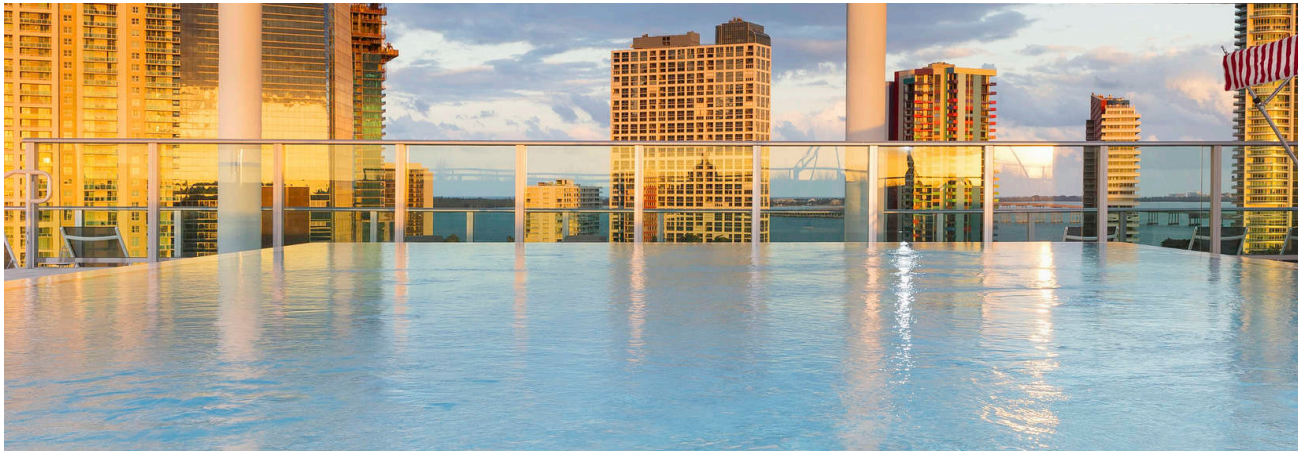
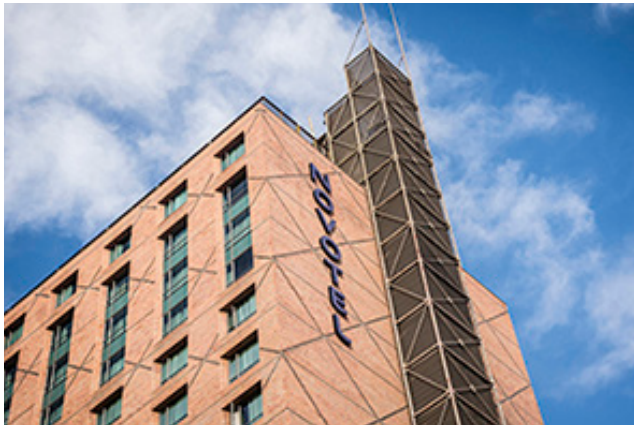
A3 PROPERTY INVESTMENTS

MEMORIA ANUAL 2019





ÍNDICE

Capítulo 1

03

SOMOS A3 PROPERTY INVESTMENTS

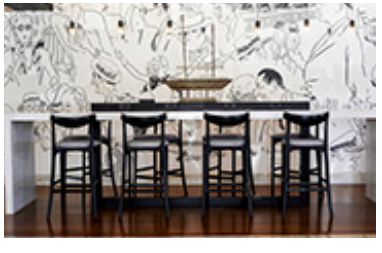
Identificación de la sociedad
Historia
Antecedentes del mercado
Propiedades e instalaciones

Capítulo 2

27

GOBIERNO CORPORATIVO

Estructura de gobierno corporativo
Principales accionistas
Remuneraciones
Proveedores y clientes



Capítulo 3

38

NUESTRA GENTE

Dotación
Brecha salarial

Capítulo 4

42

OTROS ANTECEDENTES

Marcas, patentes, licencias y contratos
Factores de riesgo

Capítulo 5

46

INFORMACIÓN FILIALES

Malla societaria
Información sobre filiales
Transacciones entre relacionadas

1

SOMOS A3 PROPERTY INVESTMENTS

IDENTIFICACIÓN DE LA SOCIEDAD

NOMBRE
A3 Property Investments SpA.

OBJETO SOCIAL
Explotación por cuenta propia o de terceros, y en establecimientos propios o de terceros, de los negocios de hotelería, turismo, restaurante, apart hotel y otros fines. Adicionalmente, tiene como objeto la construcción de establecimientos para el desarrollo de los fines identificados anteriormente, objetivo para los cuales podrá adquirir bienes raíces y construir inmuebles en ellos, refaccionarlos o restaurarlos por cuenta propia o de terceros, administrarlos y darlos en arrendamiento o cualquier otra forma de explotación o aprovechamiento de los mismos y percibir sus frutos.

RUT
76.914.344-0

DIRECCIÓN
Av. Presidente Kennedy 7900, Oficina 605,
Vitacura, Santiago, Chile

TELÉFONO
+562 2382 3710

WEB
www.a3pinvest.com

CONTACTO PARA ATENCIÓN DE INVERSIONISTAS
Trinidad Vial Lecaros
Teléfono: +562 2382 3721
Correo: trinidad.vial@a3pinvest.com

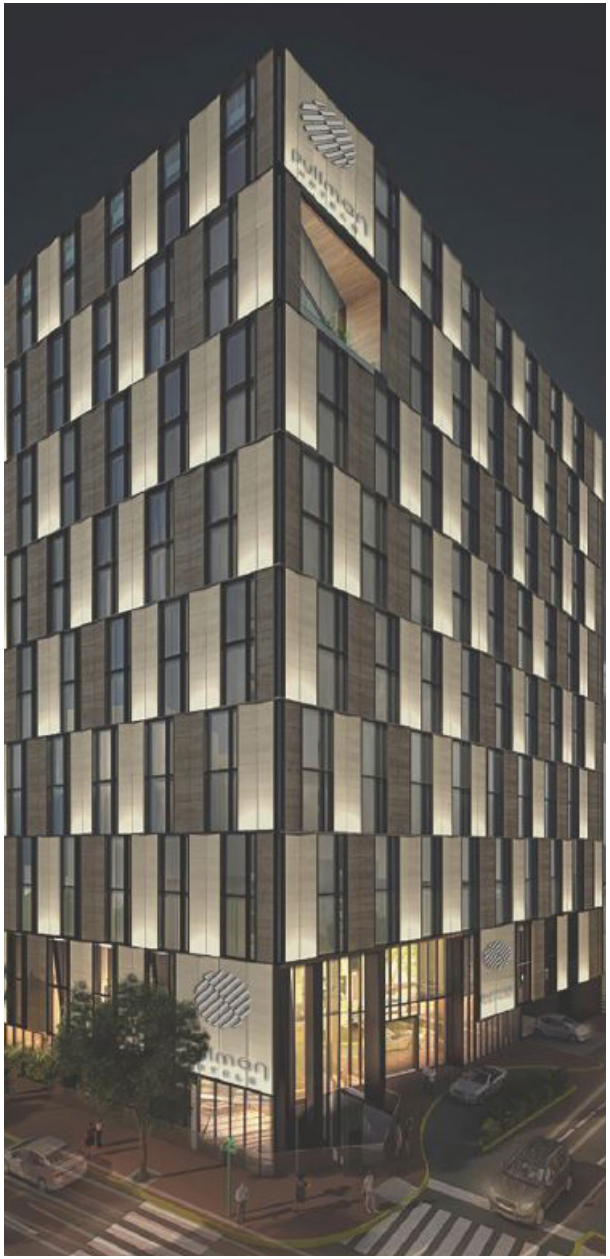
CARTA DEL PRESIDENTE

Señoras y señores

En nombre del Directorio de A3 Property Investments SpA tengo el placer de presentarles nuestra primera memoria anual, que da cuenta de un periodo importante para la empresa, ya que durante este año se construyeron las bases del futuro y fue un tiempo de transición entre el nacimiento, en 2018, y la consolidación de los hoteles bajo las marcas de nuestro socio Accor Hotels.

En esta organización, a pesar de su juventud, hemos establecido pilares sólidos basados en la experiencia de sus socios en el mercado de renta hotelera, en el conocimiento del entorno empresarial de los países en los que nos hemos ubicado, el respaldo de uno de los principales operadores del mundo y la solidez financiera.

Nuestra posición en este negocio es de largo plazo, porque tenemos la certeza de que la industria de turismo tiene un potencial muy grande y que Latinoamérica ofrece cualidades que el mercado mundial está apreciando cada vez más. El tremendo patrimonio natural de la región, la cultura gastronómica, los vestigios ancestrales invitan al turista a vivir emociones, que es lo que hoy buscan los principales consumidores de servicios para viajeros. Estamos también muy enfocados en los pasajeros de negocios, para quienes Latinoamérica tiene un gran atractivo por el gran potencial de crecimiento y desarrollo económico, por lo que



esperamos un flujo creciente de inversiones, que demandarán de infraestructura hotelera para apoyar a los ejecutivos y profesionales que viajen a esta región.

Así, en 2019 nos preparamos para enfrentar el futuro y se completó la integración de los sistemas de gestión de reservas y de fidelización de Accor en nuestros hoteles. Junto con esto, renombramos los activos hoteleros bajo las marcas Pullman, Novotel, MGallery y Mercure; se desarrollaron los proyectos de remodelación para los nueve hoteles, ubicados en cuatro países -Chile, Perú, Colombia y Estados Unidos- y en cinco ciudades, de manera que para el año 2023 todos estén bajo los estándares de imagen y calidad establecidos para cada marca.

Adicional a la mirada que tenemos del presente, simultáneamente estamos pensando en el crecimiento futuro, invirtiendo en terrenos que nos permitan continuar con el plan que se ha proyectado. Así, un hito importante en esta línea fue la adquisición de un terreno en la comuna de Pudahuel, cercano al aeropuerto de Santiago, en Chile, y que ya cuenta con un anteproyecto para la construcción de un hotel. En tanto, en Perú estamos avanzando en las obras de un hotel ubicado en el barrio de Miraflores, en Lima.

Cabe mencionar que el año 2020 será un gran desafío para la empresa, dado la pandemia del Covid 19, la cual ha puesto dificultades al mundo y a todas las industrias. Pero a pesar del escenario adverso, hemos tomado todas las medidas para asegurar el financiamiento y la operación de nuestros hoteles. Gracias al apoyo de Accor y a nuestra solidez financiera, podremos enfrentar exitosamente la crisis. Aún así, nuestro mayor compromiso está en tomar medidas y establecer procedimientos, de manera de proteger a sus colaboradores, huéspedes y familias para evitar contagios.

En nuestra compañía tenemos hoteles con excelentes ubicaciones, centrales, en barrios con alta seguridad y gran conectividad. Además, contamos con el mejor equipo gerencial que está permanentemente monitoreando la evolución en las necesidades de servicios que requiere el viajero, principalmente de negocios. Contamos con el apoyo de nuestros accionistas, comprometidos con el crecimiento de esta nueva empresa que cumple un año en funciones. Tenemos todo lo necesario para avanzar y convertirnos en un actor relevante de la industria hotelera en la región.

Los invito a conocer, por medio de esta memoria anual,
lo que estamos haciendo para conseguir este objetivo.

Alfonso Peró Costabal
Presidente del Directorio
A3 Property Investments

HISTORIA

DESDE ATTON HOTELES HASTA A3 PROPERTY INVESTMENTS

2000

Los inicios de la historia de A3 Property Investments están estrechamente vinculados a los de la compañía Atton Hoteles S.A. Estos se remontan al año 2000 con la apertura del primer hotel Atton en la comuna de Las Condes, en Santiago, de 18 pisos y 212 habitaciones.

2007

Se suman a la oferta otras 240 habitaciones del hotel Atton de El Bosque, en la misma comuna.

2008

Capital Advisors ingresa a la propiedad con un 50% de participación, con lo cual comienza un gran plan de crecimiento enfocado en Latinoamérica.

2011

Se inauguró el primer hotel fuera de Santiago: Atton San Isidro, en Lima, Perú, con 252 habitaciones y ubicado en el centro financiero de la capital peruana.

2012

En agosto de 2012 fue inaugurado Atton Vitacura, con 295 habitaciones, convirtiendo a Atton en la cadena con mayor número de habitaciones en Santiago.

2013

Se compra un terreno en Miami para comenzar la construcción de un hotel en Estados Unidos.

Capital Advisors alcanza el 100% de participación, con el objetivo de acelerar el plan de expansión.

2014

La empresa ingresó a Colombia mediante la compra del hotel Atton Bogotá 100, con 64 habitaciones, ubicado en uno de los polos de negocios de la ciudad.

2015

Se concretó la compra de un segundo hotel en la ciudad de Bogotá, Atton Bogotá 93, el cual posee 139 habitaciones y fortaleció la presencia de la marca en Colombia.

2016

Se realizó la apertura de Atton Brickel Miami Hotel, que cuenta con 275 habitaciones y se localiza a dos cuadras de Brickell Avenue, en Miami Downtown, el centro financiero de la ciudad.

2018

El 23 de julio de 2018 se constituye A3 Property Investments, bajo la razón social Sudamericana de Hoteles SpA. Posteriormente, se realizó una modificación de la sociedad y de sus estatutos, reemplazando el nombre por A3 Property Investments SpA.

En noviembre de 2018 se concreta la compra de Atton Hoteles por parte de Accor Hotels y A3 Property Investments. Como parte del acuerdo, Atton Hoteles dividió su negocio generando dos sociedades. La primera, ManCo (Management Company), quedó con la propiedad de todos los derechos relacionados a la operación; la segunda, PropCo (Property Company), quedó con los inmuebles hoteleros. A3 Property Investments adquirió el portafolio de hoteles de Atton Hoteles (PropCo) y, adicionalmente, dos hoteles: Atton San Martín, en Viña del Mar, Chile, y Foresta Suites, en Lima, Perú. A su vez, Accor adquiere el 100% de ManCo, con lo cual Accor toma el control de la operación y administración de los hoteles.

Al finalizar la transacción, la empresa totalizaba 747 habitaciones en Santiago de Chile, posicionando a A3 Property Investments como un actor relevante del mercado en términos de habitaciones disponibles; 160 habitaciones en Viña del Mar, Chile; 553 habitaciones en Lima, Perú; 203 habitaciones en Bogotá, Colombia, y 275 habitaciones en Brickell, Miami.

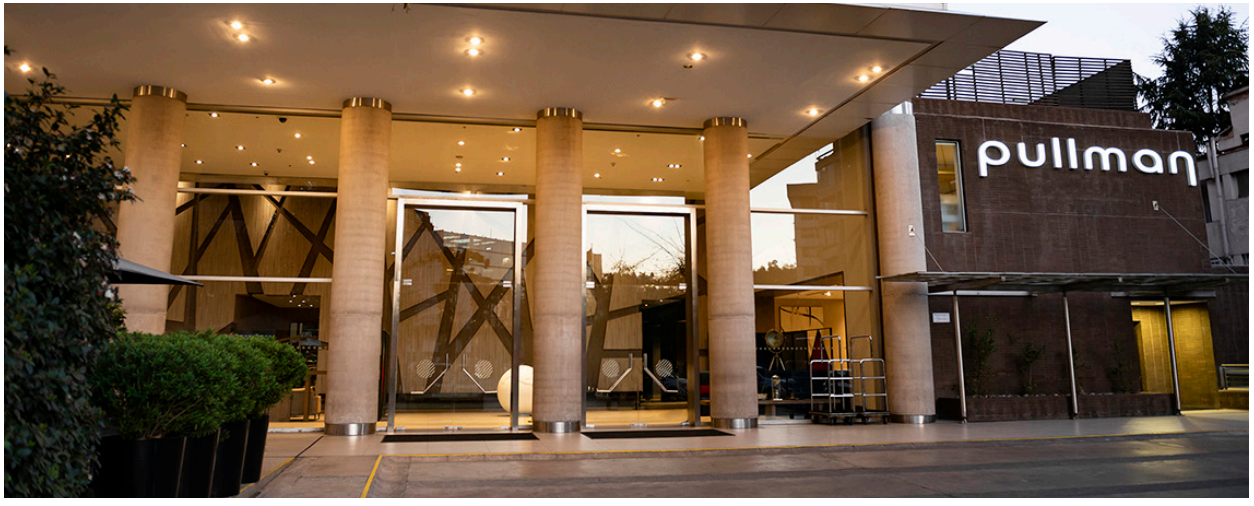
HITOS 2019

Uno de los hitos más relevantes del año fue el completar la implementación de los sistemas de Accor en todos los hoteles de A3 Property Investments, con lo que logramos acceder a la plataforma de distribución de reservas y programa de fidelización de Accor.

A fines de marzo de 2019, Hotel Aeropuerto SCL SpA, sociedad filial de A3 Property Investments SpA, realizó la compra del lote A-1 A-3-5, en la comuna de Pudahuel, en Santiago. El terreno posee una superficie estimada de 11.279 m² y tiene aprobado un anteproyecto para la construcción de un hotel.

El Hotel MGallery Manto Lima, ubicado en el barrio de San Isidro y que estuvo cerrado al público por construcciones durante 2018 y 2019, fue inaugurado en junio. Quedó completamente remodelado, con 64 habitaciones.

A3 Property Investments obtuvo su primera clasificación de riesgo. Feller Rate e ICR clasificaron a la compañía en "A" en su informe anual de clasificación de riesgo.



Todos los hoteles de A3 Property Investments quedaron implementados con las marcas MGallery, Pullman, Novotel y Mercure. Este proyecto, aparte del lanzamiento de la marca, incluyó cambio de señaléticas, carteles, uniformes, amenities, entre otros. Adicionalmente, cada uno de los hoteles tiene un proyecto de remodelación que permitirá llevar a cada hotel al nuevo estándar de las marcas de Accor. Estos proyectos se desarrollaron con los proyectistas durante todo el el año 2019 y ya se encuentran definidos y listos para comenzar a ejecutarse.

En Lima, específicamente en el barrio Miraflores, la compañía está construyendo un hotel que está proyectado sea marca Pullman. Durante 2019 se dio término a la obra gruesa y comenzaron las terminaciones. Al final de año tenía un avance del 80%. Se espera que durante 2020 se concrete su apertura.

DESEMPEÑO 2019

INGRESOS

$ 18.111 millones

EBITDA

$ 6.799 millones

MARGEN EBITDA

37,5%

En 2019, la compañía obtuvo ingresos por la renta hotelera por $ 18.111 millones. Los países que contribuyeron en mayor medida a este resultado fueron Chile y Estados Unidos, con 52,5% y 23,9% de los ingresos, respectivamente. Luego, se encuentran Perú con un 17,9% y Colombia con un 5,7%.

El EBITDA acumulado fue $ 6.799 millones, lo que entrega un margen EBITDA sobre ingresos por renta hotelera de 37,5%. Los mayores aportantes al EBITDA a nivel país son: Chile, con $ 4.169 millones, donde destacan los hoteles Pullman El Bosque y Pullman Vitacura, en Santiago; Perú, con una contribución de $ 1.204 millones; Estados Unidos, con $ 1.005 millones, y Colombia, con un EBITDA de $ 421 millones, este último presenta crecimientos de su ocupación y RevPar (ingresos por habitaciones disponibles) en ambos hoteles, dada la tendencia positiva del mercado colombiano.

ESTADO CONSOLIDADO DE RESULTADOS

	01.01.2019 31.12.2019 M$
Ingresos actividades ordinarias	18.110.938
Costo de ventas	(2.130.505)
GANANCIA BRUTA	**15.980.433**
Otros ingresos por función	5.545.289
Gastos de administración	(11.222.787)
RESULTADO OPERACIONAL	**10.302.935**
Ingresos financieros	214.965
Costos financieros	(6.363.119)
Diferencia de cambio	(88.548)
Resultado por unidades reajustables	(1.712.152)
GANANCIA, ANTES DE IMPUESTOS	**2.354.081**
Gasto por impuestos a las ganancias	(2.258.252)
RESULTADO DEL EJERCICIO	**95.829**
Resultado atribuible a:	
Propietarios de la compañía	269.136
Participaciones no controladas	(173.307)
RESULTADO DEL EJERCICIO	**95.829**

Al cierre de diciembre de 2019, la compañía obtuvo una ganancia bruta consolidada de $ 15.980 millones. Por su parte, los gastos de administración y ventas (GAV) ascendieron a $ 11.223 millones. Sumado a lo anterior, los otros ingresos por función ascendieron a $ 5.545 millones, debido principalmente al ajuste a valor razonable de propiedades de inversión. Con esto, el resultado operacional de la compañía fue de $ 10.303 millones.

El resultado no operacional de la compañía ascendió a -$ 7.949 millones, el cual se explica principalmente por los costos financieros, que fueron de $ 6.363 millones: en Chile por $ 3.408 millones y en Miami por $ 1.791 millones. Además, se reconoce una pérdida por resultado por unidades reajustables por $ 1.712 millones, dada por la revalorización de los pasivos en UF. Finalmente, se obtuvo un resultado antes de impuesto de $ 2.354 millones, el cual fue contrarrestado por un reconocimiento de impuesto a las ganancias de -$ 2.258 millones para el periodo.

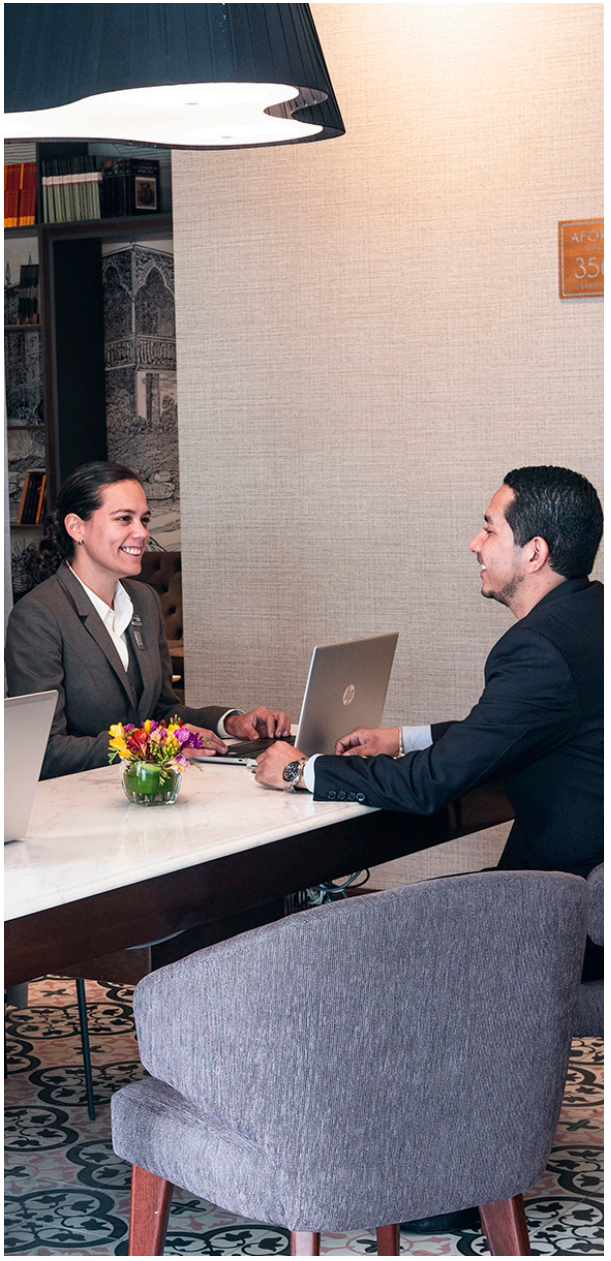
En términos de utilidad neta, al 31 de diciembre de 2019 la sociedad obtuvo una ganancia consolidada de $ 96 millones, lo que se compone de una ganancia atribuible a los propietarios de la controladora por $ 269 millones y una pérdida de las participaciones no controladas de $ 173 millones. Esto último corresponde al 50% de la propiedad del Hotel de Miraflores, el cual está en construcción, por lo que aún no genera resultados de la operación hotelera. Finalmente, se logró una utilidad por acción de 1,43 pesos.

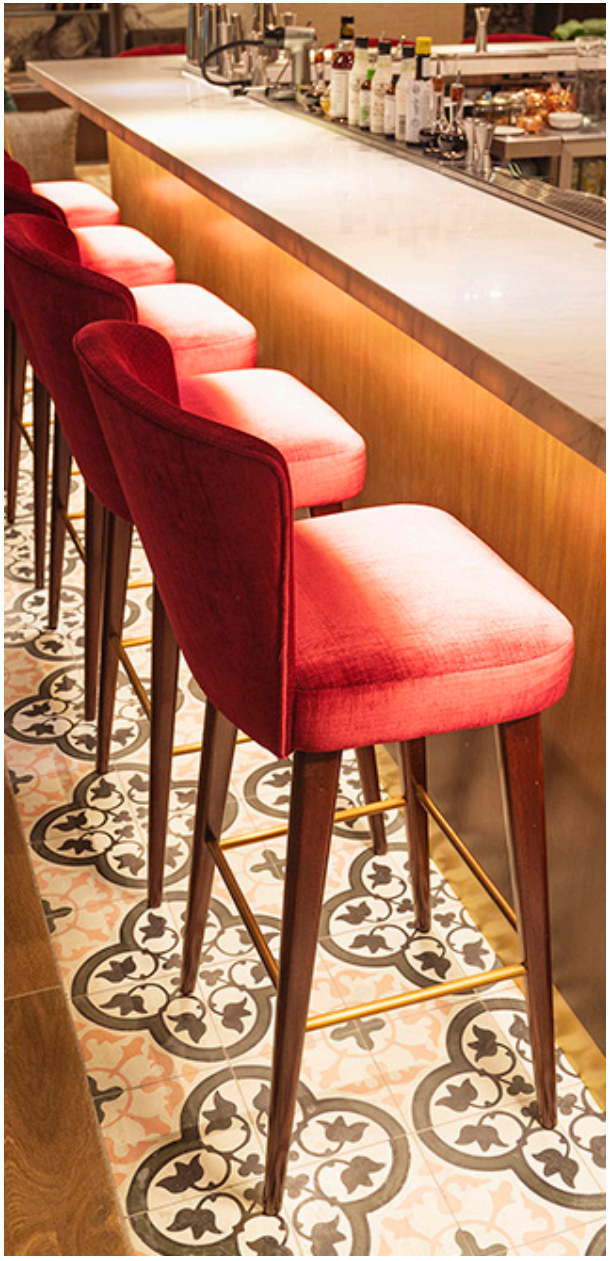
BALANCE GENERAL CONSOLIDADO

	31.12.2019 M$	31.12.2018* M$
Total de activos corrientes	25.630.706	33.609.346
Total de activos no corrientes	290.664.379	262.766.740
TOTAL DE ACTIVOS	**316.295.085**	**296.376.086**
Total de pasivos corrientes	27.267.708	21.896.314
Total de pasivos no corrientes	133.609.154	130.231.795
TOTAL PASIVOS	**160.876.862**	**152.128.109**
Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora	148.305.461	138.335.739
Participaciones no controladoras	7.112.762	5.912.238
PATRIMONIO TOTAL	**155.418.223**	**144.247.977**

El patrimonio consolidado de A3 Property Investments asciende a $ 155.418 millones, lo que corresponde a un aumento de $ 11.170 millones respecto del cierre del año anterior. La variación se debe principalmente al incremento en “otras reservas”, explicado principalmente por el efecto de cambio de sociedades extranjeras y por un aporte de capital realizado por Accor Hotels por $ 3.130 millones.

* Ver Nota 8 de los Estados Financieros de A3 Property Investment SpA.





FLUJOS DE EFECTIVO

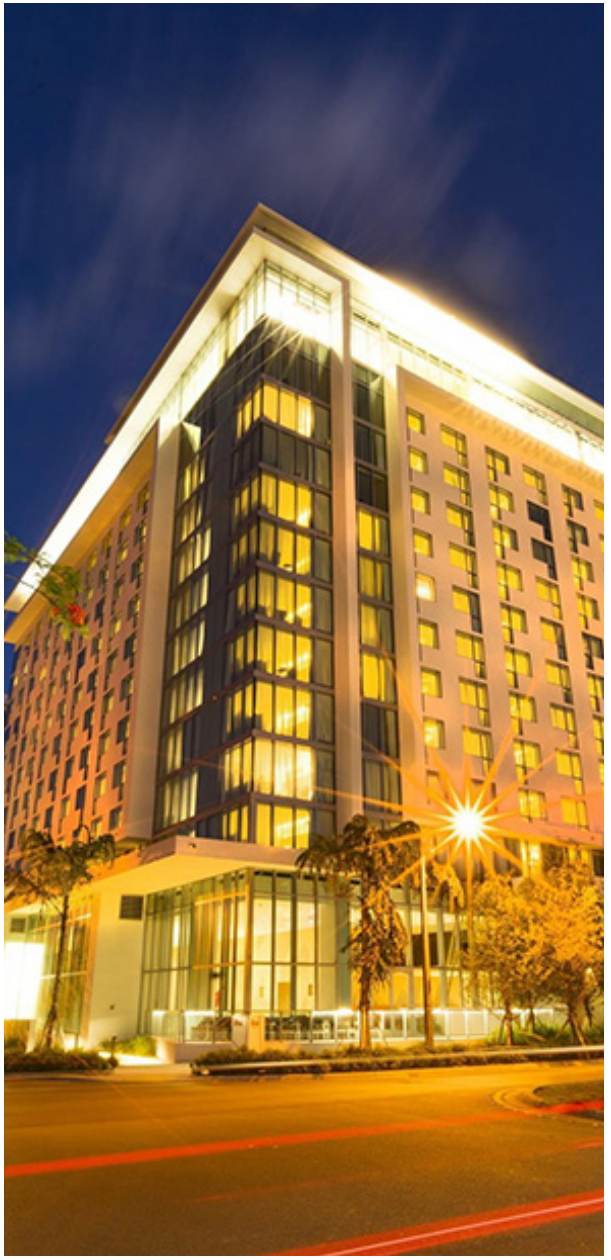
	01.01.2019 31.12.2019 M$
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación	4.122.603
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de inversión	(10.223.803)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiación	(2.212.546)
Efectos de las variaciones en las tasas de cambio sobre el efectivo y equivalente al efectivo	364.209
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del ejercicio	22.414.153
EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO, AL FINAL DEL EJERCICIO	**14.464.616**

El efectivo y equivalentes de efectivo al cierre de 2019 asciende a $ 14.465 millones, que se compara con $ 22.414 millones al cierre del año anterior. La variación se debe, en parte, al flujo utilizado en actividades de inversión por $ 10.224 millones, el que se explica por el avance de los proyectos del rebranding y por la compra de un terreno ubicado en Enea, cerca del Aeropuerto de Santiago, por $ 2.348 millones. Adicionalmente, el flujo de actividades de financiación asciende a -$ 2.213 millones; este presenta variaciones dado a que se refinanciaron créditos en Estados Unidos y Chile, al pago de intereses de los créditos de cada hotel y matriz, y pagos de pasivos por arrendamiento financiero. Esto se ve en parte contrarrestado por importes procedentes de la emisión de acciones.

CIFRAS RELEVANTES

INDICADORES FINANCIEROS	31.12.2019
EBITDA (M$)[1]	6.798.883
Gastos financieros (M$)	6.363.119
Cobertura gastos financieros[2]	1,07
Utilidad de la controladora (M$)	269.136
Utilidad por acción	1,43
Liquidez corriente[3]	0,94
Endeudamiento[4]	1,04
Endeudamiento financiero neto[5]	0,67

(1) Ganancia Bruta + GAV - Depreciación - Amortización
(2) EBITDA/Gastos Financieros
(3) Activos Corrientes/Pasivos Corrientes
(4) Total Pasivos /Patrimonio total
(5) (Pasivos Financieros - Efectivo y/o Equivalentes al efectivo)/Patrimonio total



ANTECEDENTES DE MERCADO

A3 Property Investments opera, a través de sus activos hoteleros, en cuatro mercados: Chile, Perú, Colombia y Estados Unidos. En cada uno de estos países el desarrollo de la industria y de la competencia es específico del mercado e influye en el desempeño de la compañía.

CHILE

DEMANDA HOTELERA

En los últimos dos años, el número de llegadas de turistas ha ido disminuyendo. El 2019 arribó al país un total de 4.517.962 turistas extranjeros, esto es un 21% menos que en 2018. Según FEDETUR, la disminución reside en la menor demanda de turistas argentinos, que se viene produciendo desde 2018, año en que cayeron un 27,1% respecto del año 2017; mientras que en 2019 disminuyeron un 40,7% respecto de 2018, principalmente concentrado en el primer semestre. Aislando el efecto del mercado argentino, la llegada de turistas a Chile disminuye solo en un 6,6%. Además, se observa una caída de un 8% de turistas de Brasil. Compensando esta tendencia, hubo un aumento desde América del Norte, España y Alemania, con tasas de crecimiento de 1,1%, 6,6% y 2,7%, respectivamente. Cabe destacar que la crisis social que afectó a Chile a partir de octubre fue el factor que tuvo mayor impacto en la llegada de turistas al país durante el segundo semestre.

SITUACIÓN DEL MERCADO

Durante 2019, la ocupación promedio del mercado alcanza un 62,1%, lo que corresponde a una disminución de un 8,6% respecto del año anterior. Por su parte, la tarifa alcanza a US$ 116 por habitación, una disminución de un 7,3% respecto del año anterior. En Santiago existen 203 hoteles con más de 16.000 habitaciones disponibles, ofreciendo a turistas recreacionales y corporativos una gran variedad en la oferta. Además, este mercado cuenta con la presencia de las principales cadenas hoteleras del mundo. En 2019, la empresa cuenta con 907 habitaciones en Chile, de las cuales el 82,4% se sitúa en Santiago.

62,1%[1]

Ocupación promedio mercado en Chile

(1) Corresponde a Santiago Upscale según STR.

PERÚ

DEMANDA HOTELERA

En el año 2019, Perú recibió más de 4,5 millones de turistas extranjeros, un crecimiento cercano al 1% respecto del año anterior, según la Cámara Nacional de Turismo (Canatur). La actividad turística en Perú aporta alrededor del 4% al Producto Interno Bruto (PIB) y genera un promedio de 1,1 millones de empleos. Durante el año pasado, dos eventos deportivos internacionales contribuyeron al crecimiento del turismo peruano: el Dakar 2019 en enero y la final de la Copa Libertadores 2019, que permitió tener 15.000 turistas argentinos y 30.000 brasileños.

SITUACIÓN DEL MERCADO

En los últimos años ha habido un ingreso importante de nuevos competidores, sobre todo en Lima, donde se encuentran las tres instalaciones hoteleras de A3 Property Investments en Perú, incluyendo el hotel en construcción en el distrito de Miraflores. El aumento de la oferta se sustenta en las mejores perspectivas de estabilidad política y económica que se esperan para los próximos años. Dado esto, en 2019 el RevPar del mercado (ingresos por habitaciones disponibles) en Lima ha disminuido en un 11% respecto del año anterior, llegando a US$ 76/hab. Al cierre de 2019, la tarifa promedio alcanza los US$ 125 por habitación y la ocupación promedio asciende a 61,0%.

La oferta de A3 Property Investments en Perú para 2020 asciende a 553 habitaciones, lo que, sumado a la disponibilidad de Accor en el país, totaliza 2.655 habitaciones, cifras que posicionan al grupo como el segundo actor en ese mercado en relación con su competencia directa.

Ocupación promedio mercado en Lima

61,0%

MIAMI, FL

DEMANDA HOTELERA

Para 2019 la demanda hotelera en Miami se estima en 16,3 millones de *room nigths* anuales, lo que equivale a una demanda diaria de más de 44.700 habitaciones, lo que va en tendencia creciente durante los últimos años. Esto se explica por los grandes atractivos que ofrece la ciudad, tanto a nivel turístico, corporativo, deportivo y cultural, lo que permite abordar a un variado espectro de viajeros. Para el 2020 se espera una mayor demanda en la ciudad dado por la agenda de eventos del año, como por ejemplo el "SuperBowl", campeonato que se realizará en enero y febrero.

