

INVERSIONES PUNTA BLANCA SPA

Estados financieros

31 de diciembre de 2020

CONTENIDO

Informe del auditor independiente
Estado de situación financiera
Estado de resultados
Estado de resultados integrales
Estado de cambios en el patrimonio
Estado de flujos de efectivo
Notas a los estados financieros

\$ - Pesos chilenos
M\$ - Miles de pesos chilenos
UF - Unidades de fomento
US\$ - Dólares estadounidenses





INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

Santiago, 17 de marzo de 2021

Señores Accionistas y Directores
Inversiones Punta Blanca SpA.

Hemos efectuado una auditoría a los estados financieros adjuntos de Inversiones Punta Blanca SpA, que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2020 y 2019, los correspondientes estados de resultados, de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas y las correspondientes notas a los estados financieros.

Responsabilidad de la Administración por los estados financieros

La Administración es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF). Esta responsabilidad incluye el diseño, implementación y mantención de un control interno pertinente para la preparación y presentación razonable de estados financieros que estén exentos de representaciones incorrectas significativas, ya sea debido a fraude o error.

Responsabilidad del auditor

Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre estos estados financieros sobre la base de nuestras auditorías. Efectuamos nuestras auditorías de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas en Chile. Tales normas requieren que planifiquemos y realicemos nuestro trabajo con el objeto de lograr un razonable grado de seguridad de que los estados financieros están exentos de representaciones incorrectas significativas.

Una auditoría comprende efectuar procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los montos y revelaciones en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de representaciones incorrectas significativas de los estados financieros, ya sea debido a fraude o error. Al efectuar estas evaluaciones de los riesgos, el auditor considera el control interno pertinente para la preparación y presentación razonable de los estados financieros de la entidad con el objeto de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero sin el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la entidad. En consecuencia, no expresamos tal tipo de opinión. Una auditoría incluye, también, evaluar lo apropiadas que son las políticas de contabilidad utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables significativas efectuadas por la Administración, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionarnos una base para nuestra opinión.



Santiago, 17 de marzo de 2021
Inversiones Punta Blanca SpA.
2

Opinión

En nuestra opinión, los mencionados estados financieros presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera de Inversiones Punta Blanca SpA. al 31 de diciembre de 2020 y 2019, los resultados de sus operaciones y los flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

INVERSIONES PUNTA BLANCA SPA
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 y 2019

	Nota	31/12/2020 M\$	31/12/2019 M\$
Activos			
Activos corrientes			
Efectivo y equivalentes al efectivo	5	2.350.641	1.419.790
Otros activos no financieros	6	225.853	-
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	7	809.436	789.913
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas	10	3.306.842	2.341.877
Activos por impuestos corrientes	9	361.140	210.550
Total activos corrientes		7.053.912	4.762.130
Activos no corrientes			
Otras cuentas por cobrar		79.971	79.971
Inventarios		-	19.407
Otros activos financieros	8	5.268	142.731
Propiedades, planta y equipos		-	81
Propiedades de inversión	11	97.629.153	92.061.970
Total activos no corrientes		97.714.392	92.304.160
Total activos		104.768.304	97.066.290
Pasivos y Patrimonio			
Pasivos corrientes			
Otros pasivos financieros	12	1.543.659	1.525.541
Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar	13	522.296	624.991
Cuentas por pagar a entidades relacionadas	10	-	106.500
Pasivos por impuestos corrientes	9	15.849	36.317
Otros pasivos no financieros	14	542.216	533.733
Total pasivos corrientes		2.624.020	2.827.082
Pasivos no corrientes			
Otros pasivos financieros	12	56.861.901	46.497.374
Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar	13	174.813	287.295
Cuentas por pagar a entidades relacionadas	10	4.354.543	4.354.543
Pasivos por impuestos diferidos	15	13.071.246	11.717.522
Total pasivos no corrientes		74.462.503	62.856.734
Total pasivos		77.086.523	65.683.816
Patrimonio			
Capital emitido	16	26.952.090	26.952.090
Ganancias acumuladas		729.691	4.430.384
Patrimonio total		27.681.781	31.382.474
Total pasivos y patrimonio		104.768.304	97.066.290

Las Notas adjuntas N° s 1 a 24 forman parte integral de estos estados financieros.

INVERSIONES PUNTA BLANCA SPA

ESTADO DE RESULTADOS

POR LOS EJERCICIOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 Y 2019

<u>Estado de resultados por función</u>	Nota	1/1/2020 31/12/2020 M\$	1/1/2019 31/12/2019 M\$
Ingresos de actividades ordinarias	17	5.606.331	7.104.580
Costos de ventas	17	(1.029.720)	(1.494.507)
Ganancia bruta		<u>4.576.611</u>	<u>5.610.073</u>
Otros ingresos	11	5.280.053	4.142.577
Gastos de administración y comercialización	18	(478.115)	(797.198)
Ingresos financieros	19	14.238	6.490
Costos financieros	19	(2.916.065)	(2.337.985)
Otras (pérdidas) ganancias	20	(45.950)	(178.675)
Diferencia de cambio	19	(502.092)	1.905
Resultado por unidades de reajuste	19	<u>(1.383.572)</u>	<u>(1.268.638)</u>
Ganancia antes de impuestos		4.545.108	5.178.549
Gasto por impuesto a las ganancias	15	<u>(1.397.101)</u>	<u>(1.404.488)</u>
Ganancia del ejercicio		<u>3.148.007</u>	<u>3.774.061</u>

Las Notas adjuntas N° s 1 a 24 forman parte integral de estos estados financieros.

INVERSIONES PUNTA BLANCA SPA

ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES

POR LOS EJERCICIOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 Y 2019

<u>Estado de resultados Integrales</u>	1/1/2020 31/12/2020 M\$	1/1/2019 31/12/2019 M\$
Ganancia del ejercicio	3.148.007	3.774.061
Otros resultados integrales	-	-
Resultado integral	<u>3.148.007</u>	<u>3.774.061</u>

Las Notas adjuntas N° s 1 a 24 forman parte integral de estos estados financieros.

INVERSIONES PUNTA BLANCA SPA

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO

POR LOS EJERCICIOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 Y 2019

	Capital emitido M\$	Ganancias acumuladas M\$	Patrimonio Total M\$
Patrimonio al comienzo del periodo 1/1/2020	26.952.090	4.430.384	31.382.474
Cambios en el patrimonio:			
Ganancia	-	3.148.007	3.148.007
Otro resultado integral	-	-	-
Resultado integral	-	3.148.007	3.148.007
Dividendos	-	(6.848.700)	(6.848.700)
Total cambios en el patrimonio	-	(3.700.693)	(3.700.693)
Patrimonio al final del periodo 31/12/2020	26.952.090	729.691	27.681.780
	Capital emitido M\$	Ganancias acumuladas M\$	Patrimonio Total M\$
Patrimonio al comienzo del periodo 1/1/2019	26.952.090	5.656.323	32.608.413
Cambios en el patrimonio:			
Ganancia	-	3.774.061	3.774.061
Otro resultado integral	-	-	-
Resultado integral	-	3.774.061	3.774.061
Dividendos	-	(5.000.000)	(5.000.000)
Total cambios en el patrimonio	-	(1.225.939)	(1.225.939)
Patrimonio al final del periodo 31/12/2019	26.952.090	4.430.384	31.382.474

Las Notas adjuntas N° s 1 a 24 forman parte integral de estos estados financieros.

INVERSIONES PUNTA BLANCA SPA

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO

POR LOS EJERCICIOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 Y 2019

	Nota	1/1/2020 31/12/2020 M\$	1/1/2019 31/12/2019 M\$
Flujos de efectivo procedentes de actividades de operación			
Clases de cobros por actividades de operaciones:			
Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios		5.586.808	6.394.044
Clases de pagos:			
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios		(1.714.529)	(1.895.088)
Otros pagos por actividades de operación		(225.853)	-
Impuestos a las ganancias pagados (reembolsados)		(171.058)	(404.788)
Importes procedentes de otros activos a largo plazo	17 (a)	-	783.878
Otras entradas (salidas) de efectivo		(199.943)	302.376
Flujos de efectivo netos procedentes de actividades de operación		<u>3.275.425</u>	<u>5.180.422</u>
Flujos de efectivo procedentes de actividades de inversión:			
Compras de otros activos a largo plazo	11 (b)	(267.728)	(240.136)
Préstamos a entidades relacionadas	10 (d)	(7.865.879)	4.445.321
Intereses recibidos	19 (a)	14.238	6.490
Flujos de efectivo netos (utilizados en) procedentes de actividades de inversión		<u>(8.119.369)</u>	<u>4.211.675</u>
Flujos de efectivo procedentes de actividades de financiación:			
Importes procedentes de préstamos	12	28.416.046	-
Pagos de pasivos por arrendamientos financieros y préstamos	12	(19.708.321)	(1.277.136)
Intereses pagados	12	(2.424.621)	(2.337.985)
Dividendos pagados		(54.287)	(5.000.000)
Otras entradas (salidas) de efectivo	19 (b)	(454.022)	-
Flujos de efectivo netos utilizados en actividades de financiación		<u>5.774.795</u>	<u>(8.615.121)</u>
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio		930.851	776.976
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del ejercicio		<u>1.419.790</u>	<u>642.814</u>
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del ejercicio	5	<u>2.350.641</u>	<u>1.419.790</u>

Las Notas adjuntas N° s 1 a 24 forman parte integral de estos estados financieros.

INVERSIONES PUNTA BLANCA SPA
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 y 2019

NOTA 1 – INFORMACIÓN GENERAL DE LA SOCIEDAD

La Sociedad Inversiones Punta Blanca S.A. se creó el 1 de noviembre de 2004, producto de la división de Federic y Compañía S.A.

Con fecha 20 de diciembre de 2005, Inversiones Punta Blanca se transforma de Sociedad Anónima a Sociedad de Responsabilidad Limitada, publicándose en el registro de Comercio en el año 2006.

Con fecha 21 de noviembre de 2012, Inversiones Punta Blanca se transforma de Sociedad de Responsabilidad Limitada a Sociedad por Acciones. Al 31 de diciembre de 2020 y 2019 los accionistas de la Sociedad son los siguientes:

Razón Social Accionista	RUT	Acciones		Porcentaje de propiedad	
		Serie A	Serie B	Serie A	Serie B
Inversiones PB y Compañía Sociedad Colectiva Civil	76.415.631-5	14.406.165.183	4.476	99,35%	97,90%
Inversiones Isidora Ltda.	76.218.367-6	93.875.965	96	0,65%	2,10%
Total		14.500.041.148	4.572	100%	100%

El control de Inversiones Punta Blanca SpA corresponde a Inversiones PB y Compañía Sociedad Colectiva Civil, respecto de la cual participan de su propiedad, de manera indirecta, las siguientes personas naturales:

- a) Hirsch Federic Ronald Jorge Mauricio
- b) Hirsch Federic Jocelyn Marta
- c) Hirsch Portugueis José Tomás
- d) Hirsch Portugueis Florencia Alejandra
- e) Hirsch Portugueis Sebastián Federico
- f) Hirsch Portugueis, Francisca Antonia
- g) Hirsch Neiman, Benjamín Nicolás
- h) Nágel Hirsch Federica Catalina
- i) Nágel Hirsch Máximo Alberto
- j) Nágel Hirsch Victoria Filippa

El 79,9999% del interés social de Inversiones PB y Compañía Sociedad Colectiva Civil es de propiedad de Inversiones RH SpA, vehículo de propiedad de Ronald Hirsch F. y su familia, el 20,0000% del interés social es de propiedad de Inversiones JH SpA, sociedad de propiedad de Jocelyn Hirsch F. y su familia y el restante 0,0001% del interés social del Controlador del Emisor es de propiedad directa de Ronald Hirsch Federic.

