

# Análisis Razonado de los Estados Financieros Intermedios Consolidados al 31 de diciembre de 2020

**(Valores expresados en miles de pesos M\$)**

## **I. Resumen Ejecutivo:**

- Debido a la pandemia de Covid-19 que afectó al mundo durante el año 2020, se cerraron 9 de los 10 hoteles de la compañía, los que se reabrieron paulatinamente desde el mes de agosto de 2020.
- Durante el cierre de los hoteles, se llevó a cabo gran parte de las remodelaciones que estaban proyectadas con anterioridad, logrando ahorros importantes.
- A diciembre de 2020 han reabierto los hoteles Pullman Vitacura y Pullman San Martín 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.
- En enero 2021 reabrió el hotel Novotel Las Condes, y en marzo 2021 reabrió el hotel Pullman El Bosque.
- El EBITDA acumulado a diciembre de 2020 generó una pérdida de \$ 6.546 millones debido principalmente al cierre de las operaciones durante gran parte del año 2020.
- El saldo de caja al 31 de diciembre fue de \$ 18.774 millones, incrementándose en \$ 4.309 millones respecto a diciembre 2019. Esto es fruto del proceso de refinanciamiento y aumento de deuda llevado a cabo por la compañía, más el plan de ahorro de costos operacionales implementado durante el año en conjunto con el operador hotelero Accor.
- El endeudamiento financiero neto fue 0,99 veces, medido como los pasivos financieros menos el efectivo y equivalente al efectivo, dividido el patrimonio total.

## **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 prácticamente todos sus hoteles, con el fin de minimizar el impacto financiero, ya que era más eficiente y seguro cerrar los hoteles en lugar de operarlos con muy baja ocupación. Al cierre de diciembre de 2020, han reabierto los hoteles Pullman Vitacura y el hotel Pullman San Martín 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".

Finalmente, en diciembre ICR nuevamente revisó la situación de la compañía, bajando la clasificación de la compañía de "A" a "A-", y modificando la tendencia desde "negativa" a "estable".

## **II. Base de preparación de los Resultados Consolidados:**

Los estados financieros consolidados de A3 Property Investments SpA. y Subsidiarias, por el ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2020 y el ejercicio terminado al 31 de diciembre 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.

III. **Balance General Consolidado:**

	31.12.2020	31.12.2019	Variación
	M\$	M\$	M\$
<b>Activos</b>			
Efectivo y equivalentes al efectivo	18.773.768	14.464.616	4.309.152
Otros activos no financieros, corrientes	435.623	317.736	117.887
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	3.353.129	5.428.753	(2.075.624)
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas	731.609	53.068	678.541
Inventarios	250.143	303.465	(53.322)
Activos por impuestos corrientes	5.645.422	5.063.068	582.354
<b>Total de activos corrientes</b>	<b>29.189.694</b>	<b>25.630.706</b>	<b>3.558.988</b>
Otros activos no financieros	225.564	246.583	(21.019)
Propiedades de inversión	236.591.181	245.162.697	(8.571.516)
Propiedades, plantas y equipos	29.652.156	22.157.476	7.494.680
Activos intangibles distintos de la plusvalía	11.623.177	12.977.485	(1.354.308)
Plusvalía	3.679.625	7.138.058	(3.458.433)
Inversiones contabilizadas por método de participación	1.513.417	-	1.513.417
Activos por impuestos diferidos	7.018.047	2.982.080	4.035.967
<b>Total de activos no corrientes</b>	<b>290.303.167</b>	<b>290.664.379</b>	<b>-361.212</b>
<b>Total de activos</b>	<b>319.492.861</b>	<b>316.295.085</b>	<b>3.197.776</b>