SITUACIÓN DEL MERCADO

Miami tiene una oferta hotelera que alcanza las 59.700 habitaciones y posee un mercado consolidado, donde las principales cadenas del mundo mantienen activos relevantes, esto lo hace ser una plaza muy competitiva. En el caso de A3 Property Investments, tiene disponibles en Miami un total de 275 habitaciones, que corresponden a Novotel Brickell Miami. Al cierre de 2019, el mercado hotelero en Miami presenta ocupaciones promedio de 77,9% y una tarifa promedio de US$ 178 por habitación. Con esto, el RevPar promedio (ingresos por habitaciones disponibles del mercado) asciende a US$ 139 por habitación para el periodo, lo que corresponde a una disminución de un 2,9% respecto del año anterior.

Ocupación promedio mercado en Miami, Florida

77,9%

1

COLOMBIA

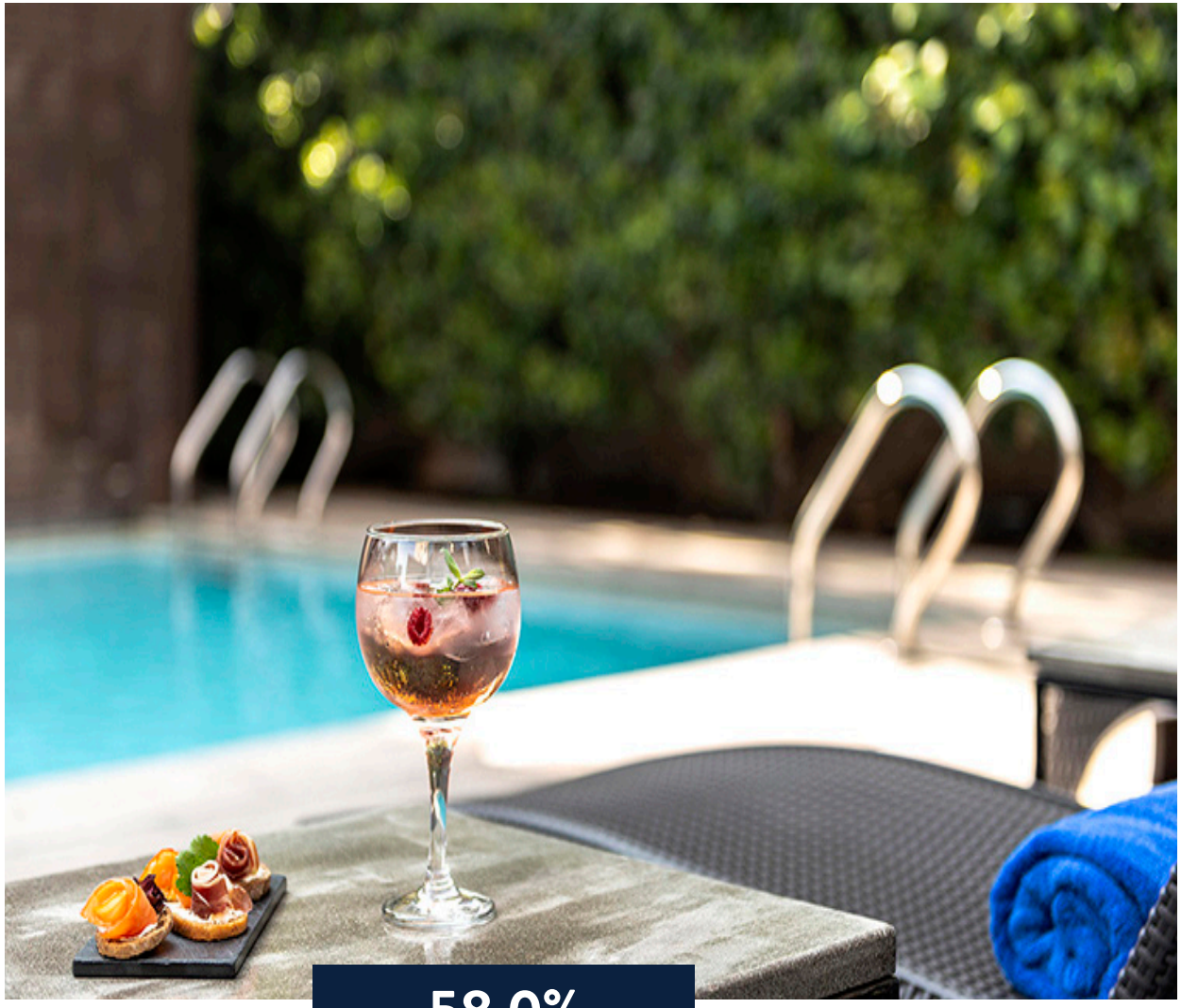
DEMANDA HOTELERA

Para 2019 se estima que llegaron 4,4 millones de visitantes extranjeros no residentes a Colombia, lo que significó un aumento del 3% respecto del año precedente, lo que mantiene la tendencia positiva de años anteriores. En línea con lo anterior, la demanda hotelera en el primer semestre de 2019 aumentó en un 1% respecto del año anterior, según los datos de la Asociación Hotelera y Turística de Colombia - Cotelco.

SITUACIÓN DEL MERCADO

En 2014 comenzó en Colombia un fuerte crecimiento de la oferta hotelera, dado principalmente por un beneficio tributario que alentó el desarrollo de la industria. No obstante, al concluir este régimen tributario, en los últimos periodos esta situación se ha ido estabilizando. Particularmente en Bogotá, hoy la demanda presenta tendencia al alza, situándose por sobre el crecimiento de la oferta, lo que representa un mercado sano para la industria. Más aún, este corresponde al mercado con mejores proyecciones de Latinoamérica para los próximos años.

En 2019, Bogotá tuvo un aumento en la ocupación de la industria de un 1% respecto del año anterior, llegando a una ocupación promedio de 58%, y la tarifa promedio asciende a US$ 82 por habitación.



58,0%

Ocupación promedio mercado en Bogotá

PRINCIPALES COMPETIDORES POR CADA SEGMENTO

CHILE

Se ha definido que la competencia que enfrentan los inmuebles ubicados en Santiago son 14 hoteles ubicados en las comunas de Las Condes y Vitacura. El estándar de los servicios de estos son ***mid-scale y upscale***, con marcas pertenecientes a cadenas internacionales, orientados principalmente al segmento corporativo y que tienen a disposición de los clientes centros de convenciones para el desarrollo de eventos.

En el caso del mercado de Viña del Mar, que abarca negocios y turismo, Atton San Martín enfrenta allí la competencia de cuatro hoteles en la misma categoría.

PERÚ

En Lima, la compañía está presente en dos barrios corporativos relevantes de la ciudad. Los inmuebles de San Isidro y Miraflores tienen como competencia directa a nueve actores del mercado, enfocándose en viajeros de negocios ***upscale***.

Por su parte, Foresta Suites es un activo orientado a ofrecer un servicio boutique y tiene como competidores a otros cuatro hoteles de la plaza.

MIAMI

El Atton Brickell Miami es un hotel cuyo objetivo es satisfacer la demanda de pasajeros corporativos principalmente. En este sentido, la competencia más directa proviene de seis inmuebles ubicados en el mismo sector y que se sitúan en el segmento ***midscale***.

COLOMBIA

En el caso de los hoteles ubicados en Bogotá, cada uno de estos responde a una demanda distinta. En el caso de Atton Bogotá 100 by Mercure, se sitúa en el segmento ***midscale*** y sus competidores son cinco hoteles de Bogotá que abordan, como objetivo principal, a pasajeros corporativos.

En el caso de Atton Bogotá 93 by Novotel, este busca satisfacer las necesidades de aquellos pasajeros del segmento turismo y negocios, donde comparte el mercado con seis competidores.

PROPIEDADES E INSTALACIONES

Durante 2019 los hoteles Atton cambiaron de nombre, adoptando la marca Accor para su funcionamiento. Adicionalmente a los hoteles que tiene la sociedad, A3 Property Investments tiene un terreno en la comuna de Pudahuel, en Santiago de Chile, donde se proyecta un Novotel. Por último, la compañía realiza sus operaciones desde sus oficinas corporativas ubicadas en la comuna de Vitacura, en Santiago, Chile. Estas instalaciones son arrendadas por la sociedad.

HOTEL	CIUDAD	PAÍS	N° HABITACIONES	% DE PROPIEDAD DE LA SOCIEDAD EN EL ACTIVO	AÑO DE APERTURA	SITUACIÓN DE PROPIEDAD
Novotel Las Condes	Santiago	Chile	212	100	2000	Inmueble propio
Pullman El Bosque	Santiago	Chile	240	100	2007	Inmueble propio
Pullman Vitacura	Santiago	Chile	295	100	2012	Inmueble propio
Pullman San Martín	Viña del Mar	Chile	160	100	2017	Leaseback
Pullman San Isidro	Lima	Perú	252	100	2011	Leasing
Manto Lima MGallery	Lima	Perú	64	100	2019	Inmueble propio
Pullman Miraflores	Lima	Perú	237	50	2020*	Inmueble propio
Mercure Bogotá 100	Bogotá	Colombia	64	100	2014	Inmueble propio
Novotel Bogotá 93	Bogotá	Colombia	139	100	2015	Leasing
Novotel Brickell Miami	Miami	EE.UU.	275	100	2016	Inmueble propio
Terreno Enea	Santiago	Chile	N/A	100	N/A	Inmueble propio

* Atton Miraflores by Pullman se encuentra en periodo de construcción.

INSTALACIONES

1

PROYECTOS EN DESARROLLO

La compañía tiene como objetivo avanzar hacia un portafolio de activos diversificado, tanto en ubicación como en tipo de activo. Esta decisión se basa en la convicción de que es una vía para tener un crecimiento estable, minimizando los riesgos.

Las inversiones son analizadas por la gerencia y aprobadas por el Directorio para asegurar que la rentabilidad, riesgo y liquidez de los proyectos estén alineados con la estrategia de crecimiento de la empresa.

Además, la sociedad invierte constantemente en la renovación de estos activos, de manera de mantenerlos en óptimas condiciones, actualizados a las últimas tendencias de tecnología en el mercado y cumpliendo con todas las normativas vigentes.

Durante 2019 se mantuvieron dos proyectos en etapa de ejecución, que corresponden al hotel de Miraflores, en Lima, el cual tiene la apertura proyectada para 2020, y el proceso de remodelación y rebranding de todos los hoteles, con el fin de llevar el portafolio de la compañía a los estándares de las marcas Accor.

El 24 de junio concluyó la remodelación del Hotel MGallery Manto Lima, ubicado en el barrio de San Isidro y que estuvo cerrado al público por construcciones durante 2018 y parte de 2019.

MIRAFLORES

El proyecto que se encuentra en ejecución en el barrio de Miraflores, Lima, Perú, estima su apertura para el cuarto trimestre de 2020. La inversión total aprobada para este proyecto asciende a $ 33,9 mil millones, el cual está financiado con un crédito de construcción y se distribuirá según la siguiente tabla. Cabe mencionar que durante 2019 la construcción tuvo un incendio en un subterráneo del edificio. Este se manejó oportunamente, no generó daños estructurales, tuvo la cobertura de las pólizas contratadas y se estimó un retraso de aproximadamente seis meses en la obra. Además, el mayor costo que generó este siniestro está reflejado en los Estados Financieros a diciembre 2019.

ATTON MIRAFLORES BY PULLMAN	% AVANCE POR AÑO
2018	38%
2019	41%
2020	21%

PROYECTO REBRANDING

Por otra parte, el rebranding de los hoteles existentes fue parte de un plan de inversión aprobado por el Directorio durante 2018 y que se desarrolló durante 2019. Este proceso se estima que se extenderá hasta fines de 2021. El monto total de inversión, para todos los hoteles, asciende aproximadamente a $ 16,8 mil millones. El avance estimado de los proyectos por año para cada hotel es el siguiente:

HOTEL	% AVANCE 2019	% AVANCE 2020 E	% AVANCE 2021 E
Novotel Las Condes	5%	75%	20%
Pullman El Bosque	2%	68%	30%
Pullman Vitacura	5%	76%	20%
Pullman San Martín	23%	77%	
Pullman San Isidro	7%	73%	20%
Manto Lima MGallery	100%		
Pullman Miraflores	20%	80%	
Mercure Bogotá 100	45%	55%	
Novotel Bogotá 93	14%	87%	
Novotel Brickell Miami	13%	88%	
TOTAL	**20%**	**64%**	**16%**

Los avances 2020 y 2021 corresponden a una estimación.

FUENTES DE FINANCIAMIENTO

Los financiamientos son en moneda local en cada uno de los países donde se opera y mayoritariamente en tasa fija, salvo en Estados Unidos, que cuenta con crédito en dólares con tasa indexada a tasa libor 6M.

Para la construcción de nuevos proyectos existe preferencia por créditos bancarios o con instituciones financieras a corto plazo para financiar la obra por el 60-70% del monto de inversión. Posteriormente, se refinancia la propiedad (al 60-70%) después de la recepción de la obra, con un crédito a largo plazo.

Por otro lado, la compañía ha determinado mantener un equilibrio entre los flujos operacionales y los flujos de su deuda financiera, con el objetivo de minimizar la exposición al riesgo de variaciones en el tipo de cambio y las unidades de reajuste.

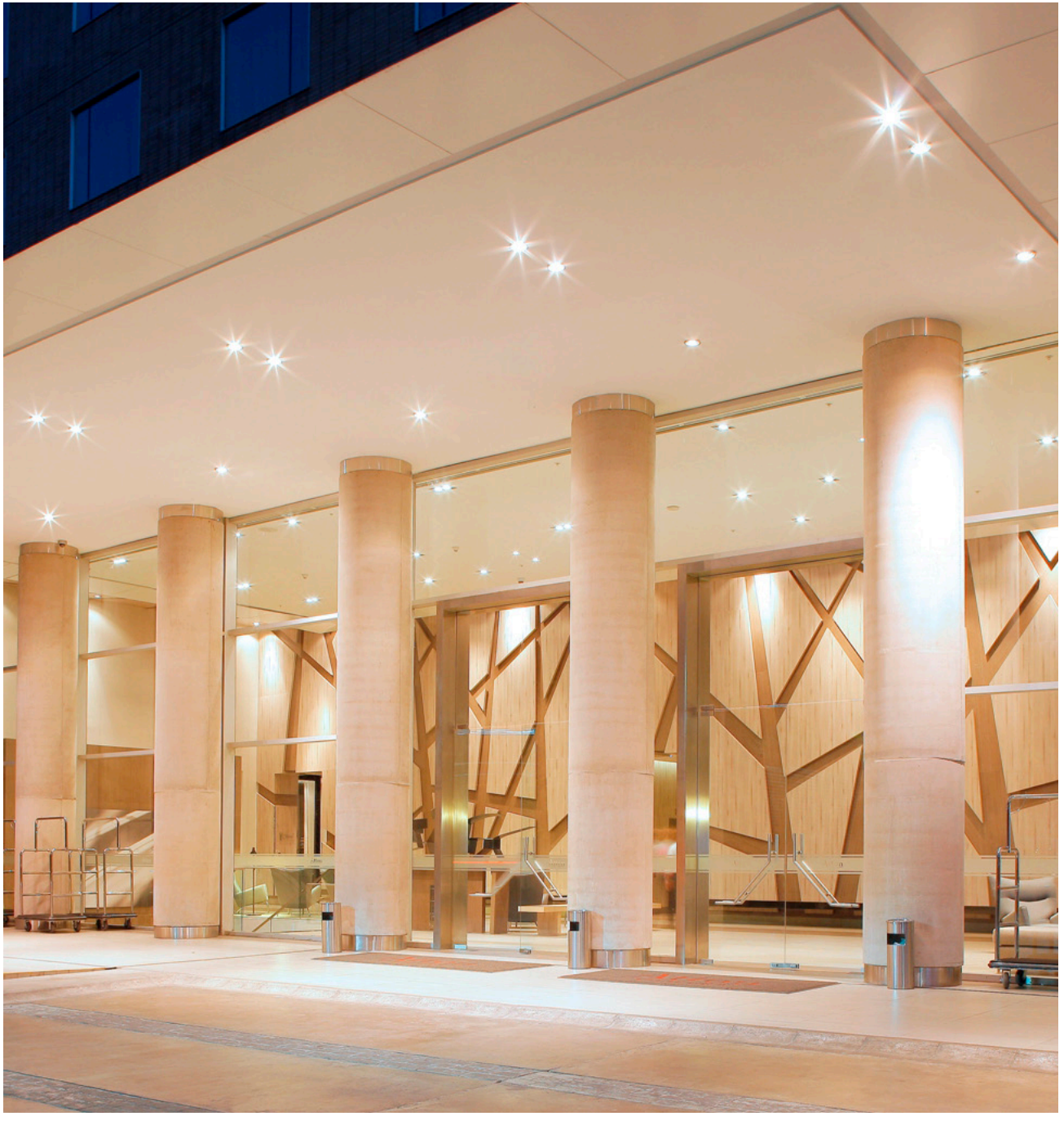
La compañía cuenta con una política de financiamiento que considera las siguientes fuentes de recursos:

1

Recursos propios	Préstamos de bancos e instituciones financieras	Emisión y colocación de instrumentos de oferta pública o privada	Operaciones de leasing o leaseback

2

GOBIERNO CORPORATIVO



ESTRUCTURA GOBIERNO CORPORATIVO

DIRECTORIO

El gobierno corporativo de A3 Property Investments SpA es liderado por un Directorio conformado por siete miembros elegidos por los accionistas de la sociedad. Se reúne mensualmente y tiene entre sus responsabilidades la definición de las estrategias, políticas de la compañía, revisión de los Estados Financieros y otros proyectos. Por último, es el Directorio el que designa al gerente general de la compañía.

GERENCIAS

El **gerente general** vela por el funcionamiento del gobierno corporativo y propone objetivos, estrategias y políticas al Directorio.

Por su parte, las gerencias corporativas, compuestas por las áreas de Administración y Finanzas y Proyectos, administran las principales funciones de la cadena de valor de la compañía y participan, junto con la gerencia general, en la definición de las políticas y estrategias de corto, mediano y largo plazo.

ADMINISTRACIÓN Y FINANZAS

Planifica, implementa y gestiona el sistema de información y reportes financieros. Lidera los procesos de planificación y el desarrollo de las funciones corporativas que dan soporte a las unidades de negocios.

PROYECTOS

Gestiona y monitorea todas las obras y proyectos en ejecución dentro de todos los hoteles. Lidera los procesos de planificación, gestión de riesgo y ejecución. Está encargado de asesorar y proporcionar lo necesario para mantener los hoteles en los estándares establecidos por cada una de las marcas.

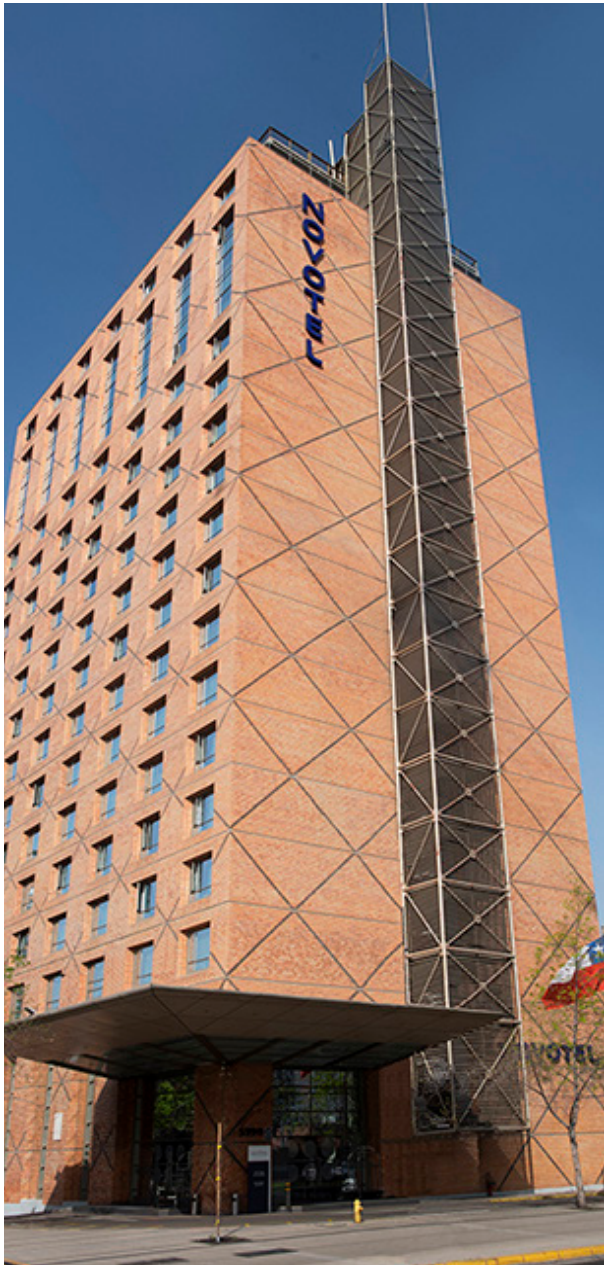
SERVICIOS DE TERCEROS

LEGAL

Acompaña legalmente, mitigando riesgos y asesorando a las áreas y unidades de negocios. Es responsable del cumplimiento de normas y del contexto regulatorio de cada una de las operaciones.

OPERADOR DE LOS HOTELES

Accor tiene la responsabilidad de realizar la operación de todos los hoteles. Es quien provee los sistemas de operación, distribución y de reservas. Tiene a su cargo también la gestión comercial de cada hotel y el cumplimiento de las políticas de recursos humanos establecidas por el Directorio, además de entregar toda la información necesaria que permita mantener los estándares de transparencia requeridos.



DIRECTORIO

ALFONSO PERÓ COSTABAL
Presidente

Rut: 7.010.595-0
Profesión: Ingeniero Comercial
Fecha de elección: 9 /11/ 18

ANDRÉS SOLARI URQUIETA

Rut: 8.667.254-5
Profesión: Ingeniero Comercial
Fecha de elección: 9 /11/ 18

ROBERTO BIANCHI POBLETE

Rut: 8.440.717-6
Profesión: Ingeniero Civil Industrial
Fecha de elección: 9 /11/ 18

MAURO LUCIANO RIAL

Rut: E
Profesión: Contador Público
Fecha de elección: 9 /11/ 18

2

La participación accionaria en A3 Property Investments SpA de los directores, en forma directa y/o a través de sociedades en las que participan, es la siguiente: Alfonso Peró Costabal, un 0,7604%, y Rafael Villanueva Merino, un 1,6130%.

ANDRÉS LEHUEDÉ BROMLEY

Rut: 7.617.723-6
Profesión: Ingeniero Comercial
Fecha de elección: 9 /11/ 18

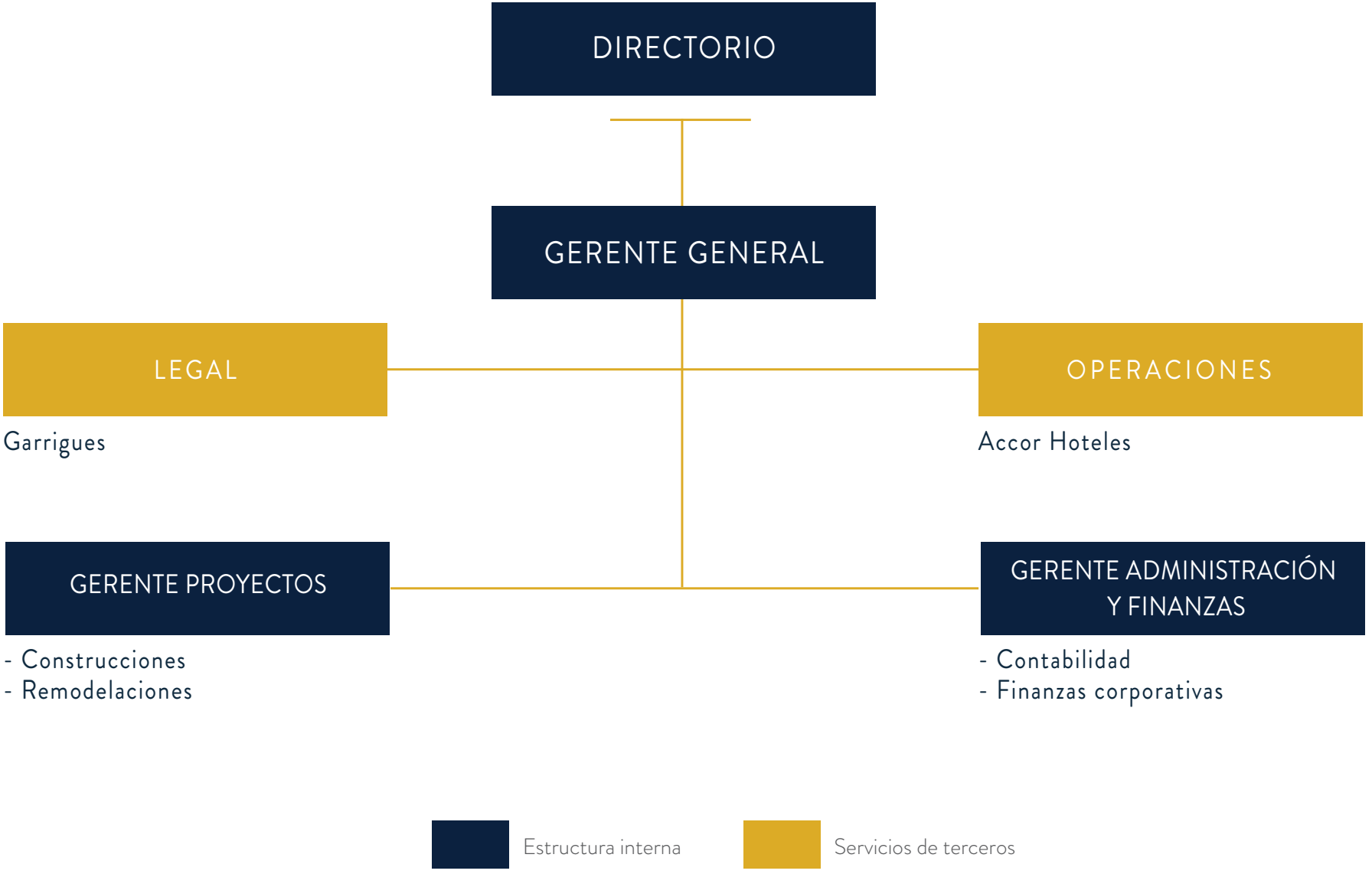
PATRICIO TAPIA COSTA

Rut: 6.371.197-7
Profesión: Ingeniero Civil Industrial
Fecha de elección: 9 /11/ 18

RAFAEL VILLANUEVA MERINO

Rut: E
Profesión: Abogado
Fecha de elección: 9 /11/ 18

ORGANIGRAMA



ADMINISTRACIÓN

MANUEL TAMÉS RODRÍGUEZ
Gerente General

Rut:12.851.852-5
Profesión: Ingeniero Civil
Fecha de nombramiento: Noviembre 2018

BENJAMÍN CRUZ TAGLE
Gerente de Proyectos

Rut: 13.883.040-3
Profesión: Ingeniero Civil Industrial
Fecha de nombramiento: Enero 2020

PABLO VALENZUELA BASCUÑÁN
Gerente de Finanzas

Rut: 15.382.245-K
Profesión: Ingeniero Civil Industrial
Fecha de nombramiento: Enero 2019

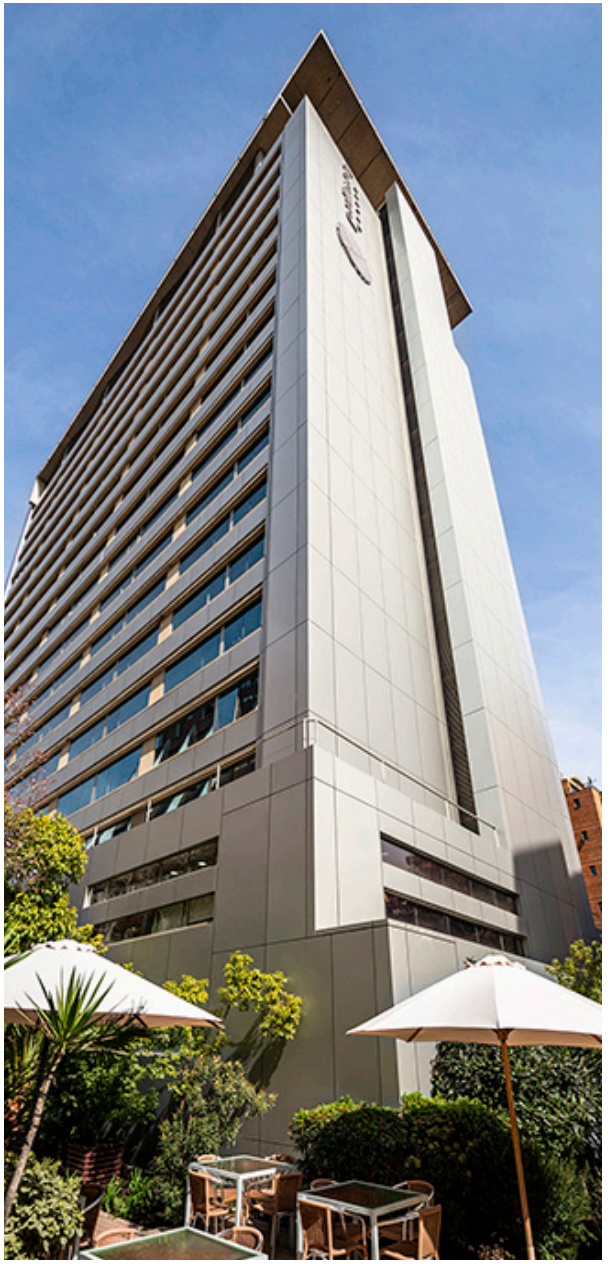
PRINCIPALES ACCIONISTAS

ACCIONISTA	RUT	NÚMERO DE ACCIONES SUSCRITAS Y PAGADAS	% DE PARTICIPACIÓN
Inversiones Siemel S.A.	94.082.000-6	46.242.240	24,30%
Accor Hotels Chile SpA	76.730.401-3	36.360.616	20,00%
Algeciras Inversiones S.A.C.	59.221.750-3	30.700.000	16,13%
Inversiones Inmobiliarias Renta Ltda.	78.997.270-2	27.664.770	14,54%
Inversiones Torca Ltda.	79.875.040-2	25.271.479	13,28%
Inversiones Antares SpA	76.381.308-8	22.359.337	11,75%
TOTAL		**188.598.442**	**100%**

Las acciones de Accor Hoteles Chile SpA corresponden al tipo preferente, mientras el resto son acciones ordinarias.

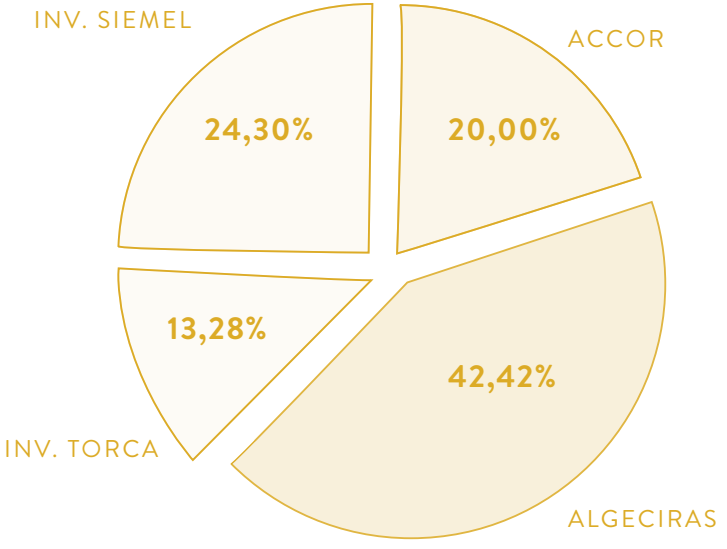
Las acciones preferentes dan derecho a: (i) la elección de un miembro del directorio y (ii) se requerirá su voto favorable para la aprobación de todas las materias indicadas en el artículo 67 de la Ley de Sociedades Anónimas, así como para la realización de una oferta pública o cotización en bolsa de sus acciones; la modificación de los estatutos sociales o de los estatutos de sus subsidiarias y la aprobación de los estados financieros anuales.

Las preferencias de las acciones quedarán sin efecto: (i) si las acciones preferentes representaren menos del 10% del capital pagado de la sociedad; o (ii) al cumplirse el plazo que vence el 31 de diciembre de 2021, lo que ocurra primero.



ESTRUCTURA DE PROPIEDAD

ESTRUCTURA DE PROPIEDAD POR GRUPO EMPRESARIAL



CONTROLADOR

Al 31 de diciembre de 2019, el control de A3 Property Investments SpA corresponde a las siguientes personas, toda vez que influyen decisivamente en la administración de esta última en los términos del Artículo 99 de la Ley 18.045:

Los controladores alcanzan en conjunto un 42,42% de la propiedad a través de las siguientes sociedades: Inversiones Antares SpA, Inversiones, Inmobiliarias Renta Limitada, Algeciras Inversiones S.A.C., como sigue:

CONTROLADORES	RUT
Eduardo Elberg Simi	6.038.150-K
Magda Sheward Mardones	5.447.768-6
Paula Elberg Sheward	8.806.583-2
Karla Elberg Sheward	10.009.507-6
Javiera Elberg Sheward	17.995.778-7
Andrés Elberg Sheward	8.548.412-5

ALGECIRAS INVERSIONES S.A.C.

Sociedad peruana RUT 59.221.750-3, Rol Único Contributivo del Perú N°20386636070, es propietaria directa de 16,13% de las acciones emitidas por A3 Property Investments SpA.

Algeciras Inversiones S.A.C. es controlada por las personas naturales indicadas precedentemente a través de su participación indirecta en Inversiones Alicante Limitada, titular del 52,56% de las acciones en que se divide el capital de Algeciras Inversiones S.A.C.

2

INVERSIONES ANTARES SPA

RUT 76.381.308, es propietaria directa de 11,75% de las acciones emitidas por A3 Property Investments SpA.

Inversiones Antares SpA es controlada por las personas naturales indicadas precedentemente a través de su participación indirecta en Inversiones Alicante Limitada, titular del 100% de las acciones en que se divide el capital de Inversiones Antares SpA.

INVERSIONES INMOBILIARIA RENTA LIMITADA

RUT 78.997.270-2, es propietaria directa de 14,54% de las acciones emitidas por A3 Property Investments SpA.

Inversiones Inmobiliaria Renta Limitada es controlada por las personas naturales indicadas precedentemente a través de su participación indirecta en Inversiones Alicante Limitada, titular del 85% de las acciones en que se divide el capital de Inversiones Inmobiliaria Renta Limitada.

Actualmente, los accionistas no cuentan con un acuerdo de actuación conjunta.

ASESORÍAS CONTRATADAS POR DIRECTORIO

Durante el ejercicio 2019 el Directorio no incurrió en gastos de asesorías u honorarios.

