A3 PROPERTY INVESTMENTS

A3 Property Investments SpA. y Subsidiarias

Estados financieros intermedios consolidados por los periodos terminados al 31 de marzo de 2021 y 2020 y al 31 de diciembre de 2020

Contenido

Estados Financieros Intermedios Consolidados

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

ESTADOS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA

Al 31 de marzo de 2021 y al 31 de diciembre de 2020

(Cifras en miles de pesos - M$)

Activos	Nota	Al 31 de Marzo de 2021	Al 31 de Diciembre de 2020
		M$	M$
Activos corrientes			
Efectivo y equivalentes al efectivo	8	23.533.612	18.773.768
Otros activos no financieros, corrientes	9	567.693	435.623
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar corrientes	10	3.269.164	3.353.129
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, corrientes	11	877.014	731.609
Inventarios, corrientes	12	241.019	250.143
Activos por impuestos, corrientes	13	6.076.553	5.645.422
Total de activos corrientes		**34.565.055**	**29.189.694**
Activos no corrientes			
Otros activos financieros no corrientes	14	215.966	225.564
Propiedades de inversión	16	236.904.911	236.591.181
Propiedades plantas y equipos	15	31.829.502	29.652.156
Activos intangibles distintos de la plusvalía	17	11.420.112	11.623.177
Plusvalía	18	3.657.924	3.679.625
Inversiones contabilizadas por método de participación	19	1.438.562	1.513.417
Activos por impuestos diferidos	13	8.710.888	7.018.047
Total de activos no corrientes		**294.177.865**	**290.303.167**
Total de activos		**328.742.920**	**319.492.861**

ESTADOS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA

Al 31 de marzo de 2021 y al 31 de diciembre de 2020

(Cifras en miles de pesos - M$)

Pasivos	Nota	Al 31 de Marzo de 2021	Al 31 de Diciembre de 2020
		M$	M$
Pasivos corrientes			
Otros pasivos financieros, corrientes	20	3.168.287	4.701.099
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar, corrientes	21	3.306.311	3.550.446
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, corrientes	11	846.247	445.424
Pasivos por impuestos, corrientes	13	372.298	351.927
Provisiones corrientes por beneficios a los empleados	22	192.644	187.396
Otros pasivos no financieros, corrientes		6.631	6.631
Total de pasivos corrientes		**7.892.418**	**9.242.923**
Pasivos no corrientes			
Otros pasivos financieros, no corrientes	20	156.419.133	144.966.792
Pasivo por impuestos diferidos	13	32.993.044	32.403.924
Total de pasivos no corrientes		**189.412.177**	**177.370.716**
Total de pasivos		**197.304.595**	**186.613.639**
Patrimonio			
Capital emitido	24	143.168.067	143.168.067
Ganancias acumuladas	24	(14.784.266)	(13.796.555)
Otras reservas	24	(2.948.477)	(2.705.126)
Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora		**125.435.324**	**126.666.386**
Participaciones no controladoras	24	6.003.001	6.212.836
Patrimonio total		**131.438.325**	**132.879.222**
Total de patrimonio y pasivos		**328.742.920**	**319.492.861**

ESTADO INTERMEDIO CONSOLIDADO DE RESULTADOS POR FUNCIÓN

Por el período terminado al 31 de marzo de 2021 y 2020

(Cifras en miles de pesos - M$)