Las variaciones presentadas entre el 31 de diciembre 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 \$ 18.774 millones, lo que corresponde a un aumento de \$ 4.309 millones respecto a diciembre 2019. Esto se debe principalmente a el proceso de refinanciamiento y aumento de deuda realizado por la compañía, y el plan de ahorro de costos implementado por la compañía y el operador hotelero Accor. Efectos contrarrestados parcialmente por el avance del proyecto del hotel Pullman Miraflores, los proyectos de remodelación de los hoteles (principalmente Pullman El Bosque, Novotel Las Condes, Pullman Vitacura, y Pullman San Isidro) y por los flujos de la operación. Adicionalmente, hubo una disminución de \$ 2.076 millones en Deudores Comerciales y Otras Cuentas por Cobrar, que asciende a \$ 3.353 millones. Esta caída se ve principalmente en Chile, donde disminuyó en \$ 1.600 millones debido al avance en las actividades de cobranza, y a la menor operación de los hoteles. Dicho efecto se vio potenciado por una disminución de la misma partida en los otros países, especialmente en Perú, debido a que, por un lado, se cobró parte del seguro por el incidente ocurrido a mediados de 2019 en la construcción del hotel Pullman Miraflores, en Lima, y por otro, permanecieron parcialmente cerrados los hoteles. Los Activos por Impuestos Diferidos Corrientes tuvieron un aumento de \$ 582 millones, llegando a \$ 5.645 millones. De esta manera, los activos corrientes a diciembre de 2020 ascendieron a \$ 29.190 millones, lo que corresponde a un aumento de \$ 3.559 millones respecto al cierre del año anterior.

En cuanto a los activos no corrientes, estos ascendieron a \$ 290.303 millones, correspondiente a una disminución de \$ 361 millones respecto a diciembre de 2019. Esto se debe a la caída en Propiedades de Inversión por \$ 8.572, principalmente por efecto de tipo de cambio, por \$ -11.094 millones, y por ajuste a valor razonable, por \$ 2.384 millones. Sumado a esto, se ve una disminución de \$ 4.813 en Plusvalía y Activos

Intangibles Distintos de Plusvalía, debido principalmente al deterioro realizado durante el período, por el impacto del Covid-19. Esto fue contrarrestado por un aumento en Propiedades Planta y Equipos por \$ 7.495 millones, lo que se explica principalmente por lo siguiente: (1) el reconocimiento del avance en la construcción del hotel Pullman Miraflores en Perú por \$ 7.180 millones; (2) compras destinadas a remodelaciones en Chile por \$ 3.862 millones; (3) el efecto de tipo de cambio, que tuvo un impacto negativo en los activos de Perú por \$ -2.191 millones, de Colombia por \$ -11 millones, y \$ -85 millones en Estados Unidos; y (4) una depreciación del ejercicio de \$ -1.606 millones. A esto se suma el aumento de los Activos por Impuestos Diferidos por un total de \$ 4.036 millones, y por el reconocimiento de Inversiones contabilizadas por método de participación por \$ 1.513 millones, que se debe al aporte por parte de Accor del 30% de las sociedades propietarias de los activos y operación del hotel Mercure Concepción, que se realizó en diciembre de 2020.

	31.12.2020	31.12.2019	Variación
	M\$	M\$	M\$
<b>Pasivos</b>			
Otros pasivos financieros, corrientes	4.701.099	19.059.414	(14.358.315)
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	3.550.446	5.632.836	(2.082.390)
Cuentas por pagar a entidades relacionadas	445.424	1.651.053	(1.205.629)
Pasivos por impuestos corrientes	351.927	585.066	(233.139)
Provisiones corrientes por beneficio a los empleados	187.396	332.708	(145.312)
Otros pasivos no financieros, corrientes	6.631	6.631	-
<b>Total de pasivos corrientes</b>	<b>9.242.923</b>	<b>27.267.708</b>	<b>(18.024.785)</b>
Otros pasivos financieros, no corrientes	144.966.792	99.545.195	45.421.597
Pasivo por impuestos diferidos	32.403.924	34.063.959	(1.660.035)
<b>Total de pasivos no corrientes</b>	<b>177.370.716</b>	<b>133.609.154</b>	<b>43.761.562</b>
<b>Total pasivos</b>	<b>186.613.639</b>	<b>160.876.862</b>	<b>25.736.777</b>
<b>Patrimonio</b>			
Capital emitido	143.168.067	141.407.985	1.760.082
Ganancias acumuladas	(13.796.555)	475.282	(14.271.837)
Otras reservas	(2.705.126)	6.422.194	(9.127.320)
<b>Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora</b>	<b>126.666.386</b>	<b>148.305.461</b>	<b>(21.639.075)</b>
Participaciones no controladoras	6.212.836	7.112.762	(899.926)
<b>Patrimonio total</b>	<b>132.879.222</b>	<b>155.418.223</b>	<b>(22.539.001)</b>
<b>Total de patrimonio y pasivos</b>	<b>319.492.861</b>	<b>316.295.085</b>	<b>3.197.776</b>

