

Análisis Razonado de los Estados Financieros Consolidados al 31 de diciembre de 2021

(Valores expresados en miles de pesos M\$)

I. Resumen Ejecutivo:

- Durante el año 2021 se observó una recuperación de los indicadores operacionales. La ocupación acumulada fue de 38% lo que corresponde a un crecimiento de 123% con respecto a lo observado en 2020. Durante el cuarto trimestre se registró una ocupación de 44% lo que corresponde a un crecimiento de 311% con respecto al cuarto trimestre de 2020.
- Durante el primer trimestre del año reabrieron su operación los hoteles Novotel Las Condes, Mercure Bogotá 100, Pullman El Bosque y Pullman San Isidro, los que se encontraban cerrados por efecto del COVID-19. A partir de abril 2021, todos los hoteles de A3 se encuentran en operación. Pullman Miraflores, que finalizó su construcción durante el tercer trimestre de 2021, se encuentra en operación desde octubre 2021.
- Como parte del proceso de remodelación de los activos, durante 2021 se terminaron las obras en todos los hoteles, con excepción de Pullman Vitacura, el cuál alcanzó un 75% de avance. Dichas obras se enfocaron en la remodelación de las áreas comunes, restaurantes, habitaciones y mobiliario para cumplir con el estándar de las nuevas marcas.
- Durante septiembre 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”.
- El Resultado Operacional acumulado a diciembre de 2021 asciende a \$ 14.578 millones, lo que es \$ 20.977 millones mejor respecto al mismo periodo de 2020, impulsado principalmente por la recuperación de la operación de los hoteles y por un buen desempeño de Novotel Brickell Miami durante 2021.
- Por último, el endeudamiento financiero neto fue 1,14 veces, medido como los pasivos financieros menos el efectivo y equivalente al efectivo, dividido por el patrimonio total.

II. Base de preparación de los Resultados Consolidados:

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

	31.12.2021	31.12.2020	Variación
	M\$	M\$	M\$
Activos			
Efectivo y equivalentes al efectivo	8.393.678	18.773.768	(10.380.090)
Otros activos no financieros, corrientes	497.702	435.623	62.079
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	3.758.095	3.353.129	404.966
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas	794.791	731.609	63.182
Inventarios	278.645	250.143	28.502
Activos por impuestos corrientes	5.675.650	5.645.422	30.228
Total de activos corrientes	19.398.561	29.189.694	(9.791.133)
Otros activos no financieros	174.440	225.564	(51.124)
Propiedades de inversión	298.946.669	260.012.954	38.933.715
Propiedades, plantas y equipos	10.904.862	6.230.383	4.674.479
Activos intangibles distintos de la plusvalía	11.781.169	11.623.177	157.992
Plusvalía	3.902.499	3.679.625	222.874
Inversiones contabilizadas por método de participación	1.283.326	1.513.417	(230.091)
Activos por impuestos diferidos	10.184.702	7.018.047	3.166.655
Total de activos no corrientes	337.177.667	290.303.167	46.874.500
Total de activos	356.576.228	319.492.861	37.083.367

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

Al cierre de diciembre de 2021, el efectivo y equivalentes al efectivo asciende a \$ 8.394 millones, lo que corresponde a una disminución de \$ 10.380 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, Novotel Bogotá 93 y Novotel Brickell Miami. Adicionalmente, la cuenta deudores comerciales y otras cuentas por cobrar asciende a \$ 3.758 millones, donde hubo un aumento de \$ 405 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 \$ 30 millones, llegando a \$ 5.676 millones debido principalmente a un aumento en los pagos previsionales mensuales por \$ 26 millones. De esta manera, los activos corrientes a diciembre de 2021 ascienden a \$ 19.399 millones, \$ 9.791 millones menos respecto al cierre del año anterior.

