

Análisis Razonado de los Estados Financieros Intermedios
Consolidados al 30 de junio de 2021
(Valores expresados en miles de pesos M\$)

I. Resumen Ejecutivo:

- Durante este segundo trimestre se continúa observando una recuperación en los indicadores operacionales, siguiendo la tendencia positiva del primer trimestre de 2021, los cuales han sido afectados por la pandemia del Covid-19.
- A junio de 2021, se encuentran en operación todos los hoteles de A3 Property Investments SpA. A fines de marzo estaban abiertos 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. Luego, en abril reabrieron los hoteles Pullman San Isidro y MGallery Manto Lima en Perú.
- El Resultado Operacional acumulado a junio de 2021 asciende a \$ 1.213 millones, lo que es \$ 1.919 millones mejor respecto al primer semestre de 2020, impulsado principalmente por la recuperación en los ingresos operacionales de los hoteles Novotel Brickell Miami, Pullman Vitacura, Novotel Las Condes y Pullman San Martín; junto con una optimización de los gastos del periodo.
- 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. Así mismo, se continuó con la construcción del hotel Pullman Miraflores, la cual se encuentra en su etapa final.
- El saldo de caja al 30 de junio de 2021 es de \$ 15.160 millones, donde sus principales movimientos respecto al saldo a diciembre 2020 son por el avance de los proyectos de inversión antes mencionados, y flujos entrantes dados por el refinanciamiento llevado a cabo por la compañía. Se suma a lo anterior, los efectos de un mayor flujo operacional dado por el aumento de los ingresos operacionales, junto con la implementación del plan de ahorro de costos realizado en 2020 en conjunto con el operador hotelero Accor. Con esto, la empresa ha mantenido una buena posición de caja.
- Por último, el endeudamiento financiero neto fue 1,13 veces, medido como los pasivos financieros menos el efectivo y equivalente al efectivo, dividido por 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. Sin embargo, estos fueron reabriendo en la medida que las condiciones sanitarias y de mercado de cada región lo permitieran, encontrándose todos los hoteles de la compañía abiertos desde abril de 2021.

A junio 2021, se observa una recuperación de la industria hotelera en los mercados en que la compañía participa, donde algunos mercados destacan por su buen desempeño como Miami y en menor medida Chile. Así, la compañía ha adecuado sus operaciones hoteleras según el contexto de cada mercado, lo que le ha permitido recuperarse y alcanzar un resultado operacional positivo al cierre de este trimestre.

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 30 de junio 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:**

	30.06.2021	31.12.2020	Variación
	M\$	M\$	M\$
Activos			
Efectivo y equivalentes al efectivo	15.160.237	18.773.768	(3.613.531)
Otros activos no financieros, corrientes	698.130	435.623	262.507
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	4.477.137	3.353.129	1.124.008
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas	796.454	731.609	64.845
Inventarios	221.314	250.143	(28.829)
Activos por impuestos corrientes	6.865.773	5.645.422	1.220.351
Total de activos corrientes	28.219.045	29.189.694	(970.649)
Otros activos no financieros	221.587	225.564	(3.977)
Propiedades de inversión	265.354.178	260.012.954	5.341.224
Propiedades, plantas y equipos	6.266.471	6.230.383	36.088
Activos intangibles distintos de la plusvalía	11.292.640	11.623.177	(330.537)
Plusvalía	3.625.155	3.679.625	(54.470)
Inversiones contabilizadas por método de participación	1.373.055	1.513.417	(140.362)
Activos por impuestos diferidos	8.436.177	7.018.047	1.418.130
Total de activos no corrientes	296.569.263	290.303.167	6.266.096
Total de activos	324.788.308	319.492.861	5.295.447

Las variaciones presentadas entre el 30 de junio de 2021 y el 31 de diciembre de 2020 se explican de la siguiente manera:

Al cierre de junio de 2021, el efectivo y equivalentes al efectivo asciende a \$ 15.160 millones, lo que corresponde a una disminución de \$ 3.614 millones respecto a diciembre 2020. Esto se debe principalmente a los avances en el 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, la cuenta deudores comerciales y otras cuentas por cobrar asciende a \$ 4.477 millones, donde hubo un aumento de \$ 1.124 millones respecto al cierre del año anterior, esto se debe principalmente al aumento de las cuentas por cobrar a clientes de Chile. Por otro lado, los activos por impuestos diferidos corrientes tuvieron un aumento de \$ 1.220 millones, llegando a \$ 6.866 millones debido a un aumento en el IVA crédito por el avance de obras. De esta manera, los activos corrientes a junio de 2021 ascienden a \$ 28.219 millones, \$ 971 millones menos respecto al cierre del año anterior.