Con fecha 16 de noviembre de 2020, la Sociedad fue inscrita bajo el número 1189 en el Registro de Valores de la Comisión para el Mercado Financiero (CMF).

La Sociedad tiene su domicilio en Calle Antonia López de Bello 133, Recoleta. Para los efectos tributarios en Chile el Rol Único Tributario (RUT) es el N° 99.579.570-1. El plazo de duración de la Sociedad es indefinido.

Su giro corresponde a la compra y venta de bienes inmobiliarios, construcción de obras civiles, obtención de rentas de bienes raíces en virtud de su arrendamiento, subarrendamiento, usufructo y cualquiera otra forma de cesión del uso o goce temporal.

La Sociedad participa principalmente en el segmento Alquiler de Inmuebles, perteneciente al rubro de Inmobiliaria. La Gerencia toma las decisiones de operación identificando a este mercado como un solo segmento, no realizándose desagregaciones por zona geográfica ni tipo de clientes, razón por la cual no se ha preparado una nota específica al respecto.

Actualmente cuenta con aproximadamente 62.400 m2 arrendables, de los cuales un 61% está ubicado en la ciudad de Santiago.

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019 cuenta con diez proyectos inmobiliarios entre strip centers y power centers.

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, la Sociedad no contaba con trabajadores, sin embargo, según estatutos sociales, la administración de la Sociedad y el uso de razón social recaerán en don Ronald Jorge Mauricio Hirsch Federic, denominado como el Administrador, quien confirió poderes a don Daniel Neiman Kiblisky como Gerente General y a don Carlos Pugin Bettenhauser como Gerente de Administración y Finanzas, mediante la escritura pública de fecha 3 de octubre 2019, otorgada en la notaría de don Andrés Rieutord Alvarado.

NOTA 2 - RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

A continuación, se describen las principales políticas contables adoptadas para la preparación de los estados financieros. Estas políticas han sido aplicadas consistentemente en los períodos/ejercicios presentados, a menos que se indique lo contrario.

a) Bases de preparación de estados financieros

Los presentes estados financieros de Inversiones Punta Blanca SpA han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el International Accounting Standards Board (IASB).

Los presentes estados financieros de Inversiones Punta Blanca SpA cumplen con las NIIF emitidas y cubren los siguientes períodos/ejercicios:

- Estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2020 (comparativo con diciembre del año 2019).
- Estado de resultados y de resultados integrales, Estado de cambios en el patrimonio y Estado de flujos de efectivo, por el ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2020 comparativo con el mismo ejercicio del año 2019.

Los presentes estados financieros han sido aprobados por la Alta Administración el 17 de marzo de 2021.

b) Moneda funcional y de presentación

Las partidas incluidas en los estados financieros de la Sociedad se valoran utilizando la moneda del entorno económico principal en que la Sociedad opera, denominada moneda funcional. La Administración ha concluido que la moneda del entorno económico principal en el que opera es el peso chileno.

Los estados financieros son presentados en miles de pesos chilenos, por lo que, toda la información financiera presentada en pesos chilenos ha sido redondeada a la unidad de mil más cercana. La Sociedad mantiene registros contables en pesos chilenos. Las transacciones en otras monedas son registradas al tipo de cambio de la fecha de la transacción.

Los estados financieros han sido preparados sobre la base del costo histórico, excepto por las propiedades de inversión y algunas inversiones en instrumentos financieros que son medidos a valor razonable.

c) Transacciones en moneda extranjera y unidades reajustables

Las transacciones en moneda extranjera y unidades de reajuste son convertidas a pesos chilenos en las fechas de las transacciones. Los activos y pasivos monetarios denominados en moneda extranjera y unidades de reajuste, a la fecha del estado de situación financiera son reconvertidos a pesos chilenos a la tasa de cambio de esa fecha. Los tipos de cambio utilizados al cierre de los respectivos ejercicios son los siguientes:

	31-12-2020 \$	31-12-2019 \$
Unidad de fomento	29.070,33	28.309,94
Dólar estadounidense	710,95	748,74

d) Activos financieros

La Sociedad clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías de valoración:

- Aquellos que se miden a costo amortizado, y
- Aquellos que se miden subsecuentemente a su valor razonable a través de resultados.

La clasificación depende del modelo de negocio de la Sociedad para la administración de los activos financieros y de los términos contractuales de los flujos de efectivo.

Inversiones Punta Blanca SpA reconoce un activo financiero en el estado de situación financiera, cuando se convierte en parte de las disposiciones contractuales del instrumento financiero. Elimina un activo financiero cuando expiran los derechos a recibir los flujos de efectivo del activo financiero o si la Sociedad transfiere el activo financiero a un tercero sin retener sustancialmente los riesgos y beneficios del activo.

- i) Valorización inicial: La Sociedad valoriza inicialmente sus activos financieros a valor justo. El valor justo de instrumentos que son cotizados activamente en mercados formales está determinado por los precios de cotización en la fecha de cierre de los estados financieros. En el caso de activos financieros, posteriormente medidos a su costo amortizado, se incluye en el valor inicial los costos de transacción directamente atribuibles a la adquisición del activo. Para instrumentos donde no existe un mercado activo, el valor justo es determinado utilizando técnicas de valoración, entre las que se incluyen: (i) el uso de transacciones de mercado recientes, (ii) descuentos de flujo de efectivo, (iii) referencias al valor actual de mercado de otro activo financiero de similares características y (iv) otros modelos de valuación.
- ii) Valorización posterior: Los activos financieros correspondientes a Instrumentos de deuda (tales como cuentas por cobrar comerciales, pagarés de clientes, préstamos a empresas relacionadas) contienen flujos de efectivo que representan únicamente pagos de principal e intereses y se mantienen principalmente para el cobro de tales flujos según se ha establecido en los acuerdos con las contrapartes. Bajo este modelo de negocios tales activos financieros se valorizan a su costo amortizado. Una ganancia o pérdida en un instrumento de deuda que se mide posteriormente a costo amortizado se reconoce en resultados cuando el activo se da de baja o se deteriora. Los ingresos recibidos de estos activos financieros se incluyen en los ingresos financieros utilizando el método de tasa de interés efectiva.

Los activos financieros correspondientes a Instrumentos de capital (tales como fondos mutuos y acciones) son medidos subsecuentemente a valor razonable. Los cambios en el valor razonable de los activos financieros a valor razonable a través de resultados se reconocen en otros ingresos / (egresos) en el estado de resultados, según corresponda. En el caso que tales instrumentos otorguen pagos de dividendos, éstos se reconocen en resultados como otros ingresos cuando se establece el derecho de la Sociedad para recibir los pagos.

e) Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar

Los montos de cuentas por cobrar son activos financieros que se registran como activos corrientes, excepto, para vencimientos superiores a doce meses desde la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como activos no corrientes. Las cuentas por cobrar incluyen los deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, las que se presentarán deducidas de cualquier provisión por deterioro del valor de las mismas.

Deterioro de activos financieros

Para los Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, la Sociedad aplica el enfoque simplificado de la NIIF 9 para medir las pérdidas crediticias esperadas. Este modelo se aplica a los activos financieros medidos a costo amortizado o medidos a valor razonable con cambios en otro resultado integral, excepto por las inversiones en instrumentos de patrimonio, de existir.

Para determinar si existe o no deterioro sobre la cartera, la Sociedad realiza análisis de riesgo de acuerdo a la experiencia histórica sobre la incobrabilidad de la misma, la cual es ajustada de acuerdo a variables macroeconómicas, con el objeto de obtener la información prospectiva suficiente para la estimación.

f) Pasivos financieros

Los préstamos y pasivos financieros de naturaleza similar se reconocen inicialmente a su valor razonable, neto de los costos en que se haya incurrido en la transacción. Posteriormente, se valorizan a su costo amortizado y cualquier diferencia entre los fondos obtenidos (netos de los costos necesarios para su obtención) y el valor de reembolso, se reconoce en el estado de resultados durante el plazo de la deuda de acuerdo con el método de la tasa de interés efectiva.

- Pasivos financieros

Los pasivos financieros se clasifican ya sea como pasivo financiero a “valor razonable a través de resultados” o como “otros pasivos financieros”

i) Pasivos financieros a valor razonable a través de resultados

Los pasivos financieros son clasificados a valor razonable a través de resultados cuando estos sean mantenidos para negociación o sean designados a valor razonable a través de resultados.

ii) Otros pasivos financieros a valor razonable a través de resultados

Otros pasivos financieros, incluyendo los préstamos y leasing se valorizan inicialmente por el monto de efectivo recibido y posteriormente son valorizados devengando la tasa de interés, reconociendo los gastos por intereses en resultados.

- Instrumentos financieros derivados

La composición de este rubro incluye contratos de permuta de moneda “Cross currency swaps”, utilizados para generar flujos futuros. Al 31 de diciembre de 2020 el pasivo no corriente presenta vencimiento en 2032. Los cambios en los valores razonables de activos y pasivos clasificados en esta categoría se registran de acuerdo con la naturaleza del subyacente y son reconocidos bajo el rubro de Diferencia de cambio. La exposición de los instrumentos financieros descritos en el punto anterior se registra en el rubro de Otros pasivos financieros no corrientes.

g) Efectivo y equivalentes al efectivo

En el estado de flujos de efectivo, el efectivo y los equivalentes de efectivo incluyen efectivo en caja, inversiones en fondos mutuos y otros activos liquidables en muy corto plazo, inversiones con vencimiento original de tres meses o menos y los sobregiros bancarios, de existir. En el estado de situación financiera, los sobregiros bancarios, de existir, se muestran dentro de los préstamos en pasivo corriente.

En los presentes estados financieros, se utilizan los siguientes conceptos en el estado de flujos de efectivo:

Actividades de operación: las de arrendamiento y subarrendamiento de bienes inmuebles tales como locales comerciales en estado de obra gruesa habitable, estacionamientos y terrenos.

Actividades de inversión: las de adquisición, enajenación o disposición por otros medios de activos a largo plazo y otras inversiones no incluidas en el efectivo y sus equivalentes.

Actividades de financiación: actividades que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de los pasivos que no forman parte de las actividades de explotación.

h) Propiedades de inversión

Las propiedades de inversión corresponden a los edificios y otras construcciones que se mantienen para explotarlos en régimen de arriendo o para obtener una plusvalía en su venta como consecuencia de los incrementos que se produzcan en el futuro en sus respectivos precios de mercado.

Las propiedades de inversión son reconocidas inicialmente a costo de adquisición lo que incluye principalmente su precio de compra y cualquier desembolso directamente atribuible. Con posterioridad a la valoración inicial, Inversiones Punta Blanca SpA ha elegido como política contable para valorizar sus propiedades de inversión el modelo de valor razonable que refleja las condiciones de mercado a la fecha del estado de situación financiera.

La Administración calcula en cada cierre contable las variaciones de este valor, de acuerdo con el modelo de tasación. Los beneficios o pérdidas derivados de las variaciones en el valor razonable de las propiedades de inversión se incluyen en los resultados del ejercicio en que se producen y no son objeto de amortización anual.

Las propiedades de inversión son dadas de baja cuando ha sido enajenada o cuando se traspasan a existencias por existir la intención de realizarlas. Cualquier utilidad o pérdida al retirar o enajenar una propiedad de inversión es reconocida en el resultado del ejercicio en el cual se retiró o enajenó.

i) Deterioro del valor de los activos

En cada fecha sobre la que se informa, se revisan las propiedades, planta y equipos, las propiedades de inversión y los activos en general, para determinar si existen indicios que esos activos hayan sufrido una pérdida por deterioro de valor. Si existen indicios de un deterioro del valor, se estima y compara el importe recuperable de cualquier activo afectado (o grupo de activos relacionados) con su importe en libros. Si el importe recuperable estimado es inferior, se reduce el importe en libros al importe recuperable estimado y se reconoce una pérdida por deterioro del valor en resultados.