En cuanto a los activos no corrientes, estos ascienden a \$ 337.178 millones, correspondiente a un aumento de \$ 46.875 millones respecto a diciembre de 2020. Esto ocurrió principalmente por las propiedades de inversión, las cuales aumentaron en \$ 38.934 millones, debido a los siguientes efectos: (1) reconocimiento del avance en la construcción del hotel Pullman Miraflores en Perú, por \$ 2.797 millones; (2) compras destinadas a remodelaciones en Chile, por \$ 3.771 millones, en Perú, por \$ 1.374 millones, y Colombia, por \$ 671 millones; (3) una ganancia por ajuste a valor razonable de 16.745 millones, y (4) ganancia por efecto de tipo de cambio, por \$ 13.576 millones explicada principalmente por la conversión del valor de Novotel Brickell Miami. A lo anterior, se suma un aumento en propiedades planta y equipos de \$ 4.674 millones, principalmente por compras asociadas a las remodelaciones realizadas durante 2021 por un valor de \$ 6.278 millones y efecto

tipo de cambio por \$ 96 millones, contrarrestados por un aumento en la depreciación de \$ 1.700 millones; y un aumento de \$ 3.167 millones en la cuenta de activos por impuestos diferidos no corrientes por una mayor pérdida tributaria.

	31.12.2021	31.12.2020	Variación
	M\$	M\$	M\$
Pasivos			
Otros pasivos financieros, corrientes	16.195.221	4.701.099	11.494.122
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	6.188.259	3.550.446	2.637.813
Cuentas por pagar a entidades relacionadas	1.048.356	445.424	602.932
Pasivos por impuestos, corrientes	104.232	351.927	(247.695)
Provisiones corrientes por beneficio a los empleados	257.760	187.396	70.364
Otros pasivos no financieros, corrientes	15.273	6.631	8.642
Total de pasivos corrientes	23.809.101	9.242.923	14.566.178
Otros pasivos financieros, no corrientes	154.026.920	144.966.792	9.060.128
Pasivo por impuestos diferidos	36.601.818	32.403.924	4.197.894
Total de pasivos no corrientes	190.628.738	177.370.716	13.258.022
Total pasivos	214.437.839	186.613.639	27.824.200
Patrimonio			
Capital emitido	143.168.067	143.168.067	-
Ganancias acumuladas	(12.124.579)	(13.796.555)	1.671.976
Otras reservas	4.242.704	(2.705.126)	6.947.830
Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora	135.286.192	126.666.386	8.619.806
Participaciones no controladoras	6.852.197	6.212.836	639.361
Patrimonio total	142.138.389	132.879.222	9.259.167
Total de patrimonio y pasivos	356.576.228	319.492.861	37.083.367

Los pasivos corrientes ascienden a \$ 23.809 millones, lo que corresponde a un aumento de \$ 14.566 millones respecto al cierre del ejercicio 2020. Esto se debe principalmente al aumento en otros pasivos financieros corrientes por \$ 11.494 millones, que se explica principalmente por los siguientes efectos: (1) \$10.193 millones por reclasificación de crédito de Consorcio Hotelera Global Perú SAC al corto plazo; (2) -\$ 1.750 millones reclasificados al largo plazo dado por el refinamiento de crédito asociado a Inmobiliaria Las Condes SpA; (3) \$ 1.607 millones por reclasificación de cuotas del crédito de Novotel Brickell Miami al corto plazo; (4) \$ 1.360 millones por efecto de tipo de cambio y (5) 85 millones por otros efectos. Adicionalmente, existe un aumento de \$ 2.638 millones en cuentas por pagar comerciales explicado principalmente por (i) un aumento en las cuentas por pagar de las operadoras dado la reactivación en la operación de los hoteles, y (ii) un aumento en las cuentas por pagar de Inmobiliaria Vitacura asociadas al proceso de remodelación del hotel. Finalmente, durante el periodo se registró un aumento de \$ 603 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 diciembre de 2021 ascienden a \$ 190.629 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 \$ 9.060 millones, llegando a \$ 154.027 millones. Dicho aumento se explica principalmente por los siguientes efectos: (1) -\$ 10.193 millones por reclasificación de crédito de Consorcio Hotelera Global Perú SAC al corto plazo; (2) \$ 1.750 millones reclasificados desde el corto al largo

plazo por refinamiento de crédito asociado a Inmobiliaria Las Condes SpA; (3) -\$ 1.607 millones por reclasificación de cuotas del crédito de Novotel Brickell Miami al corto plazo (4) \$ 9.503 millones debido a un aumento de deuda por refinanciamiento antes mencionado en Inmobiliaria Las Condes SpA; (5) -\$ 1.267 millones por pagos de capital; (6) el efecto de las variaciones de los tipos de cambio en los países extranjeros en que opera la empresa por \$ 4.847 millones en Estados Unidos y \$ 2.985 millones en Perú; (7) el efecto de la variación de la UF por \$ 3.677 millones; y (8) -\$ 636 millones por otros efectos.