		Por los ejercicios terminados Al 31 de Marzo de	
	Nota	**2021**	**2020**
		M$	M$
Ingresos actividades ordinarias	25	673.699	4.680.581
Costo de ventas	25	(571.643)	(619.735)
Ganancia bruta		**102.056**	**4.060.846**
Otros ingresos	25	1.729.053	1.113.763
Gasto de administración	25	(1.536.401)	(3.085.658)
Ganancia de actividades operacionales		**294.708**	**2.088.951**
Ingresos financieros		18.428	52.915
Costos financieros	30	(1.480.340)	(1.550.312)
Otras ganancias (pérdidas)	27	-	-
Participación en las ganancias de asociadas	19	(74.855)	-
Diferencia de cambio	28	(216.773)	543.251
Resultado por unidades reajustables	28	(588.579)	(644.298)
Ganancia (pérdida), antes de impuestos		**(2.047.411)**	**490.507**
Gasto por impuestos a las ganancias	13	857.219	(1.118.918)
Pérdida procedente de operaciones continuadas		**(1.190.192)**	**(628.411)**
Ganancia (pérdida), atribuible a:			
Pérdida atribuible a los propietarios de la controladora		(987.711)	(626.328)
Pérdida atribuible a las participaciones no controladoras		(202.481)	(2.083)
Pérdida		**(1.190.192)**	**(628.411)**
Ganancia (pérdida), por acción básica			
Pérdida por acción básica en operaciones continuadas (en pesos)	26	(5,19)	(3,32)
Pérdida por acción básica en operaciones discontinuadas (en pesos)		-	-
Pérdida por acción básica		**(5,19)**	**(3,32)**
Ganancia (pérdida), por acción diluida			
Pérdida por acción básica en operaciones continuadas (en pesos)	26	(5,19)	(3,32)
Pérdida por acción básica en operaciones discontinuadas (en pesos)		-	
Pérdida diluida por acción		**(5,19)**	**(3,32)**

ESTADO INTERMEDIO CONSOLIDADO DE RESULTADOS INTEGRALES

Por el período terminado al 31 de marzo de 2021 y 2020

(Cifras en miles de pesos - M$)

	Por los ejercicios terminados Al 31 de Marzo de	
	2021	**2020**
	M$	M$
Pérdida	**(1.190.192)**	**(628.411)**
Diferencias de cambio por conversión	(770.874)	5.811.999
Pérdidas por diferencias de cambio de conversión, antes de impuestos	**(770.874)**	**5.811.999**
Pérdidas por coberturas de flujos de efectivo	520.169	-
Otro resultado integral, antes de impuestos, coberturas del flujo de efectivo	**520.169**	**-**
Resultado integral Total	**(1.440.897)**	**5.183.588**
Resultado integral atribuibles a:		
Resultado integral atribuible a los propietarios de la controladora	(1.231.062)	5.292.864
Resultado integral atribuible a participaciones no controladoras	(209.835)	(109.276)
Resultado integral	**(1.440.897)**	**5.183.588**

ESTADO INTERMEDIO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO

Por el período terminado al 31 de marzo de 2021 y 2020

(Cifras en miles de pesos - M$)

	Capital Emitido	Reservas por diferencias de cambio por conversión	Reserva de coberturas de flujo de efectivo	Otras reservas	Ganancias (Pérdidas) acumuladas	Patrimonio atribuible a los propietarios de la Controladora	Participaciones No Controladoras	Patrimonio total
Patrimonio al 01.01.2021	**143.168.067**	**(1.466.602)**	**(1.238.524)**	**(2.705.126)**	**(13.796.555)**	**126.666.386**	**6.212.836**	**132.879.222**
Patrimonio previamente reportado a fines de año anterior	143.168.067	(1.466.602)	(1.238.524)	(2.705.126)	(13.796.555)	126.666.386	6.212.836	132.879.222
Incremento (disminución) en el patrimonio	**-**	**(763.520)**	**520.169**	**(243.351)**	**(987.711)**	**(1.231.062)**	**(209.835)**	**(1.440.897)**
Resultado Integral	**-**	**(763.520)**	**520.169**	**(243.351)**	**(987.711)**	**(1.231.062)**	**(209.835)**	**(1.440.897)**
Ganancia (pérdida)	-	-		-	(987.711)	(987.711)	(202.481)	(1.190.192)
Otro resultado integral	-	(763.520)	520.169	(243.351)	-	(243.351)	(7.354)	(250.705)
Emisión de patrimonio	**-**	**-**		**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
Saldo final 31.03.2021	**143.168.067**	**(2.230.122)**	**(718.355)**	**(2.948.477)**	**(14.784.266)**	**125.435.324**	**6.003.001**	**131.438.325**
Patrimonio al 01.01.2020	**141.407.985**	**6.422.194**	**-**	**6.422.194**	**475.282**	**148.305.461**	**7.112.762**	**155.418.223**
Patrimonio previamente reportado a fines de año anterior	141.407.985	6.422.194	-	6.422.194	475.282	148.305.461	7.112.762	155.418.223
Incremento (disminución) en el patrimonio	**-**	**5.919.192**	**-**	**5.919.192**	**(626.328)**	**5.292.864**	**(109.276)**	**5.183.588**
Resultado Integral	**-**	**5.919.192**	**-**	**5.919.192**	**(626.328)**	**5.292.864**	**(109.276)**	**5.183.588**
Ganancia (pérdida)	-	-		-	(626.328)	(626.328)	(2.083)	(628.411)
Otro resultado integral	-	5.919.192	-	5.919.192	-	5.919.192	(107.193)	5.811.999
Emisión de patrimonio	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
Saldo final 31.03.2020	**141.407.985**	**12.341.386**	**-**	**12.341.386**	**(151.046)**	**153.598.325**	**7.003.486**	**160.601.811**

