

INVERSIONES PUNTA BLANCA SPA

Estados financieros

Al 31 de diciembre de 2019

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





INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

Santiago, 31 de enero de 2020

(20 de agosto de 2020 para lo expresado en el párrafo de énfasis en un asunto y en Nota 24)

Señores Accionistas y Directores

Inversiones Punta Blanca SpA

Hemos efectuado una auditoría a los estados financieros adjuntos de Inversiones Punta Blanca SpA, que comprenden los estados de situación financiera al 31 de diciembre de 2019 y 2018, 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 Normas Internacionales de Información Financiera. 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 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, 31 de enero de 2020
(20 de agosto de 2020 para lo expresado en el párrafo de énfasis en un asunto y en Nota 24)
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 2019 y 2018, los resultados de sus operaciones y los flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera.

Énfasis en un asunto- Re- emisión de estados financieros

De acuerdo a lo indicado en Nota 24, con fecha 1 de junio de 2020 la Comisión para el Mercado Financiero emitió instrucciones a Inversiones Punta Blanca SpA, en las cuales solicitó efectuar modificaciones e incorporar divulgaciones adicionales en los estados financieros y notas al 31 de diciembre de 2019 y 2018. A consecuencia de lo anterior, la Sociedad ha reemitido estos estados financieros originalmente presentados con fecha 31 de enero de 2020 a fin de contemplar tal requerimiento. Dichas modificaciones y revelaciones adicionales no afectan el patrimonio total al 31 de diciembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018 y los resultados netos finales de sus operaciones por los ejercicios terminados en dichas fechas. Las correcciones y revelaciones adicionales efectuadas están relacionadas con la presentación de los estados financieros y sus notas.

A handwritten signature in blue ink on the left, and the PricewaterhouseCoopers logo in blue ink on the right.

Firmado digitalmente por Ricardo Rodrigo Arraño Toledo RUT: 9.854.788-6. El certificado correspondiente puede visualizarse en la versión electrónica de este documento.

INVERSIONES PUNTA BLANCA SPA

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y 2018

	Nota	31/12/2019	31/12/2018
		M\$	M\$
Activos			
Activos corrientes			
Efectivo y equivalentes al efectivo	5	1.419.790	642.814
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	6	789.913	863.255
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas	9	2.341.877	6.799.011
Activos por impuestos corrientes	8	210.550	256.435
Total activos corrientes		<u>4.762.130</u>	<u>8.561.515</u>
Activos no corrientes			
Otras cuentas por cobrar		79.971	79.971
Inventarios		19.407	19.407
Otros activos financieros	7	142.731	142.731
Propiedades, planta y equipos		81	620
Propiedades de inversión	10	92.061.970	88.310.299
Total activos no corrientes		<u>92.304.160</u>	<u>88.553.028</u>
Total activos		<u>97.066.290</u>	<u>97.114.543</u>
Pasivos y Patrimonio			
Pasivos corrientes			
Otros pasivos financieros	11	1.525.541	1.420.010
Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar	12	624.991	390.487
Cuentas por pagar a entidades relacionadas	9	106.500	312.464
Pasivos por impuestos corrientes	8	36.317	330.373
Otros pasivos no financieros	13	533.733	527.448
Total pasivos corrientes		<u>2.827.082</u>	<u>2.980.782</u>
Pasivos no corrientes			
Otros pasivos financieros	11	46.497.374	46.760.594
Otros pasivos no financieros	13	287.295	131.467
Cuentas por pagar a entidades relacionadas	9	4.354.543	4.160.392
Pasivos por impuestos diferidos	14	11.717.522	10.472.895
Total pasivos no corrientes		<u>62.856.734</u>	<u>61.525.348</u>
Total pasivos		<u>65.683.816</u>	<u>64.506.130</u>
Patrimonio			
Capital emitido	15	26.952.090	26.952.090
Ganancias acumuladas		4.430.384	5.656.323
Patrimonio total		<u>31.382.474</u>	<u>32.608.413</u>
Total pasivos y patrimonio		<u>97.066.290</u>	<u>97.114.543</u>

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 2019 Y 2018

<u>Estado de resultados por función</u>	Nota	1/1/2019 31/12/2019 M\$	1/1/2018 31/12/2018 M\$
Ingresos de actividades ordinarias	16	7.104.580	6.928.885
Costos de ventas	16	(1.494.507)	(1.493.529)
Ganancia bruta		5.610.073	5.435.356
Otros ingresos	10	4.142.577	3.792.654
Gastos de administración y comercialización	17	(797.198)	(291.196)
Otras (pérdidas) ganancias	19	(178.675)	9.733
Ganancias de actividades operacionales		8.776.777	8.946.547
Ingresos financieros	18	6.490	12.029
Costos financieros	18	(2.337.985)	(2.384.701)
Diferencias de cambio	18	1.905	3.849
Resultado por Unidades de Reajuste	18	(1.268.638)	(1.120.620)
Ganancia antes de impuestos		5.178.549	5.457.104
Gasto por impuesto a las ganancias	14	(1.404.488)	(1.490.718)
Ganancia del ejercicio		<u>3.774.061</u>	<u>3.966.386</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 2019 Y 2018

<u>Estado de resultados integrales</u>	1/1/2019 31/12/2019 M\$	1/1/2018 31/12/2018 M\$
Ganancia del ejercicio	3.774.061	3.966.386
Otros resultados integrales	-	-
Resultado integral total	<u>3.774.061</u>	<u>3.966.386</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 2019 Y 2018

	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 (Pérdida)	-	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 incremento (disminución) 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
	Capital emitido M\$	Ganancias acumuladas M\$	Patrimonio Total M\$
Patrimonio al comienzo del periodo 1/1/2018	26.952.090	1.689.937	28.642.027
Cambios en el patrimonio:			
Ganancia (Pérdida)	-	3.966.386	3.966.386
Otro resultado integral	-	-	-
Resultado integral	-	3.966.386	3.966.386
Total cambios en el patrimonio	-	3.966.386	3.966.386
Patrimonio al final del periodo 31/12/2018	26.952.090	5.656.323	32.608.413