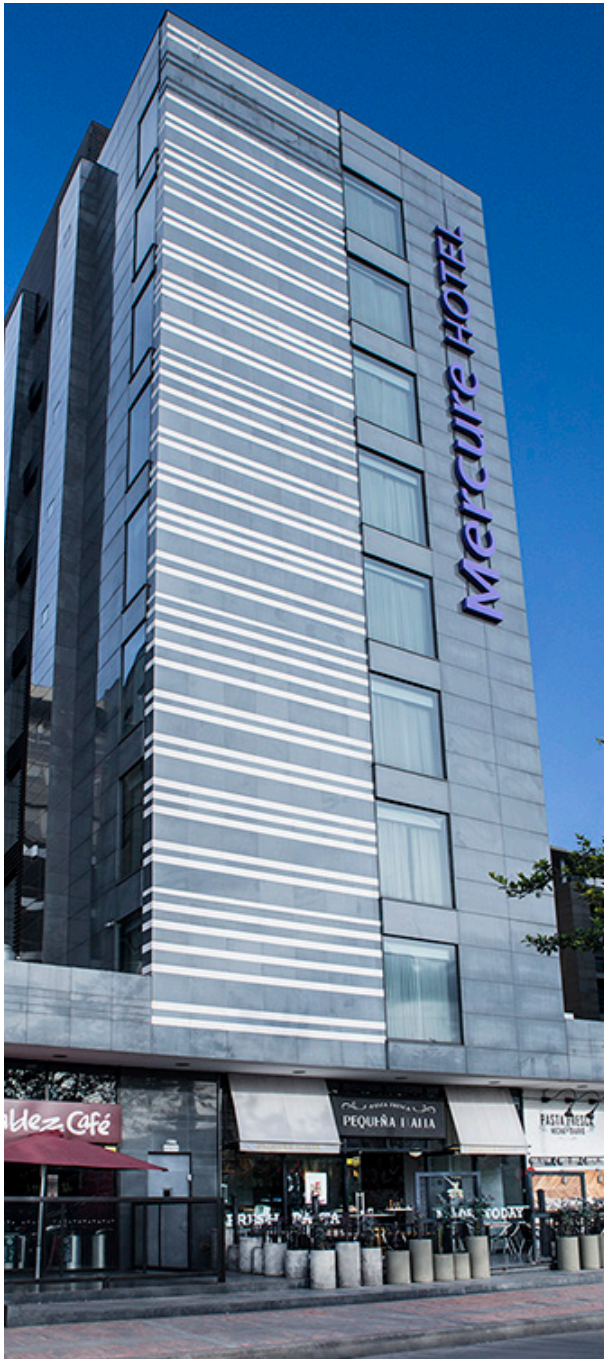
REMUNERACIONES EJECUTIVOS

Durante 2019 el total de remuneraciones pagadas a los gerentes y ejecutivos principales de la empresa ascendió a $ 933,6 millones de pesos. De este monto, la totalidad corresponde a remuneración fija. No son comparables con el año anterior, debido a que la sociedad fue creada en noviembre de 2018, por lo que se consideran solo 50 días de operación. Igualmente, el monto desembolsado por remuneraciones a los gerentes y ejecutivos principales en 2018 asciende a $ 47,6 millones de pesos.

En el periodo se pagaron $ 7,6 millones en indemnizaciones a ejecutivos por concepto de término de contratos. En el periodo no hubo pagos correspondientes a planes de incentivos, ya que la sociedad no los tiene contemplados dentro de sus políticas.

Los directores de la sociedad fueron designados en noviembre de 2018, por lo tanto en ese año se realizaron solo dos sesiones de Directorio, por las cuales recibieron remuneraciones. Durante 2019 los directores recibieron pago por concepto de asistencia a las sesiones de Directorio, percibiendo los siguientes montos:

Alfonso Peró C., $ 16,3 millones ($ 2,8 millones en 2018).; Andrés Lehuedé B., $ 10,6 millones ($ 1,9 millones en 2018); Andrés Solari U., $ 10,6 millones ($ 1,9 millones en 2018); Mauro Rial M. $ 10,6 millones ($ 1,9 millones en 2018); Patricio Tapia C., $ 8,7 millones ($ 1,9 millones en 2018); Roberto Bianchi P., $ 9,7 millones ($ 1,9 millones en 2018), y Rafael Villanueva M., $ 9,7 millones ($ 1,9 millones en 2018).



PROVEEDORES Y CLIENTES

En 2019 solo un proveedor representó el 10% o más de las compras de la compañía y que corresponde a Accor Hotels SpA, el cual realiza las funciones de operación de los hoteles de A3 Property Investments.

En relación a los clientes, durante el periodo reportado no se registraron empresas o personas que concentraran el 10% o más de las ventas de la sociedad.

3

NUESTRA GENTE

DOTACIÓN

SEGÚN GÉNERO

11
TRABAJADORES
4 MUJERES
7 HOMBRES

3
GERENTES
0 MUJERES
3 HOMBRES

7
DIRECTORES
0 MUJERES
7 HOMBRES

SEGÚN NACIONALIDAD

TRABAJADORES
10 CHILENOS
1 EXTRANJEROS

3
GERENTES
3 CHILENOS
0 EXTRANJEROS

7
DIRECTORES
5 CHILENOS
2 EXTRANJEROS

SEGÚN EDAD

	DIRECTORIO	EJECUTIVOS	PROFESIONALES YTÉCNICOS	TRABAJADORES	TOTAL
Inferior a 30 años	-	-	4	-	4
Entre 30 y 40	-	2	3	-	5
Entre 41 y 50	1	1	1	-	3
Entre 51 y 60	5	-	-	-	5
Entre 61 y 70	1	-	-	-	1
Más de 70	-	-	-	-	-

SEGÚN ANTIGÜEDAD EN LA EMPRESA

	DIRECTORIO	EJECUTIVOS	PROFESIONALES YTÉCNICOS	TRABAJADORES	TOTAL
Menos de 3 años	7	3	8	-	18
Entre 3 y 6	-	-	-	-	-
Más de 6 y menos de 9	-	-	-	-	-
Entre 9 y 12	-	-	-	-	-
Más de 12	-	-	-	-	-

	DISTRIBUCIÓN SEGÚN NIVEL PROFESIONAL			DISTRIBUCIÓN SEGÚN PAÍS DE ORIGEN					
EMPRESA	EJECUTIVOS	PROFESIONALES Y TÉCNICOS	TRABAJADORES	CHILE	PERÚ	COLOMBIA	EE.UU.	OTRO	TOTAL
A3 Property Investments	3	8	-	10	-	-		1	**11**
Subsidiarias Chile	33	216	320	446	23	21	-	79	**569**
Subsidiarias Perú	6	67	134	-	202	1	-	4	**207**
Subsidiarias Colombia	14	55	19	-	-	85	-	3	**88**
Subsidiarias EE.UU.	6	15	82	-	-	-	103	-	**103**
TOTAL ORGANIZACIÓN	**62**	**361**	**555**	**456**	**225**	**107**	**103**	**87**	**978**

3

BRECHA SALARIAL

En A3 Property Investment no hay brecha salarial entre los trabajadores, debido a que no existen funciones que sean comparables, por el reducido número de integrantes de la organización.

4

OTROS **ANTECEDENTES**

MARCAS, PATENTES, LICENCIAS Y CONTRATOS

A3 Property Investments no tiene bajo su propiedad marcas. Las marcas correspondientes a los hoteles son de propiedad de Accor Hotels, con el cual en noviembre de 2018 se suscribieron diversos contratos de administración hotelera, cuya duración es de 30 años y mediante los cuales Accor asume la supervisión y control de la operación de los hoteles de propiedad de A3 Property Investments.

Por otra parte, cada uno de los hoteles que posee la sociedad cuenta con patentes para la venta de alcoholes, los cuales tienen distinta fecha de renovación según la instalación y el país donde se encuentran.

FACTORES DE RIESGO

La operación hotelera se encuentra sometida a factores de riesgo que son comunes al mercado y la compañía ha adoptado medidas de mitigación para cada uno de ellos.

Entre los principales se encuentran:

TIPO DE CAMBIO

Las fluctaciones en el tipo de cambio son compensadas por la gestión del administrador hotelero, mediante los ingresos y sus honorarios variables. Además, no se mantienen fondos significativos en moneda extranjera, cambiando regularmente a moneda local todo el efectivo que se genera.

PRECIOS COMPETITIVOS

El acuerdo estratégico con Accor Hotels, uno de los más importantes operadores hoteleros en el mundo, permite ser más competitivo que muchos otros hoteles en los mercados que participa.

PAGO SERVICIOS

El 85%, en promedio, de las ventas son cobradas a través de operadores de tarjetas de crédito a los clientes al momento de abandonar el hotel, recibiendo la liquidación en un plazo no mayor a 30 días. Adicionalmente, las cuentas por cobrar a huéspedes se encuentran garantizadas con tarjetas de crédito.

LIQUIDEZ

Una adecuada gestión de los activos y pasivos optimiza los excedentes de caja diarios, asegurando el cumplimiento de los compromisos de deudas en el momento de su vencimiento. Además, se cuenta con líneas bancarias de corto plazo aprobadas, que permiten reducir ostensiblemente el riesgo de liquidez a nivel de la matriz o de cualquiera de sus filiales.

ECONOMÍAS LOCALES

El negocio se enfoca en clientes de viajes corporativos y el resultado comercial depende, en parte, del nivel de actividad económica que tengan los países. Este riesgo es intrínseco al país donde se desarrolle la actividad y, por lo tanto, se diversificará en la medida en que se ingrese a nuevos mercados.

CAMBIOS EN EL CONSUMIDOR

El resultado depende en gran medida de la capacidad de anticipar, identificar y entender los gustos y preferencias de los clientes, por lo cual se realiza un constante seguimiento a las preferencias de los huéspedes.

PORTAFOLIO DIVERSIFICADO

La sociedad se orienta a la búsqueda y análisis permanente de nuevas oportunidades alineadas con el plan estratégico de crecimiento de la sociedad. Así, la presencia en distintos mercados permite minimizar los riesgos.

ALIADO ESTRATÉGICO

Los inmuebles y equipos son sometidos constantemente a mantención y renovación, con el fin de asegurar la oferta de clase mundial, actualizados a las últimas tendencias de tecnología en el mercado y cumpliendo con todas las normativas vigentes.

OTROS RIESGOS

Existen otras incertidumbres asociadas a variaciones en la demanda hotelera. Como por ejemplo el efecto de la disminución del flujo de pasajeros que ingresa a los países en que la compañía opera, dado por pandemias, inestabilidad o desorden social.

Frente a estas o cualquier otra situación que altere el flujo de personas hacia y desde los países, la compañía, tiene un plan de respuesta rápido mediante el ajuste de su operación a la contingencia y aplicando, adicionalmente, medidas de seguridad según corresponda. Además, otro riesgo es el de siniestros que impacten a los activos fijos, como incendios, terremotos, vandalismo, terrorismo, protestas y huelgas. Sin embargo, tanto el daño físico como el perjuicio de paralización están cubiertos por pólizas de seguro.

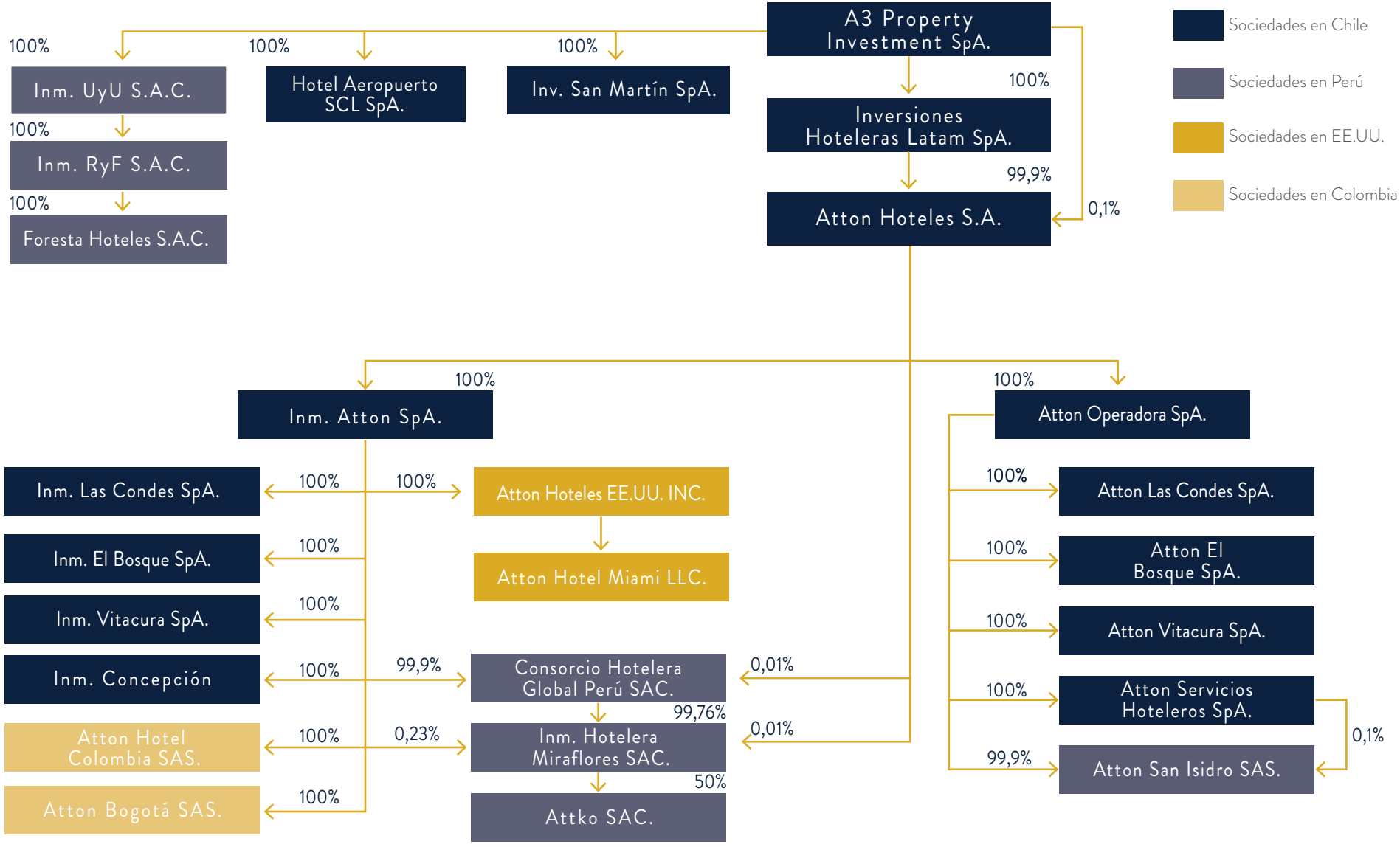
DIVIDENDOS

La sociedad actualmente no cuenta con una política de dividendos y durante el ejercicio 2019 no hubo pago de dividendos a los accionistas de A3 Property Investments.

5

INFORMACIÓN **FILIALES**

MALLA SOCIETARIA



5

INFORMACIÓN SOBRE FILIALES

5

INVERSIONES HOTELERAS LATAM SpA

Razón Social	Inversiones Hoteleras Latam SpA
Rut	76.937.272-5
Naturaleza jurídica	Sociedad por acciones
Capital suscrito y pagado	$ 103.160.541.225
% de inversión en asociada sobre los activos individuales de la matriz	68,4%
Principal accionista	A3 Property Investments SpA
Porcentaje de la propiedad	100%
Directores	No hay directores. La sociedad es administrada por A3 Property Investments SpA.
Gerente general	N/A

ATTON HOTELES S.A.

Razón Social	Atton Hoteles S.A.
Rut	76.284.251-3
Naturaleza jurídica	Sociedad anónima
Capital suscrito y pagado	$ 42.472.447.932
% de inversión en asociada sobre los activos individuales de la matriz	0,0%
Principal accionista	Inversiones Hoteleras Latam SpA
Porcentaje de la propiedad	100%
Directores	Alfonso Peró Costabal Andrés Lehuedé Bromley Luis Andrés Solari Urquieta Mauro Luciano Rial Patricio Andrés Tapia Costa Rafael Villanueva Merino Roberto Alejandro Bianchi Poblete Todos ejercen la función de director en la matriz (A3 Property Investments SpA)
Gerente general	Manuel Tamés

INVERSIONES SAN MARTÍN SpA.

Razón Social	Inversiones San Martín SpA
Rut	76.520.391-0
Naturaleza jurídica	Sociedad por acciones
Capital suscrito y pagado	$ 10.510.000.000
% de inversión en asociada sobre los activos individuales de la matriz	5,6%
Principal accionista	A3 Property Investments SpA
Porcentaje de la propiedad	100%
Directores	No aplica. La sociedad es administrada por un administrador designado por sus accionistas.
Gerente general	N/A

INMOBILIARIA UYU S.A.C.

Razón Social	Inmobiliaria UyU S.A.C.
Rut	20600405471
Naturaleza jurídica	Sociedad anónima cerrada (Perú)
Capital suscrito y pagado	$ 8.972.800.159
% de inversión en asociada sobre los activos individuales de la matriz	4,5%
Principal accionista	A3 Property Investments SpA
Porcentaje de la propiedad	100%
Directores	No aplica. La sociedad es administrada por un administrador designado por sus accionistas.
Gerente general	Fernando Luis Zagazeta Uribe

HOTEL AEROPUERTO SCL SpA.

Razón Social	Hotel Aeropuerto SCL SpA.
Rut	76.695.378-6
Naturaleza jurídica	Sociedad por acciones
Capital suscrito y pagado	$ 2.348.245.000
% de inversión en asociada sobre los activos individuales de la matriz	1,5%
Principal accionista	A3 Property Investments SpA
Porcentaje de la propiedad	100%
Directores	No aplica. La sociedad es administrada por un administrador designado por sus accionistas.
Gerente general	N/A

OBJETO SOCIAL DE FILIALES

INVERSIONES HOTELERAS LATAM SpA

Inversiones en todo tipo de bienes; participación en toda clase de sociedades, así como su explotación.

ATTON HOTELES S.A.

Explotación y construcción de negocios de hotelería, turismo, restaurante, apart hotel u otros afines para su administración o darlos en arrendamiento.

INVERSIONES SAN MARTÍN SpA

Compra, venta o arrendamiento; construcción, implementación, explotación y administración de inmuebles destinados a la actividad hotelera y relacionadas; la inversión y administración en toda clase de bienes.

INMOBILIARIA UYU S.A.C.

Realización de actividades inmobiliarias en general, pudiendo comprar, vender, tomar y dar en arrendamiento o celebrar cualquier otro tipo de contrato respecto de bienes inmuebles, así como realizar cualquier tipo de negocio o inversión inmobiliaria o explotación de bienes inmuebles bajo cualquier modalidad o título.

HOTEL AEROPUERTO SCL SpA

Tiene como objeto la i) explotación, por cuenta propia o de terceros, de los negocios de hotelería, turismo, restaurante, apart-hotel y otros afines; ii) la construcción de establecimientos para el desarrollo de dichos fines, para lo cual podrá adquirir bienes raíces y construir en ellos, refaccionarlos o restaurarlos por cuenta propia o de terceros, administrarlos y darlos en arrendamiento o en cualquier otra forma de explotación o aprovechamiento, y iii) en general, realizar cualquier otra actividad que los socios acuerden.

TRANSACCIONES CON FILIALES

Durante 2019 la matriz A3 Property Investments no tuvo relaciones comerciales con sus filiales.

MARCO REGULATORIO

La operación de A3 Property Investments no está sujeta a regulación específica, ya que se encuentra funcionando en un mercado que no tiene una normativa particular, sino que se enmarca dentro de las reglas generales del derecho civil y comercial de cada uno de los países donde opera.

SUSCRIPCIÓN DE LA MEMORIA

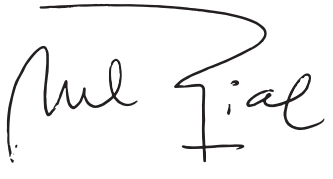
Conforme con lo señalado en la Norma de Carácter General N° 30 de la Comisión para el Mercado Financiero, la presente memoria es suscrita por los directores de la sociedad, quienes, en conjunto con el gerente general, se declaran responsables por la total veracidad de la información contenida en ella.

ALFONSO PERÓ COSTABAL

Presidente del Directorio
Rut: 7.010.595-0

LUIS ANDRÉS SOLARI URQUIETA

Director
Rut: 8.667.254-5

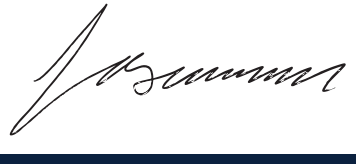


MAURO LUCIANO RIAL

Director
Pasaporte: YB2972902

ANDRÉS LEHUEDÉ BROMLEY

Director
Rut: 7.617.723-6



ROBERTO ALEJANDRO BIANCHI POBLETE

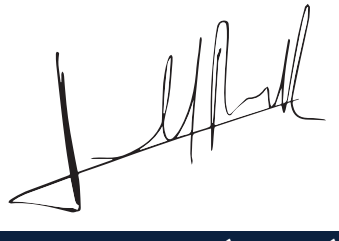
Director
Rut: 8.480.717-6

RAFAEL VILLANUEVA MERINO

Director
Pasaporte: 118279299

PATRICIO ANDRÉS TAPIA COSTA

Director
Rut: 6.371.197-7



MANUEL ANTONIO TAMÉS RODRÍGUEZ

Gerente general
Rut: 12.851.852-5

A3 PROPERTY
INVESTMENTS

A3 Property Investments SpA. y Subsidiarias

Estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2019

NFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

Santiago, 13 de abril de 2020

Señores Accionistas y Directores
A3 Property Investments SpA

Hemos efectuado una auditoría a los estados financieros consolidados adjuntos de A3 Property Investments SpA y subsidiarias, que comprenden los estados consolidados de situación financiera al 31 de diciembre de 2019 y 2018, los correspondientes estados consolidados de resultados, de resultados integrales, de cambios en el patrimonio neto y de flujos de efectivo por el ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2019 y por el período comprendido entre el 23 de julio de 2018 y el 31 de diciembre de 2018 y las correspondientes notas a los estados financieros consolidados.

Responsabilidad de la Administración por los estados financieros consolidados

La Administración es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros consolidados 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 consolidados 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 consolidados a base de nuestras auditorías. No hemos auditado los estados financieros de la subsidiaria Atton Hotels USA Inc., cuyo estado financiero refleja un total de activos que representan respectivamente un 16% y un 18% de los activos totales consolidados al 31 de diciembre de 2019 y 2018, y un total de ingresos ordinarios que representan un 21% del total de los ingresos ordinarios consolidados por el ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2019 y un 26% del total de ingresos por el período comprendido entre el 23 de julio de 2018 y el 31 de diciembre de 2018. Estos estados financieros fueron auditados por otro auditor, cuyo informe nos ha sido proporcionado y nuestra opinión, en lo que se refiere a los montos incluidos de esta sociedad, se basa únicamente en el informe del otro auditor. 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 consolidados 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 consolidados. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de representaciones incorrectas significativas de los estados financieros consolidados ya sea debido a fraude o error.

PwC Chile, Av. Andrés Bello 2711 - piso 5, Las Condes – Santiago, Chile
RUT: 81.513.400-1 | Teléfono: (56 2) 2940 0000 | www.pwc.cl

Al efectuar estas evaluaciones de los riesgos, el auditor considera el control interno pertinente para la preparación y presentación razonable de los estados financieros consolidados 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 consolidados.

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

Opinión

En nuestra opinión, basada en nuestras auditorías y en el informe del otro auditor, los mencionados estados financieros consolidados presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera de A3 Property Investments SpA y subsidiarias al 31 de diciembre de 2019 y 2018, los resultados de sus operaciones y los flujos de efectivo por el ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2019 y por el período comprendido entre el 23 de julio de 2018 y el 31 de diciembre de 2018 de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera.

Contenido

Informe del auditor independiente

Estados Financieros Consolidados

Estado Consolidado de Situación Financiera
Estado Consolidado de Resultados
Estado Consolidado de Resultados Integrales
Estado de Cambios en el Patrimonio
Estado Consolidado de Flujos de Efectivo
Notas a los Estados Financieros Consolidados

ESTADOS CONSOLIDADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA
Al 31 de diciembre de 2019 y 2018
(Cifras en miles de pesos - M$)

Activos	Nota	Al 31 de Diciembre de 2019	Al 31 de Diciembre de 2018(*)
		M$	M$
Activos corrientes			
Efectivo y equivalentes al efectivo	9	14.464.616	22.414.153
Otros activos no financieros, corrientes	10	317.736	179.980
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes	11	5.428.753	3.907.876
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, corrientes	12	53.068	25.369
Inventarios, corrientes	13	303.465	283.068
Activos por impuestos, corrientes	14	5.063.068	6.798.900
Total de activos corrientes		**25.630.706**	**33.609.346**
Activos no corrientes			
Otros activos financieros, no corrientes	15	246.583	222.187
Propiedades de inversión	17	245.162.697	227.348.010
Propiedades plantas y equipos	16	22.157.476	13.354.717
Activos intangibles distintos de la plusvalía	18	12.977.485	12.471.366
Plusvalía	19	7.138.058	7.059.934
Activos por impuestos diferidos	14	2.982.080	2.310.526
Total de activos no corrientes		**290.664.379**	**262.766.740**
Total de activos		**316.295.085**	**296.376.086**

(*) Ver nota 8

Las notas adjuntas N° 1 a 34 forman parte integral de estos estados financieros consolidados.

ESTADOS CONSOLIDADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA
Al 31 de diciembre de 2019 y 2018
(Cifras en miles de pesos - M$)

Pasivos	Nota	Al 31 de Diciembre de 2019	Al 31 de Diciembre de 2018(*)
		M$	M$
Pasivos corrientes			
Otros pasivos financieros, corrientes	20	19.059.414	13.584.935
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar, corrientes	21	5.632.836	3.617.724
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, corrientes	12	1.651.053	2.599.676
Pasivos por impuestos, corrientes	14	585.066	1.712.710
Provisiones corrientes por beneficios a los empleados	22	332.708	374.770
Otros pasivos no financieros, corrientes		6.631	6.499
Total de pasivos corrientes		**27.267.708**	**21.896.314**
Pasivos no corrientes			
Otros pasivos financieros, no corrientes	20	99.545.195	99.411.171
Pasivo por impuestos diferidos	14	34.063.959	30.820.624
Total de pasivos no corrientes		**133.609.154**	**130.231.795**
Total de pasivos		**160.876.862**	**152.128.109**
Patrimonio			
Capital emitido	24	141.407.985	138.278.269
Ganancias acumuladas	24	475.282	206.146
Otras reservas	24	6.422.194	(148.676)
Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora		**148.305.461**	**138.335.739**
Participaciones no controladoras		7.112.762	5.912.238
Patrimonio total		**155.418.223**	**144.247.977**
Total de patrimonio y pasivos		**316.295.085**	**296.376.086**

(*) Ver nota 8

Las notas adjuntas N° 1 a 34 forman parte integral de estos estados financieros consolidados.

ESTADO CONSOLIDADO DE RESULTADOS POR FUNCIÓN
Por el ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2019 y el período comprendido entre el 23 de julio de 2018 y el 31 de diciembre de 2018
(Cifras en miles de pesos - M$)

	Nota	01.01.2019 31.12.2019	23.07.2018 31.12.2018(*)
		M$	M$
Ingresos actividades ordinarias	25	18.110.938	2.317.369
Costo de ventas	25	(2.130.505)	(296.190)
Ganancia bruta		**15.980.433**	**2.021.179**
Otros ingresos	25	5.545.289	155.962
Gasto de administración	25	(11.222.787)	(2.125.322)
Ganancia de actividades operacionales		**10.302.935**	**51.819**
Ingresos financieros		214.965	71.121
Costos financieros	29	(6.363.119)	(573.090)
Diferencia de cambio	27	(88.548)	17.832
Resultado por unidades reajustables	27	(1.712.152)	(177.699)
Ganancia (pérdida), antes de impuestos		**2.354.081**	**(610.017)**
Gasto por impuestos a las ganancias		(2.258.252)	753.918
Ganancia procedente de operaciones continuadas		**95.829**	**143.901**
Ganancia (pérdida), atribuible a:			
Ganancia atribuible a los propietarios de la controladora		269.136	206.146
Pérdida atribuible a las participaciones no controladoras		(173.307)	(62.245)
Ganancia		**95.829**	**143.901**
Ganancia (pérdida), por acción básica			
Ganancia por acción básica en operaciones continuadas (en pesos)	26	1,43	3,35
Ganancia (pérdida), por acción básica en operaciones discontinuadas (en pesos)		-	-
Ganancia (pérdida) por acción básica		**1,43**	**3,35**
Ganancia (pérdida), por acción diluida			
Ganancias diluida por acción procedente de operaciones continuadas	26	1,43	3,35
Ganancias (pérdida), diluida por acción procedente de operaciones discontinuadas		-	-
Ganancias diluida por acción		**1,43**	**3,35**

(*) Ver nota 8

Las notas adjuntas N° 1 a 34 forman parte integral de estos estados financieros consolidados.

ESTADO CONSOLIDADO DE RESULTADOS INTEGRALES
Por el ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2019 y el período comprendido entre el 23 de julio de 2018 y el 31 de diciembre de 2018
(Cifras en miles de pesos - M$)

	Nota	01.01.2019 31.12.2019	23.07.2018 31.12.2018(*)
		M$	M$
Ganancia		**95.829**	**143.901**
Diferencias de cambio por conversión		7.944.701	(73.329)
Ganancia (pérdida) por diferencias de cambio de conversión, antes de impuestos		**7.944.701**	**(73.329)**
Resultado integral Total		**8.040.530**	**70.572**
Resultado integral atribuibles a:			
Resultado integral atribuible a los propietarios de la controladora		6.840.006	57.470
Resultado integral atribuible a participaciones no controladoras		1.200.524	13.102
Resultado integral		**8.040.530**	**70.572**

(*) Ver nota 8

Las notas adjuntas N° 1 a 34 forman parte integral de estos estados financieros consolidados.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018

(Cifras en miles de pesos - M$)

	Capital Emitido	Superávit de Revaluación	Reservas por diferencias de cambio por conversión	Otras reservas varias	Otras reservas	Ganancias (Pérdidas) acumuladas	Patrimonio atribuible a los propietarios de la Controladora	Participaciones No Controladoras	Patrimonio total
Patrimonio al 01.01.2019	**138.278.269**	**-**	**(148.676)**	**-**	**(148.676)**	**206.146**	**138.335.739**	**5.912.238**	**144.247.977**
Patrimonio previamente reportado a fines de año anterior	138.278.269	-	(148.676)	-	(148.676)	206.146	138.335.739	5.912.238	144.247.977
Incremento (disminución) en el patrimonio	**3.129.716**	**-**	**6.570.870**	**-**	**6.570.870**	**269.136**	**9.969.722**	**1.200.524**	**11.170.246**
Incremento (disminución) por otras distribuciones a los propietarios	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Resultado Integral	**-**	**-**	**6.570.870**	**-**	**6.570.870**	**269.136**	**6.840.006**	**1.200.524**	**8.040.530**
Ganancia (pérdida)	-	-	-	-	-	269.136	269.136	(173.307)	95.829
Otro resultado integral	-	-	6.570.870	-	6.570.870	-	6.570.870	1.373.831	7.944.701
Incrementos (disminuciones) por otros cambios, patrimonio	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Emisión de patrimonio	**3.129.716**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**3.129.716**	**-**	**3.129.716**
Saldo final 31.12.2019	**141.407.985**	**-**	**6.422.194**	**-**	**6.422.194**	**475.282**	**148.305.461**	**7.112.762**	**155.418.223**
Patrimonio al 23.07.2018	**1.000**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**1.000**	**-**	**1.000**
Patrimonio previamente reportado a fines de año anterior	1.000	-	-	-	-	-	1.000	-	1.000
Incremento (disminución) en el patrimonio	**138.277.269**	**-**	**(148.676)**	**-**	**(148.676)**	**206.146**	**138.334.739**	**5.912.238**	**144.246.977**
Incremento (disminución) por otras distribuciones a los propietarios	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Resultado Integral	**-**	**-**	**(148.676)**	**-**	**(148.676)**	**206.146**	**57.470**	**13.102**	**70.572**
Ganancia (pérdida)	-	-	-	-	-	206.146	206.146	(62.245)	143.901
Otro resultado integral	-	-	(148.676)	-	(148.676)	-	(148.676)	75.347	(73.329)
Incrementos (disminuciones) por otros cambios, patrimonio	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Emisión de patrimonio	**138.277.269**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**138.277.269**	**5.899.136**	**144.176.405**
Saldo final 31.12.2018(*)	**138.278.269**	**-**	**(148.676)**	**-**	**(148.676)**	**206.146**	**138.335.739**	**5.912.238**	**144.247.977**

(*) Ver nota 8

Las notas adjuntas N° 1 a 34 forman parte integral de estos estados financieros consolidados.

ESTADO CONSOLIDADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
Por el ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2019 y el período comprendido entre el 23 de julio de 2018 y el 31 de diciembre de 2018
(Cifras en miles de pesos - M$)

	Nota	01.01.2019 31.12.2019 M$	23.07.2018 31.12.2018(*) M$
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación			
Cobros procedentes de venta de bienes y servicios		41.097.625	6.053.839
Clases de pagos:			
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios		(20.180.242)	(1.850.082)
Pagos a y por cuenta de los empleados		(15.665.502)	(2.511.876)
Otros pagos por actividades de operación		(1.478.256)	(590.405)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) la operación		**3.773.625**	**1.101.476**
Recuperación (pago) de impuestos		348.978	(542.432)
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación		**4.122.603**	**559.044**
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de inversión			
Importes procedentes de ventas de propiedades, planta y equipo		1.678	(24)
Compra de propiedades, planta y equipo	16	(9.928.152)	(29.647)
Compra de activos intangibles distintos a la plusvalía	18	(512.294)	-
Compras de otros activos a largo plazo		-	(88.658.796)
Intereses recibidos		214.965	143
Otras entradas (salidas) de efectivo		-	4.482.022
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión		**(10.223.803)**	**(84.206.302)**
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiación			
Importes procedentes de la emisión de acciones	24	3.129.716	117.358.981
Importes procedentes de préstamos de largo plazo	20	45.274.028	1.202.469
Reembolsos de préstamos	20	(41.138.626)	(4.214.834)
Pagos de pasivos por arrendamiento	20	(3.950.031)	(5.058.474)
Intereses pagados	20	(5.527.633)	(3.071.411)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiación		**(2.212.546)**	**106.216.731**
Incremento neto (disminución) en efectivo y equivalentes al efectivo Antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio		**(8.313.746)**	**22.569.473**
Efectos de las variaciones en las tasas de cambio sobre el efectivo y equivalente al efectivo		**364.209**	**(155.320)**
Incremento (disminución) de efectivo y equivalentes al efectivo		**(7.949.537)**	**22.414.153**
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del ejercicio		**22.414.153**	**-**
Efectivo y equivalentes al efectivo, al final del ejercicio	9	**14.464.616**	**22.414.153**

(*) Ver nota 8

Las notas adjuntas N° 1 a 34 forman parte integral de estos estados financieros consolidados.

CONTENIDO

NOTA 1. Información Corporativa
NOTA 2. Resumen de las Principales Políticas Contables
- a) Bases de preparación y período
- b) Bases de presentación
- c) Bases de consolidación
- d) Participaciones no controladoras
- e) Segmentos de operación
- f) Transacciones en moneda extranjera
- g) Propiedades, planta y equipos
- h) Activos intangibles distintos de la plusvalía
- i) Plusvalía – Combinación de negocios
- j) Costos por financiamiento
- k) Deterioro del valor de los activos no financieros
- l) Activos Financieros
- m) Inventarios
- n) Deudores Comerciales y otras cuentas por cobrar
- o) Efectivo y equivalentes de efectivo
- p) Propiedades de Inversión
- q) Transacciones con partes relacionadas
- r) Cuentas comerciales por pagar y otras cuentas por pagar
- s) Otros Pasivos Financieros
- t) Instrumentos Financieros Derivados
- u) Capital emitido
- v) Impuesto a las ganancias e impuestos diferidos
- w) Beneficios a los empleados
- x) Otras provisiones
- y) Reconocimiento de ingresos
- z) Costo de ventas
- aa) Medio ambiente
- bb) Ganancia (pérdida) por acción y política de dividendos

NOTA 3. Gestión del riesgo financiero
NOTA 4. Responsabilidad de la información, estimaciones y criterios contables
NOTA 5. Cambio de política contable
NOTA 6. Nuevos pronunciamientos contables
NOTA 7. Segmentos de operación
NOTA 8. Combinación de Negocios
NOTA 9. Efectivo y equivalentes al efectivo
NOTA 10. Otros activos no financieros
NOTA 11. Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar corrientes
NOTA 12. Saldos y transacciones con partes relacionadas
NOTA 13. Inventarios corrientes
NOTA 14. Activos y pasivos por impuestos corrientes e impuestos diferidos

NOTA 15. Otros Activos Financieros no corrientes
NOTA 16. Propiedades, plantas y equipos
NOTA 17. Propiedades de Inversión
NOTA 18. Activos intangibles distintos de la plusvalía
NOTA 19. Plusvalía
NOTA 20. Otros pasivos financieros
NOTA 21. Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar
NOTA 22. Provisiones corrientes por beneficios a los empleados
NOTA 23. Transacciones en moneda extranjera
NOTA 24. Patrimonio
NOTA 25. Composición de resultados relevantes
NOTA 26. Ganancias por acción
NOTA 27. Diferencias de cambio y resultado por unidades de reajuste
NOTA 28. Gastos del personal
NOTA 29. Costos Financieros
NOTA 30. Contingencias y compromisos
NOTA 31. Medio ambiente
NOTA 32. Sanciones
NOTA 33. Garantías recibidas
NOTA 34. Hechos posteriores

Notas a los Estados Financieros Consolidados

NOTA 1 Información corporativa

A3 Property Investments SpA (en adelante "A3"), fue constituida por escritura pública de fecha 23 de Julio de 2018, ante el Notario Público Alvaro González Salinas de la cuadragésima Segunda notaria de Santiago, bajo la figura jurídica de Sociedad por Acciones, Repertorio 48790-2018, bajo el nombre de Sudamericana de Hoteles SPA.