ESTADO INTERMEDIO CONSOLIDADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
Por el período terminado al 31 de marzo de 2021 y 2020
(Cifras en miles de pesos - M$)

		Por los períodos terminados Al 31 de Marzo de	
		2021	**2020**
		M$	M$
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación			
Cobros procedentes de venta de bienes y servicios		3.922.485	8.725.239
Clases de pagos:			
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios		(2.544.544)	(6.268.441)
Pagos a y por cuenta de los empleados		(1.445.673)	(3.542.293)
Otros pagos por actividades de operación		(634.319)	(590.405)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) la operación		**(702.051)**	**(1.675.900)**
Recuperación (pago) de impuestos		948.197	(50.998)
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación		**246.146**	**(1.726.898)**
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de inversión			
Importes procedentes de ventas de propiedades, planta y equipo		-	-
Compra de propiedades, planta y equipo	15	(4.122.803)	(3.831.559)
Compra de activos intangibles distintos a la plusvalía	16	(21.510)	(19.779)
Compras de otros activos a largo plazo		-	-
Intereses recibidos		16.596	52.915
Otras entradas (salidas) de efectivo		(330.250)	-
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión		**(4.457.967)**	**(3.798.423)**
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiación			
Importes procedentes de la emisión de acciones	24	-	-
Importes procedentes de préstamos de corto plazo	20	-	-
Importes procedentes de préstamos de largo plazo	20	10.635.923	4.238.501
Préstamos a/desde empresas relacionadas	11	-	-
Reembolsos de préstamos	20	-	(142.205)
Pagos de pasivos por arrendamiento	20	(180.600)	(149.899)
Intereses pagados	20	(1.038.036)	(458.998)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiación		**9.417.287**	**3.487.399**
Incremento neto (disminución) en efectivo y equivalentes al efectivo Antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio		**5.205.466**	**(2.037.922)**
Efectos de las variaciones en las tasas de cambio sobre el efectivo y equivalente al efectivo		**(445.622)**	**374.234**
Incremento (disminución) de efectivo y equivalentes al efectivo		**4.759.844**	**(1.663.688)**
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del ejercicio		**18.773.768**	**14.464.616**
Efectivo y equivalentes al efectivo, al final del ejercicio	8	**23.533.612**	**12.800.928**

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. Efectivo y equivalentes al efectivo
NOTA 9. Otros activos no financieros
NOTA 10. Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar corrientes
NOTA 11. Saldos y transacciones con partes relacionadas
NOTA 12. Inventarios corrientes
NOTA 13. Activos y pasivos por impuestos corrientes e impuestos diferidos
NOTA 14. Otros Activos Financieros no corrientes
NOTA 15. Propiedades, plantas y equipos

NOTA 16. Propiedades de Inversión
NOTA 17. Activos intangibles distintos de la plusvalía
NOTA 18. Plusvalía
NOTA 19. Inversiones contabilizadas por método de participación
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. Otras ganancias (pérdidas)
NOTA 28. Diferencias de cambio y resultado por unidades de reajuste
NOTA 29. Gastos del personal
NOTA 30. Costos Financieros
NOTA 31. Contingencias y compromisos
NOTA 32. Medio ambiente
NOTA 33. Sanciones
NOTA 34. Garantías recibidas
NOTA 35. Hechos posteriores

Notas a los Estados Financieros Intermedios 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."

El 29 de diciembre de 2020 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 el total ha sido íntegramente suscritas y pagadas.