Con esto, el total pasivos al 31 de diciembre de 2021 asciende a \$ 214.438 millones, lo que corresponde a un aumento de \$ 27.824 millones con lo registrado al cierre del periodo anterior.

Por último, el patrimonio consolidado de A3 Property Investments al 31 de diciembre de 2021 asciende a \$ 142.138 millones, lo que corresponde a un aumento de \$ 9.259 millones respecto al cierre del año anterior. Esto se explica principalmente por (i) un aumento en otras reservas por \$ 6.948 millones, explicado por un impacto de \$ 6.630 millones del tipo de cambio en las sociedades extranjeras, y por un aumento de \$ 318 millones por la variación del valor de mercado en derivado de cobertura de crédito en Miami. y (ii) por un aumento en las ganancias acumuladas por \$ 1.672 millones.

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

Indicadores Financieros	31.12.2021	31.12.2020
Liquidez corriente ⁽¹⁾	0,81	3,16
Endeudamiento ⁽²⁾	1,51	1,40
Endeudamiento Financiero Neto ⁽³⁾	1,14	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	
	31.12.2021	31.12.2020	Variación
	M\$	M\$	M\$
Ingresos actividades ordinarias	6.412.702	185.503	6.227.199
Costo de ventas	(2.994.412)	(2.743.996)	(250.416)
Ganancia bruta	3.418.290	(2.558.493)	5.976.783
Otros ingresos por función	18.907.398	2.316.801	16.590.597
Gasto de administración	(7.748.125)	(6.157.595)	(1.590.530)
Resultado Operacional	14.577.563	(6.399.287)	20.976.850
Ingresos financieros	101.330	158.998	(57.668)
Costos financieros	(6.887.283)	(6.954.215)	66.932
Otras ganancias (pérdidas)	-	(4.010.090)	4.010.090
Participación en las ganancias de asociadas	(230.092)	-	(230.092)
Diferencia de cambio	(1.400.777)	300.776	(1.701.553)
Resultado por unidades reajustables	(4.421.138)	(1.374.430)	(3.046.708)
Ganancia, antes de impuestos	1.739.603	(18.278.248)	20.017.851
Gasto por impuestos a las ganancias	(64.649)	3.888.513	(3.953.162)
Resultado del ejercicio	1.674.954	(14.389.735)	16.064.689
Resultado atribuible a:			
Propietarios de la compañía	1.671.976	(14.271.837)	15.943.813
Participaciones no controladas	2.978	(117.898)	120.876
Resultado del ejercicio	1.674.954	(14.389.735)	16.064.689

Al cierre de diciembre de 2021, la compañía registró ingresos de actividades ordinarias acumuladas por \$ 6.413 millones, \$ 6.227 millones mayor que el mismo periodo en 2020. La diferencia se explica por la mejora en los parámetros operacionales durante el segundo, tercer y cuarto trimestre de 2021, fundamentalmente en los niveles de ocupación de los distintos hoteles. Al cierre de diciembre de 2021 el resultado operacional consolidado es de \$ 14.578 millones, lo que es mayor en \$ 20.977 millones frente al mismo periodo de 2020. Esto se explica principalmente porque i) la ganancia bruta aumenta \$ 5.977 millones producto de la mejora en la ocupación de los hoteles, y (ii) se reconocen otros ingresos por función por \$ 18.907 millones, generados principalmente por el ajuste a valor razonable de propiedades de inversión en cada uno de los hoteles por un total de \$ 16.745 millones, y \$ 2.163 millones por otros efectos.

En el resultado no operacional no existieron otras pérdidas, a diferencia del mismo periodo del año anterior en donde se contabilizaron -\$ 4.010 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 \$ 16.008 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 -\$ 1.401 millones, comparado con una ganancia de \$ 301 millones por el mismo concepto el año anterior; ii) el resultado por unidades reajustables que asciende a -\$ 4.421 millones, dada la revalorización de los pasivos en UF; iii) el impacto de -\$ 230 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; (iv) los costos financieros que ascienden a -\$ 6.887 millones, comparado con -\$ 6.954 millones del año anterior; y (v) el impacto de \$ 101 millones por ingresos financieros.