Su legalización se publicó en el Diario Oficial de fecha 4 de Agosto de 2018, y se inscribió en el Registro de Comercio del Conservador de Bienes Raíces de Santiago a fojas 57.935, número 29.797 del año 2018, con un capital social de $1.000.000, dividido en 1.000 acciones nominativas de igual valor, todas de una misma serie y sin valor nominal.

Según Repertorio 76574-2018 de fecha 9 de noviembre de 2018, se modificaron los artículos primero y quinto permanente, se modifican los estatutos sociales del artículo primero, relativos al nombre de la Sociedad, reemplazando Sudamericana Hoteles SpA. por "A3 Property Investments SpA."

Se realizó aumento de capital con emisión de acciones modificando de esta manera el número de acciones en que se encuentra dividido el capital social, ascendente a 190.297.283 acciones ordinarias, nominativas y sin valor nominal, de las cuales 38.059.457 son acciones Preferentes y 152.237.826 son acciones Ordinarias, de las cuales 188.598.442 fueron íntegramente suscritas y pagadas.

Accionista	Acciones suscritas y pagadas Unidades	Acciones suscritas y pagadas M$	31.12.2019 Porcentaje
Accor Hotels Chile SpA.	36.360.616	37.671.353	20,00%
Inversiones Antares SpA.	22.359.337	15.236.361	11,75%
Inversiones Inmobiliarias Renta Ltda.	27.664.770	18.848.849	14,54%
Inversiones Torca Ltda.	25.271.479	17.220.786	13,28%
Inversiones Siemel S.A.	46.242.240	31.510.839	24,30%
Algeciras Inversiones S.A.C.	30.700.000	20.919.797	16,13%
Total	188.598.442	141.407.985	100,00%

Accionista	Acciones suscritas y pagadas Unidades	Acciones suscritas y pagadas M$	31.12.2018 Porcentaje
Accor Hotels Chile SpA.	33.339.795	34.541.637	20,00%
Inversiones Antares SpA.	22.359.337	15.236.361	11,75%
Inversiones Inmobiliarias Renta Ltda.	27.664.770	18.848.849	14,54%
Inversiones Torca Ltda.	25.271.479	17.220.786	13,28%
Inversiones Siemel S.A.	46.242.240	31.510.839	24,30%
Algeciras Inversiones S.A.C.	30.700.000	20.919.797	16,13%
Total	185.577.621	138.278.269	100,00%

Directorio

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, el directorio de la Sociedad está conformado por:

Nombre	RUT	Profesión
Peró Costabal, Alfonso (Presidente)	7.010.595-0	Ingeniero Comercial
Mauro Luciano Rial	YB2972902(*)	Contador Público
Solari Urqueta, Andrés	8.667.254-5	Ingeniero Comercial
Tapia Costa, Patricio Andrés	6.371.197-7	Ingeniero Civil Industrial
Lehuedé Bromley, Andrés	7.617.723-6	Ingeniero Comercial
Bianchi Poblete, Roberto Alejandro	8.480.717-6	Ingeniero Civil Industrial
Villanueva Merino, Rafael	116.223.943(*)	Abogado

La conformación del directorio no ha sufrido cambios durante el ejercicio, manteniendo su composición respecto al ejercicio anterior.

(*) Corresponden a números de identificación extranjeros.

Según el objeto social, las principales actividades de A3 Property Investments SpA. son:

a) La explotación, por cuenta propia o de terceros, y en establecimientos propios o de terceros, de los negocios de hotelería, turismo, restaurante, Apart Hotel y otros afines.

b) La construcción de establecimientos para el desarrollo de los fines identificados en la letra a), para los cual podrá adquirir bienes raíces y construir inmuebles en ellos, refaccionarlos o restaurarlos por cuenta propia o de terceros, administrarlos y darlos en arrendamiento o cualquier otra forma de explotación o aprovechamiento de los mismos y percibir sus frutos.

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, la Sociedad matriz controla las siguientes subsidiarias:

- Inversiones San Martín SpA.
- Hotel Aeropuerto SCL SpA.(*)
- Inmobiliaria UYU S.A.C., y a través de ella controla a:
  - Inmobiliaria RYF S.A.C.
  - Foresta Hoteles S.A.C.

- Inversiones Hoteleras Latam SpA., y a través de ella controla a:
    - Atton Hoteles S.A. y a través de ellas a:
        - Atton Operadora SpA., y a través de ella controla a:
            - Atton Servicios Hoteleros SpA.
            - Atton Las Condes SpA.
            - Atton El Bosque SpA.
            - Atton Vitacura SpA.
            - Atton San Isidro S.A.C.
        - Inmobiliaria Atton SpA., y a través de ella controla a:
            - Inmobiliaria Las Condes SpA.
            - Inmobiliaria El Bosque SpA.
            - Inmobiliaria Vitacura SpA.
            - Inmobiliaria Concepción SpA.
            - Consorcio Hotelero Global del Perú S.A.C.
            - Inmobiliaria Hotelera Miraflores S.A.C.
            - Attko S.A.C.
            - Atton Hoteles Colombia S.A.S.
            - Atton Bogotá 93 S.A.S.
            - Atton Hotels USA, Inc.
            - Atton Hotels Miami, LLC.

(*) La sociedad Hotel Aeropuerto SCL SpA. fue creada con fecha 21 de marzo de 2019.

El domicilio social y las oficinas principales de la Sociedad se encuentran en Av. Kennedy 7900, Oficina 605, comuna de Vitacura, Santiago, Chile.

Para efectos de estos estados financieros consolidados, la sociedad A3 Property Investments SpA. será referida como “A3” y la sociedad Accor Hotels Chile SpA será denominada como “Accor Hotels”.

Con fecha 12 de noviembre de 2018, A3 adquirió el negocio inmobiliario de Atton Hoteles S.A., específicamente, el portfolio de hoteles operados hasta dicha fecha bajo la marca Atton, mientras que Accor adquirió la operación y administración de los mismos. Para dichos efectos, con anterioridad a la transacción, la sociedad Atton Hoteles S.A. fue dividida en dos sociedades, asignándose a la nueva sociedad el negocio relativo a la operación y administración de los hoteles Atton, sociedad que fue adquirida al cierre de la transacción por Accor, mientras que los activos inmobiliarios se mantuvieron en Atton Hoteles S.A., sociedad que fue adquirida por A3. La transacción se llevó a cabo mediante la compra de la totalidad de las acciones de las sociedades dueñas de los activos inmobiliarios y de administración hotelera, respectivamente. De esta forma, A3 adquirió el portafolio de hoteles de Atton Hoteles S.A. y Accor la propiedad de la sociedad administradora de los mismos. En dicha fecha, las partes acordaron modificar los contratos de administración hotelera de los hoteles en los términos que se indican a continuación:

El compromiso comienza a regir a partir del 12 de noviembre de 2018 manteniéndose vigente por 30 años el que se renovará de manera automática por un periodo de 10 años, salvo que algunas de las partes de aviso de término a la otra, con al menos 12 meses de anticipación.

Las contrapartes pueden poner término anticipado de acuerdo con lo siguiente:

Terminación por la Propietaria:

La Propietaria podrá poner término al contrato, mediante aviso enviado con al menos 10 días de anticipación, en los siguientes casos:

i. Que el Administrador haya incumplido alguna de las representaciones establecidas en el contrato, que cause a la Propietaria un efecto material adverso y no sea subsanado en el plazo de 90 días desde que se le notifique al Administrador.

ii. Que el Administrador solicite voluntariamente su quiebra, liquidación o reorganización, o que admita que se encuentra imposibilitado de pagar sus deudas.

iii. Que el Administrador entre en un proceso no voluntario de quiebra, liquidación o insolvencia.

iv. Que, por una orden judicial, se establezca la quiebra o insolvencia del Administrador o se apruebe una petición para buscar su reorganización, entre otros.

v. En caso de que no se cumpla con los estándares de evaluación de desempeño, establecidos en el contrato.

Terminación por el Administrador:

El Administrador podrá poner término anticipado al contrato, mediante aviso enviado con al menos 10 días de anticipación, en los siguientes casos:

i. Que la Propietaria haya incumplido alguna de las representaciones establecidas en el contrato, que cause al Administrador un efecto material adverso y no sea subsanado en el plazo de 90 días desde que se le notifique a la Propietaria.

ii. Que la Propietaria no efectúe uno cualquiera de los pagos establecidos en el contrato, por un plazo superior a 180 días desde que el Administrador le dé el respectivo aviso.

iii. Que la Propietaria solicite voluntariamente su quiebra, liquidación o reorganización, o que admita que se encuentra imposibilitado de pagar sus deudas.

iv. Que la Propietaria entre en un proceso no voluntario de quiebra, liquidación o insolvencia.

v. Que, por una orden judicial, se establezca la quiebra o insolvencia de la Propietaria o se apruebe una petición para buscar su reorganización, entre otros.

vi. Que la Propietaria no cumpla con las obligaciones establecidas para completar el plan de rebranding, de acuerdo con lo establecido en el contrato.

Mediante los Contratos de Administración Hotelera, Accor asume la supervisión y control de la operación de los hoteles de propiedad de las sociedades de A3, bajo una de sus marcas, en los términos y condiciones establecidos en el contrato.

Accor tiene la responsabilidad de ejecutar las principales actividades de los hoteles, tales como gestión de ventas, fijación de precios, política de sobreventa, estrategia de marketing, mantención de los muebles e inmuebles, gestionar seguros, patentes y licencias, reclutamiento del personal y todo lo que corresponde a recursos humanos, mantener actualizadas todas las disposiciones legales necesarias para la operación del hotel y sus empleados, y todas las actividades relacionadas a la dirección del hotel.

Asimismo, Accor deberá efectuar todos los arreglos, reparaciones y mantenciones ordinarias del hotel con el objeto de mantenerlo en buen estado para la operación y cumplir con los estándares de la marca. Además, Accor deberá contratar seguros de responsabilidad civil extracontractual, responsabilidad de los empleados, obligaciones laborales y seguro automotriz.

Por sus servicios bajo el Contrato de Administración Hotelera, Accor recibe los siguientes honorarios:
Por derechos de uso de las respectivas marcas: 2% del ingreso hotelero
Por administración del hotel:
Base: 3% del ingreso hotelero
Incentivo por rendimiento del hotel: 12% de la renta del hotel.

Donde los ingresos hoteleros se definen como los ingresos que percibe el operador hotelero por concepto de venta de habitaciones, alimentos y bebidas, eventos, y misceláneos; y la renta del hotel se define como el ingreso que percibe A3 por el inmueble gestionado y operado por Accor, bajo el contrato de administración hotelera (esto es la diferencia entre los ingresos hoteleros y los costos incurridos para proveer estos servicios, tales como: personal de los distintos departamentos, distribución, alimentos y bebidas, lavandería, artículos de limpieza, energía, mantenimiento y misceláneos).

Adicional a sus servicios de dirección de la operación hotelera, Accor se encuentra obligado a prestar servicios de marketing global, servicios de los programas de Loyalty y Partnership, servicio de reservas, y servicios sistemas informáticos IT, los cuales tienen asociados los siguientes honorarios:
Marketing: 1,5% de los ingresos hoteleros por venta de habitaciones
Programa de lealtad: 5,5% de los ingresos hoteleros de los pasajeros socios del programa de fidelidad.
Distribución y reservas: 3,1% de ingresos hoteleros por reservas en sistemas de Accor
IT: 0,2% ingresos hoteleros por habitación (CAP €10.350)

También, A3 puede solicitar a Accor servicios opcionales como son: servicios de capacitación a los funcionarios de los hoteles, sistemas de contabilidad y soporte, servicios de compras, entre otros. Estos servicios se prestarán según acuerdo de las partes definiendo sus honorarios caso a caso.

Por su parte, A3 pone a disposición de Accor el inmueble, el personal y los recursos necesarios para la operación del hotel bajo alguna de las marcas Accor. Y a su vez, Accor con los recursos y personal provistos por el Propietario, dirigirá la operación del hotel bajo los estándares de la respectiva marca, las disposiciones legales aplicables y dando cumplimiento al presupuesto operacional respectivo.

Específicamente, A3 debe i) contratar al personal que Accor presente como necesario para la operación del hotel y que haya sido previamente aprobado en el presupuesto operativo; ii) proveer el capital de trabajo para asegurar la continuidad y eficiencia en la operación del hotel, lo cual se hace a través de las cuentas corrientes de la sociedad del hotel iii) poner a disposición los recursos para las inversiones menores (mantenciones y reposición de muebles, arreglos y equipos) y mayores (alta inversión e intervención en el hotel). Respecto a las inversiones menores, el propietario debe crear una cuenta de reserva para la mantención del inmueble, donde pone a disposición de un 3 a 4% (dependiendo de la marca del hotel) de los ingresos hoteleros. Respecto a las inversiones mayores se pone a disposición en las cuentas corrientes del hotel. Los recursos correspondientes al punto ii) y iii) se registran como efectivo y/o efectivo equivalente en los Estados Financieros del Grupo.

Respecto al presupuesto operativo, este es preparado completamente por Accor, donde A3 tiene la oportunidad de hacer comentarios sobre los ítems de los que no esté de acuerdo. Para esto, existen varias instancias de discusión, hasta llegar a un consenso entre las partes. En el caso de no llegar a consenso, se debe disponer, según contrato, de un experto independiente que defina el presupuesto operativo, éste tiene un rol de tercero experto y no como un árbitro entre las partes. Finalmente, el presupuesto debe ser aprobado por Accor y A3 a más tardar 60 días después de comenzado el año operativo. El presupuesto debe incluir; a) el detalle de gastos de marketing, recursos humanos y capacitaciones; b) detalle los ingresos hoteleros y la renta del hotel; c) presupuesto de FF&E e inversiones menores con el fondo de reserva del hotel; d) presupuesto de inversiones mayores del hotel; e) proyección del flujo de caja del hotel; f) una actualización o propuesta sobre los servicios obligatorios; g) cualquier detalle adicional que pida A3 que sea razonable y h) una planificación a 5 años de las inversiones mayores de mejoramiento del hotel. Durante el año, Accor entrega mensualmente un reporte a A3, dando cuenta del resultado de cada hotel y de su flujo de caja, junto con las desviaciones contra el presupuesto. En esta instancia existe la oportunidad de tomar decisiones conjuntas que aporten mejorar el desempeño del hotel o de disminuir las desviaciones contra el presupuesto.

Para cada hotel, en el caso que existan desviaciones contra el presupuesto relevantes (mayores a un 10%) y persistentes (sobre dos años continuos), A3 tiene la posibilidad de dar aviso de su disconformidad con Accor y terminar anticipadamente el contrato con un plazo de aviso de 60 días. A su vez Accor, tiene la posibilidad de reponer los daños causados al propietario, en un plazo de 30 días posterior al aviso de disconformidad, pagándole la diferencia entre el desempeño del hotel y el presupuesto operativo.

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, A3 cuenta con una dotación de 885 y 855 trabajadores respectivamente, los cuales son administrados por Accor Hotels, pero contratados por sociedades filiales de la matriz. Estos se encuentran contratados, según el siguiente detalle:

Empresa	31.12.2019	31.12.2018
Atton Las Condes SpA	102	113
Atton El Bosque SpA	124	127
Atton Vitacura SpA	131	139
Atton San Isidro S.A.C.	124	117
Atton Hoteles Colombia S.A.S.	28	30
Atton Bogotá 93 S.A.S.	49	58
Atton Brickell Miami L.L.C.	105	113
Inversiones San Martin S.A.	105	114
Atton Servicios Hoteleros SpA	64	9
Foresta Hoteles S.A.C.	53	35
Total	885	855

Con fecha 13 de abril de 2020, el Directorio en sesión extraordinaria aprobó los presentes estados financieros consolidados correspondientes al ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2019.

NOTA 2 Resumen de las Principales Políticas Contables

A continuación, se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación y presentación de los presentes estados financieros consolidados.

Tal como lo requieren las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), estas políticas contables han sido diseñadas en función de las NIIF vigentes al 31 de diciembre de 2019 y aplicadas de manera uniforme a todos los períodos que se presentan en estos estados financieros consolidados.

a) Bases de preparación y período

Los presentes estados financieros consolidados de A3 Property Investments SpA. y Subsidiarias, por el ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2019 y el período comprendido entre el 23 de Julio al 31 de diciembre de 2018, han sido preparados y presentados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), emitidas por el International Accounting Standards Board (IASB) y sus respectivas interpretaciones.

En la preparación de estos estados financieros consolidados, la Administración ha aplicado su mejor entendimiento de las NIIF, sus interpretaciones y de los hechos y circunstancias que están vigentes a la fecha de su preparación.

La preparación de los presentes estados financieros consolidados, conforme a las NIIF, exige el uso de ciertas estimaciones y criterios contables. También exige a la Administración de la Sociedad que ejerza su juicio en el proceso de aplicar las políticas contables. En nota 4 sobre “Responsabilidad de la información, estimaciones y criterios contables” se revelan las áreas que implican un mayor grado de juicio o complejidad o las áreas donde las estimaciones son significativas para las cuentas reveladas.

b) Bases de presentación

El estado financiero consolidado se presenta en miles de pesos chilenos, sin decimales, por ser ésta la moneda funcional principal y de presentación de A3.

En el estado financiero consolidado adjunto, los activos y pasivos se clasifican en función de sus vencimientos entre corrientes, aquellos con vencimiento igual o inferior a doce meses, y no corrientes, aquellos cuyo vencimiento es superior a doce meses. A su vez, en el Estado Consolidado de Resultados, se presentan los gastos clasificados por función, identificando las depreciaciones y gastos del personal en base a su naturaleza y el Estado de Flujos de Efectivo Consolidado se presenta por el método directo.

c) Bases de consolidación

A3 Property Investments SpA. controla sus cuatro subsidiarias, ya que tiene derechos, exposición y capacidad para influir en el rendimiento a través de:

a) Poder; lo obtiene en forma directa al poseer el 100% de participación y con ello el derecho a voto.
b) Exposición; los rendimientos de las subsidiarias impactan directamente en los resultados de la controladora.
c) Capacidad para utilizar su poder en el rendimiento de la inversión a través de la toma de decisiones.

La Sociedad matriz controla a cuatro subsidiarias de manera directa, de acuerdo al siguiente esquema:

RUT	Nombre de la Sociedad	Función en A3	Relación	País	Partic. Directa
76.914.344-0	A3 Property Investments SpA	Holding	Matriz	Chile	100%
76.937.272-5	Inversiones Hoteleras Latam SpA	Holding	Filial	Chile	100%
76.520.391-0	Inversiones San Martin SpA	Oper (1) e Inmob (2)	Filial	Chile	100%
20600405471	Inmobiliaria UyU SAC	Holding	Filial	Perú	100%
76.695.378-6	Hotel Aeropuerto SCL SpA	Oper (1) e Inmob (2)	Filial	Chile	100%

A3 Property Investments SpA controla a su vez, de forma indirecta, a las siguientes sociedades:

RUT	Nombre de las Sociedades	Giro	Moneda Funcional	País	31.12.2019 Partic. %	31.12.2018 Partic. %
76.284.251-3	Atton Hoteles S.A.	Operadora (1)	Peso Chileno	Chile	100%	100%
76.148.908-9	Atton Operadora SpA	Operadora (1)	Peso Chileno	Chile	100%	100%
96.831.630-3	Inmobiliaria Atton SpA	Inmobiliaria (2)	Peso Chileno	Chile	100%	100%
76.908.759-1	Atton Servicios Hoteleros SpA	Servicios (3)	Peso Chileno	Chile	100%	100%
76.697.880-0	Atton El Bosque SpA	Operadora (1)	Peso Chileno	Chile	100%	100%
96.914.240-6	Atton Las Condes SpA	Operadora (1)	Peso Chileno	Chile	100%	100%
76.184.673-6	Atton Vitacura SpA	Operadora (1)	Peso Chileno	Chile	100%	100%
76.105.773-1	Inmobiliaria Vitacura SpA	Inmobiliaria (2)	Peso Chileno	Chile	100%	100%
76.169.568-1	Inmobiliaria El Bosque SpA	Inmobiliaria (2)	Peso Chileno	Chile	100%	100%
76.160.085-0	Inmobiliaria Las Condes SpA	Inmobiliaria (2)	Peso Chileno	Chile	100%	100%
76.231.698-6	Inmobiliaria Concepción SpA	Inmobiliaria (2)	Peso Chileno	Chile	100%	100%
20538571912	Atton San Isidro S.A.C.	Operadora (1)	Nvo. Sol Peruano	Perú	100%	100%
20492903141	Consorcio Hotelero Global del Perú S.A.C.	Inmobiliaria (2)	Nvo. Sol Peruano	Perú	100%	100%
20550206987	Inmobiliaria Hotelera Miraflores S.A.C.	Inmobiliaria (2)	Nvo. Sol Peruano	Perú	100%	100%
20600497481	Attko S.A.C.	Inmobiliaria (2)	Nvo. Sol Peruano	Perú	50%	50%
900.442.741-0	Atton Hoteles Colombia S.A.S.	Oper (1) e Inmob (2)	Peso Colombiano	Colombia	100%	100%
900.801.689-6	Atton Bogotá 93 S.A.S.	Oper (1) e Inmob (2)	Peso Colombiano	Colombia	100%	100%
Soc. extranjera	Atton Hotels USA, Inc.	Holding	Dólar	USA	100%	100%
Soc. extranjera	Atton Hotels Miami, LLC.	Oper (1) e Inmob (2)	Dólar	USA	100%	100%
Soc. extranjera	Inmobiliaria RYF S.A.C.	Inmobiliaria (2)	Nvo. Sol Peruano	Perú	100%	100%
Soc. extranjera	Foresta Hoteles S.A.C.	Operadora (1)	Nvo. Sol Peruano	Perú	100%	100%

De acuerdo a la información anterior, A3 se compone de sociedades subsidiarias operadoras e inmobiliarias y de las inversiones indirectas de sus respectivas filiales.

(1) Las sociedades operadoras poseen por objeto la explotación, por cuenta propia o de terceros, y en establecimientos propios o de terceros, de los negocios de hotelería, turismo, restaurante, apart-hoteles y otros afines. Adicionalmente, considera la prestación de cualquier clase de asesorías o servicios de apoyo externo, especialmente a empresas de los rubros hotelería y alimentación, en materia de gestión y administración. Finalmente, contempla la ejecución de todos los actos conducentes a la consecución de los fines ya expresados, incluso la formación de sociedades de objetos similares y/o la incorporación o inversión en sociedades ya existentes, tanto en Chile como en el extranjero.

(2) Las sociedades inmobiliarias en tanto, poseen por objeto efectuar inversiones, para lo cual podrá adquirir bienes raíces y construir en ellos, subdividirlos, lotearlos y urbanizarlos, refaccionarlos y restaurarlos por cuenta propia o ajena, administrarlos y darlos en arrendamiento o venderlos, o cualquiera otra forma de explotación y aprovechamiento de los mismos y percibir sus frutos.

(3) La sociedad de servicios tiene por objeto la prestación de cualquier clase de asesorías o servicios de apoyo externo, especialmente a empresas de los rubros hotelería y alimentación, en materia de gestión y administración. Finalmente, contempla la ejecución de todos los actos conducentes a la consecución de los fines ya expresados, incluso la formación de sociedades de objetos similares y/o la incorporación o inversión en sociedades ya existentes, tanto en Chile como en el extranjero.

Las subsidiarias se consolidan a partir de la fecha en que se transfiere el control a A3 Property Investments SpA. y se excluyen de la consolidación en la fecha en que cesa el mismo. Para los períodos bajo análisis, A3 Property Investments SpA. ha mantenido el control sobre sus subsidiarias.

Para contabilizar la adquisición de las subsidiarias, A3 Property Investments SpA., utiliza el método de adquisición, el cual establece que el costo de adquisición corresponde al valor razonable de los activos entregados y de los pasivos incurridos o asumidos en la fecha de intercambio. El exceso del costo de adquisición sobre el valor razonable de la participación de la Matriz en los activos netos identificables adquiridos, se reconoce como un activo denominado Plusvalía. Si el costo de adquisición es menor que el valor razonable de los activos netos de la filial adquirida, la diferencia se reconoce directamente en resultados.

Como parte del proceso de consolidación se eliminan las transacciones, los saldos por cobrar y/o pagar y los resultados no realizados por operaciones entre la matriz con sus subsidiarias y entre sus subsidiarias.

Las políticas contables de las subsidiarias son uniformes con las de la Matriz.

Las participaciones no controladoras representan la porción de utilidades o pérdidas y activos netos de filiales que no son 100% de la propiedad de A3 Property Investments SpA.

La ganancia o pérdida atribuible a la participación no controladora se presenta en el Estado de Resultados conformando la Ganancia (pérdida) del ejercicio.

d) Participaciones no controladoras

Las participaciones no controladoras se presentan en el estado de situación financiera consolidado, dentro del patrimonio de forma separada del patrimonio de los propietarios de la controladora.

e) Segmentos de Operación

La Sociedad, reporta en todos sus aspectos significativos información por segmentos de acuerdo a lo establecido en la NIIF 8 “segmentos de operación”. Dicha norma exige que las entidades adopten "el enfoque de la administración" al revelar información sobre el resultado de sus segmentos operativos. En general, esta es la información que la administración utiliza internamente para evaluar el rendimiento de los segmentos y decidir cómo asignar los recursos a los mismos. También la norma establece estándares para el reporte de información por segmentos en los estados financieros, así como también revelaciones sobre productos y servicios, áreas geográficas y principales clientes. Un segmento operativo se define como un componente de una entidad sobre el cual se tiene información financiera separada que es evaluada regularmente por la alta administración para la toma de decisiones respecto de la asignación de recursos y la evaluación de los resultados (ver Nota 7).

f) Transacciones en moneda extranjera

f.1) Moneda de presentación y moneda funcional

Los importes incluidos en los estados financieros consolidados de A3 se valorizan utilizando la moneda del entorno económico principal en que cada entidad consolidada opera (moneda funcional).

Las monedas funcionales de cada una de las Sociedades individuales constituidas en Chile y que conforman A3, es el peso chileno. La moneda funcional de Consorcio Hotelero Global del Perú S.A.C., Atton San Isidro S.A.C., Inmobiliaria Hotelera Miraflores S.A.C., Attko S.A.C., Inmobiliaria UyU S.A.C., Inmobiliaria RyF S.A.C., Foresta Hoteles S.A.C., es el nuevo sol peruano. La moneda funcional de Atton Hoteles Colombia S.A.S. y Atton Bogotá 93 S.A.S. es el peso colombiano. La moneda funcional de Atton Hotels Miami, LLC., y de Atton Hotels USA, Inc. es el dólar estadounidense.

La moneda de presentación de los estados financieros consolidados de A3 es el peso chileno.

f.2) Transacciones y saldos en moneda extranjera

Las transacciones en moneda extranjera distinta a la moneda funcional, se convierten a la moneda funcional utilizando los tipos de cambio vigentes en las fechas de las transacciones. Las pérdidas y ganancias en moneda extranjera, que resultan de la liquidación de estas transacciones y de la conversión a los tipos de cambio de cierre de los activos y pasivos monetarios denominados en moneda extranjera, se reconocen en el estado de resultado.

f.3) Bases de conversión

En la conversión de los estados financieros de Consorcio Hotelero Global Perú S.A.C., Atton San Isidro S.A.C., Inmobiliaria Hotelera Miraflores S.A.C., Attko S.A.C., Inmobiliaria UyU S.A.C., Inmobiliaria RyF S.A.C., Foresta Hoteles S.A.C., Atton Bogotá 93 S.A.S., Atton Hoteles Colombia S.A.S., Atton Hotels USA, Inc. y Atton Hotels Miami LLC., desde su moneda funcional a pesos chilenos se procedió, según NIC 21 a:

- Convertir activos y pasivos a tipo de cambio de cierre.
- Los resultados a tipo de cambio promedio del período reportado.
- Las diferencias resultantes de la conversión se reconocen en otras reservas y se acumulan en patrimonio, bajo la cuenta Reservas por diferencias de cambio por conversión.

A continuación, se indican valores utilizados en la conversión de partidas, a las fechas que se indican:

Conversiones a pesos chilenos	31.12.2019 Cierre $	31.12.2018 Cierre $
Dólar estadounidenses	748,74	694,77
Unidad de fomento	28.309,94	27.545,79
Nuevo Sol Peruano	226,14	206,35
Peso Colombiano	0,23	0,21

g) Propiedades, planta y equipos

Los ítems de propiedades, plantas y equipos se componen de muebles, útiles y equipo, alta rotación, obras en curso y activos por derecho de uso. Se valorizan al costo de adquisición, que incluye los costos adicionales que se producen hasta la puesta en condiciones de funcionamiento del bien, menos la depreciación acumulada y las pérdidas por deterioro acumuladas.

Las pérdidas por deterioro de valor se registran como gasto en los resultados de la Sociedad.

El importe de la depreciación se registra en los resultados del ejercicio siguiendo un método lineal a partir de la vida útil de los diferentes componentes.

La Sociedad revisa el valor residual, la vida útil y el método de depreciación de las propiedades, plantas y equipos al cierre de cada ejercicio. Las modificaciones en los criterios inicialmente establecidos se reconocen, en su caso, como un cambio de estimación.

Los gastos periódicos de mantenimiento, conservación y reparación, se imputan a resultados en el ejercicio en que se incurren.

Los costos posteriores son incluidos en el monto en libros del activo o reconocidos como un activo separado si es apropiado, solamente cuando es probable que los beneficios económicos futuros asociados con este ítem fluyan hacia la Sociedad y los ítems de costos pueden ser medidos en forma confiable. El valor libros de la parte reemplazada es reversado.

La depreciación de los elementos de propiedades, planta y equipos se calcula usando el método lineal. Las vidas útiles y valores residuales se han determinado utilizando criterios técnicos entre otros. Las vidas útiles de planta y equipos se indican a continuación:

Tipo de Componente	Años vida útil	Valor Residual (%)
Muebles y equipos	3-7	0%
Alta rotación(*)	3-7	0%
Obras en curso	-	-
Activos por derecho de uso	5	0%

(*) Los ítems clasificados como alta rotación corresponden principalmente a activos empleados en la operación del hotel como utensilios de cocina, ropa de cama, toallas, etc.

El valor residual y la vida útil restante de los elementos de planta y equipos se revisan, y ajustan si es necesario, en cada cierre de balance.

Las pérdidas y ganancias por la venta de activos fijos, se calculan comparando los ingresos obtenidos de la venta con el valor en libros y se incluyen en el estado de resultados.

g.1) Arrendamiento

El Grupo A3, a partir del 1 de enero de 2019, ha cambiado su política contable para los arrendamientos en los que el Grupo es el arrendatario.

Hasta el 31 de diciembre del 2018 los arrendamientos de propiedades, planta y equipo donde el Grupo, como arrendatario, tenía sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad, se clasificaron como arrendamientos financieros. Los arrendamientos financieros se capitalizaron al inicio del arrendamiento al valor razonable del bien arrendado o, si es inferior, al valor presente de los pagos mínimos del arrendamiento. Las obligaciones de arrendamiento correspondientes, netas de los gastos financieros, se incluyeron en otras cuentas por pagar a corto y largo plazo. Cada pago de arrendamiento se asignó entre el pasivo y el costo financiero. Los costos financieros se cargaron a resultados durante el periodo de arrendamiento con el fin de producir una tasa de interés periódica constante sobre el saldo restante del pasivo para cada periodo. Las propiedades adquiridas en arrendamiento financiero se depreciaron durante la vida útil del activo o durante el periodo más corto entre la vida útil del activo y el plazo del arrendamiento si no existe certeza razonable de que el Grupo obtendrá la propiedad al final del plazo del arrendamiento.

Los arrendamientos en los que una porción significativa de los riesgos y beneficios de la propiedad no se transfirieron al Grupo como arrendatario se clasificaron como arrendamientos operativos. Los pagos efectuados bajo arrendamientos operativos (netos de cualquier incentivo recibido del arrendador) se cargaron a resultados bajo el método de línea recta durante el periodo del arrendamiento.

A continuación, se presentan las nuevas políticas contables de la Sociedad tras la adopción el 1 de enero de 2019 de la IFRS 16, las cuales han sido aplicadas desde dicha fecha (se describe el impacto del cambio en nota 5):

(a) Activos por derechos de uso: La Sociedad reconoce los activos por derechos de uso en la fecha de inicio del arrendamiento (es decir, la fecha en que el activo subyacente está disponible para su uso). Los activos por derechos de uso se miden al costo, menos cualquier depreciación acumulada y pérdidas por deterioro, y se ajustan por cualquier nueva medición de los pasivos por arrendamientos. El costo de los activos por derechos de uso incluye el monto de los pasivos de arrendamiento reconocidos, los costos directos iniciales incurridos y los pagos de arrendamiento realizados en la fecha de inicio o antes, menos los incentivos de arrendamiento recibidos. A menos que la Sociedad esté razonablemente segura de obtener la propiedad del activo arrendado al final del plazo del arrendamiento, los activos reconocidos por derechos de uso se deprecian en línea recta durante el período más corto de su vida útil estimada y el plazo del arrendamiento. Los activos por derechos de uso están sujetos a deterioro de acuerdo a la NIC 36 “Deterioro del Valor de los Activos".

(b) Pasivos de arrendamiento: En la fecha de inicio del arrendamiento, la Sociedad reconoce los pasivos por arrendamientos medidos al valor presente de los pagos de arrendamiento que se realizarán durante el plazo del arrendamiento (que no hayan sido pagados a dicha fecha). Los pagos de arrendamiento incluyen pagos fijos (incluidos los pagos en esencia fijos) menos los incentivos de arrendamiento por cobrar, los pagos de arrendamiento variables que dependen de un índice o una tasa, y los montos que se espera pagar como garantías de valor residual. Los pagos de arrendamiento incluyen también el precio de ejercicio de una opción de compra si la Sociedad está razonablemente segura de ejercerla y los pagos de penalizaciones por rescindir (terminar) un contrato de arrendamiento, si el plazo del arrendamiento refleja que la Sociedad ejercerá la opción de rescindir. Los pagos de arrendamiento variables que no dependen de un índice o una tasa se reconocen como gasto en el período en el que se produce el evento o condición que desencadena el pago. Al calcular el valor presente de los pagos del arrendamiento, la Sociedad utiliza la tasa de endeudamiento incremental en la fecha de inicio del arrendamiento si la tasa de interés implícita en el arrendamiento no se puede determinar fácilmente.

Después de la fecha de inicio, el saldo de pasivos por arrendamientos se incrementará para reflejar la acumulación de intereses y se reduce por los pagos de arrendamiento realizados. Además, el valor en libros de los pasivos por arrendamientos se vuelve a medir si existe una modificación, un cambio en el plazo del arrendamiento, un cambio en los pagos del arrendamiento fijo en la sustancia o un cambio en la evaluación para comprar el activo subyacente.

