta los hoteles abiertos, acumulado a septiembre de 2020 se pudo apreciar en el mercado de Lima una ocupación promedio de 45%, un 26% menos que el año anterior. En cuanto a la tarifa, esta fue de US\$ 76 promedio por habitación, lo que representa una disminución de 39% frente al mismo período de 2019.

La oferta de habitaciones A3 Property Investments en Perú para 2020 asciende a 553 habitaciones, lo que, sumado a la disponibilidad de Accor en el país, totaliza 2.655 habitaciones, posicionándose, como grupo, en el segundo actor en este mercado.

COLOMBIA

Demanda Hotelera

Durante enero y febrero de 2020, a Colombia llegaron un total de 825 mil visitantes, equivalente a un aumento de 4,7% frente al mismo período del año anterior. Sin embargo, en marzo el país se vio golpeado por los efectos del Covid-19, generándose una caída importante en dichos arribos, afectando, por consiguiente, la demanda hotelera en el país.

Situación de Mercado

En 2014 comenzó en el mercado de Colombia un fuerte crecimiento de la oferta hotelera, dado principalmente por un beneficio tributario que alentó el desarrollo de la industria. No obstante, al concluir este régimen tributario, en los últimos periodos esta situación se ha ido estabilizando. Particularmente en Bogotá, hasta febrero de este año la demanda presentaba una tendencia al alza, situándose por sobre el crecimiento de la oferta, lo que representaba un interesante mercado.

Solamente tomando en cuenta los hoteles abiertos, acumulado a septiembre de 2020, la ocupación hotelera en el mercado de Bogotá fue de 24%, un 59% menos que el mismo período de 2019 –el impacto del coronavirus en marzo fue mitigado por el buen desempeño de la industria durante enero y febrero; sin embargo, una ocupación promedio de 7,7% durante el segundo y el tercer trimestre contrarrestó dicho desempeño. La tarifa promedio fue de US\$ 70 por habitación, lo que representa una caída del 15% frente al mismo período de 2019.

MIAMI, ESTADOS UNIDOS

Demanda Hotelera

Para 2019 la demanda hotelera en Miami se estimó en 16,3 millones de *room nights* anuales, equivalente a una demanda diaria de más de 44.700 habitaciones, lo que va en tendencia creciente durante los últimos años. Esto se explica por los grandes atractivos que ofrece la ciudad tanto a nivel turístico, corporativo, deportivo y cultural, lo que permite abordar a un variado espectro de viajeros. Para el 2020, se esperaba un incremento en dicha demanda, dada la agenda de eventos que había originalmente para el año. Sin embargo, con la pandemia del Covid-19 se espera que la cantidad de habitaciones demandada caiga con respecto al año anterior.

Situación de Mercado

Miami posee un mercado consolidado, donde las principales cadenas del mundo mantienen activos relevantes. Esto lo hace ser una plaza muy competitiva. En el caso de A3 Property Investments, tiene disponibles en Miami un total de 275 habitaciones, que corresponden a Novotel Brickell Miami.

En el primer trimestre de 2020, la demanda hotelera tuvo una fuerte alza debido a varios eventos celebrados entre enero y febrero. Sin embargo, a partir de marzo se comenzaron a ver los impactos del Covid-19 en la zona, lo que llevó a las autoridades a dar orden de cierre obligatorio a los hoteles en la ciudad. Desde esa fecha, Novotel Brickell Miami cesó de dar sus servicios al público, al igual que sus competidores. El hotel volvió a abrir el 1 de septiembre de 2020.

Solamente tomando en cuenta los hoteles abiertos, acumulado a septiembre de 2020, en el mercado *upscale* de Miami se pudo apreciar una ocupación promedio de 49%, un 38% menos que el año anterior. En cuanto a

la tarifa, esta fue de US\$ 145 promedio por habitación, lo que representa un aumento de 2% frente al mismo período de 2019.