En cuanto a los activos no corrientes, estos ascienden a \$ 296.569 millones, correspondiente a un aumento de \$ 6.266 millones respecto a diciembre de 2020. Esto ocurrió principalmente por las propiedades de inversión, las cuales aumentaron en \$ 5.341 millones, debido a los siguientes efectos: (1) reconocimiento del avance en la construcción del hotel Pullman Miraflores en Perú, por \$ 3.208 millones; (2) compras destinadas a remodelaciones en Chile, por \$ 3.389 millones, en Perú, por \$ 1.021 millones, y en Colombia, por \$ 337 millones; (3) una ganancia por ajuste a valor razonable de 2.731 millones, (4) contrarrestado en parte por el efecto de tipo de cambio, por -\$ 4.569 millones; y (4) una depreciación del ejercicio de \$ -1.033 millones. A lo

anterior, se suma un aumento de \$ 1.418 millones en la cuenta de activos por impuestos diferidos no corrientes por una mayor pérdida tributaria.

	30.06.2021	31.12.2020	Variación
	M\$	M\$	M\$
Pasivos			
Otros pasivos financieros, corrientes	12.779.028	4.701.099	8.077.929
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	3.626.665	3.550.446	76.219
Cuentas por pagar a entidades relacionadas	912.197	445.424	466.773
Pasivos por impuestos, corrientes	200.089	351.927	(151.838)
Provisiones corrientes por beneficio a los empleados	214.183	187.396	26.787
Otros pasivos no financieros, corrientes	6.631	6.631	-
Total de pasivos corrientes	17.738.793	9.242.923	8.495.870
Otros pasivos financieros, no corrientes	147.153.302	144.966.792	2.186.510
Pasivo por impuestos diferidos	31.926.123	32.403.924	(477.801)
Total de pasivos no corrientes	179.079.425	177.370.716	1.708.709
Total pasivos	196.818.218	186.613.639	10.204.579
Patrimonio			
Capital emitido	143.168.067	143.168.067	-
Ganancias acumuladas	(15.779.452)	(13.796.555)	(1.982.897)
Otras reservas	(5.228.090)	(2.705.126)	(2.522.964)
Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora	122.160.525	126.666.386	(4.505.861)
Participaciones no controladoras	5.809.565	6.212.836	(403.271)
Patrimonio total	127.970.090	132.879.222	(4.909.132)
Total de patrimonio y pasivos	324.788.308	319.492.861	5.295.447

Los pasivos corrientes ascienden a \$ 17.739 millones, lo que corresponde a un aumento de \$ 8.496 millones respecto al cierre del ejercicio 2020. Esto se debe principalmente al aumento en otros pasivos financieros corrientes por \$ 8.078 millones, que se explica principalmente por los siguientes efectos: (1) \$8.873 millones por reclasificación de crédito de Pullman San Isidro al corto plazo; (2) -\$ 1.065 millones reclasificados a el largo plazo dado por el refinamiento de crédito asociado a Novotel Las Condes; (3) -\$ 3.171 millones por pagos de cuotas de créditos; (3) \$ 2.975 por devengo de intereses de los créditos; y (4) \$ 297 millones por reclasificación de cuotas de otros créditos desde el largo al corto plazo. Lo anterior, fue contrarrestado principalmente por un aumento de \$ 467 millones en cuentas por pagar a entidades relacionadas, referente principalmente a pagos pendientes con nuestro operador de hoteles.