(c) Arrendamientos a corto plazo y arrendamientos de activos de bajo valor: La Sociedad aplica la exención de reconocimiento de arrendamiento a corto plazo a los arrendamientos que poseen un plazo de arrendamiento de 12 meses o menos a partir de la fecha de inicio y no contienen una opción de compra. También aplica el arrendamiento de exenciones de reconocimiento de activos de bajo valor (es decir, cuando el activo subyacente se sitúe por debajo de USD$5.000). Los pagos de arrendamiento en arrendamientos a corto plazo y arrendamientos de activos de bajo valor se reconocen como gastos de forma lineal durante el plazo del arrendamiento.

(d) Juicios significativos en la determinación del plazo de arrendamiento de los contratos con opciones de renovación: La Sociedad determina el plazo del arrendamiento como el periodo no cancelable del arrendamiento, junto con los periodos cubiertos por una opción para extender el arrendamiento si es razonablemente seguro que se ejerza, o cualquier periodo cubierto por una opción para rescindir el arrendamiento, si es razonablemente cierto que no se ejerza. La Sociedad tiene la opción, bajo algunos de sus arrendamientos, de arrendar los activos por plazos adicionales. La Sociedad aplica su juicio al evaluar si es razonablemente seguro ejercer la opción de renovación. Es decir, considera todos los factores relevantes que crean un incentivo económico para que ejerza la renovación. Después de la fecha de inicio, la Sociedad reevalúa el plazo del arrendamiento si existe un evento o cambio significativo en las circunstancias que están bajo su control y afectan su capacidad para ejercer (o no ejercer) la opción de renovar.

h) Activos intangibles distintos de la plusvalía

Se consideran activos intangibles aquellos activos no monetarios sin sustancia física susceptibles de ser identificados individualmente, ya porque sean separables o bien provengan de un derecho legal o contractual. Se registran en el balance aquellos activos cuyo costo puede medirse de forma fiable y de los cuales A3 Property Investments SpA. y subsidiarias esperan obtener beneficios económicos futuros, según NIC 38.

Los gastos relacionados con el desarrollo interno o mantenimiento de programas informáticos se reconocen como gasto cuando se incurre en ellos.

Los costos directamente relacionados con la adquisición de programas informáticos únicos e identificables controlados por la Sociedad, y que es probable que vayan a generar beneficios económicos superiores a los costos durante más de un año, se reconocen como activos intangibles.

El grupo mantiene activos intangibles con una amortización lineal estimada de 4 años en el caso de Software y licencias, para los intangibles originados por combinación de negocios el grupo mantiene una vida útil de 30 años.

Por otro lado, el mayor activo intangible que reconoce la Sociedad son los contratos de administración hotelera que tienen los hoteles con Accor Hotels. Estos contratos generan un activo intangible denominado “Contrato con proveedor de administración hotelera” que surge de un derecho legal, cumpliendo con los criterios para ser identificado como un activo intangible de acuerdo con la NIC 38. Por otro lado, se considera que estos contratos generan beneficios económicos futuros, considerando que el manejo hotelero genera eficiencias en relación a operar el hotel sin un administrador experto y de marca reconocida mundialmente. Accor SA opera una cadena de hoteles a nivel mundial con una participación de mercado de aproximadamente 25%. La compañía se caracteriza por un crecimiento continuo, desarrollo en todos los segmentos y geografías, y un liderazgo fuerte con alto potencial en regiones. En Sudamérica Accor se posiciona como el número 1 en habitaciones y tiene una penetración de marca del 20%.

Estos intangibles se amortizan linealmente en un período de 30 años lo que es consistente con el período de duración de los contratos de administración hotelera. Si los derechos contractuales están sujetos a renovación, la vida útil del activo intangible incluirá los períodos de renovación solo si hay evidencia para respaldar que la renovación depende solamente de la compañía y sin un costo significativo.

Estos contratos de administración hotelera fueron adquiridos a través de combinación de negocios (ver nota 8).

i) Plusvalía – combinación de negocios

El grupo A3 reconoce una plusvalía por el exceso de:

• la contraprestación transferida.
• el importe de cualquier participación no controladora en la entidad adquirida.
• el valor razonable a la fecha de adquisición de cualquier participación accionaria previa en la entidad adquirida sobre el valor razonable de los activos netos identificables adquiridos en una combinación de negocios.

Si dichos importes son inferiores al valor razonable de los activos netos identificables de la empresa adquirida, la diferencia se reconoce directamente en el estado de resultados como una compra bajo términos ventajosos.

La contraprestación transferida para la adquisición de una subsidiaria comprende:

• valores razonables de los activos transferidos.
• pasivos incurridos a los antiguos propietarios del negocio adquirido.
• participaciones emitidas por el Grupo.
• valor razonable de cualquier activo o pasivo resultante de un acuerdo de contraprestación contingente.
• valor razonable de cualquier participación preexistente en la subsidiaria.

Cuando la liquidación de cualquier parte de la contraprestación en efectivo es diferida, los importes pagaderos en el futuro se descontarán a su valor presente a la fecha de cambio. La tasa de descuento utilizada es la tasa de interés incremental de préstamos de la entidad, que es la tasa a la que se podría obtener un préstamo similar de un financiador independiente bajo términos y condiciones comparables.

La contraprestación contingente se clasifica como capital o como pasivo financiero. Los importes clasificados como pasivos financieros se miden subsecuentemente a valor razonable con cambios en el valor razonable reconocidos en resultados.

Los activos identificables adquiridos y los pasivos y pasivos contingentes asumidos en una combinación de negocios se miden inicialmente a su valor razonable a la fecha de adquisición. El Grupo reconoce cualquier participación no controladora en la entidad adquirida, ya sea a su valor razonable o a la participación proporcional de los accionistas no controladores en los activos identificables netos de la entidad adquirida.

Los costos relacionados con la adquisición se contabilizan como gastos.

La plusvalía en adquisiciones de subsidiarias no se amortiza, pero se llevan a cabo revisiones de deterioro anualmente, o con mayor frecuencia si los acontecimientos o cambios en las circunstancias indican un posible deterioro, y se registran al costo menos las pérdidas por deterioro acumuladas.
Con el propósito de comprobar el deterioro, la plusvalía en una combinación de negocios se asigna a cada una de las Unidades Generadoras de Efectivo (UGE) o Grupos de unidades generadoras de efectivo, que se espera se beneficien de las sinergias de la combinación.

Las ganancias y pérdidas en la disposición de una entidad incluyen el valor en libros de la plusvalía relacionado con la entidad vendida.

j) Costos por financiamiento

Los costos por intereses relativos a los financiamientos actuales se registran en el Estado de Resultados por Función.

Los costos por intereses incurridos por financiamientos en la construcción de inmuebles son activados, para completar el costo del activo desarrollado, hasta que está disponible para su utilización.

k) Deterioro del valor de los activos no financieros

La plusvalía y los activos intangibles de vida útil indefinida no están sujetos a amortización y se someten anualmente a pruebas de deterioro, o con mayor frecuencia si existen eventos o circunstancias que indiquen que podrían verse afectados. Otros activos se someten a pruebas de deterioro cuando eventos o cambios en circunstancias indiquen que el valor en libros puede no ser recuperado. Se reconoce una pérdida por deterioro por el valor en libros del activo que exceda su valor recuperable. El valor recuperable es el mayor entre el valor razonable de un activo menos sus costos de disposición y su valor en uso. Para efectos de evaluar el deterioro, los activos se agrupan en los niveles más bajos para los que existan flujos de efectivo identificables por separado, que son en gran medida independientes de los flujos de efectivo de otros activos o grupos de activos (unidades generadoras de efectivo).
Los activos no financieros deteriorados distintos a la plusvalía se revisan para determinar la posible reversión del deterioro al final de cada periodo de reporte.

A la fecha de cierre de los presentes estados financieros consolidados no existen activos no financieros deteriorados.

l) Activos Financieros

La Administración determina la clasificación de sus activos financieros, de acuerdo con lo establecido en NIIF 9, a valor razonable (ya sea a través de otro resultado integral, o a través de ganancias o pérdidas), y a costo amortizado. La clasificación depende del modelo de negocio de la entidad para administrar los activos financieros y los términos contractuales de los flujos de efectivo. En el reconocimiento inicial, la Sociedad mide sus activos financieros por su valor razonable más o menos, en el caso de un activo financiero que no se contabilice a valor razonable con cambios en resultado, los costos de transacción que son directamente atribuibles a la adquisición del activo financiero a la fecha en que la Sociedad se compromete a la compra o venta de un activo. Para el caso de los deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, en el reconocimiento inicial se medirán a su precio de transacción de acuerdo con lo establecido en NIIF 15.

Después del reconocimiento inicial, la Sociedad mide sus activos financieros de acuerdo al modelo de negocios que tiene la Sociedad para el manejo de sus activos financieros y los términos contractuales de los flujos de efectivo: i) Instrumentos financieros medidos a Costo Amortizado Se incluyen en esta categoría aquellos activos financieros que cumplan las siguientes condiciones (a) el modelo de negocio que lo sustenta tiene como objetivo mantener los activos financieros para obtener los flujos de efectivo contractuales y (b) las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos del principal e intereses sobre el importe del principal pendiente. Los activos financieros de la Sociedad que cumplen con estas condiciones son: (a) equivalentes al efectivo; (b) cuentas por cobrar a entidades relacionadas; (c) deudores comerciales; (d) otras cuentas por cobrar. ii) Instrumentos Financieros a Valor Razonable. Un activo financiero deberá medirse a Valor Razonable con Cambios en Resultados o en Valor Razonable por Otro Resultado Integral, dependiendo de lo siguiente: a. “Valor Razonable por Otro Resultado Integral":

Activos que se mantienen para cobrar los flujos de efectivo contractuales y para vender los activos, donde los flujos de efectivo de los activos representan únicamente pagos de capital e intereses, son medidos a valor razonable por otro resultado integral. Los movimientos en el importe en libros se toman a través del otro resultado integral, excepto reconocimiento de ganancias o pérdidas por deterioro, ingresos por intereses y ganancias y pérdidas cambiarias, que se reconocen en resultados. Cuando el activo financiero se da de baja, el acumulado de la ganancia o pérdida previamente reconocida en otro resultado integral se reclasifica de patrimonio a resultados. Los ingresos por intereses de estos activos financieros se incluyen en ingresos financieros utilizando el método de tasa de interés efectiva. Las ganancias y pérdidas cambiarias se presentan en resultados y los gastos por deterioro se presentan como una partida separada en el estado de resultados. b. "Valor Razonable por Resultados": Los activos que no cumplen con los criterios de costo amortizado o "Valor Razonable por Otro Resultado Integral" se miden como "Valor Razonable por Resultados". La Sociedad evalúa a la fecha de cada informe, si existía evidencia objetiva de que algún activo o grupo de activos financieros presentara algún deterioro. Un activo o grupo de activos financieros presenta un deterioro, si y solo si, hubo evidencia objetiva de deterioro como resultado de uno o más eventos que ocurrieron después del reconocimiento inicial del activo o grupo de estos. Para que se reconozca el deterioro, el evento de pérdida debe tener un impacto en la estimación de flujos futuros del activo o grupos de activos financieros. La Sociedad evalúa a futuro las pérdidas crediticias esperadas asociadas con sus instrumentos de deuda llevados a costo amortizado y valor razonable por resultado integral. La metodología de deterioro aplicada depende de si ha habido un aumento significativo en el riesgo de crédito. La Sociedad aplica el enfoque simplificado de la NIIF 9 para medir las pérdidas crediticias esperadas que utiliza una estimación de pérdida esperada de por vida para todas las cuentas por cobrar comerciales. Para medir las pérdidas crediticias esperadas, las cuentas por cobrar comerciales se han agrupado basado en las características de riesgo de crédito compartido y los días vencidos.

Por lo tanto, la Sociedad ha concluido que las tasas de pérdida esperadas para las cuentas por cobrar comerciales son una aproximación razonable de las tasas de pérdida de los activos del contrato. Las tasas de pérdida esperadas se basan en los perfiles de pago de las ventas, y las pérdidas crediticias históricas dentro de este período. Las tasas de pérdidas históricas se ajustan para reflejar las perspectivas actuales y futura información sobre factores macroeconómicos que afectan la capacidad de pago de los clientes.

m) Inventarios

Los inventarios se valorizan al costo o valor neto realizable, el menor. Los inventarios se asocian a las subsidiarias operadas por Accor Hotels y corresponden en general a productos de alimentos y bebidas, de habitaciones y administración.

n) Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar

Las cuentas comerciales se asocian a las subsidiarias operadas por Accor Hotels y se reconocen como activo cuando se genera el derecho de cobro, en base a los criterios de reconocimiento de ingresos.

Las cuentas comerciales por cobrar, se reconocen inicialmente por su valor justo y posteriormente por su costo amortizado de acuerdo con el método de la tasa de interés efectiva en el caso que el efecto sea significativo, menos la provisión de pérdidas esperadas por deterioro de valor si existiera. Se reconocen provisiones de incobrable para aquellas cuentas que presenten niveles de morosidad significativos previo análisis realizado área comercial para determinar la probabilidad de incobrabilidad esperada de las facturas involucradas, de acuerdo a la política del grupo.

o) Efectivo y equivalentes de efectivo

El grupo considera efectivo y equivalentes al efectivo los saldos de efectivo mantenido en caja y en cuentas corrientes bancarias, los depósitos a plazo y otras inversiones financieras (valores negociables y otros instrumentos de fácil liquidación) con vencimiento a menos de 90 días desde la fecha de adquisición y con mínimo riesgo de pérdida significativa de valor.

p) Propiedades de Inversión

Las propiedades de inversión son activos mantenidos para generar ingresos por arrendamientos y corresponden a terrenos y edificios que se mantienen para obtener rentas y/o apreciación de capital (plusvalía). La obtención de rentas se obtiene a través de la entrega de tales inversiones para operaciones hoteleras.

El valor razonable de las propiedades de inversión corresponde a la valorización mediante un proceso de tasación efectuada a terrenos y edificios de la Sociedad. La tasación es determinada por un valuador externo, independiente y calificado, con experiencia en las localidades y categoría de las propiedades valuadas. El valuador provee al Grupo el valor razonable de éstos activos una vez al año.

La metodología utilizada en la determinación del valor se basa en un enfoque de mercado para la determinación del valor razonable de terrenos y, en un enfoque de costos para la determinación del costo de reposición de los bienes construidos, para calcular el valor razonable de los activos. Esto corresponde a una medición de nivel II, según la jerarquía del valor razonable establecida.

Las pérdidas o ganancias derivadas del cambio en el valor razonable de éstas, se incluyen en el estado de resultados del ejercicio en que se generan y se presentan en el rubro otras ganancias (pérdidas) del estado de resultado por función.

El costo financiero asumido durante el período de construcción de los inmuebles se activa. A partir de la fecha en que queda en condiciones de entrar en operaciones, todo costo financiero se reconoce en resultados. Las incorporaciones de propiedades de inversión por su parte, se contabilizan al costo de adquisición.

Forman el costo de adquisición todas aquellas erogaciones necesarias para que las propiedades de inversión queden en condiciones de ser usadas.

q) Transacciones con partes relacionadas

Las operaciones entre la Sociedad y sus subsidiarias forman parte de operaciones habituales de la Sociedad. Las condiciones de estas son las normales vigentes para este tipo de operaciones, en cuanto a plazos y precios de mercado se refiere. Además, han sido eliminadas en el proceso de consolidación. Las condiciones de vencimiento para cada caso varían en virtud de la transacción que las generó.

r) Cuentas comerciales por pagar y otras cuentas por pagar

Los proveedores o acreedores comerciales se asocian a las subsidiarias operadoras por Accor Hotels y se reconocen inicialmente a su valor razonable y posteriormente se valorizan por su costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva en el caso que el efecto sea significativo.

s) Otros pasivos financieros

Los otros pasivos financieros incluyen los préstamos por pagar que devengan intereses, acreedores por leasing financieros y otros pasivos financieros, los cuales al reconocimiento inicial se contabilizan al valor razonable menos los costos de la transacción y posteriormente se valorizan al costo amortizado, utilizando el método de la tasa de interés efectiva, en el caso que éstas sean significativas.

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 la vida de la deuda de acuerdo con el método antes indicado.

Las obligaciones financieras, se presentan como pasivos no corrientes cuando su plazo de vencimiento es superior a 12 meses.

t) Instrumentos Financieros Derivados

El Grupo no recurre a operaciones de contratos derivados tanto para coberturas como inversión, ni tampoco utiliza operaciones de Factoring y/o Confirming.

u) Capital emitido

El capital social está representado por acciones preferente y ordinarias suscritas y pagadas.

v) Impuestos a las ganancias e impuestos diferidos

El gasto por impuesto a las ganancias del período comprende al impuesto a la renta corriente y al impuesto diferido. El impuesto se reconoce en el estado de resultados, excepto cuando se trata de partidas que se reconocen directamente en el patrimonio en otros resultados integrales.

El cargo por impuesto a la renta corriente se calcula sobre la base de las leyes tributarias vigentes a la fecha del estado de situación financiera, en los países en los que las subsidiarias de A3 operan y generan renta gravable.

Los impuestos diferidos se calculan de acuerdo con el método del balance, sobre las diferencias que surgen entre las bases tributarias de los activos y pasivos, y sus importes en libros en los estados financieros. Sin embargo, si los impuestos diferidos surgen del reconocimiento inicial de un pasivo o un activo en una transacción distinta de una combinación de negocios que en el momento de la transacción no afecta ni al resultado contable ni a la ganancia o pérdida fiscal, no se contabiliza. El impuesto diferido se determina usando tasas impositivas (y leyes) aprobadas o a punto de aprobarse en la fecha de los estados de situación financiera y que se espera aplicar cuando el correspondiente activo por impuesto diferido se realice o el pasivo por impuesto diferido se liquide.

Los activos por impuestos diferidos se reconocen solo en la medida en que es probable que vaya a disponerse de beneficios fiscales futuros con los que poder compensar dichas diferencias.

v.1) Impuesto a la renta

El gasto por impuesto a las ganancias del período corresponde al impuesto a la renta corriente y al impuesto diferido. El impuesto se reconoce en el estado de resultados, excepto cuando se trata de partidas que se reconocen abiertamente en el patrimonio en otros resultados integral.

El gasto por impuesto a la renta se calcula en función del resultado contable antes de impuestos, aumentado o disminuido, según corresponda, por las diferencias derivadas de los ajustes para dar cumplimiento a las disposiciones tributarias vigentes. Las tasas impositivas y regulaciones fiscales empleadas en el cálculo de dichos importes, son las que están vigentes para cada ejercicio.

Para la matriz y filiales chilenas se han considerado los efectos de la Ley N°20.780, publicada en el Diario Oficial con fecha 29 de septiembre de 2014, la cual se refiere a un aumento progresivo del impuesto a la renta para los próximos años. Esta normativa establece por defecto para A3 Property Investments SpA. un sistema parcialmente integrado de impuestos, el cual considera un 27% para el año 2018 en adelante, cuya aplicación ha sido confirmada por el Directorio y Junta de Accionistas de la sociedad.

w) Beneficios a los empleados

El Grupo no cuenta con trabajadores que mantengan beneficios de indemnizaciones por años de servicios a todo evento u otro beneficio.

La Sociedad no tiene contemplado en sus convenios con trabajadores planes de beneficio a los empleados.

w.1) Vacaciones al personal

A3 reconoce el gasto por vacaciones del personal mediante el método del devengo. Este importe corresponde a todo el personal y equivale a un importe fijo. Este beneficio es registrado a su valor nominal.

x) Otras provisiones

Las provisiones se reconocen en el balance cuando:

- La Sociedad tiene una obligación presente, ya sea legal o implícita, como resultado de un suceso pasado;
- Es probable una salida de recursos que incorporan beneficios económicos para cancelar tal obligación y
- Puede hacerse una estimación fiable del importe de la obligación.

Las provisiones, se valorizan por el valor actual de los desembolsos que se espera sean necesarios para liquidar la obligación, usando una tasa de descuento que refleje las evaluaciones del mercado actual del valor temporal de dinero y los riesgos específicos de la obligación.

La provisión de costos de venta corresponde a los servicios y compras de existencias, relacionadas con el giro, de los cuales no se habían recibido y/o contabilizado facturas al momento del cierre de los Estados Financieros y se registran en el pasivo corriente bajo el rubro Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar.

y) Reconocimiento de ingresos

La NIIF 15 establece un marco integral para determinar cuánto y cuándo los ingresos son reconocidos, sustituyó a la NIC 18 Ingresos, la NIC 11 Contratos de construcción y los relacionados con sus interpretaciones. El Grupo ha adoptado la NIIF 15 de manera prospectiva.

Para efectos de reconocer los ingresos ordinarios provenientes de la venta bienes y prestación de servicios y dadas las características del contrato de administración hotelera con Accor Hotels descrito en Nota 1, A3 considera que la naturaleza de sus ingresos es la de un agente asociado a un acuerdo para que el administrador hotelero proporcione esos bienes o servicios.

A3 reconoce los ingresos provenientes de contratos con clientes con base en un modelo de cinco pasos establecido en la NIIF 15:

Paso 1. Identificación de contratos con clientes: Un contrato se define como un acuerdo entre dos o más partes, el cual crea derechos y obligaciones exigibles y establece criterios que se deben cumplir para cada contrato. Los contratos pueden ser escritos, verbales o implícitos a través de las prácticas empresariales acostumbradas de una empresa.

Paso 2. Identificación de las obligaciones de desempeño en el contrato: Una obligación de desempeño es una promesa en un contrato con un cliente para la transferencia de un bien o servicio a este último.

Paso 3. Determinación del precio de la transacción: El precio de la transacción es el monto del pago al que el grupo espera tener derecho a cambio de la transferencia de los bienes o servicios prometidos a un cliente, sin tener en cuenta los montos recibidos en representación de terceros.

Paso 4. Asignación del precio de la transacción a las obligaciones de desempeño del contrato: En un contrato que tiene más de una obligación de desempeño, el Grupo distribuye el precio de la transacción entre las obligaciones de desempeño en montos que representen la consideración a la que el Grupo espera tener derecho a cambio de cumplir cada obligación de desempeño.

Paso 5. Reconocimiento de ingresos cuando (o a medida que) el Grupo cumple una obligación de desempeño.

z) Costo de venta

Los costos de venta se contabilizan en la medida que se incurran o devengan.

aa) Medio Ambiente

Los desembolsos asociados a la protección del medio ambiente se imputan a resultados en el ejercicio en que se incurren.

bb) Ganancia (pérdida) por acción y política de dividendos

Según la NIC 33, los beneficios netos por acción, se calculan dividiendo la utilidad neta atribuible a los accionistas por el promedio ponderado del número de acciones ordinarias en circulación durante el respectivo ejercicio.

La utilidad por acción básica se determina dividiendo la utilidad atribuible a los tenedores de constitución de patrimonio neto de la Sociedad entre el promedio ponderado de las acciones comunes en circulación en el ejercicio, excluyendo, de existir, las acciones propias adquiridas por la Sociedad.

La utilidad por acción diluida se determina dividiendo la utilidad atribuible a los tenedores de constitución de patrimonio neto de la Sociedad entre el promedio ponderado de las acciones comunes en circulación en el ejercicio, incorporando, de existir, las acciones propias adquiridas por la Sociedad o acciones ordinarias potenciales de instrumentos convertibles.

NOTA 3 Gestión del riesgo financiero

A3 posee una exposición a riesgos financieros acotada, dada relación estratégica con el operador de sus hoteles y su estrategia de financiamiento. Asimismo, los riesgos de tipo de cambio, inflación y liquidez, se mantienen acotados de acuerdo a lo detallado en esta nota.

El siguiente detalle explica los riesgos financieros a los cuales está expuesto A3 y como éstos son atenuados:

a) Riesgo Financiero

a.1) Riesgo de Tipo de Cambio

A3 está expuesto a riesgo de tipo de cambio en sus resultados, debido a que parte de sus ingresos son denominados en dólares estadounidenses, manteniendo el resto en su moneda local. Sin embargo, cambios relevantes en el tipo de cambio, son gestionados por su administrador hotelero, dado que él es el responsable de gestionar los ingresos y sus honorarios son variables sobre las ganancias del hotel. Esto compensa en parte el efecto cambiario en los estados financieros del grupo.

A3 no mantiene fondos significativos en moneda extranjera, cambiando regularmente a moneda local todo el efectivo que se genera en la operación.

Por otra parte, A3 posee deuda bancaria y leasing en UF, en nuevos soles, en peso colombiano y en dólar estadounidense, estando expuesto a su variación con respecto a la moneda local. La sociedad ha determinado mantener un equilibrio entre los flujos operacionales por moneda y los flujos de su deuda financiera por moneda, con el objetivo de minimizar la exposición al riesgo de variaciones en el tipo de cambio y las unidades de reajuste.

a.2) Riesgo de precio

Los mercados en los que invierte A3 tienen competencia activa. El administrador tiene como competidores empresas solventes que operan tanto en el mercado interno como en el mercado internacional. Por esto se identifica un riesgo para el administrador el hecho que la competencia puede entregar mejores condiciones a los clientes, lo que puede impactar el desempeño del hotel. Cualquiera de estos factores podría tener un efecto adverso en los resultados de las operaciones de A3 y su situación financiera.

Para mitigar este riesgo, la compañía ha realizado un acuerdo estratégico con Accor Hotels, el cual es el operador más grande de Latinoamérica y uno de los más importantes operadores hoteleros en el mundo. Esto garantiza un nivel de servicio de excelencia, los más altos estándares en cuanto a equipamiento y know-how hotelero, entre otros beneficios de esta alianza, como el acceso preferencial a canales de distribución y al programa de fidelidad Le Club, que cuenta con más de 173 millones de socios en todo el mundo. Por lo anterior, el operador puede ser más competitivo que muchos otros hoteles en los mercados que participa. Adicionalmente, A3 monitorea que su administrador tenga un modelo de operación eficiente, en base a ratios y métricas comparativas, buscando la maximización de sus ganancias.

b) Riesgo de crédito

El riesgo de crédito del Grupo A3 surge de los instrumentos financieros mantenidos en efectivo y equivalentes de efectivo (incluyendo depósitos a plazo y fondos mutuos) en bancos e instituciones financieras, así como también de cuentas por cobrar a deudores comerciales, a compañías relacionadas y otras cuentas por cobrar.

(i) Administración de riesgos

El riesgo de crédito se administra a nivel del Grupo.

Las inversiones mantenidas en bancos e instituciones financieras son inversiones a corto plazo y de gran liquidez que son convertibles en importes de efectivo, sujetas a un riesgo poco significativo de cambios en su valor. Estas inversiones se efectúan principalmente en instrumentos de renta fija como depósitos a plazo y fondos mutuos de liquidación inmediata en caso de que sean requeridas por la Administración y, son realizadas en instituciones financieras reconocidas de bajo riesgo crediticio.

En el caso de las cuentas comerciales derivadas de servicios a huéspedes, celebración de eventos y operación hotelera, al menos el 85%, en promedio, de las ventas son cobradas a través de Transbank (TBK) por los clientes al momento de abandonar el hotel, recibiendo la liquidación correspondiente en un plazo no mayor a 30 días. Adicionalmente, las cuentas por cobrar a huéspedes se encuentran garantizadas en un 100% con tarjetas de crédito. Estas garantías son tomadas al momento de ingresar al hotel, por lo cual el riesgo de crédito de estos clientes es bajo. No existe otro tipo de garantías para cubrir el riesgo de crédito.

Para mitigar el riesgo de crédito asociado al resto de las cuentas por cobrar, la sociedad efectúa el monitoreo constante de dichas cuentas, en función a su vencimiento y seguimiento individual.

No hay concentraciones significativas de riesgo de crédito, ya sea a través de la exposición a clientes individuales, sectores específicos y/o regiones.

El grupo considera un incumplimiento en un activo financiero cuando la contraparte no efectúa los pagos contractuales dentro de los 30 días de vencimiento y no posee un convenio o un acuerdo de pago firmado con la Administración.

El Grupo aplica el enfoque simplificado de la NIIF 9 para medir las pérdidas crediticias esperadas utilizando una provisión de pérdidas esperadas sobre la vida del instrumento para todas las cuentas por cobrar a clientes. Para la aplicación de este enfoque, se agrupan las cuentas por vencimiento y se aplican porcentajes de provisión de acuerdo a las tasas observadas históricamente, las cuales son inmateriales.

Las tasas de pérdida esperada se basan en las pérdidas crediticias históricas experimentadas por las cuentas por cobrar, observadas desde la fecha de adquisición de las operaciones. Período que no supera los 12 meses al 31 de diciembre de 2019 y 3 meses al 31 de diciembre de 2018. Las tasas de pérdidas históricas se ajustan para reflejar la información actual y prospectiva de factores macroeconómicos que afectan la capacidad de los clientes para liquidar las cuentas por cobrar.

De acuerdo al periodo de observación indicado y en consistencia con lo señalado al inicio de esta nota (3 b)), las tasas de pérdidas experimentadas son muy poco significativas, observando de ésta manera tasas mínimas.

El grupo continuará monitoreando los casos de pérdida que se puedan generar hasta completar un período significativo de observación conforme se acumulen períodos adicionales de operación.

No se han efectuado cambios en las técnicas de estimación o supuestos significativos durante el período de presentación.

Adicional a lo anterior, al 31 de diciembre de 2019 el Grupo reconoció provisiones adicionales para cuentas por cobrar vencidas específicas a clientes. Al 31 de diciembre de 2018 no se estimaron pérdidas en las cuentas por cobrar a clientes.

Al 31 de diciembre de 2019:

Vencimiento de las cuentas comerciales	Monto total cartera bruta	Exposición a riesgo de crédito(*)	Estimación de pérdida crediticia esperada, incluye provisiones específicas	Porcentaje provisionado(**)
Al día	1.593.552	1.548.465	-	0%
1-30 días	661.399	641.154	-	0%
31-60 días	199.409	186.069	-	0%
61-90 días	15.153	15.153	-	0%
91-120 días	3.832	3.832	-	0%
121-150 días	34.266	28.034	9.021	32%
151-180 días	712	712	712	100%
181-210 días	1.133	1.133	1.133	100%
211- 250 días	3.939	3.939	3.939	100%
> 250 días	9.261	9.261	998	11%
Total	**2.522.656**	**2.437.752**	**15.803**	

Al 31 de Diciembre de 2018:

Vencimiento de las cuentas comerciales	Monto total cartera bruta	Exposición a riesgo de crédito(*)	Estimación de pérdida crediticia esperada, incluye provisiones específicas	Porcentaje provisionado(**)
Al día	1.360.828	1.024.323	-	0%
1-30 días	1.054.355	924.496	-	0%
31-60 días	250.517	235.073	-	0%
61-90 días	45.984	41.812	-	0%
91-120 días	62.088	62.088	-	0%
121-150 días	12.593	12.593	-	0%
151-180 días	9.009	9.009	-	0%
181-210 días	2.245	2.245	-	0%
211- 250 días	998	998	-	0%
> 250 días	3.558	3.535	-	0%
Total	**2.802.175**	**2.316.172**	**-**	

(*) Cuentas por cobrar a clientes, luego de considerar garantías asociadas (no securitizado, ver nota 11).
(**) Incluye tasa de pérdida crediticia esperada más provisiones específicas realizadas.

El movimiento de las provisiones para pérdidas se detalla a continuación:

	2019 M$
Saldos inicial al 1 de enero	-
Aumento de la provisión para pérdidas crediticias reconocida en resultados	15.803
Cuentas por cobrar canceladas durante el año como incobrables	-
Cantidad no utilizada revertida	-
Provisión de pérdidas al 31 de diciembre de 2019	15.803

	2018 M$
Saldos inicial al 23 de julio	-
Aumento de la provisión para pérdidas crediticias reconocida en resultados	-
Cuentas por cobrar canceladas durante el año como incobrables	-
Cantidad no utilizada revertida	-
Provisión de pérdidas al 31 de diciembre de 2018	-

Las cuentas por cobrar se dan de baja cuando no existe una expectativa razonable de recuperación. Los indicadores de que no hay una expectativa razonable de recuperación incluyen, entre otros, el hecho de que el deudor no sugiera un plan de pago con el Grupo y la imposibilidad de realizar pagos contractuales por un periodo superior a 180 días vencidos.

Las pérdidas por deterioro de cuentas por cobrar se presentan como pérdidas por deterioro netas dentro del resultado operativo. Las recuperaciones posteriores de importes previamente cancelados se acreditan contra la misma línea.

c) Riesgo de Liquidez

El riesgo de liquidez en las empresas de A3, es administrado mediante una adecuada gestión de los activos y pasivos, optimizando los excedentes de caja diarios y de esa manera asegurar el cumplimiento de los compromisos de deudas en el momento de su vencimiento. En efecto, un alto porcentaje de la deuda financiera se encuentra estructurada a largo plazo, mediante leasing, línea de crédito y pagarés bancarios.

Continuamente se efectúan proyecciones de flujos de caja, análisis de la situación financiera, del entorno económico y análisis del mercado de deuda con el objeto de, en caso de requerirlo, contratar nuevos financiamientos o reestructurar créditos existentes a plazos que sean coherentes con la capacidad de generación de flujos de los diversos negocios en que participa A3. Sin perjuicio de lo anterior, se cuenta con líneas bancarias de corto plazo aprobadas, que permiten reducir ostensiblemente el riesgo de liquidez a nivel de la matriz o de cualquiera de sus filiales.

En los siguientes cuadros se puede apreciar el perfil de vencimiento de capital más intereses de A3, los cuales, como se indicó, se encuentran básicamente en el largo plazo.

	31.12.2019			
Tipo	**Menos de un año**	**Más de un año hasta cinco años**	**Más de cinco años**	**Total compromisos**
	M$	M$	M$	M$
Arriendos financieros	2.364.131	10.955.472	39.485.914	52.805.517
Pagaré	17.668.525	14.642.021	62.135.207	94.445.753
Cuentas por pagar relacionadas	1.651.053	-	-	1.651.053
Cuentas comerciales por pagar y otras cuentas por pagar	5.965.544	-	-	5.965.544
Total	**27.649.253**	**25.597.493**	**101.621.121**	**154.867.867**

	31.12.2018			
Tipo	**Menos de un año**	**Más de un año hasta cinco años**	**Más de cinco años**	**Total compromisos**
	M$	M$	M$	M$
Arriendos financieros	2.425.224	16.529.822	30.817.213	49.772.259
Pagaré	9.912.722	52.227.219	26.891.333	89.031.274
Cuentas por pagar relacionadas	2.599.676	-	-	2.599.676
Cuentas comerciales por pagar y otras cuentas por pagar	3.617.724	-	-	3.617.724
Total	**18.555.346**	**68.757.041**	**57.708.546**	**145.020.933**

d) Otros Riesgos

Los otros riesgos corresponden a aquellas incertidumbres asociadas a variaciones en variables que afectan los activos y pasivos de la Sociedad, entre las cuales podemos destacar:

d.1) Riesgo de inversiones financieras

A3 posee la política de invertir su efectivo fundamentalmente en depósitos a plazo en moneda local o en fondos mutuos de bajo riesgo, no viéndose expuesto al riesgo financiero de volatilidad de los mercados. Adicionalmente, no se realizan operaciones con derivados o instrumentos financieramente sofisticados.

d.2) Riesgo propio de las economías en que opera la sociedad

A3 mantiene inversiones en Chile, Perú, Colombia y Estados Unidos. Dado que el negocio se enfoca en clientes de viajes corporativos, nuestro resultado comercial depende, en parte, del nivel de actividad económica que tengan estos países. Este riesgo es intrínseco al país donde se desarrolle la actividad y por lo tanto se diversificará en la medida que A3 ingrese a nuevos mercados.

d.3) Riesgo en un cambio de las preferencias del consumidor

El resultado depende en gran medida de la capacidad de nuestro operador para anticipar, identificar y entender los gustos y preferencias de nuestros clientes, especialmente de los viajeros de negocios. Para manejar este riesgo, el operador Accor Hotels realiza un constante seguimiento a las preferencias de los huéspedes, a través de la comunicación continua con los operadores respecto a su gestión.

e) Sensibilización de variables

e.1) Costo financiero

De acuerdo a lo explicado anteriormente, A3 posee financiamientos de largo plazo, fijados a tasa fija, lo cual permite acotar el riesgo de variaciones en la tasa en las operaciones actuales.