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 2019 Y 2018

	Nota	1/1/2019 31/12/2019 M\$	1/1/2018 31/12/2018 M\$
Método Directo			
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		6.394.044	5.478.006
Clases de pagos:			
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios		(1.895.088)	(3.145.251)
Impuestos a las ganancias (pagados) reembolsados		(404.788)	90.344
Importes procedentes de otros activos a largo plazo	16(a)	783.878	693.560
Otras entradas (salidas) de efectivo		302.376	428.223
Flujos de efectivo netos procedentes de actividades de operación		<u>5.180.422</u>	<u>3.544.882</u>
Flujos de efectivo procedentes de actividades de inversión:			
Compras de otros activos a largo plazo		(240.136)	(228.948)
Cobros de préstamos a entidades relacionadas	9 (c)	4.445.321	636.747
Intereses recibidos		6.490	12.029
Flujos de efectivo netos procedentes de actividades de inversión		<u>4.211.675</u>	<u>419.828</u>
Flujos de efectivo procedentes de actividades de financiación:			
Pagos de pasivos por arrendamientos financieros	11	(1.277.136)	(2.518.839)
Intereses pagados	11	(2.337.985)	(2.324.475)
Dividendos pagados	15.2	(5.000.000)	-
Flujos de efectivo netos utilizados en actividades de financiación		<u>(8.615.121)</u>	<u>(4.843.314)</u>
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio		776.976	(878.604)
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del periodo		<u>642.814</u>	<u>1.521.418</u>
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del periodo	5	<u>1.419.790</u>	<u>642.814</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 2019 y 2018

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 2019 y 2018, los accionistas de la Sociedad son los siguientes:

Razón Social Accionista	RUT	Acciones	Porcentaje de propiedad
Inversiones PB y Compañía Sociedad Colectiva Civil	76.415.631-5	14.406.169.659	99,35%
Inversiones Isidora Ltda.	76.218.367-6	93.876.061	0,65%
Total		14.500.045.720	100,00%

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.

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 2019 y 2018 cuenta con diez proyectos inmobiliarios entre strip centers y power centers.

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, 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 Kibliscky 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 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 ejercicios:

- Estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2019 (comparado con igual fecha del año 2018).
- Estado de resultados integrales, Estado de cambios en el patrimonio y Estado de flujos de efectivo, por el ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2019 comparado con el mismo ejercicio del año 2018.

Los presentes estados financieros han sido aprobados por la Alta Administración el 31 de enero de 2020 y con fecha 20 de agosto de 2020 para la Nota 24.

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:

	31-12-2019 \$	31-12-2018 \$
Unidad de fomento	28.309,94	27.565,79
Dólar estadounidense	748,74	694,77

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 de 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 por 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 riesgos de acuerdo a la experiencia histórica sobre la incobrabilidad de la misma, la cual es ajustada de acuerdo a variables macroeconómicas, con el objetivo de obtener 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 éstos 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.

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. 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 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, planta y equipos

Dentro del rubro propiedades, planta y equipos se registra básicamente las inversiones en mobiliario de las oficinas de la Sociedad. Tales montos se registran a su costo histórico menos la depreciación. Históricamente, los costos incluyen todos los gastos que son directamente atribuibles a la adquisición de los bienes.

La vida útil y residual de los activos es revisada y ajustada, si aplica, al término de cada ejercicio reportado, la depreciación es calculada utilizando el método lineal.

Las vidas útiles son:

- Mobiliario y equipo 3 – 8 Años

i) 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.

j) Deterioro del valor de los activos no financieros

En cada fecha sobre la que se informa, se revisan las propiedades, planta y equipos y los activos en general, para determinar si existen indicios de 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.

k) Cuentas por pagar comerciales

Acreedores 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.

l) Inventarios

La Sociedad valoriza sus inmuebles (estacionamientos) terminados al menor valor entre su costo de adquisición y su valor neto realizable.

El valor neto realizable corresponde al precio de venta estimado, menos los gastos de venta correspondientes.

m) 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 incorporen beneficios económicos para cancelar tal obligación, yiii) 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.

n) 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.

ñ) 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.

o) 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 de 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 venta 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 cuentas por pagar. Se reciben arriendos en forma anticipada, que son imputados a resultados en la medida que se va prestando el servicio.

p) 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.

q) Nuevos pronunciamientos contables

1) Normas, interpretaciones y enmiendas obligatorias por primera vez para los ejercicios financieros iniciados el 1 de enero de 2019.

Normas e interpretaciones

NIIF 16 “Arrendamientos” – Publicada en enero de 2016 establece el principio para el reconocimiento, medición, presentación y revelación de arrendamientos. NIIF 16 sustituye a la NIC 17 actual e introduce un único modelo de contabilidad para el arrendatario y requiere que un arrendatario reconozca los activos y pasivos de todos los contratos de arrendamiento con un plazo de más de 12 meses, a menos que el activo subyacente sea de bajo valor. NIIF 16 es efectiva para periodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero 2019 y su aplicación anticipada está permitida para las entidades que aplican la NIIF 15 antes de la fecha de la aplicación inicial de la NIIF 16.

CINIIF 23 “Posiciones tributarias inciertas”. Publicada en junio de 2017. Esta interpretación aclara cómo se aplican los requisitos de reconocimiento y medición de la NIC 12 cuando hay incertidumbre sobre los tratamientos fiscales.