Por su parte, los pasivos no corrientes al 31 de junio de 2021 ascienden a \$ 179.079 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 \$ 2.186 millones, llegando a \$ 147.153 millones. Dicho aumento se explica principalmente por los siguientes efectos: (1) -\$ 8.873 millones por reclasificación de crédito de Pullman San Isidro al corto plazo; (2) \$ 1.065 millones reclasificados desde el corto al largo plazo por refinamiento de crédito asociado a Novotel Las Condes; (3) \$ -297 millones por reclasificación de cuotas de otros créditos desde el largo al corto plazo, todo esto mencionados anteriormente; (4) \$ 8.817 millones debido a un aumento de deuda por refinanciamiento antes mencionado en Novotel Las Condes, en Chile; (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: \$ 669 millones en Estados Unidos, -\$ 1.252 millones en Perú, y -\$ 657 millones en Colombia; y (7) el efecto de la variación de la UF por \$ 1.224 millones.

Con esto, el total pasivos al 31 de junio de 2021 asciende a \$ 196.818 millones, lo que corresponde a un aumento de \$ 10.205 millones con lo registrado al cierre del periodo anterior.

Por último, el patrimonio consolidado de A3 Property Investments al 31 de junio de 2021 asciende a \$ 127.970 millones, lo que corresponde a una baja de \$ 4.909 millones respecto al cierre del año anterior. Esto se explica principalmente por una caída en las ganancias acumuladas por \$ 1.983 millones. A esto se suma una disminución en otras reservas por \$ 2.523 millones, explicado por un impacto de -\$ 2.675 millones del tipo de cambio en las sociedades extranjeras, contrarrestado por un aumento de \$ 152 millones 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	30.06.2021
Liquidez corriente ⁽¹⁾	1,59
Endeudamiento ⁽²⁾	1,54
Endeudamiento Financiero Neto ⁽³⁾	1,13

(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	
	30.06.2021	30.06.2020	Variación
	M\$	M\$	M\$
Ingresos actividades ordinarias	2.484.205	3.153.848	(669.643)
Costo de ventas	(1.311.650)	(1.202.867)	(108.783)
Ganancia bruta	1.172.555	1.950.981	(778.426)
Otros ingresos por función	3.309.208	1.348.069	1.961.139
Gasto de administración	(3.268.842)	(4.005.744)	736.902
Resultado Operacional	1.212.921	(706.694)	1.919.615
Ingresos financieros	34.366	91.677	(57.311)
Costos financieros	(2.976.041)	(3.431.278)	455.237
Otras ganancias (pérdidas)	-	(4.476.635)	4.476.635
Participación en las ganancias de asociadas	(140.362)	-	(140.362)
Diferencia de cambio	(246.303)	914.038	(1.160.341)
Resultado por unidades reajustables	(1.681.595)	(709.450)	(972.145)
Ganancia, antes de impuestos	(3.797.014)	(8.318.342)	4.521.328
Gasto por impuestos a las ganancias	1.541.300	(148.184)	1.689.484
Resultado del ejercicio	(2.255.714)	(8.466.526)	6.210.812
Resultado atribuible a:			
Propietarios de la compañía	(1.982.897)	(8.480.117)	6.497.220
Participaciones no controladas	(272.817)	13.591	(286.408)
Resultado del ejercicio	(2.255.714)	(8.466.526)	6.210.812

Al cierre de junio de 2021, la compañía registró ingresos de actividades ordinarias acumuladas por \$ 2.484 millones, \$ 670 millones menos que el mismo período en 2020. La diferencia se explica porque el primer trimestre del 2020 aún no había llegado los efectos de la pandemia a la región, y el resto de los trimestres presentados sí están afectados por el Covid-19. Aún así, al cierre de junio de 2021 el resultado operacional consolidado es de \$ 1.213 millones, lo que es mayor en \$ 1.919 millones frente al mismo periodo de 2020. Esto se explica principalmente porque i) se reconocen otros ingresos por función por \$ 3.309 millones, producto del ajuste a valor razonable de propiedades de inversión en cada uno de los hoteles por un total de \$ 2.731 millones y \$ 563 millones por la disminución de deuda en Novotel Brickell Miami; ii) los gastos de administración ascendieron a \$ 3.269 millones, \$ 737 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.