Por otra parte, A3 se encuentra en una etapa de desarrollo y los nuevos proyectos requieren de financiamientos adicionales. Al momento de evaluar nuevos desarrollos se toman en consideración las perspectivas de financiamiento y sus costos, de manera de tener contemplada esta variable.

Solo para el financiamiento de corto y mediano plazo, se ha considerado opciones de financiamiento considerando esquemas de tasas variables, de forma de privilegiar menores costos de prepago.

En consecuencia a lo descrito, variaciones en la tasa de interés no afectan significativamente los Estados Financieros del grupo en el corto plazo.

e.2) Tipo de cambio

Debido a que los negocios en que participan las empresas de A3 se concentran fundamentalmente en moneda local, se ha determinado como política mantener un equilibrio entre los flujos operacionales y los flujos de sus deudas financieras, con el objetivo de minimizar la exposición al riesgo de variaciones en el tipo de cambio y las unidades de reajuste.

Parte de los ingresos de la Compañía son denominados en dólar estadounidense. Como se explica anteriormente, variaciones en el tipo de cambio con respecto a la moneda funcional de la operación, son traspasadas a los clientes de forma paulatina mediante la gestión de fijación de precios de Accor Hotels, funcionando como cobertura a estos cambios.

Por otra parte, la deuda bancaria mantenida por la empresa está denominada en UF, nuevos soles, pesos colombianos y Dólar Estadounidense. A continuación, se presentan los efectos de aumento o disminución de los pasivos de A3 Property Investments SpA. frente a variaciones del tipo de cambio, producto del cambio del valor de la deuda:

	Cambios en UF		Cambios nuevo sol		Cambios en $ Colomb.		Cambios en USD	
Variación en Tipo de Cambio	(3,00%)	3,00%	(3,00%)	3,00%	(3,00%)	3,00%	(3,00%)	3,00%
Cambio en Pasivos Financieros (M$)	(145.554)	145.554	(4.389)	4.389	(50.157)	50.157	(1.608)	1.608
Efecto en Otros Pasivos Financieros	2,16%	(2,16%)	0,07%	(0,07%)	(0,75%)	0,75%	(0,02%)	0,02%
Efecto en Pasivos Totales	(0,09%)	0,09%	(0,00%)	0,00%	(0,03%)	0,03%	(0,00%)	0,00%

Incorporar en la nota de Riesgos (Nota 3) al final de esa nota los siguientes párrafos:

d.4) Riesgo de caída en la demanda por disminución de ingreso de pasajeros

Los ingresos de la compañía están altamente correlacionados con el flujo de pasajeros que ingresa a los países en los que opera. En situaciones de pandemia, inestabilidad o desorden social, o cualquier otra que altere el flujo de personas hacia y desde los países donde la compañía tiene operaciones, impacta negativamente la demanda hotelera. Este riesgo puede ser intrínseco a cada país, o global (que afecte a todo el mundo), según sea el caso. Para manejarlo, A3, en conjunto con Accor, tiene un plan de respuesta rápido, basado principalmente en ajustar su operación a cualquier contingencia y aplicar medidas de seguridad, según corresponda.

d.5) Riesgos asociados a siniestros en los activos fijos

Las operaciones de la compañía pueden verse afectadas por siniestros que impacten a los activos fijos. Dentro de estos se incluye siniestros por incendio, terremoto, vandalismo, terrorismo, protestas y huelgas. Sin embargo, cada uno está cubierto por un seguro, tanto el daño físico sufrido como el perjuicio de paralización.

NOTA 4 Responsabilidad de la información, estimaciones y criterios contables

La información contenida en estos estados financieros consolidados es responsabilidad de la administración y del Directorio de la Sociedad, que manifiesta expresamente que se han aplicado en su totalidad los principios y criterios contables incluidos en las NIIF.

En la preparación de los estados financieros consolidados se han utilizado estimaciones realizadas por la Gerencia de la Sociedad, para cuantificar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellos.

Las principales estimaciones se refieren básicamente a:

a) Propiedad de inversión

El valor razonable de las propiedades de inversión corresponde a la valorización mediante un proceso de tasación efectuada por un tercero independiente a terrenos e inmuebles de A3. La tasación es determinada por un valuador externo, independiente y calificado, con experiencia en las localidades y categoría de las propiedades valuadas. El valuador provee a A3 el valor razonable una vez al año.

La metodología utilizada en la determinación del valor se basa en un enfoque de costo de reposición.

b) Impuestos diferidos

La matriz y sus subsidiarias contabilizan los activos por impuestos diferidos en consideración a la posibilidad de recuperación de dichos activos, basándose en la existencia de pasivos por impuestos diferidos con similares plazos de reverso y en la posibilidad de generación de suficientes utilidades tributarias futuras.

Todo lo anterior en base a proyecciones internas efectuadas por la Administración a partir de la información más reciente o actualizada que se tiene a disposición.

Los resultados y flujos reales de impuestos pagados o recibidos podrían diferir de las estimaciones efectuadas por la Sociedad, producto de cambios futuros no previstos en las estimaciones.

c) Provisiones

La determinación de las provisiones está asociada en gran medida con ciertas estimaciones, estas son principalmente relacionadas con beneficios al personal. La Sociedad registra las provisiones correspondientes cuando presenta una obligación presente consecuencia de sucesos pasados, es probable la salida de recursos y se puede realizar una estimación fiable de dicha obligación.

d) Deterioro

Al cierre de los estados financieros, A3 realiza una estimación del deterioro en el valor razonable de los activos. La evaluación de las posibles pérdidas por deterioro de valor de ciertos activos, se basa sobre la recuperabilidad de los flujos futuros estimados de la unidad generadora de efectivo a la cual pertenece el respectivo activo.

e) Propiedades, planta y equipos e intangibles.

La valorización de las inversiones en propiedades, planta y equipos considera la realización de estimaciones para determinar tanto los valores residuales como las vidas útiles a utilizar para el cálculo de las depreciaciones de cada activo. Estas estimaciones consideran factores de operación, tecnológicos y de usos alternativos de los activos.

Para la estimación de estos valores, se consideraron informes de tasación de terceros independientes, respecto del valor justo de los activos, sus vidas útiles remanente y su estado. Estos estudios consideran una tasación realizada bajo el concepto de empresa en marcha, que supone que los bienes seguirán siendo usados para los mismos fines que son utilizados actualmente.

f) Estimación del deterioro de la plusvalía

A3 evalúa anualmente si la plusvalía ha sufrido algún deterioro, de acuerdo con la política contable aplicable. Los montos recuperables de las unidades generadoras de efectivo han sido determinados sobre la base de cálculos de sus valores en uso.

NOTA 5 Cambio de política contable

El Grupo A3 ha decido aplicar NIIF 16 arrendamientos en concordancia con las opciones de transición de esta norma de forma prospectiva, con un efecto inicial de la aplicación reconocido el 1 de enero de 2019, sin reexpresar sus estados financieros comparativos al 31 de diciembre de 2018, por lo tanto, no se realizaron ajustes a periodos anteriores presentados.

El Grupo A3 al adoptar la NIIF 16, reconoció pasivos en relación con arrendamientos que habían sido anteriormente clasificados como arrendamientos operativos bajo NIC 17 Arrendamientos. Estos pasivos por arrendamientos, fueron medidos al valor presente de los pagos por arrendamientos restantes, descontados utilizando la tasa incremental de financiamiento del Grupo aplicada al 1 de enero de 2019.

La tasa incremental de financiamiento promedio ponderada del Grupo aplicada a los pasivos por arrendamiento al 1 de enero de 2019 fue de 0,453%. Dicha tasa corresponde a la obtenida de cotizaciones en instituciones financieras por contratos en similares montos y condiciones.

Los activos por derecho de uso se midieron por un monto igual al pasivo de arrendamiento, ajustado por el monto de cualquier pago de arrendamiento prepagado o acumulado relacionado al arrendamiento reconocido en el balance al 31 de diciembre de 2018.

Dada la adopción de NIIF 16, Propiedades, plantas y equipo tuvo un incremento de M$ 138.934, otros pasivos financieros por M$ 135.336 y una provisión por desmantelamiento, retiro o rehabilitación de M$ 3.598.

Los montos de pasivos por arrendamiento y los respectivos derechos de uso reconocidos al 1 de enero de 2019 son los siguientes:

Descripción	Presentación en Estado Financiero	01.01.2019 M$
Activos por derecho de Uso	Propiedades, plantas y equipos	138.934
Pasivos por arrendamiento	Otros pasivos financieros	135.336
Provisión por desmantelamiento, retiro o rehabilitación	Otras cuentas por pagar	3.598
Efecto neto en patrimonio		-

A continuación se detalla la medición de los pasivos por arrendamiento operativo:

Medición de los pasivos por arrendamiento	01.01.2019 M$
Compromisos de arrendamiento operativos al 31 de diciembre de 2018	155.471
Descontados utilizando la tasa incremental de financiamiento del arrendatario a la fecha de aplicación inicial	135.336
(Menos): arrendamientos a corto plazo no reconocidos como pasivos	-
(Menos): arrendamientos de bajo valor no reconocidos como pasivos	-
Pasivo por arrendamiento reconocido al 1 de enero de 2019	135.336
De los cuales:	
Pasivos por arrendamientos circulante	27.067
Pasivos por arrendamientos no circulante	108.269
Total	135.336

Al 31 de diciembre de 2019 no registran otros cambios en la política contable.

NOTA 6 Nuevos pronunciamientos contables

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

Normas e interpretaciones

Además de la adopción de NIIF 16 – Arrendamientos indicada en Nota 5, las siguientes normas, interpretaciones y enmiendas entraron en vigencia durante el período:

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 son 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 consolidados de la Sociedad, excepto por la aplicación de IFRS 16 incluida en la Nota 16 Propiedades, plantas y equipos.

a) 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
NIIF 17 “Contratos de Seguros”. Publicada en mayo de 2017, reemplaza a la actual NIIF 4. La NIIF 17 cambiará principalmente la contabilidad para todas las entidades que emitan contratos de seguros y contratos de inversión con características de participación discrecional. La norma se aplica a los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2021, permitiéndose la aplicación anticipada siempre y cuando se aplique la NIIF 15, "Ingresos de los contratos con clientes" y NIIF 9, "Instrumentos financieros".	01/01/2021
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 los estados financieros consolidados de la Sociedad en el período de su primera aplicación.

NOTA 7 Segmentos de operación

A3 Property Investments SpA. opera en cuatro mercados diferentes: Chile, Perú, Colombia y Estados Unidos. En cada uno de estos países el desarrollo de la industria y de la competencia es diferente y son afectados por variadas coyunturas internas y externas, estas influyen de alguna u otra manera en los resultados de la compañía. En estos mercados el portafolio de la Sociedad consiste en 9 hoteles, más uno en construcción, con más de 1.700 habitaciones en 4 países y 5 ciudades.

Dado lo anterior, la Sociedad tiene definidos sus segmentos de operación y realiza sus análisis de gestión, asignación de recursos y evaluación por distintas zonas geográficas, según diferentes países de operación. La información por segmentos presenta de manera consistente con los informes internos proporcionados a los responsables máximos en la toma de decisiones operativas relevantes. Dichos ejecutivos son los responsables de asignar recursos y evaluar el rendimiento de los segmentos operativos.

Cabe destacar que la sociedad ha desarrollado su enfoque de negocio a través de invertir en activos inmobiliarios, traspasando la operación de los hoteles a su administrador. La Sociedad cuenta con un contrato de largo plazo (30 años de vigencia) con un operador de clase mundial, Accor, quien opera sobre 4.500 hoteles a nivel mundial, el cual permite entregar un nivel de servicio de alto estándar, con muy buena calidad en su equipamiento, know-how hotelero y distintos beneficios que entrega una compañía líder en su rubro. Además, al estar dentro de sus canales de distribución, la Sociedad puede acceder a millones de personas que frecuentan los hoteles del grupo Accor, en conjunto con el beneficio que trae ser parte del programa de fidelidad Le Club, que cuenta con más de 173 millones de socios en todo el mundo. Esto les entrega seguridad a los flujos de la sociedad, debido a la diversificación de canales y segmentos que Accor puede abarcar.

No hay concentraciones significativas de ingresos de actividades ordinarias en clientes específicos. Dado que sus clientes son principalmente huéspedes y empresas que contratan sus servicios hoteleros, tanto sus ingresos como sus cuentas por cobrar son atomizadas.

ESTADO CONSOLIDADO DE RESULTADOS POR FUNCIÓN

(Cifras en miles de pesos - M$)

			31.12.2019		
	Chile	**Perú**	**Colombia**	**Miami**	**Total**
					M$
Ingresos actividades ordinarias	9.514.430	3.246.196	1.025.227	4.325.085	18.110.938
Costo de ventas	(947.628)	(136.159)	(181.744)	(864.974)	(2.130.505)
Ganancia bruta	**8.566.802**	**3.110.037**	**843.483**	**3.460.111**	**15.980.433**
Otros ingresos	4.807.361	482.517	214.530	40.881	5.545.289
Gasto de administración	(5.674.883)	(2.164.294)	(514.134)	(2.869.476)	(11.222.787)
Ganancia de actividades operacionales	**7.699.280**	**1.428.260**	**543.879**	**631.516**	**10.302.935**
Ingresos financieros	138.474	8.951	67.540	-	214.965
Costos financieros	(3.408.068)	(468.158)	(696.154)	(1.790.739)	(6.363.119)
Diferencia de cambio	49.620	(137.648)	(520)	-	(88.548)
Resultado por unidades reajustables	(1.712.152)	-	-	-	(1.712.152)
Ganancia (pérdida), antes de impuestos	**2.767.154**	**831.405**	**(85.255)**	**(1.159.223)**	**2.354.081**
Gasto por impuestos a las ganancias	(1.751.110)	(317.923)	(189.219)	-	(2.258.252)
Ganancia procedente de operaciones continuadas	**1.016.044**	**513.482**	**(274.474)**	**(1.159.223)**	**95.829**

			31.12.2018		
	Chile	**Perú**	**Colombia**	**Miami**	**Total**
					M$
Ingresos actividades ordinarias	905.799	362.254	285.921	763.395	2.317.369
Costo de ventas	(137.529)	(21.464)	(5.732)	(131.465)	(296.190)
Ganancia bruta	**768.270**	**340.790**	**280.189**	**631.930**	**2.021.179**
Otros ingresos	232.925	(76.963)	-	-	155.962
Gasto de administración	(1.188.843)	(251.910)	(174.232)	(510.337)	(2.125.322)
Ganancia de actividades operacionales	**(187.648)**	**11.917**	**105.957**	**121.593**	**51.819**
Ingresos financieros	81.300	10.587	(12.323)	(8.443)	71.121
Costos financieros	(375.580)	-	(68.048)	(129.462)	(573.090)
Diferencia de cambio	127.901	29.250	(139.319)	-	17.832
Resultado por unidades reajustables	(177.699)	-	-	-	(177.699)
Ganancia (pérdida), antes de impuestos	**(531.726)**	**51.754**	**(113.733)**	**(16.312)**	**(610.017)**
Gasto por impuestos a las ganancias	(157.233)	361.938	52.356	496.857	753.918
Ganancia procedente de operaciones continuadas	**(688.959)**	**413.692**	**(61.377)**	**480.545**	**143.901**

ESTADOS CONSOLIDADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA

Al 31 de diciembre de 2019

(Cifras en miles de pesos - M$)

Activos	**Chile**	**Perú**	**Colombia**	**Miami**	**Total**
					M$
Activos corrientes					
Efectivo y equivalentes al efectivo	10.434.436	2.399.725	370.835	1.259.620	14.464.616
Otros activos no financieros	160.764	38.578	24.408	93.986	317.736
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	2.348.172	2.623.546	156.745	300.290	5.428.753
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas	49.415	777	2.876	-	53.068
Inventarios	167.360	88.532	17.464	30.109	303.465
Activos por impuestos	3.322.038	1.314.899	426.131	-	5.063.068
Total de activos corrientes	**16.482.185**	**6.466.057**	**998.459**	**1.684.005**	**25.630.706**
Activos no corrientes					
Otros activos financieros	19.653	3.968	222.962	-	246.583
Propiedades de inversión	124.129.322	51.915.138	21.076.083	48.042.154	245.162.697
Propiedades plantas y equipos	3.692.713	16.642.195	130.470	1.692.098	22.157.476
Activos intangibles distintos de la plusvalía	12.640.633	71.431	1.653	263.768	12.977.485
Plusvalía	7.138.058	-	-	-	7.138.058
Activos por impuestos diferidos	2.346.023	753.410	-	(117.353)	2.982.080
Total de activos no corrientes	**149.966.402**	**69.386.142**	**21.431.168**	**49.880.667**	**290.664.379**
Total de activos	**166.448.587**	**75.852.199**	**22.429.627**	**51.564.672**	**316.295.085**
Pasivos					
Pasivos corrientes					
Otros pasivos financieros	17.204.724	1.509.509	345.181	-	19.059.414
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	1.325.854	1.554.540	398.239	2.354.203	5.632.836
Cuentas por pagar a entidades relacionadas	1.480.022	171.031	-	-	1.651.053
Pasivos por impuestos	605.825	(20.759)	-	-	585.066
Provisiones corrientes por beneficios a los empleados	177.672	74.280	36.521	44.235	332.708
Otros pasivos no financieros	6.631	-	-	-	6.631
Total de pasivos corrientes	**20.800.728**	**3.288.601**	**779.941**	**2.398.438**	**27.267.708**
Pasivos no corrientes					
Otros pasivos financieros	50.372.751	12.389.277	7.761.570	29.021.597	99.545.195
Pasivo por impuestos diferidos	25.503.400	10.476.658	(1.916.099)	-	34.063.959
Total de pasivos no corrientes	**75.876.151**	**22.865.935**	**5.845.471**	**29.021.597**	**133.609.154**
Total de pasivos	**96.676.879**	**26.154.536**	**6.625.412**	**31.420.035**	**160.876.862**

ESTADOS CONSOLIDADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA

Al 31 de diciembre de 2018

(Cifras en miles de pesos - M$)

Activos	**Chile**	**Perú**	**Colombia**	**Miami**	**Total**
					M$
Activos corrientes					
Efectivo y equivalentes al efectivo	18.535.434	3.142.574	120.567	615.578	22.414.153
Otros activos no financieros	64.159	65.654	16.457	33.710	179.980
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	2.677.628	969.760	94.489	165.999	3.907.876
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas	25.369	-	-	-	25.369
Inventarios	206.649	35.558	15.303	25.558	283.068
Activos por impuestos	4.291.060	2.181.960	292.231	33.649	6.798.900
Total de activos corrientes	**25.800.299**	**6.395.506**	**539.047**	**874.494**	**33.609.346**
Activos no corrientes					
Otros activos financieros	17.253	1.529	203.405	-	222.187
Propiedades de inversión	117.262.395	46.516.604	19.029.391	44.539.620	227.348.010
Propiedades plantas y equipos	3.455.026	9.288.284	216.982	394.425	13.354.717
Activos intangibles distintos de la plusvalía	12.535.800	(66.592)	2.158	-	12.471.366
Plusvalía	7.059.934	-	-	-	7.059.934
Activos por impuestos diferidos	2.274.880	35.646	-	-	2.310.526
Total de activos no corrientes	**142.605.288**	**55.775.471**	**19.451.936**	**44.934.045**	**262.766.740**
Total de activos	**168.405.587**	**62.170.977**	**19.990.983**	**45.808.539**	**296.376.086**
Pasivos					
Pasivos corrientes					
Otros pasivos financieros	11.483.741	1.673.659	427.535	-	13.584.935
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	892.211	679.741	256.227	1.789.545	3.617.724
Cuentas por pagar a entidades relacionadas	703.689	1.895.987	-	-	2.599.676
Pasivos por impuestos	1.141.970	570.740	-	-	1.712.710
Provisiones corrientes por beneficios a los empleados	177.446	58.788	62.110	76.426	374.770
Otros pasivos no financieros	6.499	-	-	-	6.499
Total de pasivos corrientes	**14.405.556**	**4.878.915**	**745.872**	**1.865.971**	**21.896.314**
Pasivos no corrientes					
Otros pasivos financieros	54.246.573	7.569.241	9.109.787	28.485.570	99.411.171
Pasivo por impuestos diferidos	18.049.158	11.054.007	1.717.459	-	30.820.624
Total de pasivos no corrientes	**72.295.731**	**18.623.248**	**10.827.246**	**28.485.570**	**130.231.795**
Total de pasivos	**86.701.287**	**23.502.163**	**11.573.118**	**30.351.541**	**152.128.109**

ESTADO CONSOLIDADO DE FLUJOS DE EFECTIVO

(Cifras en miles de pesos - M$)

	31.12.2019				
	Chile	**Perú**	**Colombia**	**Miami**	**Total**
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación					
Cobros procedentes de venta de bienes y servicios	21.537.120	5.725.673	3.161.339	10.673.493	41.097.625
Clases de pagos:					
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	(10.532.516)	(3.361.634)	(1.303.593)	(4.982.499)	(20.180.242)
Pagos a y por cuenta de los empleados	(7.474.914)	(2.197.283)	(1.323.313)	(4.669.992)	(15.665.502)
Otros pagos por actividades de operación	(1.942.762)	(68.686)	274.228	258.964	(1.478.256)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) la operación	**1.586.928**	**98.070**	**808.661**	**1.279.966**	**3.773.625**
Recuperación (pago) de impuestos	348.978	-	-	-	348.978
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación	**1.935.906**	**98.070**	**808.661**	**1.279.966**	**4.122.603**
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de inversión					
Importes procedentes de ventas de propiedades, planta y equipo	1.678	-	-	-	1.678
Compra de propiedades, planta y equipo	(3.138.978)	(6.583.035)	(10.026)	(196.113)	(9.928.152)
Compra de activos intangibles distintos a la plusvalía	(61.365)	(240.210)	(97.878)	(112.841)	(512.294)
Intereses recibidos	138.474	8.950	67.541	-	214.965
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión	**(3.060.191)**	**(6.814.295)**	**(40.363)**	**(308.954)**	**(10.223.803)**
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiación					
Importes procedentes de la emisión de acciones	3.129.716	-	-	-	3.129.716
Importes procedentes de préstamos de largo plazo	11.462.017	5.281.327	-	28.530.684	45.274.028
Préstamos a/desde empresas relacionadas	(6.927.757)	2.397.203	2.184.752	2.345.802	-
Reembolsos de préstamos	(10.442.943)	-	-	(30.695.683)	(41.138.626)
Pagos de pasivos por arrendamiento	(275.112)	(1.511.881)	(2.163.038)	-	(3.950.031)
Intereses pagados	(3.763.317)	(463.507)	(708.927)	(591.882)	(5.527.633)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiación	**(6.817.396)**	**5.703.142**	**(687.213)**	**(411.079)**	**(2.212.546)**
Incremento neto (disminución) en efectivo y equivalentes al efectivo Antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio	**(7.941.681)**	**(1.013.083)**	**81.085**	**559.933**	**(8.313.746)**
Efectos de las variaciones en las tasas de cambio sobre el efectivo y equivalente al efectivo	**-**	**264.231**	**30.027**	**69.951**	**364.209**
Incremento (disminución) de efectivo y equivalentes al efectivo	**(7.941.681)**	**(748.852)**	**111.112**	**629.884**	**(7.949.537)**
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del ejercicio	**18.376.117**	**3.148.577**	**259.723**	**629.736**	**22.414.153**
Efectivo y equivalentes al efectivo, al final del ejercicio	**10.434.436**	**2.399.725**	**370.835**	**1.259.620**	**14.464.616**

ESTADO CONSOLIDADO DE FLUJOS DE EFECTIVO

(Cifras en miles de pesos - M$)

	31.12.2018				
	Chile	**Perú**	**Colombia**	**Miami**	**Total**
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación					
Cobros procedentes de venta de bienes y servicios	2.633.073	706.041	296.173	2.418.552	6.053.839
Clases de pagos:					
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	(874.854)	(259.748)	(242.816)	(472.664)	(1.850.082)
Pagos a y por cuenta de los empleados	(1.248.315)	(278.529)	(230.417)	(754.615)	(2.511.876)
Otros pagos por actividades de operación	(291.069)	(64.945)	(53.727)	(180.664)	(590.405)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) la operación	**218.835**	**102.819**	**(230.787)**	**1.010.609**	**1.101.476**
Recuperación (pago) de impuestos	(194.734)	(292.913)	(54.785)	-	(542.432)
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación	**24.101**	**(190.094)**	**(285.572)**	**1.010.609**	**559.044**
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de inversión					
Importes procedentes de ventas de propiedades, planta y equipo	(24)	-	-	-	(24)
Compra de propiedades, planta y equipo	(29.647)	-	-	-	(29.647)
Compras de otros activos a largo plazo	(88.658.796)	-	-	-	(88.658.796)
Intereses recibidos	143	-	-	-	143
Otras entradas (salidas) de efectivo	5.803.093	(1.321.071)	-	-	4.482.022
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión	**(82.885.231)**	**(1.321.071)**	**-**	**-**	**(84.206.302)**
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiación					
Importes procedentes de la emisión de acciones	108.364.369	8.994.612	-	-	117.358.981
Importes procedentes de préstamos de largo plazo	1.202.469	-	-	-	1.202.469
Reembolsos de préstamos	(4.214.834)	-	-	-	(4.214.834)
Pagos de pasivos por arrendamiento	(1.795.403)	(2.918.644)	(344.427)	-	(5.058.474)
Intereses pagados	(1.445.973)	(1.167.457)	(62.950)	(395.031)	(3.071.411)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiación	**102.110.628**	**4.908.511**	**(407.377)**	**(395.031)**	**106.216.731**
Incremento neto (disminución) en efectivo y equivalentes al efectivo Antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio	**19.249.498**	**3.397.346**	**(692.949)**	**615.578**	**22.569.473**
Efectos de las variaciones en las tasas de cambio sobre el efectivo y equivalente al efectivo	**(714.064)**	**(254.772)**	**813.516**	**-**	**(155.320)**
Incremento (disminución) de efectivo y equivalentes al efectivo	**18.535.434**	**3.142.574**	**120.567**	**615.578**	**22.414.153**
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del ejercicio	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
Efectivo y equivalentes al efectivo, al final del ejercicio	**18.535.434**	**3.142.574**	**120.567**	**615.578**	**22.414.153**

NOTA 8 Combinación de Negocios

a) Con el propósito de aumentar la participación del Grupo en el rubro inmobiliario con fines hoteleros, el Grupo obtuvo el control de la sociedad Atton Hoteles S.A mediante la adquisición del 100% de las acciones de esta sociedad a través de su filial Inversiones Hoteleras Latam SpA.. Dicha compra se hizo efectiva el 11 de noviembre del 2018. El precio pagado fue de M$88.657.797, valor superior al valor razonable de la sociedad adquirida, por lo que se generó una plusvalía M$3.667.320.

Resumen PPA Atton Hoteles S.A.	M$
Porcentaje de adquisición	100%
Precio Pagado	88.657.797
Valor razonable INC	10.849.085
Activos Netos	102.760.068
Activos Netos (Valor Libro)	53.808.067
Activos Netos (Ajustes a valor razonable)	48.952.001
Contratos con administrador hotelero	9.090.829
Pasivo por impuesto diferido	(16.011.335)
Goodwill	3.667.320

Al 31 de octubre de 2019 A3 a base de la información disponible a la fecha, ha determinado un valor justo de los activos adquiridos y pasivos asumidos de la sociedad adquirida, aplicando estos efectos de forma retroactivamente y por ende los saldos estados financieros consolidados de la sociedad al 31 de diciembre de 2018 han sido reemitidos en estos estados financieros.

Los importes de activos y pasivos son considerados importes provisionales y podrán ser ajustados durante el periodo de medición de esta adquisición. El periodo de medición no excederá el plazo de un año desde la fecha de adquisición.

El valor razonable de las cuentas por cobrar adquiridas es de M$ 4.305.619. La cantidad contractual bruta de las cuentas por cobrar vencidas es de M$ 26.772, sin una provisión para pérdidas reconocida en la adquisición.

La plusvalía generada es atribuible a la fuerza laboral de la Sociedad adquirida, su participación en el mercado y las sinergias proyectadas. La plusvalía determinada no será deducible para efectos tributarios.

Los costos relacionados con la adquisición de M$52.201 que no eran directamente atribuibles a la compra de las acciones, se incluyen en gastos administrativos en el estado de resultados y en los flujos de efectivo de operación en el estado de flujos de efectivo.

El negocio adquirido aportó ingresos de M$1.292 y una utilidad neta de M$3.299 a A3 durante el periodo comprendido entre el 11 de noviembre y el 31 de diciembre de 2018.

El balance de la compañía adquirida a la fecha de compra es el siguiente:

	Valor Preliminar M$	Ajustes del Periodo M$	Valor Razonable M$
Activos			
Activos corrientes			
Efectivo y equivalentes al efectivo	7.729.712	-	7.729.712
Otros activos no financieros, corrientes	538.928	-	538.928
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	4.305.619	-	4.305.619
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas	57.614	-	57.614
Inventarios	231.852	-	231.852
Activos por impuestos corrientes	1.241.575	-	1.241.575
Total de activos corrientes	14.105.300	-	14.105.300
Activos no corrientes			
Otros activos financieros	3.284.582	-	3.284.582
Propiedades plantas y equipos	154.511.073	51.472.121	205.983.194
Activos intangibles distintos de la plusvalía	303.485	9.090.829	9.394.314
Plusvalía	2.520.119	1.147.201	3.667.320
Activos por impuestos diferidos	366.130	-	366.130
Total de activos no corrientes	160.985.389	61.710.151	222.695.540
Total de activos	175.090.689	61.710.151	236.800.840
Pasivos			
Pasivos corrientes			
Otros pasivos financieros, corrientes	10.750.573	-	10.750.573
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	2.301.710	-	2.301.710
Otros pasivos no financieros, corrientes	756.362	-	756.362
Cuentas por pagar a entidades relacionadas	1.052.961	-	1.052.961
Total de pasivos corrientes	14.861.606	-	14.861.606
Pasivos no corrientes			
Otros pasivos financieros, no corrientes	96.747.079	-	96.747.079
Pasivo por impuestos diferidos	9.667.439	21.163.759	30.831.198
Otros pasivos no financieros, no corrientes	6.499	-	6.499
Total de pasivos no corrientes	106.421.017	21.163.759	127.584.776
Total pasivos	121.282.623	21.163.759	142.446.382
Patrimonio			
Capital emitido	27.970.703	-	27.970.703
Ganancias acumuladas	8.807.587	-	8.807.587
Otras reservas	11.333.114	40.546.392	51.879.506
Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora	48.111.404	40.546.392	88.657.796
Participaciones no controladoras	5.696.662	-	5.696.662
Patrimonio total	53.808.066	40.546.392	94.354.458
Total de patrimonio y pasivos	175.090.689	61.710.151	236.800.840

b) Al igual que la adquisición de la sociedad Atton Hoteles S.A., con el objetivo de aumentar la participación del Grupo en el rubro inmobiliario con fines hoteleros, el 18 de diciembre del 2018 la Sociedad obtuvo el control del 100% de las acciones de la sociedad Inversiones San Martin S.A. y del 100% de las acciones de la sociedad Inmobiliaria UyU S.A.C. mediante el aporte del dominio de éstas sociedades por parte de la compañía Algeciras Inversiones S.A., accionista del Grupo A3. El precio pagado fue de M$20.919.287, valor superior al valor razonable de las sociedades adquiridas, por lo que se generó una plusvalía por M$3.392.614.

Resumen PPA Inversiones San Martín S.A. e Inmobiliaria UyU S.A.C.	M$
Porcentaje de adquisición	100%
Precio Pagado	20.919.287
Activos Netos	14.461.076
Activos Netos (Valor Libro)	17.298.143
Activos Netos (Ajustes a valor razonable)	(2.837.067)
Contratos con administrador hotelero	3.087.569
Pasivo/Activo por impuesto diferido	(21.972)
Goodwill	3.392.614

Al 30 de noviembre de 2019 A3 a base de la información disponible a la fecha, ha determinado un valor justo de los activos adquiridos y pasivos asumidos de la sociedad adquirida, aplicando estos efectos de forma retroactivamente y por ende los saldos estados financieros consolidados de la sociedad al 31 de diciembre de 2018 han sido reemitidos en estos estados financieros.

Los importes de activos y pasivos son considerados importes provisionales y podrán ser ajustados durante el periodo de medición de esta adquisición. El periodo de medición no excederá el plazo de un año desde la fecha de adquisición.

El valor razonable de las cuentas por cobrar adquiridas es de M$ 1.834.037. La cantidad contractual bruta de las cuentas por cobrar vencidas es de M$ 6.985, sin una provisión para pérdidas reconocida en la adquisición.

La plusvalía generada es atribuible a la fuerza laboral de la Sociedad adquirida, su participación en el mercado y las sinergias proyectadas. La plusvalía determinada no será deducible para efectos tributarios.

Los costos relacionados con la adquisición de M$25.459 que no eran directamente atribuibles a la compra de las acciones, se incluyen en gastos administrativos en el estado de resultados y en los flujos de efectivo de operación en el estado de flujos de efectivo.

El negocio adquirido aportó ingresos de M$263.088 y una pérdida de M$(65.544) a A3 durante el periodo comprendido entre el 11 de noviembre y el 31 de diciembre de 2018.

El balance de la compañía adquirida a la fecha de compra es el siguiente:

	Valor Preliminar M$	Ajustes del Periodo M$	Valor Razonable M$
Activos			
Activos corrientes			
Efectivo y equivalentes al efectivo	340.542	-	340.542
Otros activos no financieros, corrientes	13.650	-	13.650
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	1.834.037	-	1.834.037
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas	126	-	126
Inventarios	35.201	-	35.201
Activos por impuestos corrientes	374.933	-	374.933
Total de activos corrientes	2.598.489	-	2.598.489
Activos no corrientes			
Otros activos financieros	6.529	-	6.529
Propiedades plantas y equipos	36.987.149	(2.837.067)	34.150.082
Propiedades de inversión	57.880	-	57.880
Activos intangibles distintos de la plusvalía	99.214	3.087.569	3.186.783
Plusvalía	-	3.392.614	3.392.614
Activos por impuestos diferidos	834.564	-	834.564
Total de activos no corrientes	37.985.336	3.643.116	41.628.452
Total de activos	40.583.825	3.643.116	44.226.941
Pasivos			
Pasivos corrientes			
Otros pasivos financieros, corrientes	700.632	-	700.632
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	351.996	-	351.996
Otros pasivos no financieros, corrientes	(339.362)	-	(339.362)
Cuentas por pagar a entidades relacionadas	1.991.489	-	1.991.489
Impuestos corrientes	2.628	-	2.628
Total de pasivos corrientes	2.707.383	-	2.707.383
Pasivos no corrientes			
Otros pasivos financieros, no corrientes	17.845.224	-	17.845.224
Pasivo por impuestos diferidos	2.733.075	21.972	2.755.047
Total de pasivos no corrientes	20.578.299	21.972	20.600.271
Total pasivos	23.285.682	21.972	23.307.654
Patrimonio total	17.298.143	3.621.144	20.919.287
Total de patrimonio y pasivos	40.583.825	3.643.116	44.226.941

NOTA 9 Efectivo y equivalentes al efectivo

El Efectivo y Equivalentes al Efectivo corresponden a saldos de dinero mantenidos en Caja, en Cuentas corrientes bancarias, Depósitos a plazo a menos de 90 días desde la fecha de adquisición y Fondos Mutuos.