Accionista	Acciones suscritas y pagadas Unidades	Acciones suscritas y pagadas M$	31.03.2021 Porcentaje
Accor Hotels Chile SpA.	38.059.457	39.431.435	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	190.297.283	143.168.067	100,00%

Accionista	Acciones suscritas y pagadas Unidades	Acciones suscritas y pagadas M$	31.12.2020 Porcentaje
Accor Hotels Chile SpA.	38.059.457	39.431.435	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	190.297.283	143.168.067	100,00%

Directorio

Al 31 de marzo de 2021 y al 31 de diciembre de 2020, 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 periodo, manteniendo su composición respecto al periodo 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 marzo de 2021 y al 31 de diciembre de 2020, 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 Chile SpA., y a través de ella controla a:
            - Inmobiliaria Las Condes SpA.
            - Inmobiliaria El Bosque SpA.
            - Inmobiliaria Vitacura SpA.
            - Inmobiliaria Concepción SpA.
        - Inmobiliaria Atton SpA, y a través de ella controla a:
            - 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.

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 intermedios 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 marzo de 2021 y al 31 de diciembre de 2020, A3 cuenta con una dotación de 474 y 467 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	**31.03.2021**	**31.12.2020**
Atton Las Condes SpA	58	58
Atton El Bosque SpA	56	57
Atton Vitacura SpA	83	79
Atton San Isidro S.A.C.	64	66
Atton Hoteles Colombia S.A.S.	19	16
Atton Bogotá 93 S.A.S.	31	31
Atton Brickell Miami L.L.C.	33	32
Inversiones San Martin S.A.	76	74
Atton Servicios Hoteleros SpA	28	28
Foresta Hoteles S.A.C.	26	26
Total	**474**	**467**

Con fecha 20 de mayo de 2021, el Directorio en sesión extraordinaria aprobó los presentes estados financieros intermedios consolidados correspondientes por el periodo terminado al 31 de marzo de 2021.

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 intermedios 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 marzo de 2020 y aplicadas de manera uniforme a todos los períodos que se presentan en estos estados financieros intermedios consolidados.

a) Bases de preparación y período

Los presentes estados financieros intermedios consolidados de A3 Property Investments SpA. y Subsidiarias, por los periodos terminados al 31 de marzo de 2021 y 2020 y al 31 de diciembre de 2020, han sido preparados y presentados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), emitidas por el International Accounting Standards Board (IASB) y sus respectivas interpretaciones.

En la preparación de estos estados financieros intermedios 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 intermedios 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 intermedio 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	31.03.2021 Partic. %	31.12.2020 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)	Dólar	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%
77.294.824-9	Inmobiliaria Atton Chile 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 (nota 7).

f) Transacciones en moneda extranjera

f.1) Moneda de presentación y moneda funcional

Los importes incluidos en los estados financieros intermedios 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	31.03.2021 Cierre $	31.12.2020 Cierre $
Dólar estadounidenses	**721,82**	**710,95**
Unidad de fomento	**29.394,77**	**29.070,33**
Nuevo Sol Peruano	**192,76**	**196,36**
Peso Colombiano	**0,2**	**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) Arrendamiento

(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.

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 intermedios consolidados se presentan activos financieros deteriorados (ver nota 27).

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

A3 utiliza los derivados financieros con la finalidad de cubrir financieramente los distintos posibles riesgos de operaciones de deuda.

Todo derivado financiero que no reúna las condiciones que permiten considerarlo como de cobertura se trata a efectos contables como un "derivado de negociación".

Para que un derivado financiero se considere de cobertura, necesariamente tiene que:

1. Cubrir uno de los siguientes tres tipos de riesgo:

a. De variaciones en el valor de los activos y pasivos debidas a oscilaciones, entre otras, en la inflación (UF), tipo de interés y/o tipo de cambio al que se encuentre sujeta la posición o saldo a cubrir ("cobertura de valores razonables").

b. De alteraciones en los flujos de efectivo estimados con origen en los activos y pasivos financieros, compromisos y transacciones altamente probables que se prevean llevar a cabo ("cobertura de flujos de efectivo").

c. La inversión neta en un negocio en el extranjero ("cobertura de inversiones netas en negocios en el extranjero").

