

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

I. Resumen Ejecutivo:

- Durante este tercer trimestre se continúa observando una recuperación en los indicadores operacionales, promediando una ocupación de 47%, siguiendo la tendencia positiva observada durante el primer semestre 2021.
- A septiembre de 2021, se encuentran en operación todos los hoteles de A3 Property Investments SpA. Pullman Miraflores, que finalizó su construcción durante el tercer trimestre de 2021, se encuentra en operación desde fines de octubre 2021.
- El Resultado Operacional acumulado a septiembre de 2021 asciende a \$ 1.997 millones, lo que es \$ 6.241 millones mejor respecto al mismo periodo de 2020, impulsado principalmente por la recuperación de la ocupación de los hoteles, y por un buen desempeño de Novotel Brickell Miami en 2021.
- Durante este trimestre, se terminó la remodelación de los hoteles Novotel Las Condes, Novotel Brickell Miami y Pullman San Isidro. Se continúa avanzando con la remodelación en los hoteles Pullman El Bosque, Pullman Vitacura, y Novotel Bogotá 93.
- El saldo de caja al 30 de septiembre de 2021 es de \$ 11.997 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 sólida posición de caja.
- Por último, el endeudamiento financiero neto fue 1,19 veces, medido como los pasivos financieros menos el efectivo y equivalente al efectivo, dividido por el patrimonio total.
- Feller Rate mejoró su calificación, desde "A-" con tendencia "negativa" a "A-" con tendencia "estable"

Hechos destacados del año:

a. Efectos Covid-19:

A septiembre de 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 septiembre de 2021, las clasificadoras de riesgo revisaron la calificación de la compañía. ICR mantuvo su calificación en “A-” con tendencia “estable”. Por otro lado, Feller Rate mejoró su calificación, desde “A-” con tendencia “negativa” a “A-” con tendencia “estable”.

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 septiembre 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:**

	30.09.2021	31.12.2020	Variación
	M\$	M\$	M\$
Activos			
Efectivo y equivalentes al efectivo	11.996.641	18.773.768	(6.777.127)
Otros activos no financieros, corrientes	675.609	435.623	239.986
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	4.097.608	3.353.129	744.479
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas	793.129	731.609	61.520
Inventarios	241.373	250.143	(8.770)
Activos por impuestos corrientes	6.150.645	5.645.422	505.223
Total de activos corrientes	23.955.005	29.189.694	(5.234.689)
Otros activos no financieros	196.422	225.564	(29.142)
Propiedades de inversión	279.811.245	260.012.954	19.798.291
Propiedades, plantas y equipos	7.027.543	6.230.383	797.160
Activos intangibles distintos de la plusvalía	11.494.243	11.623.177	(128.934)
Plusvalía	3.759.426	3.679.625	79.801
Inversiones contabilizadas por método de participación	1.354.127	1.513.417	(159.290)
Activos por impuestos diferidos	9.471.645	7.018.047	2.453.598
Total de activos no corrientes	313.114.651	290.303.167	22.811.484
Total de activos	337.069.656	319.492.861	17.576.795

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

Al cierre de septiembre de 2021, el efectivo y equivalentes al efectivo asciende a \$ 11.997 millones, lo que corresponde a una disminución de \$ 6.777 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 \$ 4.098 millones, donde hubo un aumento de \$ 744 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 corrientes tuvieron un aumento de \$ 505 millones, llegando a \$ 6.151 millones debido a un aumento en el IVA crédito por el avance de obras. De esta manera, los activos corrientes a septiembre de 2021 ascienden a \$ 23.955 millones, \$ 5.235 millones menos respecto al cierre del año anterior.

En cuanto a los activos no corrientes, estos ascienden a \$ 313.115 millones, correspondiente a un aumento de \$ 22.811 millones respecto a diciembre de 2020. Esto ocurrió principalmente por las propiedades de inversión, las cuales aumentaron en \$ 19.798 millones, debido a los siguientes efectos: (1) reconocimiento del avance en la construcción del hotel Pullman Miraflores en Perú, por \$ 4.856 millones; (2) compras destinadas a remodelaciones en Chile, por \$ 2.896 millones, en Perú, por \$ 1.374 millones, y en Estados Unidos, por \$ 61 millones; (3) una ganancia por ajuste a valor razonable de 4.348 millones, y (4) ganancia por efecto de tipo de cambio, por \$ 6.264 millones explicada principalmente por la conversión del valor de Novotel Brickell Miami.