Los pasivos corrientes ascendieron a \$ 9.243 millones, lo que corresponde a una caída de \$ 18.025 millones respecto al cierre del ejercicio 2019. Esto se debe principalmente a la disminución en Otros Pasivos Financieros Corrientes por \$ 14.358 millones, que se explica de la siguiente manera: (i) Disminuciones por el refinanciamiento de los créditos de A3 Property Investments y Consorcio Hotelero Global del Perú, a un plazo de 3 y 2 años respectivamente, aumentando el monto de ambos créditos, lo cual implicó una reclasificación de \$ 11.172 millones y \$ 1.926 millones respectivamente a deuda no corriente; y el cambio de perfil de amortizaciones de los créditos de Inmobiliaria Atton e Inmobiliaria El Bosque, los cuales también fueron refinanciados a un plazo de 3 años, por lo que se reclasificaron a deuda no corriente \$ 3.557 millones y \$ 424 millones respectivamente; y (ii) aumentos, por la toma de líneas de crédito por \$ 1.950 millones. Adicionalmente, está el efecto de la disminución de \$ 2.082 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 en un inicio, y de la menor operación en los meses siguientes, lo que significó una menor necesidad de servicio de proveedores.

Por su parte, los pasivos no corrientes al 31 de diciembre de 2020 alcanzan los \$ 177.371 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 \$ 45.422 millones, llegando a \$ 144.967 millones. Dicho aumento se explica por: (1) \$ 17.079 millones por reclasificación de deuda corriente a no corriente mencionada anteriormente para A3 Property Investments, Consorcio Hotelero Global del Perú, Inmobiliaria Atton e Inmobiliaria El Bosque; (2) el incremento de los créditos mencionados anteriormente en A3 Property Investments y Consorcio Hotelero Global del Perú por \$ 11.172 millones y \$ 7.865 millones respectivamente; (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 \$ 1.504 millones; (6) el efecto de las variaciones de los tipos de cambio en los países extranjeros en que opera la empresa: \$ -1.465 millones en Estados Unidos, \$ -2.028 millones en Perú, y \$ -704 millones en Colombia; (7) \$ 1.238 millones por la variación del valor de mercado del derivado tomado para el crédito de Atton Hotels Miami; y (8) \$ 741 millones por un crédito obtenido en Estados Unidos.

Con esto, el total pasivos al 31 de diciembre de 2020 asciende a \$ 186.614 millones, lo que corresponde a un aumento de \$ 25.737 millones con lo registrado al cierre del periodo anterior.

Por último, el patrimonio consolidado de A3 Property Investments al 31 de diciembre de 2020 asciende a \$ 132.879 millones, lo que corresponde a una baja de \$ 22.539 millones respecto al cierre del año anterior. Esto se explica principalmente por una caída en las Ganancias Acumuladas por \$ 14.272 millones. A esto se suma una disminución en Otras Reservas por \$ 9.127 millones, 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:

<b>Indicadores Financieros</b>	<b>31.12.2020</b>
Liquidez corriente <sup>(1)</sup>	3,16
Endeudamiento <sup>(2)</sup>	1,40
Endeudamiento Financiero Neto <sup>(3)</sup>	0,99