2. Eliminar eficazmente algún riesgo inherente al elemento o posición cubierto durante todo el plazo previsto de cobertura, lo que implica que: a. En el momento de la contratación de la cobertura se espera que, en condiciones normales, ésta actúe con un alto grado de eficacia ("eficacia prospectiva"). b. Exista una evidencia suficiente de que la cobertura fue realmente eficaz durante toda la vida del elemento o posición cubierto ("eficacia retrospectiva").

3. Haberse documentado adecuadamente que la contratación del derivado financiero tuvo lugar específicamente para servir de cobertura de determinados saldos o transacciones y la forma en que se pensaba conseguir y medir esa cobertura, siempre que esta forma sea coherente con la gestión de los riesgos propios que lleva a cabo el Banco.

Las diferencias de valoración de las coberturas contables se registran según los siguientes criterios:

a. En las coberturas de valor razonable, las diferencias producidas tanto en los elementos de cobertura como en los elementos cubiertos (en lo que refiere al tipo de riesgo cubierto) se reconocen directamente en la cuenta "Utilidad neta de operaciones financieras" de los Estados de Resultados Consolidados.

b. En las coberturas del valor razonable del riesgo de tipo de interés de una cartera de instrumentos financieros ("macrocoberturas"), las ganancias o pérdidas que surgen al valorar los instrumentos de cobertura se reconocen directamente en los Estados de Resultados Consolidados en el rubro de "Ingresos por intereses y reajustes".

c. En las coberturas de los flujos de efectivo, la parte eficaz de la variación del valor del instrumento de cobertura se registra en los Estados de Otros Resultados Integrales Consolidados en "Cuentas de valoración – Coberturas de flujos de efectivo" dentro del patrimonio.

d. Las diferencias en valoración del instrumento de cobertura correspondientes a la parte ineficiente de las operaciones de cobertura de flujos de efectivo se llevan directamente a los Estados de Resultados Consolidados, en "Utilidad neta de operaciones financieras".

Si un derivado designado como de cobertura, bien por su finalización, por su inefectividad o por cualquier otra causa, no cumple los requisitos indicados anteriormente, la contabilidad de cobertura se discontinua. Cuando la "cobertura de valores razonables" es discontinuada, los ajustes a valor razonable del valor libro de la partida cubierta generados por el riesgo cubierto son amortizados contra ganancias y pérdidas desde dicha fecha, cuando sea aplicable.

Cuando se interrumpen las "coberturas de flujos de efectivo", el resultado acumulado del instrumento de cobertura reconocido en los Estados de Otros Resultados Integrales Consolidados en "Cuentas de Valoración" de patrimonio (mientras la cobertura era efectiva) se continuará reconociendo en patrimonio hasta que la transacción cubierta ocurra, momento en el que se registrará en los Estados de Resultados Consolidados, salvo que se prevea que no se va a realizar la transacción, en cuyo caso se registran inmediatamente en los Estados de Resultados Consolidados.

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.

El resultado 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.

El resultado 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 27 meses al 31 de marzo de 2021 y 15 meses al 31 de diciembre de 2020. 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 marzo de 2021 y al 31 de diciembre de 2020 el Grupo reconoció provisiones adicionales para cuentas por cobrar vencidas específicas a clientes.

Al 31 de Marzo de 2021:

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	1.300.327	1.300.327	-	0%
1-30 días	10.691	10.691	-	0%
31-60 días	2.717	2.717	-	0%
61-90 días	1.647	1.647	-	0%
91-120 días	56.382	56.382	-	0%
121-150 días	42.883	42.883	-	0%
151-180 días	13.499	13.499	7.074	52%
181-210 días	30.355	30.355	30.355	100%
211- 250 días	23.589	23.589	23.589	100%
> 250 días	16.882	16.882	16.882	100%
Total	**1.498.972**	**1.498.972**	**77.900**	

Al 31 de Diciembre de 2020:

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	458.596	458.596	-	0%
1-30 días	10.691	10.691	-	0%
31-60 días	2.717	2.717	-	0%
61-90 días	1.647	1.647	-	0%
91-120 días	81.063	81.063	-	0%
121-150 días	201.940	201.940	179.667	89%
151-180 días	181.157	181.157	181.157	100%
181-210 días	30.355	30.355	30.355	100%
211- 250 días	23.589	23.589	23.589	100%
> 250 días	16.882	16.882	16.882	100%
Total	**1.008.637**	**1.008.637**	**431.650**	

(*) Cuentas por cobrar a clientes, luego de considerar garantías asociadas (no securitizado, ver nota 10).
(**) Incluye tasa de pérdida crediticia esperada más provisiones específicas realizadas.

