

Análisis Razonado de los Estados Financieros Intermedios Consolidados al 31 de marzo de 2021

(Valores expresados en miles de pesos M\$)

I. Resumen Ejecutivo:

- Durante este primer trimestre se observa una recuperación en los indicadores operacionales en comparación a los trimestres previos, golpeados por la pandemia del Covid-19.
- A marzo de 2021, se encuentran en operación los hoteles Pullman Vitacura, Pullman San Martín, Novotel Las Condes, Pullman El Bosque y Mercure Concepción en Chile, los hoteles Novotel Bogotá 93 y Mercure Bogotá 100 en Colombia, y el hotel Novotel Brickell en Miami.
- En abril 2021 reabrieron los hoteles Pullman San Isidro y MGallery Manto Lima en Perú, con lo que a la fecha de este reporte se encuentran abiertos todos los hoteles de la compañía.
- El Resultado Operacional acumulado a marzo de 2021 mejoró en \$ 2.449 millones respecto al cuarto trimestre de 2020, impulsado principalmente por el desempeño de los hoteles Novotel Brickell Miami, Pullman Vitacura, Novotel Las Condes y Pullman San Martín.
- Durante este trimestre, continúa el avance en los proyectos de remodelación en los hoteles Pullman El Bosque, Novotel Las Condes, Pullman Vitacura, Pullman San Isidro y Novotel Bogotá 93
- El saldo de caja al 31 de marzo de 2021 es de \$ 23.534 millones, incrementándose en \$ 4.760 millones respecto a diciembre 2020. Esto se explica por el exitoso proceso de refinanciamiento y aumento de deuda llevado a cabo por la compañía, más los efectos del plan de ahorro de costos operacionales implementado en 2020 en conjunto con el operador hotelero Accor.
- El endeudamiento financiero neto fue 1,04 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 afectó 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. Al cierre de marzo de 2021, han reabierto los hoteles Pullman Vitacura, Pullman San Martín, Novotel Las Condes, Pullman El Bosque, Novotel Bogotá 93, Mercure Bogotá 100 y Novotel Brickell Miami. Durante abril de 2021, reabrieron los hoteles Pullman San Isidro y MGallery Manto Lima, con lo que a la fecha de este reporte se encuentran abiertos todos los hoteles de la compañía.

b. Clasificación de riesgo:

Durante abril 2021, ICR y Feller revisaron la calificación de la compañía, manteniendo su clasificación en “A-” con tendencia “estable”, y “A-” con perspectiva “negativa” respectivamente.

II. Base de preparación de los Resultados Consolidados:

Los estados financieros intermedios consolidados de A3 Property Investments SpA. y Subsidiarias, por los periodos terminados al 31 de marzo de 2021 y 2020, y al 31 de diciembre de 2020, 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:**

	31.03.2021	31.12.2020	Variación
	M\$	M\$	M\$
Activos			
Efectivo y equivalentes al efectivo	23.533.612	18.773.768	4.759.844
Otros activos no financieros, corrientes	567.693	435.623	132.070
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	3.269.164	3.353.129	(83.965)
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas	877.014	731.609	145.405
Inventarios	241.019	250.143	(9.124)
Activos por impuestos corrientes	6.076.553	5.645.422	431.131
Total de activos corrientes	34.565.055	29.189.694	5.375.361
Otros activos no financieros	215.966	225.564	(9.598)
Propiedades de inversión	236.904.911	236.591.181	313.730
Propiedades, plantas y equipos	31.829.502	29.652.156	2.177.346
Activos intangibles distintos de la plusvalía	11.420.112	11.623.177	(203.065)
Plusvalía	3.657.924	3.679.625	(21.701)
Inversiones contabilizadas por método de participación	1.438.562	1.513.417	(74.855)
Activos por impuestos diferidos	8.710.888	7.018.047	1.692.841
Total de activos no corrientes	294.177.865	290.303.167	3.874.698
Total de activos	328.742.920	319.492.861	9.250.059

Las variaciones presentadas entre el 31 de marzo de 2021 y el 31 de diciembre de 2020 se explican de la siguiente manera:

Al cierre de marzo de 2021, el efectivo y equivalentes al efectivo asciende a \$ 23.534 millones, lo que corresponde a un aumento de \$ 4.760 millones respecto a diciembre 2020. Esto se debe principalmente al proceso de refinanciamiento y aumento de deuda que la compañía ha continuado en Chile, Estados Unidos y Perú. Lo anterior fue contrarrestado parcialmente por los avances del proyecto del hotel Pullman Miraflores y de los proyectos de remodelación de los hoteles (principalmente Pullman El Bosque, Novotel Las Condes, Pullman Vitacura, Pullman San Isidro y Novotel Bogotá 93). Adicionalmente, hubo una disminución de \$ 84 millones en deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, que asciende a \$ 3.269 millones. Los activos por impuestos diferidos corrientes tuvieron un aumento de \$ 431 millones, llegando a \$ 6.077 millones. De esta manera, los activos corrientes a marzo de 2021 ascienden a \$ 34.565 millones, \$ 5.375 millones más respecto al cierre del año anterior.

En cuanto a los activos no corrientes, estos ascienden a \$ 294.178 millones, correspondiente a un aumento de \$ 3.875 millones respecto a diciembre de 2020. Esto ocurrió principalmente por propiedades, plantas y equipos, que aumentó en \$ 2.177 millones, debido a los siguientes efectos: (1) reconocimiento del avance en la construcción del hotel Pullman Miraflores en Perú, por \$ 772 millones; (2) compras destinadas a remodelaciones en Chile, por \$ 1.659 millones, y en Perú, por \$ 450 millones; (3) el efecto de tipo de cambio, que tuvo un impacto en los activos de Perú por \$ -390 millones, de Colombia por \$ -2 millones, y de Estados Unidos por \$ 26 millones; y (4) una depreciación del ejercicio de \$ -383 millones. A lo anterior, se suma un aumento de \$ 1.693 millones en la cuenta de activos por impuestos diferidos no corrientes. Por otro lado,

dichos aumentos fueron contrarrestados principalmente por una disminución de \$ 203 millones en activos intangibles distintos de la plusvalía.

	31.03.2021	31.12.2020	Variación
	M\$	M\$	M\$
Pasivos			
Otros pasivos financieros, corrientes	3.168.287	4.701.099	(1.532.812)
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	3.306.311	3.550.446	(244.135)
Cuentas por pagar a entidades relacionadas	846.247	445.424	400.823
Pasivos por impuestos corrientes	372.298	351.927	20.371
Provisiones corrientes por beneficio a los empleados	192.644	187.396	5.248
Otros pasivos no financieros, corrientes	6.631	6.631	-
Total de pasivos corrientes	7.892.418	9.242.923	(1.350.505)
Otros pasivos financieros, no corrientes	156.419.133	144.966.792	11.452.341
Pasivo por impuestos diferidos	32.993.044	32.403.924	589.120
Total de pasivos no corrientes	189.412.177	177.370.716	12.041.461
Total pasivos	197.304.595	186.613.639	10.690.956
Patrimonio			
Capital emitido	143.168.067	143.168.067	-
Ganancias acumuladas	(14.784.266)	(13.796.555)	(987.711)
Otras reservas	(2.948.477)	(2.705.126)	(243.351)
Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora	125.435.324	126.666.386	(1.231.062)
Participaciones no controladoras	6.003.001	6.212.836	(209.835)
Patrimonio total	131.438.325	132.879.222	(1.440.897)
Total de patrimonio y pasivos	328.742.920	319.492.861	9.250.059

Los pasivos corrientes ascienden a \$ 7.892 millones, lo que corresponde a una caída de \$ 1.351 millones respecto al cierre del ejercicio 2020. Esto se debe principalmente a la disminución en otros pasivos financieros corrientes por \$ 1.533 millones, que se explica principalmente por los siguientes efectos: (1) \$ -1.065 millones por refinamiento de crédito asociado a Novotel Las Condes; (2) \$ 391 millones por reclasificación de créditos desde el largo al corto plazo; y (3) \$ -853 millones por pagos de cuotas de créditos. Adicionalmente, hubo una caída de \$ 244 millones en cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar. Lo anterior fue contrarrestado principalmente por un aumento de \$ 401 millones en cuentas por pagar a entidades relacionadas.