(1) Activos Corrientes/Pasivos Corrientes

(2) Total Pasivos /Patrimonio total

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

IV. **Estado Consolidado de Resultados:**

	01.01.2020	01.01.2019	
	31.12.2020	31.12.2019	Variación
	M\$	M\$	M\$
Ingresos actividades ordinarias	185.503	18.110.938	(17.925.435)
Costo de ventas	(2.743.996)	(2.130.505)	(613.491)
<b>Ganancia bruta</b>	<b>(2.558.493)</b>	<b>15.980.433</b>	<b>(18.538.926)</b>
Otros ingresos por función	2.316.801	5.545.289	(3.228.488)
Gasto de administración	(6.157.595)	(11.222.787)	5.065.192
<b>Resultado Operacional</b>	<b>(6.399.287)</b>	<b>10.302.935</b>	<b>(16.702.222)</b>
Ingresos financieros	158.998	214.965	(55.967)
Costos financieros	(6.954.215)	(6.363.119)	(591.096)
Otras ganancias (pérdidas)	(4.010.090)	-	(4.010.090)
Diferencia de cambio	300.776	(88.548)	389.324
Resultado por unidades reajustables	(1.374.430)	(1.712.152)	337.722
<b>Ganancia, antes de impuestos</b>	<b>(18.278.248)</b>	<b>2.354.081</b>	<b>(20.632.329)</b>
Gasto por impuestos a las ganancias	3.888.513	(2.258.252)	6.146.765
<b>Resultado del ejercicio</b>	<b>(14.389.735)</b>	<b>95.829</b>	<b>(14.485.564)</b>
<b>Resultado atribuible a:</b>			
Propietarios de la compañía	(14.271.837)	269.136	(14.540.973)
Participaciones no controladas	(117.898)	(173.307)	55.409
<b>Resultado del ejercicio</b>	<b>(14.389.735)</b>	<b>95.829</b>	<b>(14.485.564)</b>

Al cierre de diciembre de 2020, la compañía registró ingresos de actividades ordinarias acumuladas por \$ 186 millones, \$ 17.925 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 pérdida bruta consolidada de \$ 2.558 millones. Por su parte, los Gastos de Administración ascendieron a \$ 6.158 millones. Adicionalmente, hubo otros ingresos por función por \$ 2.317 millones, debido principalmente al ajuste a valor razonable de propiedades de inversión en cada uno de los hoteles ubicados en los distintos países. Con esto, el resultado operacional de la compañía fue una pérdida de \$ 6.399 millones.

El resultado no operacional fue una pérdida de \$ 11.879 millones, lo que representa una mayor pérdida de \$ 3.930 frente al valor de 2019. Este aumento se da principalmente por Otras ganancias (pérdidas), por \$ -4.010 millones, que corresponde al deterioro de la plusvalía, intangibles y otros, debido al impacto del Covid-19. Sumado a esto, hubo costos financieros por \$ 6.954 millones: en Chile por \$ 3.667 millones, en Miami por \$ 1.557 millones, en Perú por \$ 1.100 millones, y en Colombia por \$ 630 millones. Esto representa un alza marginal 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 \$ 1.374 millones, dada la revalorización de los pasivos en UF.

Finalmente, se obtuvo una pérdida en el resultado antes de impuesto de \$ 18.278 millones, y un reconocimiento de impuesto a las ganancias positivo por \$ 3.889 millones para el periodo.

En términos de utilidad neta, al 31 de diciembre de 2020 la sociedad obtuvo una pérdida consolidada de \$ 14.390 millones, lo que se compone de una pérdida atribuible a los propietarios de la controladora por \$ 14.272 millones y una pérdida de las participaciones no controladas de \$ 118 millones. Esto último corresponde al 50% de la propiedad del Hotel Pullman Miraflores, el cual se encuentra en su fase final de construcción.

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

<b>Indicadores Financieros</b>	<b>31.12.2020</b>
EBITDA (M\$) <sup>(1)</sup>	(6.546.762)
Gastos Financieros (M\$)	6.954.215
Cobertura Gastos Financieros <sup>(2)</sup>	-0,94
Utilidad de la controladora (M\$)	-14.271.837
Rentabilidad del patrimonio <sup>(3)</sup>	-11,3%
Utilidad por acción	-75,67