Si una pérdida por deterioro del valor se revierte posteriormente, el importe en libros del activo (o grupo de activos relacionados) se incrementa hasta la estimación revisada de su valor recuperable (precio de venta menos costos de terminación y venta, en el caso de los inventarios), sin recuperar el importe que habría sido determinado si no se hubiera reconocido ninguna pérdida por deterioro de valor del activo (grupo de activos) en años anteriores. Una reversión de una pérdida por deterioro de valor se reconoce inmediatamente en resultados.

j) Cuentas por pagar comerciales

Acreeedores comerciales son obligaciones de pago por bienes o servicios que se han adquirido en el curso ordinario de los negocios de los proveedores. Las cuentas por pagar se clasifican como pasivos corrientes, si el pago es adeudado dentro de un año o menos, si no, se presentan como pasivos no corrientes.

Los acreedores comerciales se reconocen inicialmente por su valor razonable y posteriormente por su costo amortizado utilizando el método del interés efectivo.

k) Inventarios

Al 30 de junio de 2020 la Sociedad realizó un cambio de uso de los estacionamientos, utilizándolos para arrendamiento a terceros, por lo cual se han transferido a Propiedades de inversión.

l) Provisiones

Las provisiones se reconocen en el estado de situación financiera cuando: i) la Sociedad tiene una obligación presente (ya sea legal o implícita) como resultado de un suceso pasado, ii) es probable una salida de recursos que incorporan beneficios económicos para cancelar tal obligación, y iii) puede hacerse una estimación fiable del importe de la obligación.

Las provisiones se valoran por el valor actual de los desembolsos que se espera que sean necesarios para liquidar la obligación teniendo en consideración la mejor información disponible y son reestimadas en cada cierre contable.

La tasa de descuento utilizada para determinar el valor actual es una tasa antes de impuestos que refleja las evaluaciones actuales del mercado, en la fecha del estado de situación financiera, del valor temporal del dinero, así como el riesgo específico relacionado con el pasivo en particular. El incremento en la provisión con motivo del paso del tiempo se reconoce como un gasto por intereses.

m) Capital

El capital de la Sociedad está representado por 14.500.041.148 acciones Serie A y 4.572 acciones Serie B, nominativas y sin valor nominal. El capital se encuentra íntegramente suscrito y pagado.

n) Distribución de dividendos

Los dividendos a pagar a los accionistas de la Sociedad se reconocen como un pasivo en los estados financieros en el período en que son declarados y aprobados por los accionistas de la Sociedad o cuando se configura la obligación correspondiente en función de las disposiciones legales vigentes o las políticas de distribución establecidas por la Junta de Accionistas.

ñ) Reconocimiento de ingresos

Corresponde a la entrada bruta de beneficios económicos durante el ejercicio, surgidos en el curso de las operaciones de la Sociedad. El monto de los ingresos se muestra neto de los impuestos que las gravan, descuentos de precios y otros que afecten directamente el precio de venta.

La Sociedad reconoce ingresos de conformidad con la metodología requerida en la NIIF 15 - Ingresos de actividades ordinarias procedentes de contratos con clientes, basado en el principio que los ingresos se reconocen por un monto que refleje la contraprestación a la que la entidad espera tener derecho a cambio de transferir bienes o servicios a un cliente.

Este principio fundamental debe ser aplicado en base a un modelo de cinco pasos: (1) identificación del contrato con el cliente; (2) identificación de las obligaciones de desempeño del contrato; (3) determinación del precio de la transacción; (4) asignación del precio de la transacción a las obligaciones de desempeño y (5) reconocimiento de los ingresos cuando (o a medida que) se satisfacen las obligaciones de desempeño.

- Ingresos por ventas de propiedades de inversión

Corresponden a los ingresos por venta de propiedades, los cuales se reconocen cuando se firman las respectivas escrituras de compraventa de los inmuebles.

- Ingresos por arrendamientos

La Sociedad en su calidad de arrendador clasifica cada arrendamiento como un arrendamiento operativo. En el caso de arrendamientos operativos, el ingreso se contabiliza linealmente en función de la duración del contrato de arrendamiento para la parte de renta fija. Las rentas de carácter contingente se reconocen como ingreso del ejercicio en el que su pago resulta probable igual que los incrementos de renta fija indexados a la variación de precios al consumo. La Sociedad solicita una garantía de arriendo, que está establecida en los contratos, las que son retenidas al inicio de éstos con el objeto de garantizar los futuros cobros relacionados con los activos entregados en arriendo y se registran en Otros pasivos no financieros. Se reciben arriendos en forma anticipada, que son imputados a resultados en la medida que se va prestando el servicio.

- o) Impuestos a las ganancias e impuestos diferidos

El 8 de febrero de 2016 se publicó la Ley 20.899 que simplifica el sistema de tributación a la renta y perfecciona otras disposiciones legales tributarias establecidas en la Ley N° 20.780 de la Reforma Tributaria, promulgada el 29 de septiembre de 2014, restringiendo la opción establecida originalmente de elección del sistema atribuido a sociedades que tengan socios que son personas naturales y contribuyentes no domiciliados y residentes en Chile que no sean sociedades anónimas, lo cual hace necesario revelar esta información en las notas a los estados financieros.

Cabe señalar que, de acuerdo a la Reforma Tributaria establecida por la Ley N° 20.780 y la Ley N° 20.899, los ingresos de Inversiones Punta Blanca SpA quedaron por defecto bajo el Régimen Parcialmente Integrado lo que genera el pago de una tasa de impuesto corporativo de 25,5% para el año 2017 y de 27% para el año comercial 2018 y siguientes.

Los impuestos diferidos originados por diferencias temporarias y otros eventos que crean diferencias entre la base contable y tributaria de activos y pasivos se registran de acuerdo con las normas establecidas en NIC 12. El impuesto diferido se determina usando las tasas de impuesto vigentes en la fecha del estado financiero y que se espera aplicar cuando el correspondiente activo por impuesto diferido se realice o el pasivo por impuesto diferido se liquide.

- p) Nuevos pronunciamientos contables

1) Normas, interpretaciones y enmiendas obligatorias por primera vez para los ejercicios financieros iniciados el 1 de enero de 2020.

Enmiendas y mejoras

Enmiendas a la NIC 1 “Presentación de estados financieros” y NIC 8 “Políticas contables, cambios en las estimaciones y errores contables” Publicada en octubre de 2018. Usa una definición consistente de materialidad en todas las NIIF y el Marco Conceptual para la Información Financiera; aclara la explicación de la definición de material; e incorpora algunas de las guías en la NIC 1 sobre información inmaterial.

Enmiendas y mejoras

Enmienda a la NIIF 3 “Definición de un negocio”. Publicada en octubre de 2018. Revisa la definición de un negocio. De acuerdo a la retroalimentación recibida por el IASB, la aplicación de la actual guía se piensa frecuentemente que es demasiado compleja y resulta en demasiadas transacciones que califican como combinaciones de negocios.

Enmienda a NIIF 9, NIC 39 y NIIF 7 “Reforma de la tasa de interés de referencia”. Publicada en septiembre 2019. Estas enmiendas brindan ciertas simplificaciones en relación con la reforma a las tasas de interés de referencia. Las simplificaciones se relacionan con la contabilidad de cobertura y tienen efecto en la reforma IBOR la cual generalmente no debería hacer que la contabilidad de coberturas finalice. Sin embargo, cualquier ineficacia de cobertura debe continuar registrándose en resultados.

Enmienda a NIIF 16 “Concesiones de alquiler”. Publicado en mayo 2020. Esta enmienda proporciona a los arrendatarios una exención opcional en relación a la evaluación si una concesión de alquiler relacionada con COVID-19 es una modificación de arrendamiento. Los arrendatarios pueden optar por contabilizar las concesiones de alquiler de la misma manera que lo harían si no fueran modificaciones de arrendamiento. En muchos casos, esto dará lugar a la contabilización de la concesión como un pago de arrendamiento variable.

La adopción de las normas, enmiendas e interpretaciones antes descritas, no tienen un impacto significativo en los estados financieros de la Sociedad.

2) Normas, interpretaciones y enmiendas emitidas, cuya aplicación aún no es obligatoria, para las cuales no se ha efectuado adopción anticipada.

Normas e interpretaciones	Obligatoria para ejercicios iniciados a partir de
Enmienda a la NIC 1 "Presentación de estados financieros" sobre clasificación de pasivos ". Estas enmiendas de alcance limitado a la NIC 1, "Presentación de estados financieros", aclaran que los pasivos se clasificarán como corrientes o no corrientes dependiendo de los derechos que existan al cierre del período de reporte. La clasificación no se ve afectada por las expectativas de la entidad o los eventos posteriores a la fecha del informe (por ejemplo, la recepción de una renuncia o un incumplimiento del pacto). La enmienda también aclara lo que significa la NIC 1 cuando se refiere a la "liquidación" de un pasivo. La enmienda deberá aplicarse retrospectivamente de acuerdo con NIC 8. En mayo de 2020, el IASB emitió un “Exposure Draft” proponiendo diferir la fecha efectiva de aplicación al 1 de enero de 2023.	01/01/2022
Referencia al Marco Conceptual - Modificaciones a la NIIF 3: Se hicieron modificaciones menores a la NIIF 3 “Combinaciones de negocios” para actualizar las referencias al Marco conceptual para la información financiera y agregar una excepción para el reconocimiento de pasivos y pasivos contingentes dentro del alcance de la NIC 37 “Provisiones, pasivos contingentes y activos contingentes” e Interpretación 21 “Gravámenes”. Las modificaciones también confirman que los activos contingentes no deben reconocerse en la fecha de adquisición	01/01/2022
Enmienda a la NIC 16, "Propiedades, planta y equipo" prohíbe a las compañías deducir del costo de la propiedad, planta y equipos los ingresos recibidos por la venta de artículos producidos mientras la compañía está preparando el activo para su uso previsto. La compañía debe reconocer dichos ingresos de ventas y costos relacionados en la ganancia o pérdida del ejercicio.	01/01/2022

Normas e interpretaciones	Obligatoria para ejercicios iniciados a partir de
Enmienda a la NIC 37, “Provisiones, pasivos contingentes y activos contingentes” aclara para los contratos onerosos qué costos inevitables debe incluir una compañía para evaluar si un contrato generará pérdidas.	01/01/2022
Mejoras anuales a las normas NIIF ciclo 2018–2020. Las siguientes mejoras se finalizaron en mayo de 2020:	01/01/2022
<ul style="list-style-type: none"> - NIIF 9 Instrumentos financieros: aclara qué honorarios deben incluirse en la prueba del 10% para la baja en cuentas de pasivos financieros. - NIIF 16 Arrendamientos: modificación del ejemplo ilustrativo 13 para eliminar la ilustración de los pagos del arrendador en relación con las mejoras de arrendamiento, para eliminar cualquier confusión sobre el tratamiento de los incentivos de arrendamiento. - NIIF 1 Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera: permite a las entidades que han medido sus activos y pasivos a los valores en libros registrados en los libros de su matriz para medir también las diferencias de conversión acumuladas utilizando las cantidades informadas por la matriz. Esta enmienda también se aplicará a las asociadas y negocios conjuntos que hayan tomado la misma exención IFRS 1. - NIC 41 Agricultura: eliminación del requisito que las entidades excluyan los flujos de efectivo para impuestos al medir el valor razonable según la NIC 41. Esta enmienda tiene por objeto alinearse con el requisito de la norma de descontar los flujos de efectivo después de impuestos. 	

La Administración de la Sociedad estima que la adopción de las normas, interpretaciones y enmiendas antes descritas no tendrá un impacto significativo en sus estados financieros en el período de su primera aplicación.