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

	2021 M$
Saldos inicial al 1 de enero de 2021	**431.650**
Aumento de la provisión para pérdidas crediticias reconocida en resultados	405
Liberación de provisión por recuperación de cuentas por cobrar reconocida en resultados	(354.155)
Provisión de pérdidas al 31 de diciembre de 2020	**77.900**

	2020 M$
Saldos inicial al 1 de enero de 2020	**15.803**
Aumento de la provisión para pérdidas crediticias reconocida en resultados	415.847
Provisión de pérdidas al 31 de diciembre de 2020	**431.650**

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.

	31.03.2021			
Tipo	**Menos de un año**	**Más de un año hasta cinco años**	**Más de cinco años**	**Total compromisos**
	M$	M$	M$	M$
Arriendos financieros	1.651.692	20.237.334	40.933.685	62.822.711
Pagaré	970.156	39.747.321	80.035.854	120.753.331
Instrumentos derivados	-	72.681	643.774	716.455
Cuentas por pagar relacionadas	711.912	-	-	445.424
Cuentas comerciales por pagar y otras cuentas por pagar	3.306.311	-	-	3.550.446
Total	**6.640.071**	**60.057.336**	**121.613.313**	**188.288.367**

	31.12.2020			
Tipo	**Menos de un año**	**Más de un año hasta cinco años**	**Más de cinco años**	**Total compromisos**
	M$	M$	M$	M$
Arriendos financieros	1.406.776	19.376.471	42.852.584	63.635.831
Pagaré	3.502.747	64.584.596	39.317.906	107.405.249
Instrumentos derivados	-	125.643	1.112.881	1.238.524
Cuentas por pagar relacionadas	445.424	-	-	445.424
Cuentas comerciales por pagar y otras cuentas por pagar	3.550.446	-	-	3.550.446
Total	**8.905.393**	**84.086.710**	**83.283.371**	**176.275.474**

d) Otros Riesgos

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

d.1) Riesgo de inversiones financieras

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

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

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

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

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

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

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$)	**-2.031.638**	**2.031.638**	**-920.311**	**920.311**	**-214.483**	**214.483**	**-888.547**	**888.547**
Efecto en Otros Pasivos Financieros	-1,27%	1,27%	-0,58%	0,58%	-0,13%	0,13%	-0,56%	0,56%
Efecto en Pasivos Totales	-1,07%	1,07%	-0,49%	0,49%	-0,11%	0,11%	-0,47%	0,47%

f) Efecto Covid-19

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 activos libres de deuda y/o gravámenes. 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 eficiencias operacionales y financieras.

La pandemia del Covid-19 golpeó especialmente a la industria hotelera desde mediados de marzo 2020, por lo que la compañía decidió cerrar todos sus hoteles, con el fin de minimizar el impacto financiero, ya que era más eficiente y seguro cerrar los hoteles que operarlos con baja ocupación. A marzo de 2021, han reabierto el hotel Pullman Vitacura, Pullman El Bosque, Pullman San Martín y Novotel Las Condes en Chile, el hotel Novotel Bogotá 93 y Mercure Bogotá 100 en Colombia, y el hotel Novotel Brickell en Miami. Durante abril de 2021, reabrieron los hoteles Pullman San Isidro y MGallery Manto Lima en Perú, por lo que todos los hoteles del Grupo se encuentran en operación a la fecha de publicación de estos estados financieros intermedios consolidados.

NOTA 4 Responsabilidad de la información, estimaciones y criterios contables

La información contenida en estos estados financieros intermedios 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 intermedios 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

Al 31 de marzo de 2021 no se registran 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 2021.

Enmiendas y mejoras

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.

Enmienda a NIIF 16 "Concesiones de alquiler" Publicada en marzo de 2021. Esta enmienda amplia por un año el período de aplicación del expediente práctico de la NIIF 16 Arrendamientos (contenido en la enmienda a dicha norma publicada en mayo de 2020), con el propósito de ayudar a los arrendatarios a contabilizar las concesiones de alquiler relacionadas con el covid-19. La enmienda es efectiva para los períodos anuales que comienzan a partir del 1 de abril de 2021, sin embargo se permite su adopción anticipada incluso para los estados financieros cuya emisión no ha sido autorizada al 31 de marzo de 2021.