En el resultado no operacional se reconoce una pérdida de \$ 5.010 millones, lo que es \$ 2.602 millones mejor frente a la pérdida de \$ 7.612 millones de junio 2020. Esto se da principalmente porque el año anterior se reconoció una pérdida de \$ 4.477 millones por el deterioro de los activos de la compañía en los distintos países, lo que genera un impacto positivo en 2021 al compararlo con el año pasado. Dejando de lado el efecto anterior, el resultado no operacional corresponde a una pérdida mayor al de 2020 dado principalmente por i) el efecto del tipo de cambio que generó una pérdida de \$ -246 millones, comparado con una ganancia de \$ 914 millones por el mismo concepto el año anterior; ii) el resultado por unidades reajustables que asciende a -\$ 1.682 millones, dada la revalorización de los pasivos en UF; iii) además, cabe agregar el impacto de \$ -140

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. Esto se vio en parte contrarrestado por los costos financieros que ascienden a -\$ 2.976 millones, que se comparan con -\$ 3.431 millones del año anterior, la mejora se explica por los refinanciamientos realizados el año anterior que generaron menores gastos financieros para la compañía.

Finalmente, se obtuvo una pérdida en el resultado antes de impuesto de \$ 3.797 millones, y un reconocimiento de impuesto a las ganancias positivo por \$ 1.541 millones para el periodo.

En términos de utilidad neta, al 31 de junio de 2021 la sociedad obtuvo una pérdida consolidada de \$ 2.255 millones, lo que se compone de una pérdida atribuible a los propietarios de la controladora por \$ 1.983 millones y una pérdida de las participaciones no controladas de \$ 273 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	30.06.2021
Resultado Operacional (M\$)	1.212.921
Gastos Financieros (M\$)	2.976.041
Utilidad de la controladora (M\$)	-1.982.897
Rentabilidad del patrimonio ⁽¹⁾	-1,6%
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 junio de 2021 se muestra a continuación:

Estado de resultados al 30-06-2021 (M\$)	Chile	Perú	Colombia	Miami	Total
Ingresos por actividades ordinarias	456.848	(467.864)	(70.728)	2.565.949	2.484.205
Costo de ventas	(771.231)	(84.195)	(65.101)	(391.123)	(1.311.650)
Ganancia Bruta	(314.383)	(552.059)	(135.829)	2.174.826	1.172.555
Otros ingresos	2.745.398	684	-	563.126	3.309.208
Gasto de administración	(1.444.408)	(271.656)	(149.645)	(1.403.133)	(3.268.842)
Resultado Operacional	986.607	(823.031)	(285.474)	1.334.819	1.212.921
Ingresos Financieros	7.045	-	27.321	-	34.366
Costos Financieros	(1.625.925)	(378.017)	(293.948)	(678.151)	(2.976.041)
Otras ganancias (pérdidas)	-	-	-	-	-
Participación en las ganancias de asociadas	(140.362)	-	-	-	(140.362)
Diferencia de Cambio	35.114	(280.534)	(883)	-	(246.303)
Resultado por unidades reajustables	(1.681.595)	-	-	-	(1.681.595)
Ganancia, antes de impuestos	(2.419.116)	(1.481.582)	(552.984)	656.668	(3.797.014)
Gasto por impuestos a las ganancias	1.118.331	427.635	(4.666)	-	1.541.300
Resultado del ejercicio	(1.300.785)	(1.053.947)	(557.650)	656.668	(2.255.714)

VI. Flujos de Efectivo:

	01.01.2021
	30.06.2021
	M\$
Cobros procedentes de venta de bienes y prestación de servicios	8.217.432
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	(7.208.295)
Pagos a y por cuenta de los empleados	(2.907.462)
Otros cobros (pagos) por actividades de operación	(1.424.691)
Recuperación (pago) de impuestos	802.152
Flujos de efectivo netos procedentes de actividades de operación	(2.520.864)
Compra de propiedades, planta y equipo	(8.010.943)
Compra de activos intangibles distintos a la plusvalía	(44.470)
Intereses recibidos	25.158
Otras entradas (salidas) de efectivo	(79.641)
Flujos de efectivo netos utilizados en actividades de inversión	(8.109.896)
Importes procedentes de préstamos de largo plazo	10.635.923
Pagos de pasivos por arrendamiento financiero	(283.727)
Intereses pagados	(3.171.584)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiación	7.180.612
Incremento neto (disminución) en efectivo y equivalentes al efectivo antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio	(3.450.148)
Efectos de las variaciones en las tasas de cambio sobre el efectivo y equivalente al efectivo	(163.383)
(Disminución) incremento neto de efectivo y equivalentes al efectivo	(3.613.531)
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del ejercicio	18.773.768
Efectivo y equivalentes al efectivo, al final del ejercicio	15.160.237

El efectivo y equivalentes de efectivo al cierre del 31 de junio de 2021 asciende a \$ 15.160 millones, que se compara con \$ 18.774 millones al cierre de 2020.