A lo anterior, se suma un aumento de \$ 2.454 millones en la cuenta de activos por impuestos diferidos no corrientes por una mayor pérdida tributaria.

	30.09.2021	31.12.2020	Variación
	M\$	M\$	M\$
Pasivos			
Otros pasivos financieros, corrientes	12.818.447	4.701.099	8.117.348
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	4.016.138	3.550.446	465.692
Cuentas por pagar a entidades relacionadas	1.209.215	445.424	763.791
Pasivos por impuestos, corrientes	405.138	351.927	53.211
Provisiones corrientes por beneficio a los empleados	248.019	187.396	60.623
Otros pasivos no financieros, corrientes	6.631	6.631	-
Total de pasivos corrientes	18.703.588	9.242.923	9.460.665
Otros pasivos financieros, no corrientes	154.791.347	144.966.792	9.824.555
Pasivo por impuestos diferidos	32.777.212	32.403.924	373.288
Total de pasivos no corrientes	187.568.559	177.370.716	10.197.843
Total pasivos	206.272.147	186.613.639	19.658.508
Patrimonio			
Capital emitido	143.168.067	143.168.067	-
Ganancias acumuladas	(17.147.148)	(13.796.555)	(3.350.593)
Otras reservas	(1.068.776)	(2.705.126)	1.636.350
Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora	124.952.143	126.666.386	(1.714.243)
Participaciones no controladoras	5.845.366	6.212.836	(367.470)
Patrimonio total	130.797.509	132.879.222	(2.081.713)
Total de patrimonio y pasivos	337.069.656	319.492.861	17.576.795

Los pasivos corrientes ascienden a \$ 18.704 millones, lo que corresponde a un aumento de \$ 9.461 millones respecto al cierre del ejercicio 2020. Esto se debe principalmente al aumento en otros pasivos financieros corrientes por \$ 8.117 millones, que se explica principalmente por los siguientes efectos: (1) \$8.873 millones por reclasificación de crédito de Consorcio Hotelera Global Perú SAC al corto plazo; (2) -\$ 1.065 millones reclasificados al largo plazo dado por el refinamiento de crédito asociado a Inmobiliaria Las Condes SpA; (3) - \$ 5.229 millones por pagos de cuotas de créditos; y (4) \$ 4.534 millones por devengo de intereses de los créditos. Adicionalmente, existe un aumento de \$ 764 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 30 de septiembre de 2021 ascienden a \$ 187.569 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 \$ 9.825 millones, llegando a \$ 154.791 millones. Dicho aumento se explica principalmente por los siguientes efectos: (1) -\$ 8.873 millones por reclasificación de crédito de Consorcio Hotelera Global Perú SAC al corto plazo; (2) \$ 1.065 millones reclasificados desde el corto al largo plazo por refinamiento de crédito asociado a Inmobiliaria Las Condes SpA; (3) \$ 8.817 millones debido a un aumento de deuda por refinanciamiento antes mencionado en Inmobiliaria Las Condes SpA, en Chile; (4) \$ 992 millones por un crédito obtenido en Estados Unidos; (5) el efecto de las variaciones de los tipos de cambio

en los países extranjeros en que opera la empresa por \$ 4.193 millones en Estados Unidos y \$ 1.090 millones en Perú; y (6) el efecto de la variación de la UF por \$ 2.731 millones.

Con esto, el total pasivos al 30 de septiembre de 2021 asciende a \$ 206.272 millones, lo que corresponde a un aumento de \$ 19.659 millones con lo registrado al cierre del periodo anterior.

Por último, el patrimonio consolidado de A3 Property Investments al 30 de septiembre de 2021 asciende a \$ 130.798 millones, lo que corresponde a una baja de \$ 2.082 millones respecto al cierre del año anterior. Esto se explica principalmente por una caída en las ganancias acumuladas por \$ 3.351 millones. Lo anterior se contrarresta por un aumento en otras reservas por \$ 1.636 millones, explicado por un impacto de \$ 1.520 millones del tipo de cambio en las sociedades extranjeras, y por un aumento de \$ 116 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	30.09.2021	31.12.2021
Liquidez corriente ⁽¹⁾	1,28	3,16
Endeudamiento ⁽²⁾	1,58	1,40
Endeudamiento Financiero Neto ⁽³⁾	1,19	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:**