Por su parte, los pasivos no corrientes al 31 de marzo de 2021 ascienden a \$ 189.412 millones, que se compara con \$ 177.371 millones al cierre de 2020. La variación se debe principalmente al aumento de los pasivos financieros no corrientes, por \$ 11.452 millones, llegando a \$ 156.419 millones. Dicho aumento se explica principalmente por los siguientes efectos: (1) \$ 1.065 millones por refinamiento de crédito asociado a Novotel Las Condes, mencionados anteriormente; (2) \$ -391 millones por reclasificación de créditos desde el largo al corto plazo, mencionados anteriormente; (3) \$ 8.817 millones por un crédito tomado por Inmobiliaria Las Condes, en Chile; (4) \$ 826 millones por aumento de deuda en Perú debido al avance de la construcción del hotel Pullman Miraflores, en Lima; (5) \$ 992 millones por un crédito obtenido en Estados Unidos; (6) el efecto de las variaciones de los tipos de cambio en los países extranjeros en que opera la empresa: \$ 451 millones en Estados Unidos, \$ -560 millones en Perú, y \$ -328 millones en Colombia; y (7) el efecto de la variación de la UF por \$ 580 millones.

Con esto, el total pasivos al 31 de marzo de 2021 asciende a \$ 197.305 millones, lo que corresponde a un aumento de \$ 10.691 millones con lo registrado al cierre del periodo anterior.

Por último, el patrimonio consolidado de A3 Property Investments al 31 de marzo de 2021 asciende a \$ 131.438 millones, lo que corresponde a una baja de \$ 1.441 millones respecto al cierre del año anterior. Esto se explica principalmente por una caída en las ganancias acumuladas por \$ 988 millones. A esto se suma una disminución en otras reservas por \$ 243 millones, explicado por un impacto de \$ -765 millones del tipo de cambio en las sociedades extranjeras, contrarrestado por un aumento de \$ 522 por la variación del valor de mercado en derivado de cobertura de crédito en Miami.

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

Indicadores Financieros	31.03.2021
Liquidez corriente ⁽¹⁾	4,38
Endeudamiento ⁽²⁾	1,50
Endeudamiento Financiero Neto ⁽³⁾	1,04

(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:**

	01.01.2021	01.01.2020	
	31.03.2021	31.03.2020	Variación
	M\$	M\$	M\$
Ingresos actividades ordinarias	673.699	4.680.581	(4.006.882)
Costo de ventas	(571.643)	(619.735)	48.092
Ganancia bruta	102.056	4.060.846	(3.958.790)
Otros ingresos por función	1.729.053	1.113.763	615.290
Gasto de administración	(1.536.401)	(3.085.658)	1.549.257
Resultado Operacional	294.708	2.088.951	(1.794.243)
Ingresos financieros	18.428	52.915	(34.487)
Costos financieros	(1.480.340)	(1.550.312)	69.972
Participación en las ganancias de asociadas	(74.855)	-	(74.855)
Diferencia de cambio	(216.773)	543.251	(760.024)
Resultado por unidades reajustables	(588.579)	(644.298)	55.719
Ganancia, antes de impuestos	(2.047.411)	490.507	(2.537.918)
Gasto por impuestos a las ganancias	857.219	(1.118.918)	1.976.137
Resultado del ejercicio	(1.190.192)	(628.411)	(561.781)
Resultado atribuible a:			
Propietarios de la compañía	(987.711)	(626.328)	(361.383)
Participaciones no controladas	(202.481)	(2.083)	(200.398)
Resultado del ejercicio	(1.190.192)	(628.411)	(561.781)

Al cierre de marzo de 2021, la compañía registró ingresos de actividades ordinarias acumuladas por \$ 674 millones, \$ 4.007 millones menos que el mismo período en 2020. Dicha caída se explica por los efectos adversos del Covid-19 en todos los países donde opera la compañía. Estos resultados generaron una ganancia bruta consolidada de \$ 102 millones, lo que representa una caída de \$ 3.959 millones frente al mismo periodo de 2020. Adicionalmente, hubo otros ingresos por función por \$ 1.729 millones, producto del ajuste a valor razonable de propiedades de inversión en cada uno de los hoteles ubicados en los distintos países por un total de \$ 1.385 millones, y por pagos de facturas anteriormente provisionadas como incobrables por \$ 352 millones. Por su parte, los gastos de administración ascendieron a \$ 1.536 millones, \$ 1.549 millones menos que el mismo período de 2020, gracias al plan de ahorro en costos que ejecutó la compañía durante 2020, debido a la crisis del Covid-19. Con esto, el resultado operacional de la compañía fue de \$ 295 millones.