Finalmente, se obtuvo una ganancia en el resultado antes de impuesto de \$ 1.740 millones, y un reconocimiento de impuesto a las ganancias por -\$ 65 millones para el periodo.

En términos de utilidad neta, al 31 de diciembre de 2021 la sociedad obtuvo una ganancia consolidada de \$ 1.675 millones, lo que se compone de una ganancia atribuible a los propietarios de la controladora por \$ 1.672 millones y una ganancia de las participaciones no controladoras de \$ 3 millones. Esto último corresponde al 50% de la propiedad del Hotel Pullman Miraflores, el cual se encuentra operando desde octubre de 2021.

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

Indicadores Financieros	31.12.2021	31.12.2020
Resultado Operacional (M\$)	14.577.563	(6.399.287)
Gastos Financieros (M\$)	(6.887.283)	(6.954.215)
Utilidad de la controladora (M\$)	1.671.976	(14.271.837)
Rentabilidad del patrimonio ⁽¹⁾	1,24%	-11,27%
Utilidad por acción	8,8	-75,7

(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 diciembre de 2021 se muestra a continuación:

Estado de resultados al 31-12-2021 (M\$)	Chile	Perú	Colombia	Miami	Total
Ingresos por actividades ordinarias	1.571.979	(819.186)	169.411	5.490.498	6.412.702
Costo de ventas	(1.631.377)	(148.202)	(136.324)	(1.078.509)	(2.994.412)
Ganancia Bruta	(59.398)	(967.388)	33.087	4.411.989	3.418.290
Otros ingresos	5.476.544	8.278.385	350.190	4.802.279	18.907.398
Gasto de administración	(3.417.486)	(978.078)	(320.442)	(3.032.119)	(7.748.125)
Resultado Operacional	1.999.660	6.332.919	62.835	6.182.149	14.577.563
Ingresos Financieros	54.888	1.167	45.275	-	101.330
Costos Financieros	(3.345.949)	(1.302.032)	(587.417)	(1.651.885)	(6.887.283)
Otras ganancias (pérdidas)	-	-	-	-	-
Participación en las ganancias de asociadas	(230.092)	-	-	-	(230.092)
Diferencia de Cambio	(666.901)	(732.327)	(1.549)	-	(1.400.777)
Resultado por unidades reajustables	(4.421.138)	-	-	-	(4.421.138)
Ganancia, antes de impuestos	(6.609.532)	4.299.727	(480.856)	4.530.264	1.739.603
Gasto por impuestos a las ganancias	2.139.244	(2.128.189)	(75.704)	-	(64.649)
Resultado del ejercicio	(4.470.288)	2.171.538	(556.560)	4.530.264	1.674.954

VI. **Flujos de Efectivo:**

	01.01.2021
	31.12.2021
	M\$
Cobros procedentes de venta de bienes y prestación de servicios	24.023.457
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	(14.463.624)
Pagos a y por cuenta de los empleados	(6.898.952)
Otros cobros (pagos) por actividades de operación	(2.500.823)
Recuperación (pago) de impuestos	(73.702)
Flujos de efectivo netos procedentes de actividades de operación	86.356
Compra de propiedades, planta y equipo	(14.813.236)
Compra de activos intangibles distintos a la plusvalía	(143.625)
Intereses recibidos	75.961
Otras entradas (salidas) de efectivo	1.570.603
Flujos de efectivo netos utilizados en actividades de inversión	(13.310.297)
Importes procedentes de préstamos de corto plazo	992.214
Importes procedentes de préstamos de largo plazo	9.502.852
Reembolso de préstamos	(786.126)
Pagos de pasivos por arrendamiento financiero	(480.575)
Intereses pagados	(6.636.560)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiación	2.591.805
Incremento neto (disminución) en efectivo y equivalentes al efectivo antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio	(10.632.136)
Efectos de las variaciones en las tasas de cambio sobre el efectivo y equivalente al efectivo	252.046
(Disminución) incremento neto de efectivo y equivalentes al efectivo	(10.380.090)
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del ejercicio	18.773.768
Efectivo y equivalentes al efectivo, al final del ejercicio	8.393.678

El efectivo y equivalentes de efectivo al 31 de diciembre de 2021 asciende a \$ 8.394 millones, que se compara con \$ 18.774 millones al cierre de 2020.