Enmiendas y mejoras

Enmienda a NIIF 9 “Instrumentos Financieros”. Publicada en octubre de 2017. La modificación permite que más activos se midan al costo amortizado que en la versión anterior de la NIIF 9, en particular algunos activos financieros prepagados con una compensación negativa. Los activos calificados, que incluyen algunos préstamos y valores de deuda, los que de otro modo se habrían medido a valor razonable con cambios en resultados (FVTPL). Para que califiquen al costo amortizado, la compensación negativa debe ser una "compensación razonable por la terminación anticipada del contrato"

Enmienda a NIC 28 “Inversiones en asociadas y negocios conjuntos”. Publicada en octubre de 2017. Esta modificación aclara que las empresas que contabilizan participaciones a largo plazo en una asociada o negocio conjunto - en el que no se aplica el método de la participación- deben contabilizarse utilizando la NIIF 9. El Consejo del IASB ha publicado un ejemplo que ilustra cómo las empresas aplican los requisitos de la NIIF 9 y la NIC 28 a los intereses de largo plazo en una asociada o una empresa conjunta.

Enmienda a NIIF 3 “Combinaciones de negocios” Publicada en diciembre de 2017. La enmienda aclaró que obtener el control de una empresa que es una operación conjunta, se trata de una combinación de negocios que se logra por etapas. La adquirente debe volver a medir su participación mantenida previamente en la operación conjunta al valor razonable en la fecha de adquisición.

Enmienda a NIIF 11 “Acuerdos Conjuntos” Publicada en diciembre de 2017. La enmienda aclaró, que la parte que obtiene el control conjunto de una empresa que es una operación conjunta no debe volver a medir su participación previamente mantenida en la operación conjunta.

Enmienda a NIC 12 “Impuestos a las Ganancias” Publicada en diciembre de 2017. La modificación aclaró que las consecuencias del impuesto a la renta de los dividendos sobre instrumentos financieros clasificados como patrimonio deben reconocerse de acuerdo donde se reconocieron las transacciones o eventos pasados que generaron beneficios distribuibles.

Enmienda a NIC 23 “Costos por Préstamos” Publicada en diciembre de 2017. La enmienda aclaró que, si un préstamo específico permanece pendiente después de que el activo calificado esté listo para su uso previsto o venta, se convierte en parte de los préstamos generales.

Enmienda a NIC 19 “Beneficios a los empleados” Publicado en febrero de 2018. La enmienda requiere que las entidades, utilicen suposiciones actualizadas para determinar el costo del servicio actual y el interés neto por el resto del período después de una modificación, reducción o liquidación del plan; y reconocer en ganancias o pérdidas como parte del costo del servicio pasado, o una ganancia o pérdida en la liquidación, cualquier reducción en un excedente, incluso si ese excedente no fue previamente reconocido debido a que no superaba el límite superior del activo.

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
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 incorporar algunas de las guías en la NIC 1 sobre información inmaterial.	01/01/2020
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.	01/01/2020
Enmienda a NIIF 9, NIC 39 y NIIF 7 “Reforma de la tasa de interés de referencia” Publicado 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.	01/01/2020
Enmienda a NIIF 10 “Estados Financieros Consolidados” y NIC 28 “Inversiones en asociadas y negocios conjuntos”. Publicada en septiembre 2014. Esta modificación aborda una inconsistencia entre los requerimientos de la NIIF 10 y los de la NIC 28 en el tratamiento de la venta o la aportación de bienes entre un inversor y su asociada o negocio conjunto. La principal consecuencia de las enmiendas es que se reconoce una ganancia o pérdida completa cuando la transacción involucra un negocio (se encuentre en una filial o no) y una ganancia o pérdida parcial cuando la transacción involucra activos que no constituyen un negocio, incluso si estos activos están en una subsidiaria.	Indeterminado

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 2019 y 2018, 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\$ 31-12-2019	Valor Libro M\$ 31-12-2018
Efectivo y equivalentes al efectivo	Efectivo en caja	Costo amortizado	5	1.300	11.459
Efectivo y equivalentes al efectivo	Saldos en bancos	Costo amortizado	5	245.851	10.000
Efectivo y equivalentes al efectivo (*)	Fondos mutuos	Valor razonable con cambios en resultado	5	1.172.639	621.355
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar		Costo amortizado	6	789.913	863.255
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas		Costo amortizado	9	2.341.877	6.799.011
Otras cuentas por cobrar		Costo amortizado	7	79.971	79.971
Otros activos financieros		Costo amortizado	7	142.731	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 1,7129 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 57% de los ingresos pactados. La Sociedad presenta un capital de trabajo por M\$ 1.935.048.

Pasivos financieros fechas de vencimiento:	2019 M\$	2018 M\$
Otros pasivos financieros		
Menos de 1 año	1.525.541	1.420.010
Mayor a 1 año	46.497.374	46.760.594
Cuentas por pagar a menos de 1 año	624.991	-
Cuentas por pagar con relacionadas		
Menos de 1 año	106.500	312.464
Más de 1 año	4.354.543	4.160.392
Totales	53.108.949	52.653.460

- 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 redactado 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.

No existe riesgo de tipo de cambio ya que no hay operaciones en moneda extranjera.

- 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, Inversiones Punta Blanca SpA 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 actos terroristas. El seguro es individual por cada activo y asegura el valor total de construcción.
- ii) Seguro paraguas de Terrorismo: Cubre hasta UF 460.000 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.

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 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 4% y para los módulos menores o temporales de un 10%.

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 2019 de acuerdo con la información de la SBIF siendo de 3,09%.

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:

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

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% 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 31/12/2019 M\$	Saldo al 31/12/2018 M\$
Efectivo en caja	1.300	11.459
Saldos en bancos	245.851	10.000
Fondos mutuos	1.172.639	621.355
Total	1.419.790	642.814

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

NOTA 6 - 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 2019 y 2018 es el siguiente:

Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar (neto)	Saldo al 31/12/2019 M\$	Saldo al 31/12/2018 M\$
Deudores por arriendo	744.929	744.598
Provisión por deterioro de deudores (c)	(105.344)	(90.325)
Anticipo a proveedores	65.720	113.285
Fondo por rendir	20.000	-
Gastos comunes por cobrar	64.608	68.560
Cuenta por cobrar promesa de compra venta	-	27.137
Total	789.913	863.255