NOTA 3 - ADMINISTRACIÓN DE RIESGO FINANCIERO

La Sociedad considera la gestión y control de riesgos de vital importancia para alcanzar las metas y objetivos sobre sus inversiones. Los riesgos más relevantes son:

- Riesgo de crédito

El concepto de riesgo de crédito es empleado para referirse a aquella incertidumbre financiera, a distintos horizontes de tiempo, relacionada con el cumplimiento de las obligaciones suscritas por contrapartes, al momento de ejercer derechos contractuales para recibir efectivo u otros activos financieros por parte de la Sociedad.

Respecto de las inversiones financieras, la Sociedad posee una cartera de inversiones financieras producto de los excedentes propios de la gestión del flujo de efectivo, lo que significa plazos de inversión menores a 30 días. Para gestionar este riesgo de crédito, la Administración ha establecido una política de inversiones en instrumentos de renta fija y en entidades financieras de bajo riesgo relativo.

Las inversiones financieras, así como el efectivo y efectivo equivalente, se encuentran mayoritariamente en bancos e instituciones financieras con un rating crediticio considerado fuerte o satisfactorio según agencias clasificadoras.

La Sociedad gestiona su riesgo de crédito con una adecuada selección de la cartera, diversificando sus clientes en el tipo de servicio que otorgan y con contratos de largo plazo y renta fija. Sus clientes son de alta calidad, excelente calificación crediticia y los costos por “no pago” son comparativamente muy bajos.

El riesgo de crédito se ve mitigado por la naturaleza del negocio donde se solicitan garantías al inicio de los contratos y se hacen cobros anticipados de los arriendos mensualmente.

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, la Sociedad presenta el monto por categoría de activo financiero que mejor representa el máximo nivel de exposición al riesgo de crédito sin considerar garantías o mejoras crediticias.

Exposiciones al riesgo de crédito por categoría de activo financiero:

Clasificación	Tipo	Medición	Nota	Valor Libro M\$ 31-12-2020	Valor Libro M\$ 31-12-2019
Efectivo y equivalentes al efectivo	Efectivo en caja	Costo amortizado	5	1.300	1.300
Efectivo y equivalentes al efectivo	Saldo en bancos	Costo amortizado	5	1.875.844	245.851
Efectivo y equivalentes al efectivo (*)	Fondos mutuos	Valor razonable con cambios en resultado	5	473.497	1.172.639
Otros activos no financieros	Seguros Anticipados	Costo amortizado	6	225.853	-
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar		Costo amortizado	7	809.436	789.913
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas		Costo amortizado	10	3.306.842	2.341.877
Otras cuentas por cobrar		Costo amortizado		79.971	79.971
Otros activos financieros		Costo amortizado	8	5.268	142.731

(*) Nivel Jerarquía Nivel I

- Riesgo de liquidez

El riesgo de liquidez está relacionado con las necesidades de fondos para hacer frente a los compromisos financieros adquiridos, los que tienen una cobertura de al menos 2,6778 veces respecto a los ingresos directamente relacionados.

Por otro lado, el riesgo está relacionado a su capacidad para ejecutar sus planes de negocios, los cuales se realizan con capital propio y financiamiento bancario (leasings), donde este último tiene una liquidez asegurada debido a que el monto de financiamiento adquirido no sobrepasa al 68,61% de los ingresos pactados. La Sociedad presenta al 31 de diciembre de 2020 un capital de trabajo por M\$ 4.429.892.

Pasivos financieros fechas de vencimiento:	2020 M\$	2019 M\$
Otros pasivos financieros		
Menos de 1 año	1.543.659	1.525.541
Mayor a 1 año	56.861.901	46.497.374
Cuentas por pagar a menos de 1 año	522.296	624.991
Cuentas por pagar con relacionadas		
Menos de 1 año	-	106.500
Más de 1 año	4.354.543	4.354.543
Totales	63.368.878	53.108.949

- Riesgo de mercado

Respecto al tipo de contrato, el 96% de los ingresos de la Sociedad es de renta fija, es decir, no depende de las ventas de los operadores. Además, el 100% de los contratos está pactado en valor UF, lo que protege los ingresos de los efectos de inflación, minimizando este riesgo, pero también el de la variación de ingresos asociada al rendimiento de los locatarios.

La tasa de interés en los pasivos financieros es de carácter fija y no tiene fluctuaciones, exceptuando por la variación del valor UF. Debido a que los ingresos por arriendo están indexados al valor de la unidad de fomento, el riesgo de aumento de los pasivos por el valor UF es mitigado por el aumento de los ingresos.

Debido a que las obligaciones se encuentran pactadas con tasa de interés fija, no se ha realizado una sensibilización por eventuales cambios en ella.

Riesgo de tipo de cambio

La estrategia de gestión de riesgos de la Sociedad busca reducir la incertidumbre asociada al aumento en el valor de sus pasivos, utilizando para estos propósitos instrumentos financieros derivados, los cuales permiten fijar el valor de la obligación original expresándolo en UF.

- Riesgo de siniestros

El daño parcial o total del inmueble arrendado limita o anula la posibilidad de mantener arriendos. Los daños pueden ser asociados a incendios, sismos, vandalismo, u otro tipo de incidentes.

Los arrendatarios, al arrendar el inmueble en estado de obra gruesa habitable, tienen la obligación contractual para con la Sociedad de mantener los locales comerciales en las condiciones que les fueron entregados. Por esta razón, Punta Blanca no es responsable de los deterioros o daños asociados a la habilitación de cada locatario.

El riesgo asociado al daño de inmuebles es el no poder cobrar arrendamiento en el periodo en que se mantenga el daño que impida operar a él o los locatarios. Con el objeto de mitigar este riesgo, la Sociedad cuenta con:

- i) Seguros de Todo Riesgo (similar al Incendio y Sismo): Este seguro asegura a todo riesgo exceptuando riesgos políticos. El seguro es individual por cada activo y asegura el valor total de construcción.
- ii) Seguro Riesgos políticos: Cubre hasta UF 80.000 en caso de siniestros.
- iii) Seguro de pérdidas de entradas por arriendo: Cubre hasta 12 meses de arriendos que no se puedan cobrar producto del daño que genere un siniestro.

Este tipo de seguros excede ampliamente el estándar de la industria y le permite a Punta Blanca cubrir las reparaciones y arriendos no cobrados con seguridad.

NOTA 4 - ESTIMACIONES CRÍTICAS DE LA GERENCIA

Las estimaciones y juicios de la Gerencia se evalúan continuamente y se basan en datos históricos, experiencia y otros factores, incluidas las expectativas de sucesos futuros que se cree serán razonables bajo las circunstancias.

La Sociedad efectúa estimaciones y supuestos respecto del futuro. El resultado de las estimaciones contables, por definición, raramente igualarán a los correspondientes resultados reales. Las estimaciones y supuestos que tienen un riesgo significativo de causar un ajuste material en los importes en libros de los activos y pasivos en los estados financieros de los próximos ejercicios se tratan a continuación:

a) Valor razonable de las propiedades de inversión

La Sociedad determina el valor razonable de las propiedades de inversión de acuerdo con lo señalado por la NIC 40 sobre propiedades de inversión. El valor razonable fue determinado utilizando un enfoque de ingresos basado en la proyección de flujos de caja descontados. Tal como lo indica la NIIF 13 sobre Medición del Valor Razonable, el enfoque ingresos por flujos de caja descontados es una técnica comúnmente utilizada por participantes del mercado, para estimar el precio de esta clase de activos/negocios, ante la ausencia de inputs observable de nivel I. En virtud de lo anterior, el enfoque de valoración se sustenta en el pronóstico de los distintos fundamentos de negocio (se explican más abajo), con base en inputs con distintos grados de observabilidad, es decir, información de mercado como vacancia y, en aquellos casos donde el fundamento no es suficientemente observable, se obtuvo información presupuestaria de la entidad, basada en las mejores estimaciones de la Gerencia sobre el conjunto de las condiciones económicas que se presentarán a lo largo de la vida del negocio. En general se le dio mayor peso a la evidencia de benchmarks de mercado en base a entidades comparables.

Además, el valor razonable fue estimado por un tercero independiente, calificado y con experiencia en el rubro y realiza este trabajo al menos una vez al año. El especialista externo concluyó que el factor que tiene mayor incidencia sobre la estimación del valor razonable es la tasa de descuento, cuyo nivel jerárquico sería de nivel III, ya que ciertos inputs críticos como la prima por iliquidez no sería lo suficientemente observable. Por lo tanto, concluyó que el nivel jerárquico del Valor Razonable de las propiedades de inversión de la entidad sería nivel III.

La metodología utilizada en la determinación del valor se basa principalmente en las condiciones de mercado existentes al final de cada presentación de estados financieros, así como también considera los principales siguientes elementos:

i) Ingresos

Los ingresos fueron estimados mediante un canon de arriendo de bienes similares en ubicaciones cercanas y se ha considerado un crecimiento real anual por 20 años más un valor terminal sin crecimiento real.

ii) Egresos, costos y gastos

Los costos y gastos de administración, contribuciones y seguros y la vacancia fueron estimados de acuerdo con la media de mercado para este tipo de bienes.

- Para los gastos de administración se considera un 2% de los ingresos.
- La vacancia para grandes tiendas se estimó en un 2% considerando que son contratos de largo plazo donde existen grandes barreras de salida.
- Para los locales menores se estimó una vacancia promedio de un 5,6%% y para los módulos menores o temporales de un 20%.

iii) Costo de deuda

El costo de deuda fue calculado del promedio de la tasa de interés corriente y la máxima convencional al 31 de diciembre 2020 de acuerdo con la información de la CMF siendo de 3,4 %.

Tasa de descuento:

De acuerdo con la teoría financiera, la tasa de costo de capital de un activo (k_a) o WACC, está dada por el costo de capital promedio ponderado, de acuerdo con la siguiente relación:

$$k_a = k_e \cdot E/V + k_d \cdot (1-t) \cdot D/V$$

Donde k_e es el costo de capital del patrimonio, k_d es el costo de la deuda, t es la tasa de impuesto a la renta, E/V es la proporción patrimonio-activos y D/V es la proporción deuda-activos.

Para la estimación del ke se utiliza el modelo CAPM (Capital Asset Pricing Model) dado por:

$$k_e = r_f + \beta * (E(r_m) - r_f) + Pr$$

Donde r_f es la tasa libre de riesgo, $(E(r_m) - r_f)$ es la prima de riesgo, β es el coeficiente beta o factor de riesgo asociado y Pr representa el premio por factores asociados al negocio propio de la empresa. Para estos efectos, el mercado reconoce como inversión sin riesgo o riesgo cero, los documentos emitidos o garantizados por el Estado tales como bonos del Banco Central. A su vez, la prima de riesgo es una función de: 1) el rendimiento de mercado esperado menos la tasa libre de riesgo, lo que representa la prima de riesgo requerida para una inversión típica del mercado, 2) el coeficiente beta que representa el factor de corrección a la prima por riesgo exigida a un activo típico del mercado, de acuerdo con la mayor o menor variabilidad que históricamente han presentado los rendimientos de la inversión, con respecto al comportamiento histórico de los rendimientos del mercado.

iv) Premio por riesgo

El premio por riesgo se consideró como base un 1,5% relacionado con el tamaño del negocio y las perspectivas futuras de la economía, el cual fue ajustado en 0,5% y 1,0% de acuerdo con el riesgo relacionado con la localización y el mercado objetivo de cada propiedad de inversión.

b) Impuesto a la renta e impuestos diferidos

Se utilizaron las tasas de impuestos establecidas en la reforma tributaria del año 2014, a partir del año 2018 la tasa de impuesto vigente es de un 27%.

Existen transacciones y cálculos para los que la determinación del impuesto final es incierta. La Sociedad reconoce un activo o pasivo por impuesto renta sobre la base de las estimaciones. Cuando el resultado fiscal final de estas estimaciones sea diferente de los importes que se registraron inicialmente, tales diferencias pueden tener un impacto en los activos por impuestos corrientes y diferidos y pasivos en el período en que se realice dicha determinación.