(1) Ganancia Bruta + GAV - Depreciación - Amortización

(2) EBITDA/Gastos Financieros

(3) Utilidad controladora/patrimonio controladora

V. **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 31 de diciembre de 2020 se muestra a continuación:

<b>Estado de resultados al 31-12-2020 (M\$)</b>	<b>Chile</b>	<b>Perú</b>	<b>Colombia</b>	<b>Miami</b>	<b>Total</b>
Ingresos por actividades ordinarias	(1.357.453)	(307.039)	(7.424)	1.857.419	<b>185.503</b>
Costo de ventas	(1.356.898)	(340.550)	(130.027)	(916.521)	<b>(2.743.996)</b>
<b>Ganancia Bruta</b>	<b>(2.714.351)</b>	<b>(647.589)</b>	<b>(137.451)</b>	<b>940.898</b>	<b>(2.558.493)</b>
Otros ingresos	1.585.446	1.567.415	747.594	(1.583.654)	<b>2.316.801</b>
Gasto de administración	(2.765.853)	(944.544)	(389.016)	(2.058.182)	<b>(6.157.595)</b>
<b>Resultado Operacional</b>	<b>(3.894.758)</b>	<b>(24.718)</b>	<b>221.127</b>	<b>(2.700.938)</b>	<b>(6.399.287)</b>
Ingresos Financieros	91.264	3.383	64.351	-	<b>158.998</b>
Costos Financieros	(3.666.556)	(1.099.940)	(630.430)	(1.557.289)	<b>(6.954.215)</b>
Otras ganancias (pérdidas)	(2.906.730)	-	(1.103.360)	-	<b>(4.010.090)</b>
Diferencia de Cambio	253.431	43.860	3.485	-	<b>300.776</b>
Resultado por unidades reajustables	(1.374.430)	-	-	-	<b>(1.374.430)</b>
<b>Ganancia, antes de impuestos</b>	<b>(11.497.779)</b>	<b>(1.077.415)</b>	<b>(1.444.827)</b>	<b>(4.258.227)</b>	<b>(18.278.248)</b>
Gasto por impuestos a las ganancias	3.810.431	(2.133)	80.215	-	<b>3.888.513</b>
<b>Resultado del ejercicio</b>	<b>(7.687.348)</b>	<b>(1.079.548)</b>	<b>(1.364.612)</b>	<b>(4.258.227)</b>	<b>(14.389.735)</b>
Depreciación y Amortización	(1.233.445)	(308.654)	(69.024)	(558.203)	(2.169.326)
<b>EBITDA</b>	<b>(4.246.759)</b>	<b>(1.283.479)</b>	<b>(457.443)</b>	<b>(559.081)</b>	<b>(6.546.762)</b>

El EBITDA al 31 de diciembre de 2020 fue una pérdida de \$ 6.547 millones. La distribución por país fue la siguiente: Chile con \$ 4.247 millones, Perú con \$ 1.283 millones, Colombia con \$ 457 millones, y Estados Unidos con \$ 559 millones.



**VI. Flujos de Efectivo:**

	01.01.2020
	30.12.2020
	M\$
Cobros procedentes de venta de bienes y prestación de servicios	14.351.891
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	(14.535.284)
Pagos a y por cuenta de los empleados	(9.173.442)
Otros cobros (pagos) por actividades de operación	(48.446)
Recuperación (pago) de impuestos	(263.745)
<b>Flujos de efectivo netos procedentes de actividades de operación</b>	<b>(9.669.026)</b>
Compra de propiedades, planta y equipo	(11.194.044)
Compra de activos intangibles distintos a la plusvalía	(136.092)
Intereses recibidos	158.998
<b>Flujos de efectivo netos utilizados en actividades de inversión</b>	<b>(11.171.138)</b>
Importes procedentes de préstamos de corto plazo	1.949.559
Importes procedentes de préstamos de largo plazo	45.160.581
Reembolsos de préstamos	(12.065.920)
Pagos de pasivos por arrendamiento financiero	(2.122.063)
Intereses pagados	(7.361.003)
<b>Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiación</b>	<b>25.561.154</b>
<b>Incremento neto (disminución) en efectivo y equivalentes al efectivo antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio</b>	<b>4.720.990</b>
Efectos de las variaciones en las tasas de cambio sobre el efectivo y equivalente al efectivo	<b>(411.838)</b>
(Disminución) incremento neto de efectivo y equivalentes al efectivo	4.309.152
<b>Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del ejercicio</b>	<b>14.464.616</b>
<b>Efectivo y equivalentes al efectivo, al final del ejercicio</b>	<b>18.773.768</b>

El efectivo y equivalentes de efectivo al cierre del 31 de diciembre de 2020 asciende a \$ 18.774 millones, que se compara con \$ 14.465 millones al cierre de 2019.