	01.01.2021	01.01.2020	
	30.09.2021	30.09.2020	Variación
	M\$	M\$	M\$
Ingresos actividades ordinarias	4.006.131	1.312.150	2.693.981
Costo de ventas	(2.035.383)	(1.890.841)	(144.542)
Ganancia bruta	1.970.748	(578.691)	2.549.439
Otros ingresos por función	4.919.864	1.225.430	3.694.434
Gasto de administración	(4.893.670)	(4.891.115)	(2.555)
Resultado Operacional	1.996.942	(4.244.376)	6.241.318
Ingresos financieros	59.319	127.218	(67.899)
Costos financieros	(4.534.192)	(5.039.350)	505.158
Otras ganancias (pérdidas)	-	(4.476.635)	4.476.635
Participación en las ganancias de asociadas	(159.291)	-	(159.291)
Diferencia de cambio	(575.097)	652.783	(1.227.880)
Resultado por unidades reajustables	(2.693.058)	(780.057)	(1.913.001)
Ganancia, antes de impuestos	(5.905.377)	(13.760.417)	7.855.040
Gasto por impuestos a las ganancias	1.939.607	928.468	1.011.139
Resultado del ejercicio	(3.965.770)	(12.831.949)	8.866.179
Resultado atribuible a:			
Propietarios de la compañía	(3.350.593)	(12.718.231)	9.367.638
Participaciones no controladas	(615.177)	(113.718)	(501.459)
Resultado del ejercicio	(3.965.770)	(12.831.949)	8.866.179

Al cierre de septiembre de 2021, la compañía registró ingresos de actividades ordinarias acumuladas por \$ 4.006 millones, \$ 2.694 millones mayor que el mismo período en 2020. La diferencia se explica por la mejora en los parámetros operacionales durante el segundo y tercer trimestre de 2021, fundamentalmente en los niveles de ocupación de los distintos hoteles. Al cierre de septiembre de 2021 el resultado operacional consolidado es de \$ 1.997 millones, lo que es mayor en \$ 6.241 millones frente al mismo periodo de 2020. Esto se explica principalmente porque i) la ganancia bruta aumenta \$ 2.549 producto de la mejora en la ocupación y la tarifa de los hoteles; (ii) se reconocen otros ingresos por función por \$ 4.920 millones, generados principalmente por el ajuste a valor razonable de propiedades de inversión en cada uno de los hoteles por un total de \$ 4.348 millones, y \$ 563 millones por la disminución de deuda en Novotel Brickell Miami.

En el resultado no operacional no existieron otras pérdidas, a diferencia del mismo periodo del año anterior en donde se contabilizaron \$ -4.477 millones producto del 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 es \$ 3.378 millones mayor al de 2020. A los efectos operacionales descritos anteriormente, se suma i) el efecto del tipo de cambio que generó una pérdida de \$ -575 millones, comparado con una ganancia de \$ 653 millones por el mismo concepto el año anterior; ii) el resultado por unidades reajustables que asciende a -\$ 2.693 millones, dada la revalorización de los pasivos en UF; iii) además, cabe agregar el impacto de \$ -159 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 -\$ 4.534 millones, que se comparan con -\$ 5.039 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 \$ 5.905 millones, y un reconocimiento de impuesto a las ganancias positivo por \$ 1.940 millones para el periodo.

En términos de utilidad neta, al 30 de septiembre de 2021 la sociedad obtuvo una pérdida consolidada de \$ - 3.966 millones, lo que se compone de una pérdida atribuible a los propietarios de la controladora por \$ -3.351 millones y una pérdida de las participaciones no controladas de \$ 615 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	30.09.2021	30.09.2020
Resultado Operacional (M\$)	1.996.942	(4.244.376)
Gastos Financieros (M\$)	(4.534.192)	(5.039.350)
Utilidad de la controladora (M\$)	(3.350.593)	(12.718.231)
Rentabilidad del patrimonio ⁽¹⁾	-2,7%	-9,5%
Utilidad por acción	-17,6	-67,4

(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 30 de septiembre de 2021 se muestra a continuación:

Estado de resultados al 30-09-2021 (M\$)	Chile	Perú	Colombia	Miami	Total
Ingresos por actividades ordinarias	1.152.577	(571.390)	15.530	3.409.413	4.006.130
Costo de ventas	(1.186.818)	(126.827)	(101.355)	(620.383)	(2.035.383)
Ganancia Bruta	(34.241)	(698.217)	(85.825)	2.789.030	1.970.747
Otros ingresos	4.367.252	717	(46)	551.941	4.919.864
Gasto de administración	(2.330.092)	(447.180)	(234.933)	(1.881.465)	(4.893.670)
Resultado Operacional	2.002.919	(1.144.680)	(320.804)	1.459.506	1.996.941
Ingresos Financieros	27.154	365	31.800	-	59.319
Costos Financieros	(2.478.941)	(587.449)	(439.552)	(1.028.250)	(4.534.192)
Otras ganancias (pérdidas)	-	-	-	-	-
Participación en las ganancias de asociadas	(159.291)	-	-	-	(159.291)
Diferencia de Cambio	353.209	(927.233)	(1.073)	-	(575.097)
Resultado por unidades reajustables	(2.693.058)	-	-	-	(2.693.058)
Ganancia, antes de impuestos	(2.948.008)	(2.658.997)	(729.629)	431.256	(5.905.378)
Gasto por impuestos a las ganancias	1.186.667	762.796	(9.856)	-	1.939.607
Resultado del ejercicio	(1.761.341)	(1.896.201)	(739.485)	431.256	(3.965.771)

VI. Flujos de Efectivo:

	01.01.2021
	30.09.2021
	M\$
Cobros procedentes de venta de bienes y prestación de servicios	14.805.219
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	(10.190.053)
Pagos a y por cuenta de los empleados	(4.673.141)
Otros cobros (pagos) por actividades de operación	(1.639.952)
Recuperación (pago) de impuestos	904.298
Flujos de efectivo netos procedentes de actividades de operación	(793.629)
Compra de propiedades, planta y equipo	(10.623.181)
Compra de activos intangibles distintos a la plusvalía	(44.470)
Intereses recibidos	48.226
Otras entradas (salidas) de efectivo	(73.963)
Flujos de efectivo netos utilizados en actividades de inversión	(10.693.388)
Importes procedentes de préstamos de largo plazo	9.809.620
Reembolso de préstamos	(109.872)
Pagos de pasivos por arrendamiento financiero	(422.652)
Intereses pagados	(4.696.817)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiación	4.580.279
Incremento neto (disminución) en efectivo y equivalentes al efectivo antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio	(6.906.738)
Efectos de las variaciones en las tasas de cambio sobre el efectivo y equivalente al efectivo	129.611
(Disminución) incremento neto de efectivo y equivalentes al efectivo	(6.777.127)
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del ejercicio	18.773.768
Efectivo y equivalentes al efectivo, al final del ejercicio	11.996.641

El efectivo y equivalentes de efectivo al cierre del 30 de septiembre de 2021 asciende a \$ 11.997 millones, que se compara con \$ 18.774 millones al cierre de 2020.

El flujo proveniente de la operación fue de -\$ 794 millones. Dentro de este, se obtuvieron entradas de efectivo por concepto de cobros de venta de bienes y prestación de servicios por \$ 14.805 millones, y por recuperación de impuestos, por \$ 904 millones. Sin embargo, lo anterior se vio contrarrestado por pagos a proveedores por \$ -10.190 millones, pagos a los empleados por \$ -4.673 millones, y otros pagos por actividades de operación por \$ -1.640 millones. Esto último corresponde principalmente al pago de patentes comerciales en Chile por \$ 405 millones, y al pago de contribuciones en Chile por \$ 542 y en Miami por \$ 821 millones.

En cuanto al flujo de inversión, este generó salidas de efectivo por \$ -10.693 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 \$ 4.580 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 \$ 9.810 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 \$ -4.697 millones, de los cuales \$ 2.173 millones se pagaron en Chile, \$ 1.266 millones en Perú, \$ 461 millones en Colombia y \$ 798 millones en Estados Unidos.