NOTA 5 - EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO

El detalle de los saldos incluidos bajo efectivo y equivalentes al efectivo es el siguiente:

Efectivo y equivalentes al efectivo	Saldo al 31/12/2020 M\$	Saldo al 31/12/2019 M\$
Efectivo en caja	1.300	1.300
Saldos en bancos	1.875.844	245.851
Fondos mutuos	473.497	1.172.639
Total	2.350.641	1.419.790

Los valores que se presentan en este rubro se encuentran disponibles en pesos chilenos.

NOTA 6 – OTROS ACTIVOS NO FINANCIEROS

Otros activos no financieros	Saldo al 31/12/2020 M\$	Saldo al 31/12/2019 M\$
Seguros Anticipados	225.853	-
Total	225.853	-

NOTA 7 - DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR CORRIENTES

- a) El detalle de los deudores comerciales y otras cuentas por cobrar al 31 de diciembre de 2020 y 2019 es el siguiente:

Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar (neto)	Saldo al 31/12/2020 M\$	Saldo al 31/12/2019 M\$
Deudores por arriendo	834.137	744.929
Provisión por deterioro de deudores (c)	(105.344)	(105.344)
Anticipo a proveedores	19.060	65.720
Fondo por rendir	2.000	20.000
Gastos comunes por cobrar	59.583	64.608
Total	809.436	789.913

Detalle de Vencimiento de deudores por arriendo	Saldo al 31/12/2020 M\$	Saldo al 31/12/2019 M\$
Al día	664.302	654.709
0 – 30 días	63.104	67.226
31 – 60 días	31.802	4.288
61 – 90 días	30.476	923
91 –120 días	44.453	3.099
121 y más	-	14.684
Total	834.137	744.929

b) A continuación, se detalla los deudores comerciales por securitización al 31 de diciembre de 2020 y 2019:

Al 31 de diciembre de 2020

Tramos de Morosidad	Cartera no securitizada				Cartera Securitizada				Monto total cartera bruta
	N° Cliente cartera no repactada	Monto Cartera no repactada bruta	N° cliente cartera repactada	Monto cartera repactada bruta	N° Cliente cartera no repactada	Monto Cartera no repactada bruta	N° clientes cartera repactada	Monto cartera repactada bruta	
Al Día	171	664.302	-	664.302	-	-	-	-	664.302
1-30 días	65	63.104	-	63.104	-	-	-	-	63.104
31-60 días	28	31.802	-	31.802	-	-	-	-	31.802
61-90 días	37	30.476	-	30.476	-	-	-	-	30.476
91-120 días	33	44.453	-	44.453	-	-	-	-	44.453
121-150 días	-	-	-	-	-	-	-	-	-
151-180 días	-	-	-	-	-	-	-	-	-
181-210 días	-	-	-	-	-	-	-	-	-
211-250 días	-	-	-	-	-	-	-	-	-
> 250 días	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total	334	834.137	-	834.137	-	-	-	-	834.137

Al 31 de diciembre de 2019

Tramos de Morosidad	Cartera no securitizada				Cartera Securitizada				Monto total cartera bruta
	N° Cliente cartera no repactada	Monto Cartera no repactada bruta	N° clientes cartera repactada	Monto cartera repactada bruta	N° Cliente cartera no repactada	Monto Cartera no repactada bruta	N° clientes cartera repactada	Monto cartera repactada bruta	
Al Día	49	654.709	-	654.709	-	-	-	-	654.709
1-30 días	14	67.226	-	67.226	-	-	-	-	67.226
31-60 días	7	4.288	-	4.288	-	-	-	-	4.288
61-90 días	4	923	-	923	-	-	-	-	923
91-120 días	2	3.099	-	3.099	-	-	-	-	3.099
121-150 días	4	14.684	-	14.684	-	-	-	-	14.684
151-180 días	-	-	-	-	-	-	-	-	-
181-210 días	-	-	-	-	-	-	-	-	-
211-250 días	-	-	-	-	-	-	-	-	-
> 250 días	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total	80	744.929	-	744.929	-	-	-	-	744.929

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019 no existen documentos por cobrar protestados y cobranza judicial.

(c) Corresponde a provisión de incobrables de deudores comerciales por arriendos según el siguiente movimiento:

Detalle provisión incobrables	31/12/2020 M\$	31/12/2019 M\$
Saldos iniciales al 1 de enero	(105.344)	(90.325)
Aumento de la provisión para pérdidas crediticias reconocidas en resultados durante el año	-	(15.019)
Total	(105.344)	(105.344)

NOTA 8 – OTROS ACTIVOS FINANCIEROS NO CORRIENTES

El detalle de los otros activos financieros no corrientes al 31 de diciembre de 2020 y 2019 es el siguiente:

Otros activos financieros no corrientes	Saldo al 31/12/2020 M\$	Saldo al 31/12/2019 M\$
Boleta de garantía (licitación)	5.268	142.731
Total	5.268	142.731

NOTA 9 - ACTIVOS Y PASIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

El detalle de los activos por impuestos corrientes al 31 de diciembre de 2020 y 2019 es el siguiente:

Activos por impuestos corrientes	Saldo al 31/12/2020 M\$	Saldo al 31/12/2019 M\$
Pagos provisionales mensuales	194.866	370.411
Impuesto por recuperar	166.274	-
Provisión impuesto renta	-	(159.861)
Total	361.140	210.550

El detalle de los pasivos por impuestos corrientes al 31 de diciembre 2020 y 2019 es el siguiente:

Pasivos por impuestos corrientes	Saldo al 31/12/2020 M\$	Saldo al 31/12/2019 M\$
Pagos provisionales por pagar	15.849	36.317
Total	15.849	36.317

NOTA 10 – SALDOS Y TRANSACCIONES SIGNIFICATIVAS CON ENTIDADES RELACIONADAS

Las principales operaciones con partes relacionadas corresponden principalmente a transacciones realizadas entre la Sociedad y su controlador o entre la Sociedad y otras sociedades, con el controlador final en común.

Los traspasos de fondos de corto plazo se encuentran bajo la modalidad de cuenta corriente mercantil.

Los saldos de cuentas por cobrar y por pagar con partes relacionadas corresponden a operaciones comerciales y de financiamiento pactadas en pesos chilenos, sin cláusulas de reajustabilidad y pago de intereses.

Estas operaciones no tienen cláusulas de restricciones y/o condiciones contingentes.

La Sociedad al 31 de diciembre de 2020 y 2019, no ha entregado ni recibido garantías por los saldos.

No hay cuentas por cobrar de dudoso cobro.

(a) Saldos con partes relacionadas por cobrar, corrientes

RUT	Nombre parte relacionada	País Origen	Naturaleza de la relación	Tipo de Moneda	Saldo al 31-12-2020 M\$	Saldo al 31-12-2019 M\$
8.534.809-4	Jocelyn Hirsch	Chile	Familiar Controlador	\$	-	82.748
Extranjero	Costablanca Ltda.	Chile	Controlador común	\$	-	3.907
76.749.185-9	Inmobiliaria Irrazaval Dos SpA	Chile	Accionista común	\$	-	1.910
4.369.014-0	Carolina Federic	Chile	Familiar Controlador	\$	-	4.974
76.415.631-5	Inversiones PB y Compañía Sociedad Colectiva Civil	Chile	Accionista	\$	3.306.842	2.222.858
76.191.059-0	Administradora Bicentenario SpA	Chile	Accionista común	\$	-	25.480
Total					3.306.842	2.341.877

(b) Saldos con partes relacionadas por pagar, corrientes

RUT	Nombre parte relacionada	País de Origen	Naturaleza de la relación	Tipo de moneda	Saldo al 31-12-2020 M\$	Saldo al 31-12-2019 M\$
8.534.809-4	Jocelyn Hirsch	Chile	Familiar Controlador	\$	-	83.475
82.913.000-9	Federic y Cía. Ltda.	Chile	Controlador común	\$	-	23.025
Total					-	106.500

(c) Saldo con partes relacionadas por pagar, no corrientes

RUT	Nombre parte relacionada	País de Origen	Naturaleza de la relación	Tipo de moneda	Plazo	Saldo al 31-12-2020 M\$	Saldo al 31-12-2019 M\$
76.627.230-4	Condell Cuatro Ltda.	Chile	Controlador común	\$	2-3 años	3.148.717	3.148.717
76.627.250-9	Condell Tres Ltda.	Chile	Controlador común	\$	2-3 años	1.011.675	1.011.675
78.193.420-8	Inversiones Bowenco Ltda.	Chile	Controlador común	\$	2-3 años	194.151	194.151
Total						4.354.543	4.354.543

(d) Transacciones significativas

El detalle de las transacciones significativas al 31 de diciembre 2020 y 31 de diciembre 2019 es el siguiente:

RUT	Nombre parte relacionada	País	Naturaleza de la relación	Tipo de Moneda	Descripción de la transacción	Tipo de Transacción	Monto al 31-12-2020 M\$	Monto al 31-12-2019 M\$	Efecto en resultado 31-12-2020	Efecto en resultado 31-12-2019
8.534.809-4	Jocelyn Hirsch	Chile	Familiar Controlador	\$	Cuenta Corriente	Cargo	83.475	-	-	-
		Chile	Familiar Controlador	\$	Cuenta Corriente	Abono	82.748	-	-	-
		Chile	Familiar Controlador	\$	Cuenta Corriente	Cargo	-	82.748	-	-
76.242.386-3	Inversiones Bicentenario S.A.	Chile	Familiar Controlador	\$	Cuenta Corriente	Abono	-	47	-	-
76.191.059-0	Administradora Bicentenario SpA	Chile	Accionista común	\$	Cuenta Corriente	Cargo	-	37.293	-	-
		Chile	Accionista común	\$	Cuenta Corriente	Abono	25.480	-	-	-
76.954.824-6	Inmobiliaria Talagante Uno SpA	Chile	Accionista común	\$	Servicio de administración	Servicio de administración	273.946	-	(273.946)	-
		Chile	Accionista común	\$	Cuenta Corriente	Abono	3.004	-	-	-
		Chile	Accionista común	\$	Cuenta Corriente	Cargo	3.004	-	-	-
76.749.185-9	Inmobiliaria Irrazaval Dos SpA	Chile	Accionista común	\$	Cuenta Corriente	Abono	1.910	-	-	-
		Chile	Accionista común	\$	Cuenta Corriente	Cargo	-	1.371	-	-
76.415.631-5	Inversiones PB y Cia. Sociedad Colectiva Civil	Chile	Accionista	\$	Préstamo empresa relacionada	Cargo	7.898.398	-	-	-
		Chile	Accionista	\$	Préstamo empresa relacionada	Abono	6.794.414	-	-	-
		Chile	Accionista	\$	Préstamo empresa relacionada	Abono	20.000	-	-	-
		Chile	Accionista	\$	Cuenta Corriente	Abono	-	3.824.960	-	-
		Chile	Accionista	\$	Pago Dividendos	Pago Dividendos	6.794.414	4.960.367	-	-
76.623.500-K	Eurofashion Inmobiliaria S.A.	Chile	Controlador común	\$	Cuenta Corriente	Abono	-	2.909	-	-
59.123.100-6	Bowenco S.A.	Chile	Controlador común	\$	Cuenta Corriente	Abono	-	22.610	-	-
76.218.347-1	Soc. Administradora Isidora SpA	Chile	Controlador común	\$	Cuenta Corriente	Abono	-	16.325	-	-
76.855.404-8	Inversiones Punta Blanca Dos SpA	Chile	Accionista común	\$	Cuenta Corriente	Abono	-	307.749	-	-
76.839.904-2	Punta Blanca Gestión Inmobiliaria SpA	Chile	Accionista común	\$	Cuenta Corriente	Abono	-	24.723	-	-
4.369.014-0	Carolina Federic	Chile	Familiar controlador	\$	Cuenta Corriente	Abono	4.974	-	-	-
Extranjero	Costablanca Ltda.	Chile	Controlador común	\$	Cuenta Corriente	Abono	3.907	-	-	-
77.087.733-4	Inmobiliaria Porvenir Uno SpA	Chile	Accionista común	\$	Cuenta Corriente	Cargo	8.161	-	-	-
		Chile	Accionista Común	\$	Cuenta Corriente	Abono	8.161	-	-	-
82.913.000-9	Federic y Cia Ltda.	Chile	Controlador común	\$	Cuenta Corriente	Cargo	23.025	-	-	-
6.898.257-K	Ronald Hirsch	Chile	Controlador	\$	Cuenta Corriente	Abono	-	5	-	-
		Chile	Controlador	\$	Venta Terreno	Venta Terreno	-	783.878	-	783.878
76.392.622-2	Inversiones RH SpA	Chile	Controlador común	\$	Cuenta Corriente	Abono	-	4.303	-	-
76.218.367-6	Inversiones Isidora Ltda.	Chile	Accionista	\$	Cuenta Corriente	Abono	-	13.106	-	-
		Chile	Accionista	\$	Pago dividendos	Pago Dividendos	54.286	39.633	-	-

(e) Mediante un contrato de administración, Administradora Bicentenario SpA presta a la Sociedad, servicios de administración, operación y marketing.