El resultado no operacional fue una pérdida de \$ 2.342 millones, lo que representa una mayor pérdida de \$ 744 frente al valor de 2020. Este aumento se da principalmente por el efecto del tipo de cambio en los distintos países en que opera la compañía, que generó una diferencia de cambio de \$ -217 millones, frente al efecto positivo por \$ 543 millones que hubo el mismo período el año anterior. Sumado a esto, hubo costos financieros por \$ 1.480 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 interés menores. Además, se reconoce una pérdida por resultado por unidades reajustables de \$ 589 millones, dada la revalorización de los pasivos en UF. Cabe agregar el impacto de \$ -75 millones por participación en las ganancias de asociadas, debido a la pérdida registrada en el hotel Mercure Concepción, en el cual la compañía posee un 30% de participación.

Finalmente, se obtuvo una pérdida en el resultado antes de impuesto de \$ 2.047 millones, y un reconocimiento de impuesto a las ganancias positivo por \$ 857 millones para el periodo.

En términos de utilidad neta, al 31 de marzo de 2021 la sociedad obtuvo una pérdida consolidada de \$ 1.190 millones, lo que se compone de una pérdida atribuible a los propietarios de la controladora por \$ 988 millones y una pérdida de las participaciones no controladas de \$ 202 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:

Indicadores Financieros	31.03.2021
Resultado Operacional (M\$)	294.708
Gastos Financieros (M\$)	1.480.340
Utilidad de la controladora (M\$)	-987.711
Rentabilidad del patrimonio ⁽¹⁾	-0,8%
Utilidad por acción	-5,19

(1) 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 marzo de 2021 se muestra a continuación:

Estado de resultados al 31-03-2021 (M\$)	Chile	Perú	Colombia	Miami	Total
Ingresos por actividades ordinarias	(162.692)	(221.294)	(33.865)	1.091.550	673.699
Costo de ventas	(354.255)	(51.712)	(32.589)	(133.087)	(571.643)
Ganancia Bruta	(516.947)	(273.006)	(66.454)	958.463	102.056
Otros ingresos	1.745.823	(17.553)	783	-	1.729.053
Gasto de administración	(652.473)	(142.227)	(67.079)	(674.622)	(1.536.401)
Resultado Operacional	576.403	(432.786)	(132.750)	283.841	294.708
Ingresos Financieros	3.653	-	14.775	-	18.428
Costos Financieros	(791.665)	(156.885)	(150.912)	(380.878)	(1.480.340)
Participación en las ganancias de asociadas	(74.855)	-	-	-	(74.855)
Diferencia de Cambio	(8.074)	(208.353)	(346)	-	(216.773)
Resultado por unidades reajustables	(588.579)	-	-	-	(588.579)
Ganancia, antes de impuestos	(883.117)	(798.024)	(269.233)	(97.037)	(2.047.411)
Gasto por impuestos a las ganancias	854.264	5.259	(2.304)	-	857.219
Resultado del ejercicio	(28.853)	(792.765)	(271.537)	(97.037)	(1.190.192)

VI. Flujos de Efectivo:

	01.01.2021
	30.03.2021
	M\$
Cobros procedentes de venta de bienes y prestación de servicios	3.922.485
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	(2.544.544)
Pagos a y por cuenta de los empleados	(1.445.673)
Otros cobros (pagos) por actividades de operación	(634.319)
Recuperación (pago) de impuestos	948.197
Flujos de efectivo netos procedentes de actividades de operación	246.146
Compra de propiedades, planta y equipo	(4.122.803)
Compra de activos intangibles distintos a la plusvalía	(21.510)
Intereses recibidos	16.596
Otras entradas (salidas) de efectivo	(330.250)
Flujos de efectivo netos utilizados en actividades de inversión	(4.457.967)
Importes procedentes de préstamos de largo plazo	10.635.923
Pagos de pasivos por arrendamiento financiero	(180.600)
Intereses pagados	(1.038.036)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiación	9.417.287
Incremento neto (disminución) en efectivo y equivalentes al efectivo antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio	5.205.466
Efectos de las variaciones en las tasas de cambio sobre el efectivo y equivalente al efectivo	(445.621)
(Disminución) incremento neto de efectivo y equivalentes al efectivo	4.759.845
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del ejercicio	18.773.768
Efectivo y equivalentes al efectivo, al final del ejercicio	23.533.613

El efectivo y equivalentes de efectivo al cierre del 31 de marzo de 2021 asciende a \$ 23.543 millones, que se compara con \$ 18.774 millones al cierre de 2020.