El flujo proveniente de la operación fue de -\$ 2.521 millones. Dentro de este, se obtuvieron entradas de efectivo por concepto de cobros de venta de bienes y prestación de servicios por \$ 8.217 millones, y por recuperación de impuestos, por \$ 802 millones. Sin embargo, lo anterior se vio contrarrestado por pagos a proveedores por \$ 7.208 millones, pagos a los empleados por \$ 2.907 millones, y otros pagos por actividades de operación por \$ 1.425 millones. Esto último corresponde principalmente al pago de patentes comerciales en Chile por \$ 162 millones, y al pago de contribuciones en Chile por \$ 363 y en Miami por \$ 472 millones.

En cuanto al flujo de inversión, este generó salidas de efectivo por \$ 8.110 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 \$ 7.181 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 y \$ 992 millones a un crédito obtenido en Estados Unidos. Lo anterior se vio contrarrestado principalmente por el pago de intereses por \$ 3.172 millones, de los cuales \$ 1.364 millones se pagaron en Chile, \$ 814 millones en Perú, \$ 294 millones en Colombia y \$ 700 millones en Estados Unidos.

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

Al 30-06-2021					
(Valores expresados en miles de pesos - M\$)	Chile	Perú	Colombia	Miami	Total
Cobros procedentes de venta de bienes y prestación de servicios	2.940.111	589.868	385.076	4.302.377	8.217.432
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	(2.756.981)	(1.400.327)	(540.055)	(2.510.932)	(7.208.295)
Pagos a y por cuenta de los empleados	(1.796.720)	(264.129)	(186.428)	(660.185)	(2.907.462)
Otros cobros (pagos) por actividades de operación	(407.921)	(195.636)	-	(821.134)	(1.424.691)
Recuperación (pago) de impuestos	(221.446)	1.023.598	-	-	802.152
Flujos de efectivo netos procedentes de actividades de operación	(2.242.957)	(246.626)	(341.407)	310.126	(2.520.864)
Compra de propiedades, planta y equipo	(3.389.312)	(4.228.918)	(337.128)	(55.585)	(8.010.943)
Compra de activos intangibles distintos a la plusvalía	(18.097)	(4.110)	-	(22.263)	(44.470)
Intereses recibidos	7.046	-	18.112	-	25.158
Otras entradas (salidas) de efectivo	(79.641)	-	-	-	(79.641)
Flujos de efectivo netos utilizados en actividades de inversión	(3.480.004)	(4.233.028)	(319.016)	(77.848)	(8.109.896)
Importes procedentes de préstamos de largo plazo	8.817.406	826.303	-	992.214	10.635.923
Pagos de pasivos por arrendamiento financiero	(130.525)	-	(153.202)	-	(283.727)
Intereses pagados	(1.363.601)	(813.721)	(293.948)	(700.314)	(3.171.584)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiación	3.973.645	1.626.946	791.750	788.271	7.180.612
Incremento neto (disminución) en efectivo y equivalentes al efectivo					
Antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio	(1.749.316)	(2.852.708)	131.327	1.020.549	(3.450.148)
Efectos de las variaciones en las tasas de cambio sobre el efectivo y equivalente al efectivo	(4.892)	(186.958)	-	28.467	(163.383)
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	9.059.250	4.434.386	386.115	1.280.486	15.160.237

VII. Factores de riesgo:

A3 posee una exposición a riesgos financieros acotada, dada la 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 ALL (Accor Live Limitless), 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 anual de 75% en la llegada de turistas frente a 2019. Por su parte, la llegada de turistas del primer trimestre de 2021 fue de 79.990 personas, un 93% menos que el mismo período de 2020, esto se debe a que los efectos de la pandemia comenzaron en marzo de 2020, por lo que el primer trimestre de 2020 se vio afectado solo un mes, además que en 2021 la persistencia de las restricciones en las fronteras ha impactado negativamente la llegada de turistas. A la fecha, se han publicado datos solo hasta marzo 2021, por lo que no es posible ver el avance hasta el cierre de semestre (Fuente: Subsecretaría de Turismo, junio 2021).