El flujo proveniente de la operación fue de \$ 86 millones. Dentro de este, se obtuvieron entradas de efectivo por concepto de cobros de venta de bienes y prestación de servicios por \$ 24.023 millones. Sin embargo, lo anterior se vio contrarrestado por pagos a proveedores por -\$ 14.464 millones, pagos a los empleados por -\$ 6.899 millones, pago de impuestos por -\$ 74 y otros pagos por actividades de operación por -\$ 2.501 millones. Esto último corresponde al pago de patentes comerciales, contribuciones y seguros, en Chile por -\$ 1.428 millones, en Perú por -\$ 29, en Colombia por -\$ 95, y en Miami por -\$ 949.

En cuanto al flujo de inversión, este generó salidas de efectivo por -\$ 13.310 millones, principalmente por compras de propiedades, plantas y equipos, debido al avance en los proyectos de remodelación de los hoteles Pullman El Bosque, Novotel Las Condes, Pullman Vitacura, Pullman San Isidro, Novotel Bogotá 93 y Novotel Brickell Miami, 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 \$ 2.592 millones, se explica principalmente por los préstamos de corto y 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 \$ 10.495 millones. De estos, \$ 9.503 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 \$ -6.637 millones, de los cuales \$ 3.150 millones se pagaron en Chile, \$ 1.332 millones en Perú, \$ 503 millones en Colombia y \$ 1.652 millones en Estados Unidos.

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

Al 31-12-2021 (Valores expresados en miles de pesos - M\$)	Chile	Perú	Colombia	Miami	Total
Cobros procedentes de venta de bienes y prestación de servicios	10.375.261	2.435.804	1.179.164	10.033.228	24.023.457
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	(6.212.859)	(2.308.204)	(1.093.466)	(4.849.095)	(14.463.624)
Pagos a y por cuenta de los empleados	(3.603.928)	(1.065.195)	(402.742)	(1.827.087)	(6.898.952)
Otros cobros (pagos) por actividades de operación	(1.428.221)	(28.802)	(94.742)	(949.058)	(2.500.823)
Recuperación (pago) de impuestos	(73.702)	-	-	-	(73.702)
Flujos de efectivo netos procedentes de actividades de operación	(943.449)	(966.397)	(411.786)	2.407.988	86.356
Compra de propiedades, planta y equipo	(7.984.123)	(6.100.143)	(659.865)	(69.105)	(14.813.236)
Compra de activos intangibles distintos a la plusvalía	(25.464)	(95.898)	-	(22.263)	(143.625)
Intereses recibidos	54.889	-	21.072	-	75.961
Otras entradas (salidas) de efectivo	619.172	951.431	-	-	1.570.603
Flujos de efectivo netos utilizados en actividades de inversión	(7.335.526)	(5.244.610)	(638.793)	(91.368)	(13.310.297)
Importes procedentes de préstamos de corto plazo	-	-	-	992.214	992.214
Importes procedentes de préstamos de largo plazo	9.502.852	-	-	-	9.502.852
Préstamos a/desde empresas relacionadas	(4.473.037)	3.008.145	1.813.212	(348.320)	-
Reembolsos de préstamos	-	(178.404)	-	(607.722)	(786.126)
Pagos de pasivos por arrendamiento financiero	(326.547)	-	(154.028)	-	(480.575)
Intereses pagados	(3.149.984)	(1.331.737)	(502.954)	(1.651.885)	(6.636.560)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiación	1.553.284	1.498.004	1.156.230	(1.615.713)	2.591.805
Incremento neto (disminución) en efectivo y equivalentes al efectivo antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio	(6.725.691)	(4.713.003)	105.651	700.907	(10.632.136)
Efectos de las variaciones en las tasas de cambio sobre el efectivo y equivalente al efectivo	(2.423)	(67.861)	18.128	304.202	252.046
Incremento (disminución) de efectivo y equivalentes al efectivo	(6.728.114)	(4.780.864)	123.779	1.005.109	(10.380.090)
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	4.085.344	2.693.188	378.567	1.236.579	8.393.678

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, la mayor parte 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 se caracteriza por la 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 vigentes.