Detalle de Vencimiento de deudores por arriendo	Saldo al 31/12/2019 M\$	Saldo al 31/12/2018 M\$
Al día	654.709	656.709
0 – 30 días	67.226	3.027
31 – 60 días	4.288	2.812
61 – 90 días	923	10.693
91 –120 días	3.099	11.849
121 y más	14.684	59.508
Total	744.929	744.598

b) A continuación, se detalla los deudores comerciales por securitización de los años 2019 y 2018:

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

Año 2018

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	
Al Dia	55	656.709	-	656.709	-	-	-	656.709
1-30 días	2	3.027	-	3.027	-	-	-	3.027
31-60 días	5	2.812	-	2.812	-	-	-	2.812
61-90 días	12	10.693	-	10.693	-	-	-	10.693
91-120 días	19	11.849	-	11.849	-	-	-	11.849
121-150 días	25	59.508	-	59.508	-	-	-	59.508
151-180 días	-	-	-	-	-	-	-	-
181-210 días	-	-	-	-	-	-	-	-
211-250 días	-	-	-	-	-	-	-	-
> 250 días	-	-	-	-	-	-	-	-
Total	118	744.598	-	744.598	-	-	-	744.598

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 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	2019 M\$	2018 M\$
Saldos iniciales al 1 de enero	(90.325)	(109.565)
Aumento de la provisión para pérdidas crediticias reconocidas en resultados durante el año	(15.019)	-
Utilización	-	19.240
Saldo al 31 de diciembre	(105.344)	(90.325)

NOTA 7 – OTROS ACTIVOS FINANCIEROS

El detalle de los otros activos financieros al 31 de diciembre de 2019 y 2018 es el siguiente:

Otros activos financieros	Saldo al 31/12/2019 M\$	Saldo al 31/12/2018 M\$
Boleta de garantía	142.731	142.731
Total	142.731	142.731

NOTA 8 - ACTIVOS Y PASIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

El detalle de los activos por impuestos corrientes al 31 de diciembre de 2019 y 2018 es el siguiente:

Activos por impuestos corrientes	Saldo al 31/12/2019 M\$	Saldo al 31/12/2018 M\$
IVA Crédito Fiscal neto	-	256.435
Pagos provisionales mensuales	370.411	-
Provisión impuesto renta	(159.861)	-
Total	210.550	256.435

El detalle de los pasivos por impuestos corrientes al 31 de diciembre 2019 y 2018 es el siguiente:

Pasivos por impuestos corrientes	Saldo al 31/12/2019 M\$	Saldo al 31/12/2018 M\$
Provisión impuesto renta	-	409.781
Pagos provisionales mensuales	-	(92.206)
Otros impuestos por pagar	-	3.244
Pagos provisionales por pagar	36.317	9.554
Total	36.317	330.373

NOTA 9 – 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 2019 y 2018, 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 31-12-2019 M\$	Saldo al 31-12-2018 M\$
8.534.809-4	Jocelyn Hirsch	Chile	Familiar Controlador	CLP	82.748	-
76.242.386-3	Inversiones Bicentenario SpA	Chile	Controlador común	CLP	-	47
76.623.500-K	Eurofashion Inmobiliaria S.A.	Chile	Controlador común	CLP	-	2.909
59.123.100-6	Bowenco S.A.	Chile	Controlador común	CLP	-	22.610
76.218.347-1	Soc. Administradora Isidora SpA	Chile	Controlador común	CLP	-	16.325
Extranjero	Costablanca Ltda.	Chile	Controlador común	CLP	3.907	3.907
76.749.185-9	Inmobiliaria Irrázaval Dos SpA	Chile	Accionista común	CLP	1.910	540
76.855.404-8	Inversiones Punta Blanca Dos SpA	Chile	Accionista común	CLP	-	307.749
76.954.824-6	Inmobiliaria Talagante Uno SpA	Chile	Accionista común	CLP	-	349.996
76.839.904-2	Punta Blanca Gestión Inmobiliaria SpA	Chile	Accionista común	CLP	-	24.723
6.898.257-k	Ronald Hirsch	Chile	Controlador	CLP	-	5
4.369.014-0	Carolina Federic	Chile	Familiar Controlador	CLP	4.974	4.973
76.415.631-5	Inversiones PB y Compañía Sociedad Colectiva Civil	Chile	Accionista	CLP	2.222.858	6.047.818
76.218.367-6	Inversiones Isidora Ltda.	Chile	Accionista	CLP	-	13.106
76.392.622-2	Inversiones RH	Chile	Controlador común	CLP	-	4.303
76.191.059-0	Administradora Bicentenario SpA	Chile	Accionista común	CLP	25.480	-
Total					2.341.877	6.799.011

(b) Saldos con partes relacionadas por pagar, corrientes

RUT	Nombre parte relacionada	País Origen	Naturaleza de la relación	Tipo de moneda	Saldo al 31-12-2019 M\$	Saldo al 31-12-2018 M\$
76.191.059-0	Administradora Bicentenario SpA	Chile	Accionista común	CLP	-	11.813
8.534.809-4	Jocelyn Hirsch	Chile	Familiar Controlador	CLP	83.475	83.475
82.913.000-9	Federic y Cía. Ltda.	Chile	Controlador Común	CLP	23.025	23.025
78.193.420-8	Inversiones Bowenco Ltda.	Chile	Controlador Común	CLP	-	194.151
Total					106.500	312.464

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

RUT	Nombre parte relacionada	País Origen	Naturaleza de la relación	Tipo de moneda	Plazo	Saldo al 31-12-2019 M\$	Saldo al 31-12-2018 M\$
76.627.230-4	Condell Cuatro Ltda.	Chile	Controlador Común	CLP	2-3 años	3.148.717	3.148.717
76.627.250-9	Condell Tres Ltda.	Chile	Controlador Común	CLP	2-3 años	1.011.675	1.011.675
78.193.420-8	Inversiones Bowenco Ltda.	Chile	Controlador Común	CLP	2-3 años	194.151	-
Total						4.354.543	4.160.392

Durante 2019 se traspasó la cuenta por pagar corriente por M\$ 194.151 al no corriente, no existiendo flujos.