NOTA 11 - PROPIEDADES DE INVERSIÓN

La Sociedad reconoce como propiedades de inversión, aquellos inmuebles mantenidos, ya sea, para ser explotadas en régimen de arriendo, o bien para obtener una plusvalía en su venta como consecuencia de los incrementos que se produzcan en el futuro en sus respectivos precios de mercado.

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019 no existen activos en garantía, ya que siete de los activos comerciales están en leasing, por tanto, inscritos a nombre de las compañías de seguros, mientras que los otros tres activos comerciales se encuentran en créditos hipotecarios (*), por tanto, a nombre de la Sociedad.

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019 no existen compromisos adquiridos para reparación o mantenimiento.

Las propiedades de inversión se encuentran valorizadas con jerarquía de Nivel III donde se aplica la metodología de descontar los flujos futuros a una tasa WACC después de impuestos, medida en términos reales. Para ello, se consideran los ingresos por arriendos descontados los costos directos y gastos de operación. Adicionalmente, los flujos proyectados utilizan como base la información histórica de los últimos años y las variables macroeconómicas proyectadas.

a) El detalle de las propiedades de inversión es el siguiente:

Nombre Proyecto	Tipo Bien Raíz 31-12-2020	Tipo Bien Raíz 31-12-2019	Saldo al 31-12-2020 M\$	Saldo al 31-12-2019 M\$
Irarrázaval (*)	PC	PC	25.973.882	25.209.718
Maipú	PC	PC	21.926.233	19.687.640
Ovalle	PC	PC	13.381.717	13.035.767
Curicó (*)	PC	PC	11.271.829	10.533.156
Arica	PC	PC	10.622.435	9.960.867
San Bernardo (*)	SC	SC	4.278.959	4.212.210
La Cruz	SC	SC	2.872.505	2.767.665
Av. Varas	SC	SC	2.585.635	2.463.505
Av. Perú	SC	SC	2.580.775	2.294.968
Quillota	SC	SC	2.135.183	1.896.474
Sub total Propiedades de inversión a valor razonable			97.629.153	92.061.970
Total Propiedades de inversión			97.629.153	92.061.970

Tipo bien raíz:

PC: Power Center

SC: Strip Center

Las ganancias de la Sociedad que surgen al 31 de diciembre de 2020 producto del registro a valor razonable de sus propiedades de inversión operativas es de M\$5.280.053.

Las ganancias de la Sociedad que surgen al 31 de diciembre de 2019 producto del registro a valor razonable de sus propiedades de inversión operativas es de M\$ 4.142.577.

b) Movimientos de cambio en propiedades de inversión:

Detalle Movimientos	Saldo al 31-12-2020 M\$	Saldo al 31-12-2019 M\$
Saldo inicial	92.061.970	88.310.299
Adiciones (*)	267.723	239.572
Transferencias desde inventarios	19.407	-
Ganancias por ajuste a valor razonable	5.280.053	4.142.577
Ventas	-	(630.478)
Saldo Final	97.629.153	92.061.970

(*): Corresponden a adiciones posteriores realizadas y capitalizadas.
No existen traspasos a inventarios ni diferencias de conversión.

c) Importes reconocidos en resultados provenientes de propiedades de inversión:

Importes reconocidos en resultados provenientes de propiedades de inversión	01/01/2020 al 31/12/2020 M\$	01/01/2019 al 31/12/2019 M\$
Ingresos por arriendos operativos	5.606.331	6.320.702
Gastos de operación directos de la propiedad que generó ingresos por arrendamientos.	1.029.720	864.029
Gastos de operación directos de la propiedad que no generó ingresos por arrendamientos.	478.115	797.198
Ganancia de valor razonable reconocida en otros ingresos	5.280.053	4.142.577

d) Los cobros futuros mínimos de arrendamiento al 31 de diciembre de 2020 y 2019 se detallan a continuación:

Cobros futuros mínimos	31-12-2020 M\$	31-12-2019 M\$
Hasta un año	6.280.430	6.136.808
Entre dos y cinco años	23.502.899	23.301.808
Mas de cinco años	55.337.382	59.522.618
Total	85.120.711	88.961.234

NOTA 12 - OTROS PASIVOS FINANCIEROS CORRIENTES Y NO CORRIENTES

Al 31 de diciembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019 el detalle de los otros pasivos financieros, corrientes y no corrientes, es el siguiente:

Al 31 de diciembre de 2020

Tipo Préstamo	Proyecto	RUT	Institución financiera	Moneda	Tipo de amortización	Año Vencimiento	Tasa de Interés Efectiva	Tasa de Interés Nominal	Hasta 90 días M\$	Más de 90 días hasta un año M\$	Total corriente M\$	Más de 1 año hasta 3 años M\$	Más de 3 años hasta 5 años M\$	Más de 5 años M\$	Total no corriente M\$
Leasing	Maipú	96.588.080-1	Principal	UF	Mensual	2042	5,09%	5,09%	72.739	216.212	288.951	622.770	686.290	9.360.885	10.669.945
Leasing	Ovalle	96.588.080-1	Principal	UF	Mensual	2044	4,80%	4,80%	56.163	167.031	223.194	479.137	525.295	7.224.615	8.229.047
Leasing	Arica	99.185.000-7	Chilena Consolidada	UF	Mensual	2038	5,53%	5,53%	42.845	132.051	174.896	379.342	422.459	4.009.215	4.811.016
Leasing	Perú / Varas	96.588.080-1	Principal	UF	Mensual	2044	4,80%	4,80%	15.154	44.912	60.066	129.013	141.503	2.183.187	2.453.703
Leasing	La Cruz	96.588.080-1	Principal	UF	Mensual	2043	4,85%	4,85%	9.476	28.177	37.653	80.873	88.723	1.224.756	1.394.352
Leasing	Quillota	96.588.080-1	Principal	UF	Mensual	2044	4,80%	4,80%	7.169	21.249	28.418	61.031	66.940	1.032.774	1.160.745
Hipotecario	Curicó	96.538.310-7	Hipotecaria Security	UF	Mensual	2050	4,3%	4,3%	23.685	72.569	96.254	205.101	223.119	4.933.466	5.361.686
Hipotecario	Irarrázaval	96.538.310-7	Hipotecaria Security	UF	Mensual	2050	4,63%	4,63%	78.925	230.633	309.558	662.778	723.217	16.816.067	18.202.062
Hipotecario	San Bernardo	97.018.000-1	Scotiabank	US\$	Mensual	2032	3,15%	3,15%	81.167	243.502	324.669	649.340	649.340	2.029.189	3.327.869
Swap	San Bernardo	97.018.000-1	Scotiabank	UF	Mensual	2032	3%	3%	-	-	-	-	-	1.251.476	1.251.476
Total									387.323	1.156.336	1.543.659	3.269.385	3.526.886	50.065.630	56.861.901

Otros Pasivos Financieros – Composición de Movimientos entre 1 de enero y 31 de diciembre de 2020

Tipo Préstamo	Proyecto	Saldo inicial M\$	Obtención de Préstamo M\$	Pago Préstamo M\$	Pago Intereses M\$	Reajuste M\$	Movimiento No Flujo M\$	Al 31/12/2020 M\$
Leasing	Irarrázaval	13.918.623	-	(13.891.590)	(165.153)	138.120	-	-
Leasing	Maipú	10.938.472	-	(273.447)	(523.243)	290.423	526.691	10.958.896
Leasing	Ovalle	8.437.456	-	(211.840)	(370.728)	224.008	373.345	8.452.241
Leasing	Arica	4.901.500	-	(121.603)	(248.006)	137.326	316.695	4.985.912
Leasing	Curicó	3.698.288	-	(3.612.350)	(123.215)	37.277	-	-
Leasing	Perú / Varas	2.503.537	-	(56.958)	(116.097)	66.530	116.757	2.513.769
Leasing	La Cruz	1.429.337	-	(35.723)	(65.070)	37.949	65.512	1.432.005
Leasing	Quillota	1.184.318	-	(26.945)	(55.252)	31.471	55.571	1.189.163
Leasing	San Bernardo	1.011.384	-	(1.013.335)	(8.227)	10.178	-	-
Hipotecario	Curicó	-	5.432.009	(53.734)	(138.090)	75.228	142.527	5.457.940
Hipotecario	Irarrázaval	-	18.408.195	(169.906)	(507.903)	255.120	526.114	18.511.620
Hipotecario	San Bernardo	-	4.575.842	(240.890)	(103.637)	73.254	-652.031	3.652.538
Swap	San Bernardo	-	-	-	-	-	1.251.476	1.251.476
Total		48.022.915	28.416.046	(19.708.321)	(2.424.621)	1.376.884	2.725.269	58.405.560

La Sociedad al 31 de diciembre de 2020 no mantiene activos por derecho de uso.