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

Al 30-09-2021					
(Valores expresados en miles de pesos - M\$)	Chile	Perú	Colombia	Miami	Total
Cobros procedentes de venta de bienes y prestación de servicios	6.100.937	860.908	873.256	6.970.118	14.805.219
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	(4.144.726)	(1.518.722)	(793.030)	(3.733.575)	(10.190.053)
Pagos a y por cuenta de los empleados	(2.714.130)	(492.356)	(290.831)	(1.175.824)	(4.673.141)
Otros cobros (pagos) por actividades de operación	(769.252)	(28.231)	(21.335)	(821.134)	(1.639.952)
Recuperación (pago) de impuestos	(271.223)	1.193.875	(18.354)	-	904.298
Flujos de efectivo netos procedentes de actividades de operación	(1.798.394)	15.474	(250.294)	1.239.585	(793.629)
Compra de propiedades, planta y equipo	(5.140.520)	(4.952.465)	(461.091)	(69.105)	(10.623.181)
Compra de activos intangibles distintos a la plusvalía	(18.097)	(4.110)	-	(22.263)	(44.470)
Intereses recibidos	27.154	-	21.072	-	48.226
Otras entradas (salidas) de efectivo	(73.963)	-	-	-	(73.963)
Flujos de efectivo netos utilizados en actividades de inversión	(5.205.426)	(4.956.575)	(440.019)	(91.368)	(10.693.388)
Importes procedentes de préstamos de largo plazo	8.817.406	-	-	992.214	9.809.620
Préstamos a/desde empresas relacionadas	(3.781.581)	2.046.312	1.238.899	496.370	-
Reembolsos de préstamos	-	(109.872)	-	-	(109.872)
Pagos de pasivos por arrendamiento financiero	(242.558)	-	(180.094)	-	(422.652)
Intereses pagados	(2.172.502)	(1.265.783)	(460.666)	(797.866)	(4.696.817)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiación	2.620.765	670.657	598.139	690.718	4.580.279
Incremento neto (disminución) en efectivo y equivalentes al efectivo					
Antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio	(4.383.055)	(4.270.444)	(92.174)	1.838.935	(6.906.738)
Efectos de las variaciones en las tasas de cambio sobre el efectivo y equivalente al efectivo	(2.000)	31.291	3.317	97.003	129.611
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	6.428.403	3.234.899	165.931	2.167.408	11.996.641

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 otro lado, la llegada de turistas extranjeros a septiembre de 2021 es de 79.990 personas que ingresaron al país entre enero y marzo. Entre abril y septiembre no se registran llegadas de turistas extranjeros, dado el cierre de fronteras que estableció la autoridad sanitaria. Sin embargo, las pernoctaciones anotaron en agosto de 2021 alzas de doce meses de 344,2% impulsadas por el turismo interno (Fuente: Subsecretaría de Turismo, septiembre 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 periodo comprendido entre enero y septiembre de 2021, se ve una leve recuperación del mercado, siendo la ocupación anual acumulada un 38%, en comparación a 36,3% del mismo período del año anterior y 64,8% del mismo periodo de 2019. Por su parte, la tarifa fue de US\$ 72,6 promedio por habitación, en comparación a 86,9 y 116,1 a igual periodo de los años 2020 y 2019, respectivamente. 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 195 propiedades con más de 15.905 habitaciones disponibles (Fuente: STR, septiembre 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 septiembre 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. Entre enero y agosto de 2021 la llegada de turistas internacionales al país totalizó 171.134, lo que si bien representa una caída de 62,5% en

comparación al mismo periodo del año anterior, se observa una tendencia al alza desde febrero (Fuente: Ministerio de Comercio Exterior y Turismo, septiembre 2021).

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 periodo comprendido entre enero y septiembre de 2021, la ocupación anual acumulada de Lima fue de 39%, en comparación a 45,7% y 61% para el mismo periodo de los años 2020 y 2019, respectivamente. Por otro lado, la tarifa fue de US\$ 55 promedio por habitación, 27% 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 129 propiedades con más de 12.415 habitaciones disponibles (Fuente: STR, septiembre 2021). La oferta de habitaciones de A3 Property Investments en Perú a septiembre de 2021 asciende a 553 habitaciones, lo que sumado a la disponibilidad de Accor en el país, lo posiciona 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 agosto de 2021, el total de visitantes no residentes que llegaron a Colombia fue de 984 mil, en comparación a 986 mil visitantes no residentes contabilizados en el mismo periodo del año 2020. (fuente: Reporte Mensual de Turismo, agosto 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 periodo comprendido entre enero y septiembre de 2021, la ocupación hotelera en Bogotá fue de 27,4%, en comparación a 24,6% y 58% observado en el mismo periodo de los años 2020 y 2019, respectivamente. Por su parte, la tarifa fue de US\$ 57 promedio por habitación, 21% 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 Bogotá, la oferta de hoteles es de 222 propiedades con más de 18.123 habitaciones disponibles (Fuente: STR, septiembre 2021). A septiembre de 2021 la empresa cuenta con 203 habitaciones en Colombia.

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 periodo comprendido entre enero y septiembre de 2021, la ocupación hotelera en dicho mercado fue de 69%, en comparación a 49% observado en el mismo periodo del año 2020. Por su parte, la tarifa fue de US\$ 153 promedio por habitación, 1% menor que el mismo período del año anterior (Fuente: STR, septiembre 2021).

En 2021, la oferta de hoteles en Miami es de 526 propiedades con más de 62.080 habitaciones disponibles (Fuente: STR, septiembre 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.