(d) Transacciones significativas

El detalle de las transacciones significativas del año 2019 y 2018 es el siguiente:

RUT	Nombre parte relacionada	País	Naturaleza de la relación	Tipo de Moneda	Descripción de la transacción	Monto al 31-12-2019 M\$	Monto al 31-12-2018 M\$	Efecto en Resultado 31-12-2019	Efecto en Resultado 31-12-2018
8.534.809-4	Jocelyn Hirsch	Chile	Familiar Controlador	CLP	Cuenta Corriente	82.748	-	-	-
		Chile	Familiar Controlador	CLP	Cuenta Corriente	-	133.326	-	-
76.091.900-4	Inversiones Topacio	Chile	Controlador Común	CLP	Cuenta Corriente	-	854	-	-
76.746.375-8	JTH Inversiones Ltda.	Chile	Controlador Común	CLP	Cuenta Corriente	-	66.403	-	-
76.242.386-3	Inversiones Bicentenario SpA	Chile	Controlador Común	CLP	Cuenta Corriente	47	-	-	-
76.623.500-K	Eurofashion Inmobiliaria S.A.	Chile	Controlador Común	CLP	Cuenta Corriente	2.909	-	-	-
59.123.100-6	Bowenco S.A.	Chile	Controlador Común	CLP	Cuenta Corriente	22.610	-	-	-
76.218.347-1	Sociedad Administrador a Isidora SpA	Chile	Controlador Común	CLP	Cuenta Corriente	16.325	-	-	-
76.855.404-8	Inversiones Punta Blanca Dos SpA	Chile	Accionista común	CLP	Cuenta Corriente	307.749	-	-	-
		Chile	Accionista común	CLP	Cuenta Corriente	-	307.749	-	-
76.954.824-6	Inmobiliaria Talagante Uno SpA	Chile	Accionista común	CLP	Cuenta Corriente	349.996	-	-	-
		Chile	Accionista común	CLP	Venta de terreno	-	349.996	-	349.996
76.839.904-2	Punta Blanca Gestión Inmobiliaria SpA	Chile	Accionista común	CLP	Cuenta Corriente	24.723	-	-	-
		Chile	Accionista común	CLP	Cuenta Corriente	-	24.723	-	-
6.898.257-k	Ronald Hirsch	Chile	Controlador	CLP	Cuenta Corriente	5	-	-	-
		Chile	Controlador	CLP	Venta de terreno	783.878	-	783.878	-
		Chile	Controlador	CLP	Cuenta Corriente	-	5	-	-
4.369.014-0	Carolina Federic	Chile	Familiar Controlador	CLP	Cuenta Corriente	-	4.973	-	-
76.218.367-6	Inversiones Isidora Ltda.	Chile	Accionista	CLP	Cuenta Corriente	13.106	-	-	-
		Chile	Accionista	CLP	Pago de Dividendos	39.633	-	-	-
		Chile	Accionista	CLP	Cuenta Corriente	-	867.744	-	-
76.392.622-2	Inversiones RH	Chile	Controlador Común	CLP	Cuenta Corriente	4.303	-	-	-
		Chile	Controlador Común	CLP	Cuenta Corriente	-	4.303	-	-
76.191.059-0	Administrador a Bicentenario SpA	Chile	Accionista común	CLP	Cuenta Corriente	37.293	-	-	-
		Chile	Accionista común	CLP	Servicios de administración	-	208.050	-	-
76.415.631-5	Inversiones PB y Cia Soc. Colectiva Civil	Chile	Accionista	CLP	Cuenta Corriente	3.824.960	6.047.818	-	-
		Chile	Accionista	CLP	Cuenta Corriente	4.960.367	-	-	-
76.749.185-9	Inmobiliaria Irrázaval Dos SpA	Chile	Accionista común	CLP	Cuenta Corriente	1.371	-	-	-
		Chile	Accionista común	CLP	Cuenta Corriente	-	7.985.263	-	-

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

NOTA 10 - 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 2019 y 2018 no existen activos en garantía, ya que todos los activos comerciales están financiados a través de productos financieros leasing, por tanto, inscritos a nombre de las compañías de seguros.

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 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 31-12-2019	Tipo Bien Raíz 31-12-2018	Saldo al 31-12-2019 M\$	Saldo al 31-12-2018 M\$
Irarrázaval	PC	PC	25.209.718	23.600.111
Maipú	PC	PC	19.687.640	18.676.755
Ovalle	PC	PC	13.035.767	12.450.374
Curicó	PC	PC	10.533.156	10.777.505
Arica	PC	PC	9.960.867	9.185.316
San Bernardo	SC	SC	4.212.210	4.103.341
La Cruz	SC	SC	2.767.665	2.600.953
Av. Varas	SC	SC	2.463.505	2.296.048
Av. Perú	SC	SC	2.294.968	2.231.315
Quillota	SC	SC	1.896.474	1.757.539
Sub total Propiedades de inversión a valor razonable			92.061.970	87.679.257
Cachagua y otros			-	631.042
Total Propiedades de inversión			92.061.970	88.310.299

Tipo bien raíz:
 PC: Power Center
 SC: Strip Center

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, las que se presentan bajo Otros ingresos en el Estado de resultados.