El flujo proveniente de la operación fue deficitario en \$ 9.669 millones. Dentro de este, se obtuvieron entradas de efectivo por concepto de cobros de actividades de operación por \$ 14.352 millones. Sin embargo, esto se vio contrarrestado principalmente por pagos a proveedores por \$ 14.535 millones, y por pagos a los empleados por \$ 9.173 millones.

En cuanto al flujo de inversión, este generó salidas de efectivo por \$ 11.171 millones, principalmente por compras de Propiedades, Plantas y Equipos, debido al avance en los proyectos de remodelación de algunos hoteles de la compañía, y por los avances en la construcción del hotel Pullman Miraflores.

Finalmente, hubo una entrada importante de efectivo proveniente de actividades de financiación, por un total de \$ 25.561 millones. Esto se explica principalmente 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 obtenido en Chile por A3 Property Investments; \$ 21.805 millones corresponden a créditos en Perú obtenidos

por Consorcio Hotelero Global del Perú y Pullman San Isidro, y por el aumento de deuda por los avances en la construcción del hotel Pullman Miraflores; y \$ 668 millones por un crédito tomado en Estados Unidos. Todo lo anterior, se vio contrarrestado por salidas de efectivo correspondientes a: reembolsos de préstamos por \$ 12.066 millones, pagos de pasivos por arrendamiento financiero por \$ 2.122 millones, y pago de intereses por \$ 7.361 millones.

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

<b>Al 31-12-2020</b> <b>(Valores expresados en miles de pesos - M\$)</b>	<b>Chile</b>	<b>Perú</b>	<b>Colombia</b>	<b>Miami</b>	<b>Total</b>
Cobros procedentes de venta de bienes y prestación de servicios	6.796.868	2.138.829	564.814	4.851.380	<b>14.351.891</b>
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	(7.024.128)	(1.699.712)	(549.132)	(5.262.312)	<b>(14.535.284)</b>
Pagos a y por cuenta de los empleados	(5.196.981)	(1.295.154)	(567.872)	(2.113.435)	<b>(9.173.442)</b>
Otros cobros (pagos) por actividades de operación	-	(48.446)	-	-	<b>(48.446)</b>
Recuperación (pago) de impuestos	(263.745)	-	-	-	<b>(263.745)</b>
<b>Flujos de efectivo netos procedentes de actividades de operación</b>	<b>(5.687.986)</b>	<b>(904.483)</b>	<b>(552.190)</b>	<b>(2.524.367)</b>	<b>(9.669.026)</b>
Compra de propiedades, planta y equipo	(3.862.283)	(7.179.540)	(34.533)	(117.688)	<b>(11.194.044)</b>
Compra de activos intangibles distintos a la plusvalía	(88.648)	(15.899)	(17.975)	(13.570)	<b>(136.092)</b>
Intereses recibidos	91.264	3.383	64.351	-	<b>158.998</b>
<b>Flujos de efectivo netos utilizados en actividades de inversión</b>	<b>(3.859.667)</b>	<b>(7.192.056)</b>	<b>11.843</b>	<b>(131.258)</b>	<b>(11.171.138)</b>
Importes procedentes de préstamos de corto plazo	1.949.559	-	-	-	<b>1.949.559</b>
Importes procedentes de préstamos de largo plazo	22.687.342	21.804.946	-	668.293	<b>45.160.581</b>
Préstamos a/desde empresas relacionadas	594.277	(4.092.759)	981.619	2.516.863	-
Reembolsos de préstamos	(12.065.920)	-	-	-	<b>(12.065.920)</b>
Pagos de pasivos por arrendamiento financiero	(74.823)	(1.926.298)	(120.942)	-	<b>(2.122.063)</b>
Intereses pagados	(3.163.760)	(2.299.007)	(404.130)	(1.494.106)	<b>(7.361.003)</b>
<b>Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiación</b>	<b>9.926.675</b>	<b>13.486.882</b>	<b>456.547</b>	<b>1.691.050</b>	<b>25.561.154</b>
<b>Incremento neto (disminución) en efectivo y equivalentes al efectivo</b>					
Antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio	379.022	5.390.343	(83.800)	(964.575)	<b>4.720.990</b>
Efectos de las variaciones en las tasas de cambio sobre el efectivo y equivalente al efectivo	-	(316.016)	(32.247)	(63.575)	<b>(411.838)</b>
<b>Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del ejercicio</b>	<b>10.434.436</b>	<b>2.399.725</b>	<b>370.835</b>	<b>1.259.620</b>	<b>14.464.616</b>
<b>Efectivo y equivalentes al efectivo, al final del ejercicio</b>	<b>10.813.458</b>	<b>7.474.052</b>	<b>254.788</b>	<b>231.470</b>	<b>18.773.768</b>