El flujo proveniente de la operación fue de \$ 246 millones. Dentro de este, se obtuvieron entradas de efectivo por concepto de cobros de actividades de operación por \$ 3.922 millones, y por recuperación de impuestos, por \$ 948 millones. Sin embargo, lo anterior se vio contrarrestado por pagos a proveedores por \$ 2.545 millones, pagos a los empleados por \$ 1.446 millones, y otros pagos por actividades de operación por \$ 634 millones. Esto último corresponde principalmente al pago de patentes comerciales en Chile por \$ 162 millones, y al pago de contribuciones en Miami por \$ 472 millones.

En cuanto al flujo de inversión, este generó salidas de efectivo por \$ 4.458 millones, principalmente por compras de propiedades, plantas y equipos, debido al avance en los proyectos de remodelación de los hoteles Pullman Vitacura, Novotel Las Condes, Pullman El Bosque, en Chile, Pullman San Isidro, en Perú, y Novotel Bogotá 93, en Colombia, y por los avances en la construcción del hotel Pullman Miraflores, en Lima.

Por último, la entrada de efectivo proveniente de actividades de financiación, por un total de \$ 9.417 millones, se explica principalmente por los préstamos de largo plazo tomados para afrontar las necesidades de caja de la compañía producto de la pandemia del Covid-19, que generaron una entrada de caja de \$ 10.636 millones. De estos, \$ 8.817 millones corresponden al refinanciamiento realizado del crédito asociado a Novotel Las

Condes, \$ 826 millones a préstamos por el avance de la construcción del hotel Pullman Miraflores, en Lima, y \$ 992 millones a un crédito obtenido en Estados Unidos. Lo anterior se vio contrarrestado principalmente por el pago de intereses por \$ 1.038 millones, de los cuales \$ 585 millones se pagaron en Chile, \$ 302 millones en Perú y \$ 151 millones en Colombia.

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

Al 31-03-2021					
(Valores expresados en miles de pesos - M\$)	Chile	Perú	Colombia	Miami	Total
Cobros procedentes de venta de bienes y prestación de servicios	1.535.125	101.775	218.484	2.067.101	3.922.485
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	(1.239.582)	(331.504)	(275.840)	(697.618)	(2.544.544)
Pagos a y por cuenta de los empleados	(921.565)	(135.811)	(90.813)	(297.484)	(1.445.673)
Otros cobros (pagos) por actividades de operación	(162.105)	(405)	-	(471.809)	(634.319)
Recuperación (pago) de impuestos	(57.925)	1.006.122	-	-	948.197
Flujos de efectivo netos procedentes de actividades de operación	(846.052)	640.177	(148.169)	600.190	246.146
Compra de propiedades, planta y equipo	(2.019.790)	(2.095.326)	(7.687)	-	(4.122.803)
Compra de activos intangibles distintos a la plusvalía	(18.097)	(3.413)	-	-	(21.510)
Intereses recibidos	3.653	-	12.943	-	16.596
Otras entradas (salidas) de efectivo	(54.279)	(275.971)	-	-	(330.250)
Flujos de efectivo netos utilizados en actividades de inversión	(2.088.513)	(2.374.710)	5.256	-	(4.457.967)
Importes procedentes de préstamos de largo plazo	8.817.406	826.303	-	992.214	10.635.923
Pagos de pasivos por arrendamiento financiero	(130.329)	-	(50.271)	-	(180.600)
Intereses pagados	(584.870)	(302.254)	(150.912)	-	(1.038.036)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiación	6.732.999	789.265	406.439	1.488.584	9.417.287
Incremento neto (disminución) en efectivo y equivalentes al efectivo					
Antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio	3.798.434	(945.268)	263.526	2.088.774	5.205.466
Efectos de las variaciones en las tasas de cambio sobre el efectivo y equivalente al efectivo	-	(448.588)	-	2.967	(445.621)
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del ejercicio	10.813.458	7.474.052	254.788	231.470	18.773.768
Efectivo y equivalentes al efectivo, al final del ejercicio	14.611.892	6.080.196	518.314	2.323.211	23.533.613