Las ganancias de la Sociedad que surgen al 31 de diciembre de 2018 producto del registro a valor razonable de sus propiedades de inversión operativas es de M\$ 3.792.654, las que se presentan bajo Otros ingresos en el Estado de resultados.

b) Movimientos de cambio en propiedades de Inversión:

Detalle Movimientos	Saldo al 31-12-2019 M\$	Saldo al 31-12-2018 M\$
Saldo inicial	88.310.299	84.982.257
Adiciones (*)	239.572	228.948
Ganancias de ajuste a valor razonable	4.142.577	3.792.654
Ventas	(630.478)	(693.560)
Saldo Final	92.061.970	88.310.299

(*): 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	Saldo al 31-12-2019 M\$	Saldo al 31-12-2018 M\$
Ingresos por arriendos operativos	6.320.702	5.866.038
Gastos de operación directos de la propiedad que generó ingresos por arrendamientos.	864.029	799.969
Gastos de operación directos de la propiedad que no generó ingresos por arrendamientos.	797.198	291.196
Ganancia de valor razonable de propiedades de inversión	4.142.577	3.792.654

d) Los cobros futuros mínimos de arrendamiento al 31 de diciembre de 2019 y 2018 se detallan a continuación:

Cobros futuros mínimos	Saldo al 31-12-2019 M\$	Saldo al 31-12-2018 M\$
Hasta un año,	6.136.808	5.894.996
Entre dos y cinco años	23.301.808	22.951.080
Mas de cinco años	59.522.618	63.138.333
Total	88.961.234	91.984.409

NOTA 11 - OTROS PASIVOS FINANCIEROS CORRIENTES Y NO CORRIENTES

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 el detalle de los otros pasivos financieros, corrientes y no corrientes, todos ellos en Chile, es el siguiente:

Año 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	Más de 90 días hasta un año	Total Corriente	Más de un año	Hasta 3 años	Más de 3 hasta 5 años	Más de 5 años	Total no Corriente
Leasing	Irrarázaval	96.595.080-1	Princpal	UF	Mensual	2043	4,80%	4,80%	81.044	254.560	338.604	356.735	373.882	800.887	12.048.515	13.580.019
Leasing	Maipú	96.595.080-1	Princpal	UF	Mensual	2042	5,09%	5,09%	66.069	200.225	266.294	281.393	295.715	635.970	9.459.100	10.672.178
Leasing	Ovalle	96.595.080-1	Princpal	UF	Mensual	2044	4,80%	4,80%	51.202	155.097	206.299	217.356	227.819	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	166.265	175.475	380.650	4.021.572	4.743.962
Leasing	Curicó	96.595.080-1	Princpal	UF	Mensual	2031	5,09%	5,09%	62.492	191.216	253.708	267.133	280.722	604.650	2.292.075	3.444.560
Leasing	Perú / Varas	96.595.080-1	Princpal	UF	Mensual	2044	4,80%	4,80%	13.781	41.689	55.470	58.495	61.331	131.427	2.196.814	2.448.067
Leasing	La Cruz	96.595.080-1	Princpal	UF	Mensual	2043	4,85%	4,85%	8.634	26.155	34.789	36.668	38.446	82.406	1.237.028	1.394.548
Leasing	Quillota	96.595.080-1	Princpal	UF	Mensual	2044	4,80%	4,80%	6.519	19.722	26.241	27.672	29.014	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	196.598	195.855	628.931	-	-	824.786
Total									377.139	1.148.402	1.525.541	1.607.572	2.111.335	3.186.223	39.592.244	46.497.374

Otros Pasivos Financieros – Conciliación de Otros pasivos financieros con estado de flujos de efectivo

Año 2019

Tipo Préstamo	Proyecto	Saldo inicial M\$	Pago Préstamo M\$	Pago Intereses M\$	Reajuste M\$	Movimientos No Flujos M\$	AI 31/12/2019 M\$
Leasing	Irrarázaval	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	Av. Perú / A. 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.

Año 2018

Tipo Préstamo	Proyecto	RUT	Institución financiera	Moneda	Tipo de Amortización	Año de Vencimiento	Tasa de Interés Efectiva	Tasa de Interés Nominal	Hasta 90 días	Más de 90 días hasta un año	Total Corriente	Más de un año	Hasta 3 años	Más de 3 años hasta 5 años	Más de 5 años	Total no Corriente
Leasing	Irrazaval	96.588.080-1	Principal	UF	Mensual	2043	4,80%	4,80%	79.895	236.410	316.305	329.704	347.358	745.609	12.130.090	13.552.761
Leasing	Maipú	96.588.080-1	Principal	UF	Mensual	2042	5,09%	5,09%	62.724	185.443	248.167	259.295	273.996	590.539	9.527.106	10.650.936
Leasing	Ovalle	96.588.080-1	Principal	UF	Mensual	2044	4,80%	4,80%	48.667	144.029	192.696	200.876	211.642	454.339	7.348.813	8.215.670
Leasing	Arica	96.185.000-7	Chilena Consolidada	UF	Mensual	2036	5,53%	5,53%	35.605	109.741	145.346	153.397	161.894	351.190	4.106.179	4.772.660
Leasing	Curicó	96.588.080-1	Principal	UF	Mensual	2031	5,09%	5,09%	58.436	177.125	235.561	247.039	260.111	560.591	2.533.325	3.601.066
Leasing	Perú / Varas	96.588.080-1	Principal	UF	Mensual	2044	4,80%	4,80%	13.127	38.698	51.825	54.010	56.957	122.336	2.204.415	2.437.718
Leasing	La Cruz	96.588.080-1	Principal	UF	Mensual	2043	4,85%	4,85%	8.206	24.280	32.486	33.874	35.704	76.687	1.245.533	1.391.798
Leasing	Quillota	96.588.080-1	Principal	UF	Mensual	2044	4,80%	4,80%	6.210	18.307	24.517	25.550	26.944	57.872	1.042.819	1.153.185
Leasing	San Bernardo	97.032.000-8	BBVA	UF	Mensual	2022	4,85%	4,85%	42.494	130.613	173.107	181.693	190.707	612.400	-	984.800
Total										1.064.646	1.420.010	1.485.438	1.565.313	3.571.563	40.138.280	46.760.594

Otros Pasivos Financieros – Conciliación de Otros pasivos financieros con estado de flujos de efectivo Año 2018