Al 31 de diciembre de 2019

Tipo Préstamo	Proyecto	RUT	Institución financiera	Moneda	Tipo de amortización	Año de vencimiento	Tasa de Interés Efectiva	Tasa de Interés Nominal	Hasta 90 días M\$	Más de 90 días hasta un año M\$	Total Corriente M\$	Más de 1 año hasta 3 años M\$	Más de 3 años hasta 5 años M\$	Más de 5 años M\$	Total no Corriente M\$
Leasing	Irarrázaval	96.588.080-1	Principal	UF	Mensual	2043	4,80%	4,80%	84.044	254.560	338.604	730.617	800.887	12.048.515	13.580.019
Leasing	Maipú	96.588.080-1	Principal	UF	Mensual	2042	5,09%	5,09%	66.069	200.225	266.294	577.108	635.970	9.459.100	10.672.178
Leasing	Ovalle	96.588.080-1	Principal	UF	Mensual	2044	4,80%	4,80%	51.202	155.097	206.299	445.175	488.060	7.297.922	8.231.157
Leasing	Arica	99.185.000-7	Chilena Consolidada	UF	Mensual	2038	5,53%	5,53%	38.592	118.946	157.538	341.740	380.650	4.021.572	4.743.962
Leasing	Curicó	96.588.080-1	Principal	UF	Mensual	2031	5,09%	5,09%	62.492	191.216	253.708	547.855	604.650	2.292.075	3.444.580
Leasing	Perú / Varas	96.588.080-1	Principal	UF	Mensual	2044	4,80%	4,80%	13.781	41.689	55.470	119.826	131.427	2.196.814	2.448.067
Leasing	La Cruz	96.588.080-1	Principal	UF	Mensual	2043	4,85%	4,85%	8.634	26.155	34.789	75.114	82.406	1.237.028	1.394.548
Leasing	Quillota	96.588.080-1	Principal	UF	Mensual	2044	4,80%	4,80%	6.519	19.722	26.241	56.686	62.173	1.039.218	1.158.077
Leasing	San Bernardo	97.032.000-8	BBVA	UF	Mensual	2022	4,85%	4,85%	45.806	140.792	186.598	824.786	-	-	824.786
Total									377.139	1.148.402	1.525.541	3.718.907	3.186.223	39.592.244	46.497.374

Otros Pasivos Financieros – Composición de Movimientos Año 2019

Tipo Préstamo	Proyecto	Saldo inicial M\$	Pago Préstamo M\$	Pago Intereses M\$	Reajuste M\$	Movimiento No Flujo M\$	Al 31/12/2019 M\$
Leasing	Irarrázaval	13.869.066	(284.519)	(652.509)	378.086	608.499	13.918.623
Leasing	Maipú	10.899.103	(223.208)	(542.300)	301.787	503.090	10.938.472
Leasing	Ovalle	8.408.366	(173.334)	(396.144)	228.974	369.594	8.437.456
Leasing	Arica	4.918.006	(130.167)	(264.969)	128.491	250.139	4.901.500
Leasing	Curicó	3.836.627	(212.104)	(187.391)	79.760	181.396	3.698.288
Leasing	Perú / Varas	2.489.543	(46.611)	(118.263)	69.945	108.923	2.503.537
Leasing	La Cruz	1.424.284	(29.222)	(67.597)	38.917	62.955	1.429.337
Leasing	Quillota	1.177.702	(22.040)	(55.913)	33.074	51.495	1.184.318
Leasing	San Bernardo	1.157.907	(155.931)	(52.899)	18.411	43.896	1.011.384
Total		48.180.604	(1.277.136)	(2.337.985)	1.277.445	2.179.987	48.022.915

La Sociedad al 31 de diciembre de 2019 no mantiene activos por derecho de uso.

NOTA 13 - CUENTAS COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR CORRIENTES Y NO CORRIENTES

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019 el detalle de las cuentas comerciales y otras cuentas por pagar corrientes y no corrientes es el siguiente:

a) Corrientes

Detalle	Saldo al 31-12-2020 M\$	Saldo al 31-12-2019 M\$
Facturas por pagar	177.463	335.620
Impuesto y retenciones por pagar	82.069	23.887
Provisiones varias	59.613	40.713
Otros acreedores	175.139	171.661
Anticipo de clientes	1.519	16.279
Documento por pagar	11.588	3.847
Garantías de arriendo	14.905	32.984
Total	522.296	624.991

A continuación, se detallan los plazos de facturas por pagar:

Al 31 de diciembre de 2020

Tipo Préstamo	Monto según plazos de pago						Total M\$	Periodo promedio de pago (días)
	Hasta 30 días	31-60	61-90	91-120	121-180	181 y mas		
Productos	955	-	-	-	-	-	955	30
Servicios	176.508	-	-	-	-	-	176.508	30
Total M\$	177.463	-	-	-	-	-	177.463	-

Al 31 de diciembre de 2019

Tipo Préstamo	Monto según plazos de pago						Total M\$	Periodo promedio de pago (días)
	Hasta 30 días	31-60	61-90	91-120	121-180	181 y mas		
Productos	997	-	-	-	-	-	997	30
Servicios	334.623	-	-	-	-	-	334.623	30
Total M\$	335.620	-	-	-	-	-	335.620	-

b) No corrientes

Detalle	Saldo al 31-12-2020 M\$	Saldo al 31-12-2019 M\$
Garantías arriendos	174.813	287.295
Total	174.813	287.295

NOTA 14 – OTROS PASIVOS NO FINANCIEROS CORRIENTES

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019 el detalle es el siguiente:

Detalle	Saldo al 31-12-2020 M\$	Saldo al 31-12-2019 M\$
Arriendos anticipados	542.216	533.733
Total	542.216	533.733

Los arriendos anticipados corresponden al cobro anticipado de un mes de arriendo establecido por contrato el cual se reconoce como ingreso durante el próximo período/ejercicio.

NOTA 15 - IMPUESTO A LA RENTA CORRIENTE E IMPUESTOS DIFERIDOS

Los impuestos diferidos corresponden al monto de impuesto sobre las ganancias que Inversiones Punta Blanca SpA. tendrá que pagar (pasivos) o recuperar (activos) en períodos futuros, relacionados con diferencias temporarias entre la base fiscal o tributaria y el importe contable en libros de ciertos activos y pasivos.

(a) El detalle de los activos y pasivos por impuestos diferidos al 31 de diciembre de 2020 y 2019 es el siguiente:

Origen diferencia temporaria	Tipo de diferencia	Saldo al 31-12-2020 M\$	Saldo al 31-12-2019 M\$
Activos en leasing, neto de pasivos leasing	Pasivo	(13.337.227)	(11.829.258)
Activos medidos a valor razonable	Pasivo	-	-
Provisión para deudores incobrables	Activo	28.443	4.056
Activo por pérdida tributaria	Activo	126.949	-
Otros	Activo	110.589	107.680
Total neto (pasivo)		(13.071.246)	(11.717.522)

(b) Efecto en resultados:

Composición	1/01/2020 al 31/12/2020 M\$	1/01/2019 al 31/12/2019 M\$
Efecto de impuestos diferidos	(1.353.724)	(1.244.627)
Provisión impuesto renta	-	(159.861)
Otros	(43.377)	-
Total	(1.397.101)	(1.404.488)

(c) Conciliación de la tasa efectiva:

Composición	Al 31/12/2020 M\$	Al 31/12/2019 M\$
Utilidad antes de impuesto	4.545.108	5.178.549
Gasto por impuesto a tasa legal	(1.227.179)	(1.398.209)
Efecto impositivo por diferencias permanentes y otros	(169.922)	(6.279)
Total ajuste al gasto por impuesto utilizando la tasa legal	(169.922)	(6.279)
Gasto por impuesto utilizando la tasa efectiva	(1.397.101)	(1.404.488)

NOTA 16 - INFORMACIÓN A REVELAR SOBRE EL PATRIMONIO

16.1 Capital suscrito y pagado

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, el capital de la Sociedad asciende a M\$ 26.952.090 dividido en 14.500.041.149 acciones de la Serie A y 4.572 acciones de la Serie B, nominativas y sin valor nominal, suscrito y pagado, según lo señalado en el artículo primero transitorio de los estatutos.

Cada serie de acciones gozará de los privilegios que a continuación se señalan: **a)** Los accionistas titulares de acciones de la Serie A tendrán derecho preferente a recibir hasta un noventa por ciento de las utilidades líquidas que registre la Sociedad ya sea a título de dividendos provisorios o definitivos, mínimos, obligatorios, eventuales o adicionales. Por su parte, los accionistas de la Serie B tendrán derecho a recibir el diez por ciento restante de las utilidades líquidas que registre la Sociedad. Para estos efectos los accionistas pertenecientes a cada serie de acciones votarán separadamente respecto del destino de las utilidades a que cada una de ellas corresponda. Una vez aprobada la distribución de utilidades de un ejercicio, el saldo no distribuido deberá someterse de igual forma a la preferencia antes señalada aún en el caso que los accionistas de alguna serie de acciones hayan decidido no distribuir el porcentaje de utilidades que a aquella serie correspondiere; **b)** Los accionistas titulares de acciones de la Serie B tendrán el derecho preferente a retirarse en cualquier momento y a pagarse preferentemente de las disminuciones y devoluciones de capital que lleve a cabo la Sociedad cualquiera sea su causa y hasta por el monto que representen dichas acciones en el capital de la misma. Cada accionista de la Serie B tendrá derecho a retirar, sin expresión de causa ni necesidad de acuerdo en Junta de Accionistas, el total del capital aportado, y sin que por ello los demás accionistas de la respectiva serie deban retirarse de la Sociedad. En tal caso, las acciones del accionista que se retira se cancelarán disminuyéndose el capital social de pleno derecho y la devolución de capital se pagará en dinero efectivo o con otros bienes, derechos, acciones o títulos de crédito; **c)** Tanto las acciones de la Serie A como de la Serie B tendrán derecho a voto pleno y sin limitaciones; **d)** Las preferencias de las acciones Serie A y Serie B se mantendrán vigentes aun cuando las acciones de estas series, en todo o en parte, se transfieran y/o se transmitan; y **e)** Las acciones Serie A y Serie B gozarán de iguales derechos en todas las materias no señaladas anteriormente.

Las acciones son poseídas según el siguiente detalle:

- Acciones Serie A: un 99,35% por Inversiones PB y Compañía Sociedad Colectiva Civil y en un 0,65% por Inversiones Isidora Ltda.
- Acciones Serie B: un 97,90% por Inversiones PB y Compañía Sociedad Colectiva Civil y en un 2,10% por Inversiones Isidora Ltda.

16.2 Distribución de utilidades

Los accionistas de la Sociedad, en Junta General Ordinaria de Accionistas, celebrada el día 22 de diciembre de 2020, acordaron y aprobaron distribuir dividendos por un monto de M\$ 6.848.700.

Los accionistas de la Sociedad, en Junta General Ordinaria de Accionistas, celebrada el día 30 de octubre de 2019, acordaron y aprobaron distribuir dividendos por un monto de M\$ 5.000.000.

La utilidad líquida realizable de la Sociedad es equivalente a la utilidad del ejercicio.

NOTA 17 - RESULTADOS RELEVANTES

(a) Ingresos de actividades ordinarias

Los ingresos de actividades ordinarias corresponden al cobro por el arriendo de sus propiedades de inversión y venta de inmuebles. El detalle es el siguiente:

Tipos de ingresos	Tiempo de reconocimiento	31/12/2020 M\$	31/12/2019 M\$
Arriendos Maipú	(1)	1.148.478	1.371.544
Arriendos Curicó	(1)	818.178	839.899
Arriendos Arica	(1)	120.151	584.308
Arriendos La Cruz	(1)	169.730	169.031
Arriendos Antonio Varas	(1)	148.794	167.962
Arriendos Av. Perú	(1)	155.268	149.322
Arriendos San Bernardo	(1)	277.892	286.534
Arriendos Quillota	(1)	145.249	134.640
Arriendos Ovalle	(1)	1.097.801	849.998
Arriendos Irarrázaval	(1)	1.524.790	1.767.464
Sub Total Arriendos		5.606.331	6.320.702
Venta Terreno Chachagua	(2)	-	783.878
Sub Total Venta de Inmuebles		-	783.878
Total		5.606.331	7.104.580

Tiempo de reconocimiento

(1): A lo largo del tiempo

(2): Un punto en el tiempo

(b) Ingresos reconocidos relacionados con Otros pasivos no financieros

La siguiente tabla muestra cuánto de los ingresos reconocidos en los ejercicios presentados se relacionan con los Otros pasivos no financieros:

Detalle	AI 31/12/2020 M\$	AI 31/12/2019 M\$
Ingresos reconocidos que estaban incluidos en el saldo de Otros pasivos no financieros al inicio del ejercicio (Nota 14)	533.733	527.448
Total	533.733	527.448

(c) Costos de ventas

Los costos de ventas por los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2020 y 2019 son los siguientes:

Costos de ventas	31/12/2020 M\$	31/12/2019 M\$
Contribuciones y mantención de bienes raíces	828.565	666.881
Seguros	161.323	94.937
Patentes	6.039	10.928
Gastos comunes	33.793	91.283
Costo venta terreno Cachagua	-	630.478
Total	1.029.720	1.494.507

NOTA 18 - GASTOS DE ADMINISTRACIÓN Y COMERCIALIZACIÓN

Los principales gastos por conceptos administrativos y de comercialización por los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2020 y 2019 son los siguientes:

Tipo de gastos	31/12/2020 M\$	31/12/2019 M\$
Administración	228.673	436.103
Asesorías legales y contables	163.000	106.079
Generales	86.442	255.016
Total	478.115	797.198

NOTA 19 – RESULTADO FINANCIERO

El detalle del resultado financiero al 31 de diciembre de 2020 y 2019 es el siguiente:

(a) Ingresos financieros

Ingresos financieros	31/12/2020 M\$	31/12/2019 M\$
Interés fondo mutuo	14.238	6.490
Total	14.238	6.490

(b) Costos financieros

Costos financieros	31/12/2020 M\$	31/12/2019 M\$
Gastos bancarios	(741)	(310)
Intereses por leasing	(1.674.991)	(2.337.675)
Impuesto timbre y estampilla	(36.681)	-
Intereses crédito hipotecario	(749.630)	-
Costo estructuración financiamiento	(454.022)	-
Total	(2.916.065)	(2.337.985)

(c) Diferencia de cambio

Diferencia de cambio	31/12/2020 M\$	31/12/2019 M\$
Diferencia de cambio	(16.897)	1.905
Pasivos bancarios	766.281	-
Resultado por valorización de derivado	(1.251.476)	-
Total	(502.092)	1.905

(d) Resultado por unidades de reajuste

Resultado por unidades de reajuste	31/12/2020 M\$	31/12/2019 M\$
Resultado por unidades de reajuste préstamos leasing	(973.282)	(1.277.445)
Otros activos	(6.688)	8.807
Reajustabilidad crédito hipotecario	(403.602)	-
Total	(1.383.572)	(1.268.638)

Total Resultado financiero	(4.787.491)	(3.598.228)
-----------------------------------	--------------------	--------------------

NOTA 20 – OTRAS (PÉRDIDAS) GANANCIAS

El detalle de otras (pérdidas) ganancias al 31 de diciembre de 2020 y 2019 es el siguiente:

Otras (pérdidas) ganancias	31/12/2020 M\$	31/12/2019 M\$
Otros ingresos	44.650	113.197
Gastos por habilitación (*)	-	(79.650)
Pérdidas por IVA no recuperable	(90.600)	(212.222)
Total	(45.950)	(178.675)

(*) Durante el año 2016 se recibieron desembolsos establecidos por contrato a favor de la Sociedad para efectuar reparaciones en propiedad en Ovalle que resultó con daños producto de un sismo. Dichas reparaciones fueron prácticamente concluidas durante el año 2018. En 2019 se registraron reparaciones adicionales relacionadas con la propiedad de Ovalle.

NOTA 21 - CONTINGENCIAS Y COMPROMISOS

Contingencias

Al 31 de diciembre de 2020, la Sociedad no cuenta con contingencias adicionales a las informadas a continuación:

Juzgado: 29° Juzgado Civil de Santiago

Rol: C-16361-2016
 Demandante: Inversiones Punta Blanca SpA
 Demandado: Franquicias del Limarí Limitada
 Materia: Cobro de Pagaré
 Cuantía: \$ 13.746.331

Estado procesal: Presentada demanda, buscando domicilio del deudor para su notificación. Este juicio no representa contingencia para Inversiones Punta Blanca SpA, atendido que detentamos la calidad de demandantes. Causa archivada desde enero de 2018.

Juzgado: 20° Juzgado Civil de Santiago

Rol: C-22426-2017
 Demandante: Myriam Guzmán Muñoz
 Demandado: Inversiones Punta Blanca SpA
 Materia: Indemnización de perjuicios por supuestas diferencias en la superficie de una oficina adquirida por la demandante
 Cuantía: \$14.146.808 daño directo; \$15.000.000 daño moral (más reajustes, intereses y costas).

Estado procesal: Con fecha 17 de octubre de 2019 se dio inicio a la etapa probatoria, acompañándose documentos y rindiéndose prueba testimonial. Tribunal rechazó con costas objeción de documentos por parte de la demandante. Con fecha 25 de febrero de 2020 demandante solicitó que se cite a las partes a oír sentencia, lo que todavía no ocurre.

Juzgado: 27° Juzgado Civil de Santiago

Rol: C-38390-2018

Demandante: Inversiones Punta Blanca SpA

Demandado: Arturo Kurasz Zajaczkowska

Materia: Responsabilidad contractual e indemnización de perjuicios por incumplimiento de bases de licitación inmuebles ubicados en Av. Irarrázaval N° 2366 y N° 2.370 al N° 2.384;

Cuantía: UF 440.327

Estado procesal: La medida precautoria fue rechazada, se apeló del rechazo, pero la Corte de Apelaciones la declaró inadmisibile. La demanda fue notificada, pero la contraria dedujo incidente de poner la demanda en conocimiento del resto de los participantes del proceso de licitación y el tribunal accedió a ello. Se notificó al resto de los participantes, quienes no comparecieron ni expresaron su resolución de adherirse o no adherirse a la demanda. Demandado interpuso excepciones dilatorias, las que fueron rechazadas por el tribunal. Demandado apeló y vista del recurso aún está pendiente. En paralelo demandado contestó la demanda y tribunal dio traslado para la réplica mediante resolución de fecha 27 de abril. Se presentó réplica y tribunal dio traslado para la dúplica con fecha 07 de mayo. Tribunal tuvo por evacuada la dúplica y citó a las partes a audiencia de conciliación la que se celebró el día 14 de diciembre de 2020, sin que esta se alcanzara. Este juicio no representa contingencia para Inversiones Punta Blanca SpA, atendido que detentamos la calidad de demandantes.

Juzgado: 25° Juzgado Civil de Santiago

Rol: C-31834-2019

Demandante: Inversiones Punta Blanca SpA

Demandado: Víctor Hugo Calderón Sierralta

Materia: Cobro de pagaré

Cuantía: \$10.663.229

Estado procesal: Demandado fue notificado; sin embargo, no se pudo trabar embargo ya que los inmuebles informados se encontraban transferidos. Demandado opuso excepciones, las que el tribunal declaró admisibles, llamando a las partes a rendir pruebas sobre las mismas, y estableciendo la suspensión del procedimiento en el cuaderno de apremio una vez trabado el embargo. Se interpuso recurso de apelación contra la parte de dicha resolución que declaró la suspensión del procedimiento, el que se declaró inadmisibile por la Corte de Apelaciones de Santiago, resolución contra la cual se presentó un recurso de reposición, cuya resolución está pendiente. Este juicio no representa contingencia para Inversiones Punta Blanca SpA, atendido que detentamos la calidad de demandantes.

En opinión de la Sociedad y de sus asesores legales, no se ha constituido provisión por contingencias legales por considerar poco probable que se derive en un pasivo.

Hipotecas y gravámenes

Mediante escritura pública de fecha 13 de marzo de 2020, otorgada en la Notaría de Santiago de don Eduardo Diez Morello, repertorio número 4.314-2020, Inversiones Punta Blanca SpA constituyó a favor de Scotiabank Chile hipoteca y prohibición de enajenar o gravar respecto del Lote 1 resultante de la fusión de los inmuebles ubicados en Avenida Padre Hurtado número 14.529, que corresponde al lote número 17; inmueble ubicado en Avenida Padre Hurtado número 14.559, que corresponde al lote 18; y sitio número 19, todos de la manzana B, de la subdivisión de parte de los terrenos de la ex chacra El Olivo, antigua Chacra Ducaud y del lote número 2 del plano de subdivisión de la Chacra Santa Marta y Santa Juana, de la comuna de San Bernardo.

Mediante escritura pública de fecha 23 de abril de 2020, otorgada en la Notaría de Santiago de doña María Patricia Donoso Gomien, repertorio número 4.672-2020, Inversiones Punta Blanca SpA constituyó a favor de Principal Compañía de Seguros de Vida Chile S.A. hipoteca y prohibición de enajenar o gravar, y de prometer enajenar o gravar, el Centro Comercial ubicado en Avenida Irarrázaval número 2.401 y los inmuebles sobre los que se emplaza.

Mediante escritura pública de fecha 24 de abril de 2020, otorgada en la Notaría de Santiago de doña María Patricia Donoso Gomien, repertorio número 4.736-2020, Inversiones Punta Blanca SpA constituyó a favor de Principal Compañía de Seguros de Vida Chile S.A. hipoteca y prohibición de enajenar o gravar, y de prometer enajenar o gravar, el inmueble resultante de la fusión de las propiedades ubicados en calle Merced número 447, 461, 471, 473 y 487 de Curicó.

NOTA 22 - GARANTÍAS

Garantías otorgadas

Con fechas 14 de mayo de 2019 y 24 de septiembre de 2019, Inversiones Punta Blanca compareció como fiador y codeudor solidario en dos contratos de crédito celebrados entre Banco BTG Pactual Chile, en calidad de acreedor, e Inversiones PB y Compañía Sociedad Colectiva Civil (el Controlador), en calidad de deudor. Ambos contratos representan obligaciones para el Controlador de Inversiones Punta Blanca SpA por un monto total de aproximadamente UF 232.562.

Inversiones Punta Blanca SpA, en su calidad de Fiador y Codeudor Solidario, se obligó por medio de los referidos contratos a lo siguiente:

- a) Como promesa de hecho ajeno, Ronald Jorge Mauricio Hirsch Federic y sus herederos y legitimarios deberán mantener durante toda la vigencia de los créditos el control directo o indirecto de Inversiones PB y Compañía Sociedad Colectiva Civil.
- b) A no vender activos, y en general, a no realizar cualquier acción que pudiese eventualmente disminuir la valorización de las acciones de Inversiones Punta Blanca SpA, salvo que dichos actos tengan por objeto exclusivo pagar la totalidad del capital y los intereses adeudados en virtud de los préstamos.
- c) A no celebrar cualquier contrato o ejecutar cualquier acto, que directa o indirectamente, pudiese aumentar las deudas con terceros, que no sean Filiales del Controlador, excepto en los casos expresamente previstos en estos contratos, que mantiene el Fiador y Codeudor Solidario a la fecha de los dos contratos de crédito, salvo por los casos expresamente permitidos en estos últimos y aquellos casos en que los eventuales fondos obtenidos por dichas deudas adicionales sean suficientes y utilizados para pagar la totalidad del capital y los intereses adeudados en virtud de los préstamos.

Garantías recibidas

Mediante escritura pública de fecha 24 de septiembre de 2019, otorgada en la Notaría de Santiago de don Eduardo Diez Morello, repertorio número 19.291-2019, Inversiones PB y Compañía Sociedad Colectiva Civil constituyó prenda sin desplazamiento, prenda mercantil, prenda de valores mobiliarios a favor de los bancos y prohibición de enajenar a favor de Banco BTG Pactual Chile, respecto de 14.406.165.183 acciones de la Serie A y 4.476 acciones de la Serie B, ambas de la sociedad Inversiones Punta Blanca SpA, con el objeto de garantizarle el íntegro, eficaz y oportuno cumplimiento de todas y cada una de sus obligaciones y las de las sociedades Inversiones Punta Blanca SpA e Inversiones Isidora Limitada, asumidas en virtud de los contratos de apertura de líneas de crédito y fianzas y codeudas solidarias suscritos con dicho banco.

NOTA 23 - MEDIO AMBIENTE

La Sociedad no realiza gastos ni investigaciones en esta área, debido a que su giro no provoca daños ni perjuicios al medio ambiente.

NOTA 24 - HECHOS POSTERIORES

No se tiene conocimiento de hechos ocurridos con posterioridad al 31 de diciembre de 2020 y hasta la fecha de emisión de los presentes estados financieros, que puedan afectar significativamente los saldos y la interpretación de los mismos.

Daniel Neiman K.
Gerente General

Carlos Pugin B.
Gerente de Administración y
Finanzas