Situación de Mercado

Durante 2020 y 2021, las consecuencias del Covid-19 provocaron caídas en los ingresos (RevPar) promedio en el mercado de Chile frente a años anteriores. 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 segundo trimestre de 2021, se ve una leve recuperación del mercado, siendo la ocupación anual acumulada un 35%, lo que es un 6,1% menor que el mismo período del año anterior y un 46% menor al mismo período de 2019. Por su parte, la tarifa fue de US\$ 75,3 promedio por habitación, 22% menor que el mismo período del año anterior y un 37% menor primer semestre del año 2019. Cabe considerar, que en 2020 el efecto de la pandemia comenzó en marzo, por lo que el primer trimestre del año anterior tiene números de operación pre-pandemia.

En Santiago, la oferta de hoteles es de 189 propiedades con más de 15.404 habitaciones disponibles (Fuente: STR, mayo 2021), 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 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. Durante el primer semestre de 2021

persistieron las restricciones: llegaron 92.668 turistas al país, un 89% menos que el mismo período de 2020 (fuente: Reporte Mensual de Turismo, junio 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. En el mercado de Lima, tomando en cuenta los hoteles abiertos, en 2020 se pudo apreciar 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 segundo trimestre de 2021, la ocupación anual acumulada de Lima fue de 38%, un 16% menor que el mismo período del año anterior y un 36% menor que el mismo periodo en 2019. Por su parte, la tarifa fue de US\$ 50 promedio por habitación, 59% menos que el mismo período del año anterior. Cabe considerar, que en 2020 el efecto de la pandemia comenzó en marzo, por lo que el primer trimestre del año anterior tiene números de operación pre-pandemia.

En Lima, la oferta de hoteles es de 123 propiedades con más de 11.905 habitaciones disponibles (Fuente: STR, mayo 2021). La oferta de habitaciones A3 Property Investments en Perú a junio 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, llegaron un total de 1.384 mil visitantes, 70% menos que en 2019. De enero a mayo de 2021, el total de visitantes que llegaron a Colombia fue de 456 mil, un 56% menos que el mismo período de 2020 y un 76% que el mismo periodo 2019 (fuente: Reporte Mensual de Turismo, mayo 2021, publicado por Mincit Colombia).

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 semestre de 2021, la ocupación hotelera en Bogotá fue de 22%, 29% menos que el mismo período de 2020 y un 61% menos que el mismo periodo de 2019. Por su parte, la tarifa fue de US\$ 56 promedio por habitación, 26% menos que el mismo período del año anterior. Cabe considerar, que en 2020 el efecto de la pandemia comenzó en marzo, por lo que el primer trimestre del año anterior tiene números de operación pre-pandemia.

En Colombia, la oferta de hoteles es de 215 propiedades con más de 17.882 habitaciones disponibles (Fuente: STR, mayo 2021).

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

Durante el 2020, la ocupación hotelera en el mercado de *upscale* Miami fue 50%, un 38% menos que en 2019, solo tomando en cuenta los hoteles abiertos. La tarifa promedio fue de US\$ 140 por habitación, lo que representa una caída del 5% frente a 2019.

En cuanto al primer semestre de 2021, la ocupación hotelera en dicho mercado fue de 70%, 21% mayor que el mismo período de 2020. Por su parte, la tarifa fue de US\$ 153 promedio por habitación, 17% menos que el mismo período del año anterior (Fuente: STR, mayo 2021). La caída 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. Lo anterior da cuenta que Miami es un mercado donde el impacto de la pandemia es menor que el resto de los mercados.

En 2021, la oferta de hoteles en Miami es de 511 propiedades con más de 61.193 habitaciones disponibles (Fuente: STR, mayo 2021). 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.