Tipo Préstamo	Proyecto	Saldo inicial M\$	Pago Préstamo M\$	Pago Intereses M\$	Reajuste M\$	Movimientos No Flujos M\$	AI 31/12/2018 M\$
Leasing	Irrazaval	13.795.767	(174.401)	(644.907)	329.643	562.964	13.869.066
Leasing	Maipú	10.841.397	(136.464)	(535.956)	263.359	466.767	10.899.103
Leasing	Ovalle	8.364.796	(106.239)	(391.571)	199.665	341.715	8.408.366
Leasing	Arica	4.936.349	(79.588)	(262.214)	113.171	210.288	4.918.006
Leasing	Curicó	3.953.625	(129.539)	(192.179)	72.633	132.087	3.836.627
Leasing	Av. Perú / A. Varas	2.471.810	(28.563)	(116.665)	60.853	102.108	2.489.543
Leasing	La Cruz	1.416.733	(17.904)	(66.811)	33.936	58.330	1.424.284
Leasing	Quillota	1.169.306	(13.512)	(55.147)	28.775	48.280	1.177.702
Leasing	San Bernardo	1.287.837	(95.309)	(59.025)	18.585	5.819	1.157.907
Préstamos		1.737.320	(1.737.320)	-	-	-	-
Total		49.974.940	(2.518.839)	(2.324.475)	1.120.620	1.928.358	48.180.604

La Sociedad al 31 de diciembre de 2018 no mantiene activos por derecho de uso.

NOTA 12 - CUENTAS COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR CORRIENTES Y NO CORRIENTES

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 el detalle de las principales cuentas comerciales y otras cuentas por pagar corrientes y no corrientes es el siguiente:

a) Corrientes

Detalle	Saldo al 31/12/2019 M\$	Saldo al 31/12/2018 M\$
Facturas por pagar	335.620	209.049
Otras cuentas por pagar	254.387	147.022
Garantías de arriendo	34.984	34.416
Total	624.991	390.487

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

Año 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
Otros	-	-	-	-	-	-	-	-
Total M\$	335.620	-	-	-	-	-	335.620	-

Año 2018

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	2.979	-	-	-	-	-	2.979	30
Servicios	206.070	-	-	-	-	-	206.070	30
Otros	-	-	-	-	-	-	-	-
Total M\$	209.049	-	-	-	-	-	209.049	-

NOTA 13 – OTROS PASIVOS NO FINANCIEROS CORRIENTES Y NO CORRIENTES

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 el detalle es el siguiente:

Corrientes

Detalle	Saldo al 31/12/2019 M\$	Saldo al 31/12/2018 M\$
Arriendos anticipados	533.733	527.448
Total	533.733	527.448

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

En Nota 16 b) se revelan los ingresos reconocidos en el ejercicio que estaban incluidos en el saldo de arriendos anticipados al inicio de éste.

No Corrientes

Detalle	Saldo al 31/12/2019 M\$	Saldo al 31/12/2018 M\$
Garantías arriendos (*)	287.295	131.467
Total	287.295	131.467

(*) Corresponde a montos establecidos por contrato, los cuales son retenidos al inicio de éstos con el objeto de garantizar los futuros cobros relacionados con los activos entregados en arriendo.

NOTA 14 - IMPUESTO A LA RENTA CORRIENTE E IMPUESTOS DIFERIDOS

Al 31 de diciembre de 2019, la Sociedad presenta un impuesto a pagar por M\$159.861

Al 31 de diciembre de 2018, la Sociedad presenta un impuesto a pagar por M\$409.781.

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 2019 y 2018 es el siguiente:

Origen diferencia temporaria	Tipo de diferencia	Saldo al 31-12-2019 M\$	Saldo al 31-12-2018 M\$
Propiedades de inversión neto de pasivos leasing	Pasivo	11.829.258	10.601.483
Provisión para deudores incobrables	Activo	(4.056)	(24.388)
Otros		(107.680)	(104.200)
Total neto (pasivo)		11.717.522	10.472.895

(b) Efecto en resultados:

Composición	Al 31/12/2019 M\$	Al 31/12/2018 M\$
Efecto de impuestos diferidos	(1.244.627)	(1.080.937)
Efecto de provisión impuesto renta	(159.861)	(409.781)
Total	(1.404.488)	(1.490.718)

(c) Conciliación de la tasa efectiva:

	Al 31/12/2019 M\$	Al 31/12/2018 M\$
Utilidad antes de impuesto	5.178.549	5.457.104
Gasto por impuesto a tasa legal	(1.398.209)	(1.473.418)
Efecto impositivo por diferencias permanentes y otros	(6.279)	(17.300)
Total ajuste al gasto por impuesto utilizando la tasa legal	(6.279)	(17.300)
Gasto por impuesto utilizando la tasa efectiva	(1.404.488)	(1.490.718)

NOTA 15 - INFORMACIÓN A REVELAR SOBRE EL PATRIMONIO

15.1 Capital suscrito y pagado

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, 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 en un 99,35% por Inversiones PB y Compañía Sociedad Colectiva Civil y en un 0,65% por Inversiones Isidora Ltda.

15.2 Distribución de utilidades

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 16 - 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	31-12-2019 M\$	31-12-2018 M\$
Arriendos Maipú	(1)	1.371.544	1.330.189
Arriendos Curicó	(1)	839.899	818.278
Arriendos Arica	(1)	584.308	569.723
Arriendos La Cruz	(1)	169.031	152.758
Arriendos Antonio Varas	(1)	167.962	164.130
Arriendos Av. Perú	(1)	149.322	164.855
Arriendos Of. Bicentenario	(1)	-	53.464
Arriendos San Bernardo	(1)	286.534	266.745
Arriendos Quillota	(1)	134.640	128.343
Arriendos Ovalle	(1)	849.998	763.516
Arriendos Irarrázaval	(1)	1.767.464	1.454.037
Sub Total Arriendos		6.320.702	5.866.038
Venta Terreno Chachagua	(2)	783.878	-
Venta Terreno Talagante	(2)	-	349.996
Venta Terreno Bicentenario	(2)	-	702.851
Otros	(2)	-	10.000
Sub Total Venta de Inmuebles		783.878	1.062.847
Total		7.104.580	6.928.885

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	Saldo al 31/12/2019 M\$	Saldo al 31/12/2018 M\$
Ingresos reconocidos que estaban incluidos en el saldo de Otros pasivos no financieros al inicio del ejercicio (Nota 13)	527.448	469.437
Total	527.448	469.437