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 en 2021 es de 190.022 personas que ingresaron al país durante el primer y cuarto trimestre. Entre abril y septiembre no se registran llegadas de turistas extranjeros, dado el cierre de fronteras que estableció la autoridad sanitaria. (Fuente: Subsecretaría de Turismo, diciembre 2021).

Situación de Mercado

Durante el año 2021 se ve una recuperación en Santiago con una ocupación anual de 41%, en comparación a 33% del mismo período del año anterior y 62% del mismo periodo de 2019. Por su parte, la tarifa fue de US\$ 74 promedio por habitación, en comparación a US\$ 85 y US\$ 115 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.

Por otro lado, en Valparaíso se registró una ocupación de 40% en 2021, en comparación a 27% y 43% de los años 2020 y 2019, respectivamente. En relación con las tarifas, en 2021 se promedió US\$ 107 por habitación, en comparación a US\$ 94 y US\$ 131 de los años 2020 y 2019, respectivamente.

En Santiago, la oferta de hoteles es de 196 propiedades con más de 16.049 habitaciones disponibles (Fuente: STR, diciembre 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 diciembre de 2021 la empresa cuenta con 1.027 habitaciones en Chile, de las cuales el 71% se sitúan en Santiago.

PERÚ

Demanda Hotelera

Durante 2021, Perú presentó una llegada de 444 mil turistas, 50% menos que 2020. Sin embargo, en diciembre la llegada de turistas internacionales totalizó 88.712, 156% mayor respecto al mismo mes de 2020. Se observa una tendencia al alza desde febrero de 2021, pese al cierre de fronteras con algunos países para frenar el avance de la pandemia (Fuente: Ministerio de Comercio Exterior y Turismo, diciembre 2021).

Situación de Mercado

Durante el año 2021 la ocupación anual de Lima fue de 40%, en comparación a 44% y 61% para el mismo periodo de los años 2020 y 2019, respectivamente. Por otro lado, la tarifa fue de US\$ 60 promedio por habitación, en comparación a US\$ 71 y US\$ 125 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 Lima, la oferta de hoteles es de 130 propiedades con más de 12.814 habitaciones disponibles (Fuente: STR, diciembre 2021). La oferta de habitaciones de A3 Property Investments en Perú a diciembre de 2021 asciende a 553 habitaciones.

COLOMBIA

Demanda Hotelera

Durante 2021, el total de visitantes que llegaron a Colombia fue de 2.104 mil, en comparación a 1.326 mil visitantes contabilizados en 2020, lo que representa un crecimiento de 59%. (fuente: Reporte Mensual de Turismo, diciembre 2021, publicado por Mincit Colombia).

Situación de Mercado

Durante el año 2021 la ocupación anual de Bogotá fue de 33%, en comparación a 23% y 58% observado en 2020 y 2019, respectivamente. Por su parte, la tarifa fue de US\$ 59 promedio por habitación, en comparación a US\$ 69 y US\$ 82 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 Bogotá, la oferta de hoteles es de 222 propiedades con más de 18.205 habitaciones disponibles (Fuente: STR, diciembre 2021). A diciembre de 2021 la empresa cuenta con 203 habitaciones en Colombia.

MIAMI, ESTADOS UNIDOS

Demanda Hotelera

Durante 2021 el aeropuerto de Miami registró la llegada de 19 millones de pasajeros, un 101% mayor y 19% menor que durante los años 2020 y 2019, respectivamente. La llegada de visitantes internacionales sigue resentida con respecto a los niveles pre pandemia, registrando un crecimiento de 76% en comparación a 2020 y una disminución de 43% con respecto a 2019. Sin embargo, los visitantes domésticos si han recuperado su actividad, registrando crecimientos de 117% y 3% en comparación a los años 2020 y 2019, respectivamente.

Situación de Mercado

Durante el año 2021, la ocupación hotelera en el mercado upscale de Miami fue de 69%, en comparación a 49% y 79% observado en los años 2020 y 2019, respectivamente. Por su parte, la tarifa fue de US\$ 156 promedio por habitación, en comparación a US\$ 140 y US\$ 149 de los años 2020 y 2019, respectivamente (Fuente: STR, diciembre 2021).

En 2021, la oferta de hoteles en Miami es de 533 propiedades con más de 62.856 habitaciones disponibles (Fuente: STR, diciembre 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.