	Al 31 de Diciembre de 2019	Al 31 de Diciembre de 2018
	M$	M$
Caja moneda local	50.817	47.223
Caja moneda extranjera	30.003	28.320
Bancos moneda local	1.804.043	9.904.045
Bancos moneda dólar	1.845.561	275.669
Depósitos a plazo (a)	6.132.992	11.354.125
Fondos Mutuos (b)	4.601.200	804.771
Total	**14.464.616**	**22.414.153**

La composición del Efectivo y equivalentes al efectivo a las fechas que se indican es el siguiente:

	País	Al 31 de Diciembre de 2019	Al 31 de Diciembre de 2018
		M$	M$
Caja moneda local	Chile	27.192	25.492
Caja moneda local	Perú	21.525	19.946
Caja moneda local	Colombia	2.100	1.785
Caja moneda extranjera	Chile	8.887	8.477
Caja moneda extranjera	Perú	8.311	8.368
Caja moneda extranjera	Colombia	94	359
Caja moneda extranjera	USA	12.711	11.116
Bancos moneda local (*)	Chile	353.348	7.280.333
Bancos moneda local (*)	Perú	1.155.782	1.949.544
Bancos moneda local (*)	Colombia	294.913	618.620
Bancos moneda local (*)	USA	-	55.548
Bancos moneda dólar	Chile	486.674	55.746
Bancos moneda dólar	Perú	135.353	219.923
Bancos moneda dólar	USA	1.223.534	-
Depósitos a plazo (a)	Chile	5.030.863	10.403.330
Depósitos a plazo (a)	Perú	1.078.754	950.795
Depósitos a plazo (a)	USA	23.375	-
Fondos Mutuos (b)	Chile	4.527.471	602.740
Fondos Mutuos (b)	Colombia	73.729	202.031
Total		**14.464.616**	**22.414.153**

(*) La moneda de estos fondos es en pesos chilenos, nuevos soles, pesos colombianos o dólar, según el país donde se encuentran.

a) Los depósitos a plazo corresponden a:

País	Moneda	Sociedad	Al 31 de Diciembre de 2019	Al 31 de Diciembre de 2018
			M$	M$
Chile	CLP	A3 Property Investments SpA	5.030.863	10.403.330
Perú	PEN	Atton San Isidro	402.653	847.620
Perú	PEN	Consorcio Hotelero Global Peru S.A.C	76.892	103.175
Perú	USD	Consorcio Hotelero Global Peru S.A.C	599.208	-
USA	USD	Atton Hoteles USA Inc	23.376	-
Total			**6.132.992**	**11.354.125**

b) Los fondos mutuos corresponden a:

País	Moneda	Sociedad	Al 31 de Diciembre de 2019	Al 31 de Diciembre de 2018
			M$	M$
Chile	CLP	A3 Property Investments SpA	4.527.471	602.740
Colombia	COP	Atton Bogota 93	73.729	128.379
Colombia	COP	Atton Bogota 100	-	73.652
Total			**4.601.200**	**804.771**

La práctica en A3 es realizar inversiones a corto plazo de gran liquidez que son fácilmente convertibles en importes determinados de efectivo, sujetos a un riesgo poco significativo de cambios en su valor, estas inversiones principalmente se efectúan en instrumentos de renta fija (depósitos a plazo y fondos mutuos) liquidables inmediatamente en caso que sean requeridas para el financiamiento de la operación.

NOTA 10 Otros activos no financieros corrientes

Los otros activos no financieros corrientes se detallan en la siguiente tabla:

	Al 31 de Diciembre de 2019	Al 31 de Diciembre de 2018
	M$	M$
Seguros anticipados	134.276	85.514
Gasto anticipado uniformes	79.983	-
Otros gastos anticipados	103.477	94.466
Total	**317.736**	**179.980**

NOTA 11 Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar corrientes

a) Los deudores comerciales y otras cuentas por cobrar son los siguientes:

	País	Al 31 de Diciembre de 2019	Al 31 de Diciembre de 2018
		M$	M$
Cuentas por cobrar a clientes	Chile	1.875.067	2.228.676
Cuentas por cobrar a clientes	Perú	216.153	324.743
Cuentas por cobrar a clientes	Colombia	137.922	88.843
Cuentas por cobrar a clientes	USA	293.514	159.913
Provisión deudores de dudosa recuperabilidad	Chile	(15.803)	-
Anticipos a proveedores	Chile	215.660	179.979
Anticipos a proveedores	Perú	26.046	1.284
Anticipos a proveedores	Colombia	14.482	5.503
Otras cuentas por cobrar	Chile	273.249	268.975
Otras cuentas por cobrar(*)	Perú	2.381.346	643.731
Otras cuentas por cobrar	Colombia	4.341	143
Otras cuentas por cobrar	USA	6.776	6.086
Total		**5.428.753**	**3.907.876**

(*) El saldo registrado al 31 de diciembre de 2019 corresponde principalmente a indemnización de empresa aseguradora pendiente de cobro por siniestro ocurrido en Hotel Miraflores.

b) El detalle de la cartera de deudores comerciales administrada por Accor Hotels al 31 de diciembre de 2019 y 2018 según su vencimiento es el siguiente:

	CARTERA NO SECURITIZADA		CARTERA SECURITIZADA		**31.12.2019**
Tramos de Morosidad	**N° clientes cartera no repactada**	**Monto Cartera no repactada bruta**	**N° clientes cartera no repactada**	**Monto Cartera no repactada bruta**	**Monto total cartera bruta**
Al día	2.509	1.548.465	55	45.087	1.593.552
1-30 días	1.164	641.154	17	20.245	661.399
31-60 días	298	186.069	12	13.340	199.409
61-90 días	95	15.153	-	-	15.153
91-120 días	29	3.832	-	-	3.832
121-150 días	13	28.034	1	6.232	34.266
151-180 días	5	712	-	-	712
181-210 días	8	1.133	-	-	1.133
211- 250 días	12	3.939	-	-	3.939
> 250 días	25	9.261	-	-	9.261
Total	**4.158**	**2.437.752**	**85**	**84.904**	**2.522.656**

	CARTERA NO SECURITIZADA		CARTERA SECURITIZADA		31.12.2018
Tramos de Morosidad	N° clientes cartera no repactada	Monto Cartera no repactada bruta	N° clientes cartera no repactada	Monto Cartera no repactada bruta	Monto total cartera bruta
Al día	478	1.024.323	157	336.505	1.360.828
1-30 días	342	924.496	50	129.859	1.054.355
31-60 días	145	235.073	5	15.444	250.517
61-90 días	48	41.812	3	4.172	45.984
91-120 días	24	62.088	-	-	62.088
121-150 días	12	12.593	-	-	12.593
151-180 días	12	9.009	-	-	9.009
181-210 días	7	2.245	-	-	2.245
211- 250 días	2	998	-	-	998
> 250 días	12	3.535	6	23	3.558
Total	**1.082**	**2.316.172**	**221**	**486.003**	**2.802.175**

Las mediciones de deterioro de las cuentas por cobrar comerciales, así como la exposición al riesgo crediticio y las concentraciones de riesgos de crédito significativas se muestran en la Nota 3 b).

NOTA 12 Saldos y transacciones con partes relacionadas

De acuerdo a la NIC 24, se deben presentar las transacciones de la sociedad con sus partes relacionadas, entendiendo a éstas como aquella entidad que mantiene transacciones directas, o indirectamente o con intermediarios de control, asociadas, negocio conjunto, personal clave, familiar cercano a la controladora o asociada.

Las transacciones con sus empresas relacionadas filiales son eliminadas por los efectos de consolidación.

a) Las Cuentas por cobrar a entidades relacionadas son las siguientes:

Rut	Nombre	Relación	Origen de la cuenta por cobrar	País	Al 31 de Diciembre de 2019	Al 31 de Diciembre de 2018	Moneda	Plazo días	Naturaleza de la contraprestación
					M$	M$			
76.437.886-5	Hotelera Centro Costanera S.A.	Accionista común	Contrato mercantil	Chile	44.418	25.369	CLP	180	Monetaria
Soc. extranjera	Hotel Medellín el Tesoro	Accionista común	Contrato mercantil	Colombia	392	-	COP	180	Monetaria
Soc. extranjera	Le Club	Accionista común	Prestación de servicios	Francia	4.997	-	CLP	60	Monetaria
20521218097	Inmobiliaria Alquife	Accionista común	Prestación de servicios	Perú	777	-	PEN	180	Monetaria
Soc. extranjera	Atton Servicios Generales Colombia	Accionista común	Prestación de servicios	Colombia	2.484	-	COP	60	Monetaria
Total					**53.068**	**25.369**			

b) Las Cuentas por pagar a entidades relacionadas son las siguientes:

Rut	Nombre	Relación	Origen de la cuenta por pagar	País	Al 31 de Diciembre de 2019	Al 31 de Diciembre de 2018	Moneda	Plazo días	Naturaleza de la contraprestación
					M$	M$			
76.045.803-1	Atton Servicio Generales SpA	Accionista común	Prestación de servicios	Chile	613.842	672.141	CLP	60	Monetaria
Soc. extranjera	Algeciras Holding	Accionista	Contrato mercantil	Perú	171.031	1.895.987	Soles	180	Monetaria
Soc. extranjera	Accor Hoteles Brasil SpA.	Director Común	Prestación de servicios	Brasil	1.800	-	CLP	60	Monetaria
78.997.270-2	Inversiones Inmobiliaria Renta Ltda.	Accionista	Contrato mercantil	Chile	30.340	30.340	CLP	180	Monetaria
96.600.680-3	Inversiones Antares Ltda.	Accionista	Contrato mercantil	Chile	1.000	-	CLP	180	Monetaria
76.116.569-0	Accor Hoteles Spa.	Accionista	Contrato mercantil	Chile	833.040	1.208	CLP	180	Monetaria
Total					**1.651.053**	**2.599.676**			

c) El efecto en resultados de las transacciones son las siguientes:

				Al 31 de Diciembre de 2019 M$		Al 31 de Diciembre de 2018 M$	
Sociedad	Rut	Naturaleza	Descripción	Monto	Efecto en resultados (cargo) / abono	Monto	Efecto en resultados (cargo) / abono
Atton Serv Generales SpA	76.045.803-2	Contrato Mercantil	Derecho de uso de marcas(*)	(696.737)	(564.357)	(58.838)	(47.659)
Atton Serv Generales SpA	76.045.803-2	Contrato Mercantil	Administración base(*)	(1.774.807)	(1.437.594)	(80.270)	(65.019)
Atton Serv Generales SpA	76.045.803-2	Contrato Mercantil	Incentivo por rendimiento(*)	(1.794.163)	(1.453.272)	(148.937)	(120.639)
Atton Serv Generales SpA	76.045.803-2	Contrato Mercantil	Marketing(*)	(555.059)	(449.598)	(34.888)	(28.259)
Atton Serv Generales SpA	76.045.803-2	Contrato Mercantil	Programa de lealtad(*)	(164.309)	(133.090)	-	-
Atton Serv Generales SpA	76.045.803-2	Contrato Mercantil	Distribución y reservas(*)	(115.060)	(93.199)	(580)	(470)
Atton Serv Generales SpA	76.045.803-2	Contrato Mercantil	IT(*)	(39.615)	(32.088)	-	-
Inmobiliaria Alquife	20521218097	Contrato Mercantil	Servicios de alojamiento	777	-	-	-
Hot Centro Costanera S.A.	76.437.886-5	Contrato Mercantil	Traspaso de fondos	19.049	-	-	-
Hotel Medellín el Tesoro	Soc. Extranjera	Contrato Mercantil	Traspaso de fondos	392	-	-	-
Le Club	Soc. Extranjera	Contrato Mercantil	Traspaso de fondos	4.997	-	-	-
Accor Hoteles Chile Spa.	76.116.569-0	Contrato Mercantil	Traspaso de fondos	831.832	-	-	-
Atton Serv Generales Col	Soc. Extranjera	Contrato Mercantil	Traspaso de fondos	2.484	-	-	-
Atton Serv Generales SpA	76.437.886-5	Contrato Mercantil	Traspaso de fondos	(58.299)	-	-	-
Algeciras Holding	96.967.350-9	Contrato Mercantil	Traspaso de fondos	(1.724.956)	-	-	-
Accor Hoteles Brasil SpA.	Soc. Extranjera	Contrato Mercantil	Traspaso de fondos	1.800	-	-	-
Inversiones Antares Ltda.	96.600.680-3	Contrato Mercantil	Traspaso de fondos	1.000	-	-	-
Total				**(6.060.674)**	**(4.163.198)**	**(323.513)**	**(262.046)**

(*) Corresponde a servicios por administración hotelera descritos en nota 1.

d) Términos y condiciones

Las transacciones entre la Compañía y sus entidades relacionadas, corresponden a operaciones habituales en cuanto a su objeto y condiciones.

Los montos indicados como transacciones en cuadro adjunto, corresponden a operaciones comerciales con empresas relacionadas, las que son efectuadas en condiciones similares a las que tendría un tercero, en cuanto a precio y condiciones de pago. No existen estimaciones de incobrables que rebajen saldos por cobrar y tampoco existen garantías relacionadas con las mismas.

Condiciones de los saldos y transacciones con empresas relacionadas corresponden a:

-Operaciones del giro social pactadas en pesos chilenos, cuya condición de pago es habitualmente entre 60 y 180 días y;
-Operaciones del giro social pactadas en moneda extranjera, cuya condición de pago es habitualmente entre 60 y 180 días y se presentan a tipo de cambio de cierre.
-La sociedad no presenta préstamos relacionadas con el personal clave de la Administración.

Las transacciones entre la Compañía y sus subsidiarias, han sido eliminadas en el proceso de consolidación y no se desglosan en esta nota.

e) Remuneraciones del Directorio y de la administración superior de la Sociedad:

El gobierno corporativo de A3 Property Investments SpA. es liderado por un Directorio conformado por siete miembros elegidos por los accionistas de la sociedad. Este se reúne mensualmente y tiene entre sus responsabilidades la definición de las estrategias y políticas de la compañía, además es quien designa al Gerente General de la compañía.

Por su parte, el personal clave de la gerencia o "Alta Administración" está conformado por los Gerentes Corporativos, los cuales tienen la autoridad y responsabilidad para planificar, dirigir y controlar las actividades de la sociedad, ya sea directa o indirectamente. Específicamente, estos se componen del Gerente General, el cual vela por el funcionamiento del gobierno corporativo y propone objetivos, estrategias y políticas al directorio, Gerente de Administración y Finanzas, quien planifica, implementa y gestiona el sistema de información y reportes financieros, y Gerente de Proyectos, quien gestiona y monitorea todas las obras y proyectos en ejecución dentro de todos los hoteles.

Respecto a la remuneración del Directorio, según lo establecido en el Artículo Nº 33 de la Ley Nº 18.046 sobre Sociedades Anónimas, la Junta Ordinaria de Accionistas de la Sociedad fijó que la dieta a Directores para el ejercicio corresponde a:

- 50 UF mensuales para el Presidente del Directorio.
- 35 UF mensuales para quienes ejerzan el cargo de Director.

Respecto a la alta administración, la compañía ha establecido para sus ejecutivos una remuneración mensual fija y un plan de incentivo, por cumplimiento de objetivos individuales de aportación a los resultados de las Sociedades, estos incentivos están estructurados en un mínimo y máximo de remuneraciones brutas y son canceladas una vez al año.

En los períodos informados en estos Estados Financieros Consolidados, no existen saldos pendientes por cobrar y pagar entre la Sociedad, sus Directores y Miembros de la Administración, distintos a los relativos a remuneraciones y dietas. Tampoco se efectuaron transacciones significativas entre la Sociedad, sus Directores y Miembros de la alta Administración.

NOTA 13 Inventarios corrientes

Los inventarios a las fechas reportadas se indican a continuación:

	Al 31 de Diciembre de 2019	Al 31 de Diciembre de 2018
	M$	M$
Inventario Chile	167.360	206.649
Inventario Perú	88.532	35.558
Inventario Colombia	17.464	15.303
Inventario Miami	30.109	25.558
Total	**303.465**	**283.068**

El saldo de inventario corresponde a compra de materiales propios para el funcionamiento de la operación hotelera a diciembre de 2019 y 2018. El inventario es administrado por Accor Hotels.

Por la naturaleza de las operaciones de A3 no existen provisiones por obsolescencia.

NOTA 14 Activos y pasivos por impuestos corrientes e impuestos diferidos

a) Activos por impuestos corrientes

Los activos netos por impuestos corrientes se muestran a continuación:

	Al 31 de Diciembre de 2019	Al 31 de Diciembre de 2018
	M$	M$
Pagos provisionales mensuales	1.352.964	2.424.512
IVA crédito fiscal	3.622.525	3.435.250
Pagos provisionales por utilidades absorbidas	-	890.673
Otros impuestos	87.579	48.465
Total	**5.063.068**	**6.798.900**

b) Pasivos por impuestos corrientes

Los pasivos netos por impuestos corrientes se muestran a continuación:

	Al 31 de Diciembre de 2019	Al 31 de Diciembre de 2018
	M$	M$
Provisión impuesto a la renta corriente	585.066	1.712.710
Total	**585.066**	**1.712.710**

c) Activos por impuestos diferidos

Los activos por impuestos diferidos se muestran a continuación:

	Al 31 de Diciembre de 2019	Al 31 de Diciembre de 2018
	M$	M$
Provisión de vacaciones	59.170	42.391
Anticipos de clientes y otros menores	961.445	1.864
Pérdida tributaria	1.961.465	2.266.271
Total	**2.982.080**	**2.310.526**

d) Pasivos por impuestos diferidos

Los pasivos por impuestos diferidos se muestran a continuación:

	Al 31 de Diciembre de 2019	Al 31 de Diciembre de 2018
	M$	M$
Diferencias temporales asociadas a Propiedades, plantas, equipos, leasing y propiedades de inversión	34.063.959	30.820.624
Total	**34.063.959**	**30.820.624**

e) Movimiento impuestos diferidos

Los movimientos por impuestos diferidos se muestran a continuación:

	Al 31 de Diciembre de 2019	Al 31 de Diciembre de 2018
	M$	M$
Saldo inicial	(28.510.098)	(28.844.587)
Efecto en resultados	(1.385.617)	334.489
Efecto por conversión de tipo de cambio	(1.186.164)	-
Impuesto diferido neto	**(31.081.879)**	**(28.510.098)**

f) Impuestos a las ganancias

	Al 31 de Diciembre de 2019	Al 31 de Diciembre de 2018
	M$	M$
Impuesto corriente	(859.712)	1.088.407
Impuestos diferidos	(1.385.617)	(334.489)
Otros Menores	(12.923)	-
Total	**(2.258.252)**	**753.918**

g) Conciliación tasa efectiva

Por otra parte, la conciliación de la tasa de impuesto efectiva es:

	Al 31 de Diciembre de 2019		Al 31 de Diciembre de 2018	
	M$	tasa		tasa
Ingreso (Gasto) Impuesto a Tasa Legal (Chile)	(635.602)	27,0%	164.705	27,0%
Efecto impositivo de tasas en otras jurisdicciones	89.954		5.396	
Diferencias permanentes	(1.366.041)		583.818	
Ajuste gasto tributario ejercicio anterior	(346.563)		-	
Ingreso (Gasto) Impuesto Efectivo	(2.258.252)	95,9%	753.919	123,6%

NOTA 15 Otros activos no financieros no corrientes

Los otros activos no financieros no corrientes corresponden al siguiente detalle:

	Al 31 de Diciembre de 2019	Al 31 de Diciembre de 2018
	M$	M$
Garantías entregadas	246.583	222.187
Total	**246.583**	**222.187**

Las garantías entregadas corresponden a garantías entregadas por concepto de contratos de arrendamiento las cuales se extinguen una vez finalizados los contratos.

NOTA 16 Propiedades, plantas y equipos

Un detalle por rubro de esta partida se presenta a continuación:

	Al 31 de Diciembre de 2019	Al 31 de Diciembre de 2018
	M$	M$
Muebles, útiles y equipos	4.973.509	3.368.026
Alta Rotación	907.852	1.158.286
Obras en curso	16.162.323	8.828.405
Activos por derecho de uso	113.792	-
Total	**22.157.476**	**13.354.717**

El grupo mantiene un contrato de arrendamiento operativo correspondiente a las oficinas principales de la Sociedad que se encuentran en Av. Kennedy 7900, Oficina 605, comuna de Vitacura, Santiago, Chile. El valor del pasivo financiero por la obligación generada de este contrato asciende a M$ 113.128 al 31 de diciembre de 2019.

Al cierre no existen Activos Fijos, fuera de servicio, o activos relevantes totalmente depreciados. A la fecha informe, tampoco existen compromisos de adquisición de activos.

La Sociedad posee la obligación contractual de desmantelar, retirar y rehabilitar sitios donde desarrolla sus operaciones de oficina central, ubicada en Av. Kennedy 7900, Oficina 605, comuna de Vitacura, Santiago, Chile. Al 31 de diciembre de 2019 la provisión por desmantelamiento asciende a M$ 3.598.

Las pérdidas o ganancias por la venta de propiedades, plantas y equipos se calculan comparando los ingresos obtenidos por la venta con el valor en libros del activo y se incluyen en el estado de resultados.

La depreciación de los activos se calcula linealmente a lo largo de su correspondiente vida útil. Vidas útiles y valores residuales se revisan una vez al año. La depreciación del período ha sido reconocida íntegramente en los resultados, no existiendo montos de depreciaciones que hayan sido reconocidas como costo de otros activos.

A la fecha de reporte de los presentes estados financieros consolidados no existen evidencias que hagan suponer el deterioro de valor de estos activos.

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 la Sociedad no presenta propiedades, plantas y equipos otorgadas en garantía ni tampoco otras restricciones de titularidad sobre estos activos.

El siguiente cuadro muestra el detalle de los cambios en propiedades, plantas y equipos por clases de activos al 31 de diciembre 2019 y 31 de diciembre de 2018:

	Valor bruto	Aplicación IFRS 16	Adiciones/Bajas al	Efecto Conversión y Otros	Valor bruto	Depr. Acum al 01.01.2019	Efecto Conversión y Otros	Depreciación Ejercicio	Depr. Acum.	Valor neto
	01.01.2019	01.01.2019	31.12.2019	31.12.2019	31.12.2019		31.12.2019	31.12.2019	31.12.2019	31.12.2019
	M$	M$	M$	M$	M$	M$	M$	M$	M$	M$
Muebles, útiles y equipos	4.050.733	-	3.462.976	134.633	7.648.342	(682.707)	(693.444)	(1.298.682)	(2.674.833)	4.973.509
Alta Rotación	1.217.054	-	(22.054)	26.455	1.221.455	(58.768)	(12.081)	(242.754)	(313.603)	907.852
Obras en Curso	8.828.405	-	6.487.230	846.688	16.162.323	-	-	-	-	16.162.323
Activos por derecho de uso	-	138.934	-	3.281	142.215	-	(429)	(27.994)	(28.423)	113.792
Totales	**14.096.192**	**138.934**	**9.928.152**	**1.011.057**	**25.174.335**	**(741.475)**	**(705.954)**	**(1.569.430)**	**(3.016.859)**	**22.157.476**

	Valor bruto	Adiciones por combinación de negocios	Adiciones/Bajas al	Efecto Conversión y Otros	Valor bruto	Depr. Acum al 23.07.2018	Efecto Conversión y Otros	Depreciación Ejercicio	Depr. Acum.	Valor neto
	23.07.2018	31.12.2018	31.12.2018	31.12.2018	31.12.2018		31.12.2018	31.12.2018	31.12.2018	31.12.2018
	M$	M$	M$	M$	M$	M$	M$	M$	M$	M$
Muebles, útiles y equipos	-	4.090.646	(39.913)	-	4.050.733	-	1.243	(683.950)	(682.707)	3.368.026
Alta Rotación	-	1.220.211	(3.157)	-	1.217.054	-	345	(59.113)	(58.768)	1.158.286
Obras en curso	-	8.827.171	1.234	-	8.828.405	-	-	-	-	8.828.405
Totales	**-**	**14.138.028**	**(41.836)**	**-**	**14.096.192**	**-**	**1.588**	**(743.063)**	**(741.475)**	**13.354.717**

NOTA 17 Propiedades de Inversión

a) Las propiedades de inversión corresponden al siguiente detalle:

	Al 31 de Diciembre de 2019	Al 31 de Diciembre de 2018
	M$	M$
Edificios y Terrenos	245.001.630	227.186.943
Propiedad Av. Vitacura, Santiago, Chile	161.067	161.067
Total	**245.162.697**	**227.348.010**

b) Movimientos de las propiedades de inversión:

Propiedad de Inversión Monto Neto	2019 M$	2018 M$
Saldo inicial al 1 de enero	227.348.010	-
Adquisiciones	2.534.183	-
Adiciones por combinación de negocios	-	227.348.010
Ganancia/(pérdida) neta por ajuste de valor razonable	5.186.991	-
Efecto por conversión de monedas	10.093.513	-
Saldo final al 31 de diciembre	**245.162.697**	**227.348.010**

Las propiedades de inversión son activos mantenidos para generar ingresos por arrendamientos y corresponden a terrenos y edificios que se mantienen para obtener rentas y/o apreciación de capital (plusvalía). La obtención de rentas se obtiene a través de la entrega de tales inversiones para operaciones hoteleras.

El valor razonable de las propiedades de inversión corresponde a la valorización mediante un proceso de tasación efectuada a terrenos y edificios de la Sociedad. La tasación es determinada por un valuador externo, independiente y calificado, con experiencia en las localidades y categoría de las propiedades valuadas. El valuador provee al Grupo el valor razonable de éstos activos una vez al año.

La metodología utilizada en la determinación del valor se basa en un enfoque de mercado para la determinación del valor razonable de terrenos y, en un enfoque de costos para la determinación del costo de reposición de los bienes construidos, para calcular el valor razonable de los activos. Esto corresponde a una medición de nivel II, según la jerarquía del valor razonable establecida.

Las pérdidas o ganancias derivadas del cambio en el valor razonable de éstas, se incluyen en el estado de resultados del ejercicio en que se generan y se presentan en el rubro otras ganancias (pérdidas) del estado de resultado por función.

El costo financiero asumido durante el período de construcción de los inmuebles se activa. A partir de la fecha en que queda en condiciones de entrar en operaciones, todo costo financiero se reconoce en resultados. Las incorporaciones de propiedades de inversión por su parte, se contabilizan al costo de adquisición.

Forman el costo de adquisición todas aquellas erogaciones necesarias para que las propiedades de inversión queden en condiciones de ser usadas.

Al cierre de cada ejercicio A3 realiza la tasación de sus propiedades de inversión mediante la contratación de un profesional tercero capacitado, el cual visita cada uno de los hoteles. Adicionalmente y para los períodos intermedios, revisamos que no haya cambios significativos en las variables identificadas para el cálculo de este.

El grupo mantiene contratos de arrendamiento, los cuales se encuentran garantizados por el inmueble respectivo. Asimismo, dichos contratos tomados por las empresas inmobiliarias del grupo, poseen como avales a las sociedades operadoras, de las cuales proviene el flujo operacional del negocio hotelero. La siguiente tabla muestra sus principales parámetros y condiciones:

Tipo	Nombre empresa deudora	Nombre acreedor	Moneda	Tasa Anual	Fecha de Inicio	Fecha de Vencimiento	Número Cuotas	Pagos	Amortización
Leasing	Consorcio Hotelero Global del Perú S.A.C.	Banco de Crédito del Perú	Soles	9,55%	07-07-2011	07-07-2021	120	Mensuales	Lineal
Leaseback	Inversiones San Martín SpA.	Metlife S.A.	CLP	4,70%	15-01-2017	10-02-2042	301	Mensuales	Lineal
Leasing	Atton Bogotá 93 S.A.S.	Banco Corpbanca Colombia S.A.	COP	8,90%	14-04-2015	14-04-2027	144	Mensuales	Especial(*)

(*) Pagos mensuales a doce años, un año de gracia, cuota final al veinte por ciento.

El valor presente de los pagos futuros por conceptos de los arrendamientos financieros descritos anteriormente, son los siguientes:

Tipo	Identificación Deudor	Nombre empresa deudora	Identificación acreedor	Nombre acreedor	Moneda	Tasa Anual	31.12.2019 M$	31.12.2018 M$
Leasing	20492903141	Consor. Hotelero Global del Perú S.A.C.	20100047218	Banco de Crédito del Perú	Soles	9,55%	13.898.786	9.242.900
Leasing	900.442.741-0	Atton Hoteles Colombia S.A.S.	890.903.937-0	Banco Corpbanca Colombia	COP	8,99%	-	1.846.406
Leasing	900.801.689-6	Atton Bogotá 93 S.A.S.	890.903.937-0	Banco Corpbanca Colombia	COP	8,90%	8.106.752	7.690.916
Leasing	76.520.391-0	Inversiones San Martin SpA	99.289.000-2	Metlife Chile Seguros de Vida S.A.	U.F.	4,70%	18.373.184	18.545.856
Total							40.378.722	37.326.078

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 existen propiedades de inversión dadas en garantía por un total de M$ 184.234.975 y M$ 183.753.768, respectivamente. La Sociedad no presenta restricciones de titularidad sobre estos activos.

NOTA 18 Activos intangibles distintos de la plusvalía

A3 mantiene como intangibles los siguientes conceptos en subsidiarias de Chile y subsidiaria de Perú.

	Al 31 de Diciembre de 2019	Al 31 de Diciembre de 2018
	M$	M$
Licencia de software	458.251	144.907
Implementación Sistemas	47.750	89.780
Página Web	30.783	40.870
Contrato con proveedor de administración hotelera	12.428.859	12.178.397
Otros Intangibles	11.842	17.412
Total	**12.977.485**	**12.471.366**

Con excepción del contrato con proveedor, el método amortización utilizada es el de amortización lineal, considerando una vida útil de 4 años y se registra en el costo de venta de la sociedad. Para el caso de contratos con proveedor de administración hotelera la vida útil corresponde a 30 años.

Al 31 de diciembre 2019 y 2018 la Sociedad no presenta activos intangibles distintos de la plusvalía otorgados en garantía ni tampoco otras restricciones de titularidad sobre estos activos. Adicionalmente, no existen compromisos contractuales para la adquisición de activos intangibles.

A las fechas que se indican, los importes corresponden a:

	Saldo Inicial	Adiciones por combinación de negocios	Efecto Conversión	Adiciones/Bajas/Otros al	Valor bruto	Amort. acum	Efecto Conversión	Amortización Ejercicio	Amortización Acumulada	Valor neto
	01.01.2019	31.12.2019	31.12.2019	31.12.2019	31.12.2019	01.01.2019	01.01.2019	31.12.2019	31.12.2019	31.12.2019
	M$	M$	M$	M$	M$	M$	M$	M$	M$	M$
Licencia de software	144.907	-	74.620	507.184	726.711	(10.575)	(21.498)	(236.387)	(268.460)	458.251
Implementación Sistemas	89.780	-	2.173	-	91.953	(2.173)	-	(42.030)	(44.203)	47.750
Página Web	40.870	-	1.313	522	42.705	(1.313)	-	(10.609)	(11.922)	30.783
Contrato con proveedor de administración hotelera	12.178.397	-	437.160	-	12.615.557	-	(14.075)	(172.623)	(186.698)	12.428.859
Otros	17.412	-	4.982	4.588	26.982	(4.982)	-	(10.158)	(15.140)	11.842
Total	**12.471.366**	**-**	**520.248**	**512.294**	**13.503.908**	**(19.043)**	**(35.573)**	**(471.807)**	**(526.423)**	**12.977.485**

	Saldo Inicial	Adiciones por combinación de negocios	Efecto Conversión	Adiciones/Bajas/Otros al	Valor bruto	Amort. acum	Efecto Conversión	Amortización Ejercicio	Amortización Acumulada	Valor neto
	23.07.2018	31.12.2018	31.12.2018	31.12.2018	31.12.2018	23.07.2018	31.12.2018	31.12.2018	31.12.2018	31.12.2018
	M$	M$	M$	M$	M$	M$	M$	M$	M$	M$
Licencia de software	-	154.710	772	-	155.482	-	(515)	(10.060)	(10.575)	144.907
Implementación Sistemas	-	92.633	(680)	-	91.953	-	340	(2.513)	(2.173)	89.780
Página Web	-	42.339	(156)	-	42.183	-	78	(1.391)	(1.313)	40.870
Contrato con proveedor de administración hotelera	-	-	-	12.178.397	12.178.397	-	-	-	-	12.178.397
Otros	-	22.403	(9)	-	22.394	-	6	(4.988)	(4.982)	17.412
Total	**-**	**312.085**	**(73)**	**12.178.397**	**12.490.409**	**-**	**(91)**	**(18.952)**	**(19.043)**	**12.471.366**

NOTA 19 Plusvalía

	Al 01 de enero de 2019	Adiciones por combinación de negocios	Efecto conversión	Ajuste a valor razonable	Al 31 de Diciembre de 2019
	M$	M$	M$	M$	M$
Chile	4.448.988	-	-	-	4.448.988
Perú	1.862.746	-	41.889	-	1.904.635
Colombia	182.364	-	8.320	-	190.684
Miami	565.836	-	27.915	-	593.751
Total	**7.059.934**	**-**	**78.124**	**-**	**7.138.058**

	Al 23 de Julio de 2018	Adiciones por combinación de negocios	Efecto conversión	Ajuste a valor razonable	Al 31 de Diciembre de 2018
	M$	M$	M$	M$	M$
Chile	-	4.448.988	-	-	4.448.988
Perú	-	1.834.134	28.612	-	1.862.746
Colombia	-	190.653	(8.289)	-	182.364
Miami	-	557.874	7.962	-	565.836
Total		**7.031.649**	**28.285**	**-**	**7.059.934**

NOTA 20 Otros pasivos financieros

Los otros pasivos financieros al cierre del ejercicio son los siguientes:

a) Obligaciones bancarias con pagaré:

RUT	Identificación del deudor	Pais	RUT	Nombre	País	Moneda	Al 31 de Diciembre de 2019	Al 31 de Diciembre de 2018	Forma de amortización	Periodicidad	Tasa nominal	Tasa efectiva
							M$	M$				
76.160.085-0	Inmobiliaria Las Condes SpA	Chile	97.036.000-K	Banco Santander	Chile	U.F.	8.801.962	9.076.126	Capital más intereses	Mensual	5,65%	5,85%
76.169.568-1	Inmobiliaria El Bosque SpA	Chile	97.023.000-9	Banco Corpbanca	Chile	U.F.	21.099.173	21.374.541	Capital más intereses	Mensual	4,85%	5,02%
76.105.773-1	Inmobiliaria Vitacura SpA	Chile	97.036.000-K	Banco Santander	Chile	Pesos	-	2.628.226	Bullet	Anual	5,66%	5,86%
76.284.251-3	Atton Hoteles S.A.	Chile	97.032.000-8	Banco BBVA	Chile	Pesos	-	2.861.407	Bullet	Anual	3,34%	3,46%
96.831.630-3	Inmobiliaria Atton SpA	Chile	97.023.000-9	Banco Corpbanca	Chile	U.F.	7.728.010	11.244.156	Capital más intereses	Anual	4,20%	4,35%
Soc. extranjera	Atton Hotels Miami LLC	USA	97.023.000-9	Banco Corpbanca	USA	USD	-	28.485.572	Bullet	Semestral	Libor + 3,65%	6,53%
Soc. extranjera	Atton Hotels Miami LLC	USA	97.023.000-9	Banco Itau Corpbanca	USA	USD	29.021.597	-	Capital más intereses	Semestral	Libor +3,20%	6,08%
76.914.344-0	A3 Property Investments SpA	Chile	97.018.000-1	Banco Scotiabank	Chile	Pesos	11.462.017	-	Bullet	Semestral	4,72%	4,89%
Total							**78.112.759**	**75.670.028**				

b) Obligaciones por arrendamientos financieros:

RUT	Identificación del deudor	Pais	RUT	Nombre	País	Moneda	Al 31 de Diciembre de 2019	Al 31 de Diciembre de 2018	Forma de amortización	Periodicidad	Tasa nominal	Tasa efectiva
							M$	M$				
20492903141	Consor. Hotel. global del Perú	Perú	20100047218	Banco de Crédito del Perú	Perú	Soles	13.898.786	9.242.900	Capital más intereses	Mensual	9,55%	10,12%
900.442.741-0	Atton Hoteles Colombia	Colombia	890.903.937-0	Corpbanca Colombia	Colombia	COP	-	1.846.406	Capital más intereses	Anual	8,99%	9,53%
900.801.689-6	Atton Bogotá 93 S.A.S.	Colombia	890.903.937-0	Corpbanca Colombia	Colombia	COP	8.106.752	7.690.916	Capital más intereses	Mensual	8,90%	9,43%
76.520.391-0	Inversiones San Martin SpA	Chile	99.289.000-2	Metlife S.A.	Chile	U.F.	18.373.184	18.545.856	Capital más intereses	Mensual	4,70%	4,98%
76.908.759.1	Atton Serv. Hoteleros SpA (*)	Chile	76.836.720-5	Inmobiliaria CCH Ltda	Chile	U.F.	113.128	-	Capital más intereses	Mensual	5,44%	5,44%
Total							**40.491.850**	**37.326.078**				
Total Pasivos Financieros							**118.604.609**	**112.996.106**				

(*) Corresponde a obligación por derecho de uso por el arrendamiento operativo de oficina matriz ubicada en Av. Kennedy 7900, Vitacura.

c) Estos pasivos según plazo se detallan en la siguiente tabla:

		31.12.2019						
Tipo		**Menos de 90 días**	**Más de 90 días y hasta 1 año**	**Total Pasivos Corrientes**	**Más de 1 y menos de 3 años**	**Más de 3 y menos de 5 años**	**Más de 5 años**	**Total Pasivos no corrientes**
		M$	M$	M$	M$	M$	M$	M$
Pagaré	Inmobiliaria Las Condes SpA	140.176	420.528	560.704	1.121.408	1.121.408	5.998.442	8.241.258
Pagaré	Inmobiliaria El Bosque SpA	239.998	719.995	959.993	1.919.986	1.919.986	16.299.208	20.139.180
Pagaré	Inmobiliaria Atton SpA	-	3.902.653	3.902.653	3.825.357	-	-	3.825.357
Pagaré	Atton Hotels Miami LLC	-	-	-	1.111.879	1.690.056	26.219.662	29.021.597
Pagaré	A3 Property Investments SpA	-	11.462.017	11.462.017	-	-	-	-
Total		**380.174**	**16.505.193**	**16.885.367**	**7.978.630**	**4.731.450**	**48.517.312**	**61.227.392**

		31.12.2019						
RUT		**Menos de 90 días**	**Más de 90 días y hasta 1 año**	**Total Pasivos Corrientes**	**Más de 1 y menos de 3 años**	**Más de 3 y menos de 5 años**	**Más de 5 años**	**Total Pasivos no corrientes**
		M$	M$	M$	M$	M$	M$	M$
Arriendo Financiero	Consor. Hotelero Global del Perú S.A.C.	377.377	1.132.132	1.509.509	3.019.018	3.019.018	6.351.241	12.389.277
Arriendo Financiero	Atton Bogotá 93 S.A.S.	86.295	258.886	345.181	690.362	690.362	6.380.847	7.761.571
Arriendo Financiero	Inversiones San Martin SpA	73.249	219.747	292.996	585.992	585.992	16.908.204	18.080.188
Arriendo Financiero	Atton Servicios Hoteleros SpA (*)	6.457	19.904	26.361	57.207	29.560	-	86.767
Total		**543.378**	**1.630.669**	**2.174.047**	**4.352.579**	**4.324.932**	**29.640.292**	**38.317.803**

		31.12.2018						
Tipo	Nombre empresa deudora	Menos de 90 días M$	Más de 90 días y hasta 1 año M$	Total pasivos corrientes M$	Más de 1 y menos de 3 años M$	Más de 3 y menos de 5 años M$	Más de 5 años M$	Total pasivos no corrientes M$
Pagaré	Inmobiliaria Atton SpA.	-	3.854.567	3.854.567	7.389.589	-	-	7.389.589
Pagaré	Inmobiliaria Las Condes SpA.	124.997	395.306	520.303	1.694.700	1.302.360	5.558.764	8.555.824
Pagaré	Inmobiliaria Vitacura SpA.	657.057	1.971.169	2.628.226	-	-	-	-
Pagaré	Inmobiliaria El Bosque SpA.	273.675	644.930	918.605	2.827.107	2.126.094	15.502.735	20.455.936
Pagaré	Atton Hotels Miami LLC	-	-	-	28.485.570	-	-	28.485.570
Pagaré	Atton Hoteles S.A.	-	2.861.408	2.861.408	-	-	-	-
Total		**1.055.729**	**9.727.380**	**10.783.109**	**40.396.966**	**3.428.454**	**21.061.499**	**64.886.919**

		31.12.2018						
Tipo	Nombre empresa deudora	Menos de 90 días M$	Más de 90 días y hasta 1 año M$	Total pasivos corrientes M$	Más de 1 y menos de 3 años M$	Más de 3 y menos de 5 años M$	Más de 5 años M$	Total pasivos no corrientes M$
Arriendo Financiero	Consorcio Hotelero Global del Perú S.A.C.	231.330	1.442.329	1.673.659	1.710.278	5.858.963	-	7.569.241
Arriendo Financiero	Atton Hoteles Colombia S.A.S.	33.500	104.936	138.436	494.554	408.244	805.172	1.707.970
Arriendo Financiero	Atton Bogotá 93 S.A.S	63.981	225.118	289.099	1.208.529	1.151.657	5.041.631	7.401.817
Arriendo Financiero	Inversiones San Martin	175.158	525.474	700.632	1.401.264	1.401.264	15.042.696	17.845.224
Total		**503.969**	**2.297.857**	**2.801.826**	**4.814.625**	**8.820.128**	**20.889.499**	**34.524.252**

d) El movimientos de los pasivos financieros se detalla en la siguiente tabla:

	Saldo inicial	Flujo de efectivo de financiamiento				Movimientos no generadores de flujo de efectivo				Saldo final
	al 01.01.2019						Diferencia de	Devengo		al 31.12.2019
Tipo	corriente y no corriente	Adiciones	Pago de Capital	Pago de intereses	Total	Adiciones	conversión	intereses	total	corriente y no corriente
	M$									M$
Arriendo Financiero	37.326.078	5.281.327	(3.950.031)	(2.445.994)	(1.114.698)	136.574	2.118.754	2.025.142	4.280.470	40.491.850
Pagaré	75.670.028	39.992.701	(41.138.626)	(3.081.639)	(4.227.564)	-	2.332.318	4.337.977	6.670.295	78.112.759
Total	**112.996.106**	**45.274.028**	**(45.088.657)**	**(5.527.633)**	**(5.342.262)**	**136.574**	**4.451.072**	**6.363.119**	**10.950.765**	**118.604.609**

	Saldo inicial	Flujo de efectivo de financiamiento				Movimientos no generadores de flujo de efectivo				Saldo final
	al 23.07.2018						Diferencia de	Devengo		al 31.12.2018
Tipo	corriente y no corriente	Adiciones	Pago de Capital	Pago de intereses	Total	Adiciones	conversión	intereses	total	corriente y no corriente
	M$									M$
Arriendo Financiero	44.449.414	-	(5.058.474)	(1.830.229)	(6.888.703)	-	(446.695)	212.062	(234.633)	37.326.078
Pagaré	77.569.388	1.202.469	(4.214.834)	(1.241.182)	(4.253.547)	-	1.993.159	361.028	2.354.187	75.670.028
Total	**122.018.802**	**1.202.469**	**(9.273.308)**	**(3.071.411)**	**(11.142.250)**	**-**	**1.546.464**	**573.090**	**2.119.554**	**112.996.106**

e) Los covenants asociados a estas obligaciones financieras se detallan a continuación:

Sociedad	Covenants	31-12-2019	31-12-2018
Pagaré con Banco Santander Chile, firmado por Inmobiliaria Las Condes SpA.	Para el grupo ALC, AEB, AVI, ILC, IEB, IVI: Al cierre del ejercicio debe cumplir: - Capital > MM$14.000 - EBITDA / Cuota >= 1,4 - Dividendos menores a la utilidad financiera	Capital: $ 23.065 MM Cumple EBITDA/Cuota: 1,4 Cumple No han entregado dividendos	Capital: $ 35.162 MM Cumple EBITDA/Cuota: 1,4 Cumple No han entregado dividendos
Leasing con Banco de Crédito del Perú, firmado por Consorcio Hotelero Global Perú S.A.C.	- Cobertura > 1,25 - Liquidez >1 - Endeudamiento < 1,0	Cobertura: 2,98 Cumple Liquidez: 2,60 Cumple Endeudamiento: 0,89 Cumple	Cobertura: 2,49 Cumple Liquidez: 3,02 Cumple Endeudamiento: 0,25 Cumple
Crédito con Banco Itaú Corpbanca, firmado con Atton Hotels Miami LLC.	Reparto de Dividendos después de constituir cuenta de reserva, donde se mantenga el siguiente ratio 1,2x flujo LTM/Servicio a la Deuda	No han entregado dividendos	No han entregado dividendos
Leasing con Banco Corpbanca Colombia, firmado por Atton Bogotá 93 S.A.S.	- Cobertura > 1,2 (debe crear fondo de reserva de 3 canones si incumple) -Límite de endeudamiento calculado como el ratio Deuda/Equity de 65/35 para proyectos nuevos	-Está constituido el fondo de reserva con tres canones. - No se han generado nuevos proyectos	-Está constituido el fondo de reserva con tres canones. - No se han generado nuevos proyectos
Crédito con Banco Scotiabank, firmado por A3 Property Investments SpA.	-Deuda Financiera Neta/Patrimonio < 3,5x -Activos libres de gravámenes / DFN sin garantías < 1,0x	Endeudamiento: 0,67 Cumple	Endeudamiento: 0,63 Cumple

NOTA 21 Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar

Las cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar corresponden al siguiente detalle:

	País	Al 31 de Diciembre de 2019	Al 31 de Diciembre de 2018
		M$	M$
Cuentas por pagar	Chile	524.807	255.957
Cuentas por pagar	Perú	156.094	223.869
Cuentas por pagar	Colombia	273.606	105.875
Cuentas por pagar	USA	907.633	561.456
Retenciones e impuestos	Chile	27.327	87.321
Retenciones e impuestos	Perú	14.371	1.336
Retenciones e impuestos	Colombia	36.568	48.158
Retenciones e impuestos	USA	77.919	55.537
Instituciones previsionales	Chile	127.667	122.883
Instituciones previsionales	Perú	25.327	21.714
Instituciones previsionales	Colombia	11.119	11.989
Costos y gastos por facturas no recibidas al cierre	Chile	556.501	382.598
Costos y gastos por facturas no recibidas al cierre	Perú	1.118.863	205.875
Costos y gastos por facturas no recibidas al cierre	Colombia	75.315	90.205
Costos y gastos por facturas no recibidas al cierre	USA	1.268.686	1.093.428
Otras cuentas por pagar	Chile	89.552	43.453
Otras cuentas por pagar	Perú	239.886	226.947
Otras cuentas por pagar	Colombia	1.630	-
Otras cuentas por pagar	USA	99.965	79.123
Total		**5.632.836**	**3.617.724**

A continuación, se presenta información relativa a vencimientos y morosidad de las cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar:

A continuación, se presenta información relativa a vencimientos y morosidad de las cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar:

a) Al 31 de diciembre de 2019

Tipo de proveedor	Montos según plazos de pago al día						31.12.2019	Período promedio
	hasta 30 días	31-60	61-90	91-120	121-365	366 y más	Total	de pago (días)
Productos	607.736	110.659	207.789	-	-	-	926.184	22
Servicios	1.224.799	490.714	21.831	9.715	-	-	1.747.059	20
Otros	670.949	447.761	-	-	-	-	1.118.710	15
Total	**2.503.484**	**1.049.134**	**229.620**	**9.715**	**-**	**-**	**3.791.953**	

Tipo de proveedor	Montos según días vencidos						31.12.2019
	hasta 30 días	31-60	61-90	91-120	121-180	181 y más	Total
Productos	674.278	5.659	302	5.137	1.117	56.653	743.146
Servicios	427.300	59.153	6.728	56.791	187.744	359.763	1.097.479
Otros	-	258	-	-	-	-	258
Total	**1.101.578**	**65.070**	**7.030**	**61.928**	**188.861**	**416.416**	**1.840.883**

b) Al 31 de diciembre de 2018

Tipo de proveedor	Montos según plazos de pago						31.12.2018	Período promedio
	hasta 30 días	31-60	61-90	91-120	121-365	366 y más	Total	de pago (días)
Productos	404.999	125.146	12.244	-	-	-	542.389	23
Servicios	1.184.027	237.281	10.398	-	-	-	1.431.706	22
Otros	1.418.241	1.219	618	-	-	-	1.420.078	15
Total	**3.007.267**	**363.646**	**23.260**	**-**	**-**	**-**	**3.394.173**	

Tipo de proveedor	Montos según días vencidos						31.12.2018
	hasta 30 días	31-60	61-90	91-120	121-180	181 y más	Total
Productos	45.450	4.985	11.797	694	-	-	62.926
Servicios	59.595	24.654	48.656	-	4.179	19.677	156.761
Otros	-	-	-	3.829	35	-	3.864
Total	**105.045**	**29.639**	**60.453**	**4.523**	**4.214**	**19.677**	**223.551**

La condición de pago a proveedores es de 30 días desde la fecha de emisión del documento.

Los principales acreedores de la compañía se detallan a continuación:

Rut	Razón Social	Giro
96.862.200-5	Diversey Industrial y Comercial de Chile Ltda.	Compra venta importación y elaboración
76.548.096-5	Comercializadora de Alimentos Frutos del Minuto SpA	Comercializadora de alimentos y transporte de carga
77.526.480-2	Comercializadora Novaverde S.A.	Comercialización de pulpas de jugos y hortalizas congeladas
77.965.620-9	ICB Food Service Ltda.	Distribuidora y comercializadora de alimentos
78.785.140-1	Oprint Impresores S.A.	Servicios gráficos
99.574.920-3	Golden Clean S.A.	Lavandería industrial
96.923.320-7	Bastien SpA	Distribuidora - Panadería
77.528.410-2	Soc. de Servicios Hoteleros SpA	Venta de insumos hoteleros
76.395.228-2	Distribuidora Karla Andrea Vidal Eros E.I.R.L.	Mayorista y minorista frutas verduras abarrotes y otros
77.675.490-0	Importadora y Distribuidora hohos spa	Importaciones, exportaciones, ventas y arriendos textiles
76.685.965-8	Britt brands chile SpA	Bebidas calientes principalmente café en grano y capsulas
96606310-6	Bredenmaster SpA	Prod. fabricación y comercialización de prod alimenticios
78991080-4	Servicios y Rentas GV SpA	Mayorista en carnes

NOTA 22 Provisiones corrientes por beneficios a los empleados

El detalle de los montos provisionados son los siguientes:

	País	Al 31 de Diciembre de 2019	Al 31 de Diciembre de 2018
		M$	M$
Provisión de vacaciones	Chile	177.672	177.446
Provisión de vacaciones	Perú	74.280	58.788
Provisión de vacaciones	Colombia	36.521	62.110
Provisión de vacaciones	USA	44.235	76.426
Total		**332.708**	**374.770**

NOTA 23 Transacciones en moneda extranjera

A continuación se detallan los activos y pasivos en UF y moneda extranjera:

	Al 31 de Diciembre de 2019				
	UF	**PEN**	**COP**	**USD**	**2019**
	M$	M$	M$	M$	M$
Activos corrientes					
Efectivo y equivalentes al efectivo	-	2.256.061	370.742	1.898.939	4.525.742
Otros activos no financieros	160.765	38.578	24.408	93.986	317.737
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	-	2.623.546	156.745	300.290	3.080.581
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas	-	777	2.876	-	3.653
Inventarios, corrientes	-	88.532	17.464	30.109	136.105
Activos por impuestos, corrientes	-	1.314.899	426.131	-	1.741.030
Total de activos corrientes	**160.765**	**6.322.393**	**998.366**	**2.323.324**	**9.804.848**
Activos no corrientes					
Otros activos financieros	19.653	3.968	222.962	-	246.583
Propiedades de inversión	124.129.322	51.915.138	21.076.083	48.042.154	245.162.697
Propiedades plantas y equipos	113.792	16.642.195	130.470	1.692.098	18.578.555
Activos intangibles distintos de la plusvalía	-	71.431	1.653	263.768	336.852
Plusvalía	-	1.904.635	190.684	593.751	2.689.070
Activos por impuestos diferidos	-	753.410	-	(117.353)	636.057
Total de activos no corrientes	**124.262.767**	**71.290.777**	**21.621.852**	**50.474.418**	**267.649.814**
Total de activos	**124.423.532**	**77.613.170**	**22.620.218**	**52.797.742**	**277.454.662**
Pasivos corrientes					
Otros pasivos financieros	5.742.707	1.509.509	345.181	-	7.597.397
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	-	435.677	322.924	2.465.241	3.223.842
Cuentas por pagar a entidades relacionadas	-	171.031	-	-	171.031
Provisiones corrientes por beneficios a los empleados	-	74.280	36.521	-	110.801
Otros pasivos no financieros	6.631	-	-	-	6.631
Total de pasivos corrientes	**5.749.338**	**2.190.497**	**704.626**	**2.465.241**	**11.109.702**
Pasivos no corrientes					
Otros pasivos financieros	50.372.749	12.389.277	7.761.570	29.021.597	99.545.193
Pasivo por impuestos diferidos	25.503.400	10.476.658	(1.916.099)	-	34.063.959
Total de pasivos no corrientes	**75.876.149**	**22.865.935**	**5.845.471**	**29.021.597**	**133.609.152**
Total de pasivos	**81.625.487**	**25.056.432**	**6.550.097**	**31.486.838**	**144.718.854**

	Al 31 de Diciembre de 2018				
	UF	**PEN**	**COP**	**USD**	**2018**
	M$	M$	M$	M$	M$
Activos corrientes					
Efectivo y equivalentes al efectivo	-	2.919.020	259.364	3.699.075	6.877.459
Otros activos no financieros	64.159	65.654	16.457	33.710	179.980
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	-	918.258	94.489	712.031	1.724.778
Inventarios	-	35.558	15.303	25.558	76.419
Activos por impuestos	-	2.181.960	292.231	33.649	2.507.840
Total de activos corrientes	**64.159**	**6.120.450**	**677.844**	**4.504.023**	**11.366.476**
Activos no corrientes					
Otros activos financieros no corrientes	17.253	1.529	203.405	-	222.187
Propiedades de inversión	117.262.395	46.516.604	19.029.391	44.539.620	227.348.010
Propiedades plantas y equipos	-	9.288.284	216.982	394.425	9.899.691
Activos intangibles distintos de la plusvalía	-	3.329.496	452.057	1.402.638	5.184.191
Plusvalía	-	1.862.746	182.364	565.836	2.610.946
Activos por impuestos diferidos	-	35.646	-	-	35.646
Total de activos no corrientes	**117.279.648**	**61.034.305**	**20.084.199**	**46.902.519**	**245.300.671**
Total de activos	**117.343.807**	**67.154.755**	**20.762.043**	**51.406.542**	**256.667.147**
Pasivos corrientes					
Otros pasivos financieros	5.994.107	1.673.659	427.535	-	8.095.301
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	138.633	679.741	256.227	1.789.545	2.864.146
Cuentas por pagar a entidades relacionadas	-	58.788	62.110	76.426	197.324
Provisiones corrientes por beneficios a los empleados	6.498	-	-	-	6.498
Pasivos por impuestos corrientes	-	570.740	-	-	570.740
Otros pasivos no financieros	-	1.895.987	-	-	1.895.987
Total de pasivos corrientes	**6.139.238**	**4.878.915**	**745.872**	**1.865.971**	**13.629.996**
Pasivos no corrientes					
Otros pasivos financieros	54.246.573	7.569.241	9.109.787	28.485.570	99.411.171
Pasivo por impuestos diferidos	-	11.054.007	1.717.459	-	12.771.466
Total de pasivos no corrientes	**54.246.573**	**18.623.248**	**10.827.246**	**28.485.570**	**112.182.637**
Total de pasivos	**60.385.811**	**23.502.163**	**11.573.118**	**30.351.541**	**125.812.633**

NOTA 24 Patrimonio

a) Capital Social

Al 31 de diciembre de 2019 el capital de la sociedad asciende a M$143.168.067 del cual M$141.407.985 se encuentra suscrito y pagado dividido en 188.598.442 acciones, 36.360.616 preferentes y 152.237.826 ordinarias, cuyo valor por acción asciende a $1.036,05 y $681,43, respectivamente.

Con fecha 9 de noviembre de 2018, se enteró aumento de capital por un monto de M$ 99.024.358.

Con fecha 18 de diciembre de 2018, se enteró aumento de capital por especies mediante aporte de Inversiones San Martin SpA. e Inmobiliaria UYU S.A.C. equivalente a un monto de M$ 20.919.287, y adicionalmente se enteró aumento de capital por un monto de M$ 18.333.624.

Con fecha 6 de mayo de 2019, se enteró aumento capital por un monto de M$ 3.129.716 equivalente a 3.020.821 acciones.

b) Dividendos

Para el ejercicio finalizado al 31 de diciembre 2019 y 2018 no se han distribuido dividendos

c) Resultados Acumulados

Las ganancias acumuladas al 31 de diciembre de 2019 y 2018 alcanzan M$475.282 y 206.146 respectivamente.

d) Otras reservas

La reconciliación del movimiento de las otras reservas se encuentra en el Estado de Cambios del Patrimonio y sus efectos en resultado se expresan dentro del resultado integral.

d.2) Reserva por diferencias por conversión

Corresponde a los efectos patrimoniales producidos por las variaciones de tipo de cambio de la moneda extranjera sobre las inversiones mantenidas indirectamente a través de las subsidiarias.

e) Participaciones no controladoras

El detalle de las participaciones no controladoras al 31 de diciembre de 2019 y 2018, es el siguiente:

	Al 31 de Diciembre de 2019			Al 31 de Diciembre de 2018		
Subsidiaria	Participación no controladora	Participación no controladora	Resultado	Participación no controladora	Participación no controladora	Resultado
	%	M$	M$	%	M$	M$
Attko SAC	50%	7.112.762	(173.307)	50%	5.912.238	(62.245)
Total		**7.112.762**	**(173.307)**		**5.912.238**	**(62.245)**

f) Administración del capital

i) Administración de riesgos

Los objetivos del Grupo en relación con la administración del riesgo del capital son:

- Salvaguardar su capacidad para continuar como negocio en marcha; proporcionar rendimientos a los accionistas y beneficios a otras partes interesadas, y
- Mantener una estructura de capital óptima para reducir su costo.

Para efectos de mantener o ajustar la estructura de capital, el Grupo puede variar el importe de dividendos a pagar a los accionistas, realizar una reducción de capital, emitir nuevas acciones o vender activos y reducir su deuda.

El grupo A3 monitorea su estructura de capital con base en la siguiente razón financiera de apalancamiento:

Deuda neta, que considera los otros pasivos financieros, corrientes y los otros pasivos financieros, no corrientes, menos el efectivo y equivalente al efectivo del periodo; dividido por Total patrimonio (como se muestra en el estado de situación financiera, incluida la participación no controladora).

Durante 2019 la estrategia del Grupo, que permaneció sin cambios desde 2018, fue mantener la razón financiera de apalancamiento menor a 2,0 veces. La razón financiera de apalancamiento al 31 de diciembre de 2019 y 2018 se muestra a continuación:

	dic-19 M$	dic-18 M$
Deuda neta	104.139.993	90.581.953
Total Patrimonio	155.201.896	149.184.824
Razón financiera de apalancamiento	0,67	0,61

El índice de deuda neta a capital aumentó del 61% al 67% luego de la adopción de la NIIF 16 Arrendamientos. Tanto la deuda neta como los activos brutos aumentaron luego del reconocimiento de los activos por derecho de uso y los pasivos por arrendamiento el 1 de enero de 2019. Para mayor información, ver la nota 5.

ii) Compromisos financieros de los préstamos “covenants”

Respecto de los pasivos incluidos en las cuentas Otros pasivos financieros corrientes y Otros pasivos financieros no corrientes, existen ciertas restricciones financieras que la Compañía debe cumplir. Las restricciones financieras De acuerdo con la estrategia del Grupo, este tiene como objetivo cumplir los siguientes compromisos financieros:

- La razón financiera de apalancamiento no debe ser superior a 2,0 veces, la cual al cierre de diciembre 2019 asciende a 0,67 según lo presentado anteriormente.
- La razón financiera de costo financiero sobre el EBITDA debe ser mayor a 1,0 veces.

El Grupo A3 ha cumplido con estos compromisos financieros durante todo el periodo de reporte. Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, la razón de costo financiero neto con relación al EBITDA fue de 1,06.

	dic-19 M$	dic-18 M$
EBITDA	6.798.883	657.871
Gastos Financieros	(6.363.119)	(573.090)
Cobertura Gastos Financieros	1,06x	1,15x

NOTA 25 Composición de resultados relevantes

a) Ingresos de actividades ordinarias

Los ingresos de actividades ordinarias corresponden a la renta del hotel la cual se define como el ingreso que percibe A3 por el inmueble gestionado y operado por Accor, bajo el contrato de administración hotelera, esto es la diferencia entre los ingresos hoteleros y los costos incurridos para proveer estos servicios, tales como: personal de los distintos departamentos, distribución, alimentos y bebidas, lavandería, artículos de limpieza, energía, mantenimiento y misceláneos.

A continuación se detallan los ingresos según la siguiente tabla:

	01.01.2019 31.12.2019	**23.07.2018 31.12.2018**
	M$	M$
Hotel Novotel Las Condes	2.202.277	202.039
Hotel Pullman El Bosque	2.838.169	290.327
Hotel Pullman Vitacura	2.952.714	276.614
Hotel Pullman Viña del Mar San Martín	1.533.351	136.819
Hotel Pullman San Isidro	3.530.281	362.254
Manto Hotel Lima (*)	(284.086)	-
Novotel Bogotá 93	975.489	309.293
Mercure Bogotá 100	49.737	(23.372)
Novotel Brickell Miami	4.325.085	763.395
Hotel Aeropuerto SCL (**)	(12.079)	-
Total	**18.110.938**	**2.317.369**

(*) Manto Hotel Lima, presenta una renta hotelera negativa, debido a que durante el primer semestre el hotel estuvo en proceso de remodelación entrando en operación el día 25.06.2019, sin embargo este incurrió en gastos de remuneraciones y otros costos no activables durante este período.

(**) Hotel Aeropuerto SCL, presenta una renta hotelera negativa, estos corresponden a gastos no activables incurridos en el período. Hotel Aeropuerto aún no comienza sus operaciones.

b) Costo de Venta

	01.01.2019 31.12.2019	23.07.2018 31.12.2018
	M$	M$
Patentes	(297.195)	(22.624)
Contribuciones	(1.290.830)	(122.127)
Seguros	(542.480)	(151.439)
Total	**(2.130.505)**	**(296.190)**

c) Gastos de administración

Los gastos de administración corresponden a los gastos para la mantención y el funcionamiento de las propiedades e inversiones, más los servicios y comisiones pagados a terceros para la operación.

	01.01.2019 31.12.2019	23.07.2018 31.12.2018
	M$	M$
Publicidad	(449.921)	(86.388)
Comisión tarjetas de crédito	(788.291)	(104.085)
Materiales e informática	(680.122)	(64.717)
Depreciación del ejercicio	(1.569.430)	(743.063)
Amortización del ejercicio	(471.807)	(18.952)
Comisiones agencias	(1.429.915)	(187.952)
Honorarios y Servicios de Terceros	(825.793)	(608.776)
Servicios de administración hotelera	(4.163.198)	(262.046)
Multas	(84.480)	(1.686)
Viajes y estadía	(145.922)	(2.719)
Arriendo de Oficinas	-	4.001
Gastos generales	(613.908)	(48.939)
Total	**(11.222.787)**	**(2.125.322)**

A continuación se detallan los distintos servicios de administración hotelera:

	01.01.2019 31.12.2019	23.07.2018 31.12.2018
	M$	M$
Derecho de uso de marcas	(564.357)	(47.659)
Administración base	(1.437.594)	(65.019)
Incentivo por rendimiento	(1.453.272)	(120.639)
Marketing	(449.598)	(28.259)
Programa de lealtad	(133.090)	-
Distribución y reservas	(93.199)	(470)
IT	(32.088)	-
Total	**(4.163.198)**	**(262.046)**

d) Otros ingresos

Los otros ingresos corresponden a resultados generados fuera de la operación recurrente de Accor Hotels:

	01.01.2019 31.12.2019	23.07.2018 31.12.2018
	M$	M$
Ajuste a valor razonable propiedades de inversión	5.186.991	-
Otros ingresos	356.620	155.962
Ingreso por venta de activo fijo	1.678	-
Total	**5.545.289**	**155.962**

NOTA 26 Ganancias por acción

Utilidad por acción

La utilidad por acción básica se determina dividiendo la utilidad atribuible a los propietarios de la controladora entre el promedio ponderado de las acciones comunes en circulación en el ejercicio, excluyendo, de existir, las acciones propias adquiridas por la Sociedad. La sociedad no registra acciones de emisión condicionada, acciones ordinarias potenciales ni otros instrumentos que puedan tener un efecto dilusivo.

	01.01.2019 31.12.2019	23.07.2018 31.12.2018
	M$	M$
Resultado neto del ejercicio	269.136	206.146
Número promedio ponderado de acciones	187.563.914	61.463.079
Beneficio básico por acción (en pesos)	1,43	3,35

El promedio ponderado de las acciones se basa en el total de acciones suscritas y pagadas vigente durante el período, lo cual considera el número de acciones al inicio del período más las emisiones efectuadas durante éste, ponderado por sus días de permanencia.

NOTA 27 Diferencia de cambio y resultado por unidades de reajuste

Las diferencias de tipo de cambio y de reajuste se presentan según detalle:

	01.01.2019 31.12.2019	23.07.2018 31.12.2018
	M$	M$
Diferencia de cambio ingresos y pagos en otra moneda	(88.548)	17.832
Financiamiento hipotecario	(1.149.001)	(148.611)
Financiamiento leasing	(483.510)	(35.745)
Otras unidades reajustables	(79.641)	6.657
Total resultado por unidades reajustables	(1.712.152)	(177.699)
Total diferencia de cambio y unidades reajustables	**(1.800.700)**	**(159.867)**

NOTA 28 Gastos del personal

A continuación se detallan los saldos correspondientes a gastos del personal:

	01.01.2019 31.12.2019	23.07.2018 31.12.2018
	M$	M$
Remuneraciones	(13.132.903)	(1.589.506)
Honorarios	(2.532.599)	(201.755)
Total	**(15.665.502)**	**(1.791.261)**

Corresponde a remuneraciones y honorarios asociados al personal y recursos necesarios para la operación hotelera dirigida por Accor Hotels en su calidad de administrador.

Los gastos del personal están incluidos en los ingresos por actividades ordinarias.

NOTA 29 Costos financieros

Los costos financieros corresponden a los créditos y leasing de las subsidiarias inmobiliarias del grupo:

	01.01.2019 31.12.2019	23.07.2018 31.12.2018
	M$	M$
Operaciones en leasing	(3.514.427)	(212.063)
Operaciones hipotecarias	(2.079.302)	(284.527)
Préstamos bancarios	(446.015)	(50.908)
Tasa efectiva de créditos	(91.124)	(25.592)
Operaciones de activos por derechos de uso	(232.251)	-
Total	**(6.363.119)**	**(573.090)**

NOTA 30 Contingencias y compromisos

A3, posee covenants de capital, uno con el Banco Santander Chile, estipulados en el pagaré firmado por Inmobiliaria Las Condes SpA., el cual establece un capital mínimo de $14.000.000.000 considerando los Estados Financieros combinados de Inmobiliaria Las Condes SpA., Atton Las Condes SpA., Inmobiliaria El Bosque SpA., Atton El Bosque SpA., Inmobiliaria Vitacura SpA. y Atton Vitacura SpA. Adicionalmente, dicho pagaré establece que el ratio EBITDA / Servicio Deuda sea mayor a 1,4 veces para los Estados Financieros combinados del mismo grupo de empresas. Este pagaré establece para Inmobiliaria Las Condes SpA., un límite para el reparto de dividendos igual a la utilidad financiera del período.

Por su parte, el Leasing con Banco de Crédito del Perú, firmado por Consorcio Hotelera Global Perú SAC, que establece las siguientes restricciones: i) el ratio de cobertura (EBITDA / Servicio Deuda) debe ser mayor a 1,25 veces, para los Estados Financieros combinados de Consorcio Hotelera Global Perú SAC y Atton San Isidro SAS. ii) el ratio liquidez (Activos Corrientes / Pasivos Corrientes) debe ser mayor a 1,0 veces, para los Estados Financieros combinados del mismo grupo de empresas referido en el punto i) y iii) el ratio endeudamiento (total pasivo menos pasivo diferido más deuda subordinada dividido por el patrimonio neto) debe ser menor a 1,0 veces, para los Estados Financieros combinados del mismo grupo de empresas referido en el punto i).

Finalmente, Atton Bogotá 93 S.A.S., posee un financiamiento con el Banco Corpbanca Colombia que establece un covenant de servicio de deuda, consistente en que el flujo de caja libre sobre el servicio de deuda debe ser mayor a 1,2 veces y un límite de endeudamiento calculado por el ratio Deuda/Equity de 65/35. Este crédito permite formar un fondo de reserva igual a 3 cuotas en el caso de tener indicadores distintos a los requeridos. Este fondo se encuentra actualmente constituido debido a que las ratios financieras son menores a los requeridos, como se proyectaba para el período de puesta en marcha de los hoteles.

A3 mantiene cumplimiento de sus convenant derivados de sus obligaciones financieras al 31 de diciembre de 2019.

NOTA 31 Medio ambiente

Durante el periodo reportado no se ha incurrido en desembolsos significativos en esta materia.

NOTA 32 Sanciones

Las empresas del grupo, sus directores o administradores no han sido afectados por sanciones por parte de las autoridades administrativas.

NOTA 33 Garantías recibidas

A3 no posee garantías vigentes al 31 de diciembre de 2019 y 2018.

NOTA 34 Hechos posteriores

La profundización de la pandemia del Covid-19 a nivel global ha forzado a los países a tomar serias medidas de restricción de viajes, distanciamiento social, cuarentenas, teletrabajo y suspensión de seminarios y reuniones de negocios, dada la alta capacidad de propagación del mencionado virus. Este hecho tiene un impacto relevante en la economía y en las diferentes industrias, como la de renta hotelera.

Por su parte, la compañía cuenta con una fuerte posición de caja, líneas de crédito disponibles y capacidad de apalancamiento al mantener activos libres de deuda y/o gravámenes. Además, tiene una buena relación con la banca, lo que le permitiría contar con liquidez suficiente para hacer frente a un período de bajas en sus ingresos.

Lo expresado anteriormente se suma a que la administración ha implementado un robusto plan de ahorro de costos diseñado en conjunto con su socio estratégico Accor, que incluyen desde eficiencias operacionales y financieras hasta la implementación de las distintas medidas de apoyo a las empresas que han promovido los distintos Gobiernos de los países donde A3 opera.

La incertidumbre respecto a la duración y profundidad de la pandemia hace muy difícil dimensionar el impacto de esta crisis, pero la compañía se mantiene monitoreando constantemente la situación y cuenta con todos los recursos necesarios para enfrentar este evento exitosamente.

Entre el 31 de diciembre de 2019, a la fecha de cierre de los presentes estados financieros consolidados y su fecha de aprobación, no han ocurrido otros hechos significativos de carácter financiero-contable que pudieran afectar el patrimonio del Grupo A3 o la interpretación de estos estados financieros consolidados.