## **VII. 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 a pandemias**

La compañía opera en una industria que se ve afectada por pandemias globales. Para manejar este riesgo, la compañía mantiene un balance con bajos niveles de endeudamiento. Adicionalmente, la compañía y su operador hotelero Accor, mantienen procesos y certificaciones sanitarias que permiten disminuir el impacto de una pandemia, y asegurar la sustentabilidad de la empresa y de sus empleados. Por último, la compañía mantiene un modelo operativo eficiente y flexible que permite disminuir el impacto en resultados de cambios bruscos en la demanda.

### **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.

## VIII. 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 diciembre de 2020 se llega a una caída de 75% en el mismo indicador frente al mismo período del año anterior (Fuente: Subsecretaría de Turismo).

#### **Situación de Mercado**

Durante 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 año anterior. Solamente tomando en cuenta los hoteles abiertos, la ocupación acumulada a diciembre de 2020 en el mercado de Santiago fue de 33%, un 47% menos que el mismo período del año anterior. En cuanto a la tarifa, esta fue de US\$ 86 promedio por habitación, lo que representa una disminución de 27% frente a 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 diciembre de 2020 la empresa cuenta con 1.043 habitaciones en Chile, de las cuales el 71% se sitúan en Santiago.

### **PERÚ**

#### **Demanda Hotelera**

Durante 2020, Perú presentó una llegada de 897 mil turistas, 79,5% menos que 2019. La pandemia del Covid-19 obligó a las autoridades a cerrar las fronteras al turismo durante el segundo y tercer trimestre de 2020. A partir de octubre se empezaron a reabrir gradualmente. Durante el cuarto trimestre ingresaron al país 51 mil turistas. (fuente: Reporte Mensual de Turismo, diciembre 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 han cancelado o suspendido varios proyectos que estaban en el pipeline, lo que debiese frenar el crecimiento en la oferta en el corto y mediano plazo.

Solamente tomando en cuenta los hoteles abiertos, en 2020 se pudo apreciar en el mercado de Lima una ocupación promedio de 44%, un 27% menos que el año anterior. En cuanto a la tarifa, esta fue de US\$ 71 promedio por habitación, lo que representa una disminución de 43% frente a 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 lugar entre los actores de ese mercado, con relación a su competencia directa.

## **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. Durante 2020, hubo un total de 1.384 mil visitantes, 70% menos que en 2019.

### **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, en 2020 la ocupación hotelera en el mercado de Bogotá fue 23%, un 61% menos que en 2019. La tarifa promedio fue de US\$ 68 por habitación, lo que representa una caída del 18% frente a 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 una continuación del incremento en dicha demanda, dada la agenda de eventos que había originalmente para el año. Sin embargo, con la pandemia del Covid-19, dicha demanda cayó frente a lo esperado.

### **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, durante 2020 en el mercado *upscale* de Miami se pudo apreciar una ocupación promedio de 50%, un 38% menos que el año anterior. En cuanto a la tarifa, esta fue de US\$ 131 promedio por habitación, lo que representa una disminución de 6% frente a 2019.