(c) Costos de ventas

Los costos de ventas por los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2019 y 2018 son los siguientes:

Costos de ventas	31-12-2019 M\$	31-12-2018 M\$
Contribuciones y mantención de bienes raíces	666.881	651.577
Seguros	94.937	83.803
Patentes	10.928	5.352
Gastos comunes	91.283	59.237
Costo venta terreno Cachagua	630.478	-
Costo de venta terreno Talagante	-	272.806
Costo de venta terreno Bicentenario	-	420.754
Total	1.494.507	1.493.529

NOTA 17 - GASTOS DE ADMINISTRACIÓN Y COMERCIALIZACIÓN

Los principales gastos por conceptos administrativos y de comercialización por los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2019 y 2018 son los siguientes:

Tipo de gastos	31/12/2019 M\$	31/12/2018 M\$
Administración	436.103	208.050
Asesorías legales y contables	106.079	51.276
Generales	255.016	31.859
Servicios básicos	-	11
Total	797.198	291.196

NOTA 18 – RESULTADO FINANCIERO

El detalle de los ingresos y costos financieros al 31 de diciembre de 2019 y 2018 es el siguiente:

(a) Ingresos financieros

Ingresos Financieros	31/12/2019 M\$	31/12/2018 M\$
Interés fondo mutuo	5.578	12.029
Interés depósito a plazo	912	-
Total	6.490	12.029

(b) Costos financieros

Costos Financieros	31/12/2019 M\$	31/12/2018 M\$
Gastos bancarios	(310)	(1.484)
Intereses por leasing	(2.337.675)	(2.324.475)
Intereses créditos bancarios	-	(57.800)
Seguros créditos bancarios	-	(922)
Intereses línea de crédito	-	(20)
Total	(2.337.985)	(2.384.701)

(c) Diferencia de Cambio

Diferencia de Cambio	31/12/2019 M\$	31/12/2018 M\$
Diferencia de Cambio	1.905	3.849

(d) Resultado por unidades de reajuste

Resultado por unidades de reajuste	31/12/2019 M\$	31/12/2018 M\$
Resultado por unidades de reajuste préstamos leasing	(1.277.446)	(1.120.620)
Otros activos y pasivos	8.808	-
Total	(1.268.638)	(1.120.620)
Total Resultado Financiero	(3.598.228)	(3.489.443)

NOTA 19 – OTRAS (PÉRDIDAS) GANANCIAS

El detalle de otras pérdidas ganancias al 31 de diciembre de 2019 y 2018 es el siguiente:

Otras (pérdidas) ganancias	31/12/2019 M\$	31/12/2018 M\$
Otros ingresos (**)	113.197	699.912
Gastos por habilitación (*) (**)	(79.650)	(607.015)
Pérdidas por IVA no recuperable	(212.222)	(83.164)
Total	(178.675)	9.733

(*) En 2019 se registraron reparaciones adicionales relacionadas con la propiedad de Ovalle.

(**) En 2018 corresponde a fondos recibidos por reparación de propiedad ubicada en Ovalle. Durante el año 2016 se recibieron desembolsos establecidos por contrato a favor de Punta Blanca para efectuar reparaciones en propiedad que resultó con daños producto de un sismo. Dichas reparaciones fueron concluidas durante el año 2018. Dichos fondos fueron reconocidos en resultado durante el ejercicio 2018, en atención a que en el contrato se establece que Punta Blanca tendrá derecho a que se le ceda el monto de los desembolsos que ha recibido una vez efectuada la reparación.

NOTA 20 - CONTINGENCIAS Y COMPROMISOS

Al 31 de diciembre de 2019, la Sociedad no cuenta con contingencias adicionales a las informadas a continuación:

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.

Cuánta: \$14.146.808 daño directo; \$15.000.000 daño moral (más reajustes, intereses y costas).

Estado procesal: Etapa de discusión. Recibida la causa a prueba el 9 de enero de 2019. Resolución pendiente de notificar.

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 pasivo.

NOTA 21 - 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 456.000.-

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 22 - 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 23 - HECHOS POSTERIORES

No se tiene conocimiento de hechos ocurridos con posterioridad al 31 de diciembre de 2019 y hasta la fecha de emisión de los presentes estados financieros (31 de enero de 2020), que puedan afectar significativamente los saldos y la interpretación de los mismos.

NOTA 24- RE- EMISIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS

Con fecha 1 de junio de 2020, la Comisión para el Mercado Financiero emitió observaciones a Inversiones Punta Blanca SpA, solicitando efectuar correcciones e incorporar revelaciones en los estados financieros al 31 de diciembre de 2019. Dichas observaciones están referidas principalmente al mejoramiento de revelaciones requeridas por la normativa, para incorporar información complementaria y otros aspectos formales, sin afectar sustancialmente la información contenida en los estados financieros presentados originalmente, considerados en su conjunto.

Consecuentemente, en esta nueva versión de los estados financieros se han modificado determinados aspectos cubiertos en sus notas y en el estado de flujos de efectivo presentándose este bajo el método directo. Se efectuaron reclasificaciones en este último estado, no afectando su flujo neto final, en el sentido mostrado a continuación:

Estado de Flujos de Efectivo	Antes de reemisión 31/12/2019 M\$	Reclasificación M\$	Después de reemisión 31/12/2019 M\$
Flujos de efectivo netos procedentes de actividades de operación	4.403.034	777.388	5.180.422
Flujos de efectivo netos procedentes de actividades de inversión	543.742	3.667.933	4.211.675
Flujos de efectivo netos procedentes de actividades de financiamiento	(4.169.800)	(4.445.321)	(8.615.121)
Incremento neto de efectivo y equivalentes al efectivo	776.976	-	776.976
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del ejercicio	642.814	-	642.814
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del ejercicio	1.419.790	-	1.419.790

Daniel Neiman K.
Gerente General

Carlos Pugin B.
Gerente de Administración y Finanzas