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

Durante 2020 hubo una fuerte disminución en la llegada de turistas comparado con 2019, debido a la propagación del Covid-19. Lo anterior produjo una caída de 75% en la llegada de turistas frente a 2019. Debido a la persistencia de las restricciones en las fronteras por la pandemia, la llegada de turistas del primer trimestre de 2021 fue de 79.990 personas, un 93% menos que el mismo período de 2020 (Fuente: Subsecretaría de Turismo).

Situación de Mercado

Durante 2020, 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 cuanto al primer trimestre de 2021, la ocupación acumulada fue de 32%, un 35% menor que el mismo período del año anterior. Por su parte, la tarifa fue de US\$ 78 promedio por habitación, 26% menor que el mismo período del año anterior.

En Santiago, la oferta de hoteles es de 186 propiedades con más de 14.600 habitaciones disponibles (Fuente: STR), 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 marzo de 2021 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% 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 del mismo año se empezaron a reabrir gradualmente. El primer trimestre de 2021 persistieron las restricciones: llegaron 30.629 turistas al país, un 96% menos que el mismo período de 2020 (fuente: Reporte Mensual de Turismo, diciembre 2020 y marzo 2021, publicado por Mincetur).

Situación de Mercado

Durante 2020, las consecuencias del Covid-19 provocaron caídas en los ingresos (RevPar) promedio en el mercado de Perú frente al año anterior. Solamente tomando en cuenta los hoteles abiertos, en 2020 se pudo apreciar en el mercado de Lima una ocupación promedio de 44%, un 27% menor 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.

En cuanto al primer trimestre de 2021, la ocupación promedio de Lima fue de 37%, un 14% menor que el mismo período del año anterior. Por su parte, la tarifa fue de US\$ 52 promedio por habitación, 54% menos que el mismo período del año anterior.

La oferta de habitaciones A3 Property Investments en Perú a marzo de 2021 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 2020, a Colombia llegaron un total de 1.384 mil visitantes, 70% menos que en 2019. Durante enero y febrero de 2021 (a la fecha de este informe no se han publicado datos a marzo), el total de visitantes que llegaron a Colombia fue de 167 mil, un 80% menos que el mismo período de 2020.

Situación de Mercado

Durante 2020, las consecuencias del Covid-19 provocaron caídas en los ingresos (RevPar) promedio en el mercado de Colombia frente al año anterior. Solamente tomando en cuenta los hoteles abiertos, en 2020 la ocupación hotelera en el mercado de Bogotá fue de 23%, un 61% menor que en 2019. La tarifa promedio fue de US\$ 68 por habitación, lo que representa una caída del 18% frente a 2019.

En cuanto al primer trimestre de 2021, la ocupación hotelera en Bogotá fue de 22%, 54% menos que el mismo período de 2020. Por su parte, la tarifa fue de US\$ 57 promedio por habitación, 26% menos que el mismo período del año anterior.

MIAMI, ESTADOS UNIDOS

Demanda Hotelera

Para 2019, la demanda hotelera en Miami se estimó en 16,3 millones de *room nights* anuales, equivalentes a una demanda diaria de más de 44.700 habitaciones, lo que iba en línea con la tendencia creciente de los años previos. Esto se explica por los grandes atractivos que ofrece la ciudad 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 a 7.8 millones de *room nights* anuales, un 52% menos que el 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.

Solamente tomando en cuenta los hoteles abiertos, en 2020 la ocupación hotelera en el mercado *upscale* de Miami fue 50%, un 38% menos que en 2019. La tarifa promedio fue de US\$ 131 por habitación, lo que representa una caída del 6% frente a 2019.

En cuanto al primer trimestre de 2021, la ocupación hotelera en dicho mercado fue de 67%, 6% menos que el mismo período de 2020. Por su parte, la tarifa fue de US\$ 128 promedio por habitación, 32% menos que el mismo período del año anterior. La caída considerable en la tarifa es debido a que en el mismo período del año pasado se realizaron una mayor cantidad de eventos en Miami, lo que presionó las tarifas al alza.