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

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

Normas e interpretaciones	Obligatoria para ejercicios iniciados a partir de
Enmienda a la NIIF 3, "Combinaciones de negocios" se hicieron modificaciones menores a la NIIF 3 para actualizar las referencias al Marco conceptual para la información financiera, sin cambiar los requerimientos de combinaciones de negocios.	01/01/2022
Enmienda a la NIC 16, "Propiedades, planta y equipo" prohíbe a las compañías deducir del costo de la propiedad, planta y equipos los ingresos recibidos por la venta de artículos producidos mientras la compañía está preparando el activo para su uso previsto. La compañía debe reconocer dichos ingresos de ventas y costos relacionados en la ganancia o pérdida del ejercicio.	01/01/2022
Enmienda a la NIC 37, "Provisiones, pasivos contingentes y activos contingentes" aclara para los contratos onerosos qué costos inevitables debe incluir una compañía para evaluar si un contrato generará pérdidas.	01/01/2022
Mejoras anuales a las normas NIIF ciclo 2018–2020. Las siguientes mejoras se finalizaron en mayo de 2020: - NIIF 9 Instrumentos financieros: aclara qué honorarios deben incluirse en la prueba del 10% para la baja en cuentas de pasivos financieros.	01/01/2022

- NIIF 16 Arrendamientos: modificación del ejemplo ilustrativo 13 para eliminar la ilustración de los pagos del arrendador en relación con las mejoras de arrendamiento, para eliminar cualquier confusión sobre el tratamiento de los incentivos de arrendamiento.
- NIIF 1 Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera: permite a las entidades que han medido sus activos y pasivos a los valores en libros registrados en los libros de su matriz para medir también las diferencias de conversión acumuladas utilizando las cantidades informadas por la matriz. Esta enmienda también se aplicará a los asociados y negocios conjuntos que hayan tomado la misma exención IFRS 1.
- NIC 41 Agricultura: eliminación del requisito de que las entidades excluyan los flujos de efectivo para impuestos al medir el valor razonable según la NIC 41. Esta enmienda tiene por objeto alinearse con el requisito de la norma de descontar los flujos de efectivo después de impuestos.

01/01/2023

Enmienda a la NIC 1 "Presentación de estados financieros" sobre clasificación de pasivos ". Esta enmienda, aclara que los pasivos se clasificarán como corrientes o no corrientes dependiendo de los derechos que existan al cierre del período de reporte. La clasificación no se ve afectada por las expectativas de la entidad o los eventos posteriores a la fecha del informe (por ejemplo, la recepción de una renuncia o un incumplimiento del pacto). La enmienda también aclara lo que significa la NIC 1 cuando se refiere a la "liquidación" de un pasivo. La enmienda deberá aplicarse retrospectivamente de acuerdo con NIC 8. Fecha efectiva de aplicación inicial 1 de enero de 2022 sin embargo, dicha fecha fue diferida al 1 de enero de 2023.

Enmiendas a la NIC 1 "Presentación de estados financieros", Practice Statement 2 y NIC 8 “Políticas Contables, Cambios en las Estimaciones Contables y Errores”, publicada en febrero de 2021. Las modificaciones tienen como objetivo mejorar las revelaciones de políticas contables y ayudar a los usuarios de los estados financieros a distinguir entre cambios en las estimaciones contables y cambios en las políticas contables. 01/01/2023

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 intermedios 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$)

			31.03.2021		
	Chile	**Perú**	**Colombia**	**Miami**	**Total**
					M$
Ingresos actividades ordinarias	(162.692)	(221.294)	(33.865)	1.091.550	673.699
Costo de ventas	(354.255)	(51.712)	(32.589)	(133.087)	(571.643)
Ganancia bruta	**(516.947)**	**(273.006)**	**(66.454)**	**958.463**	**102.056**
Otros ingresos	1.745.823	(17.553)	783	-	1.729.053
Gasto de administración	(652.473)	(142.227)	(67.079)	(674.622)	(1.536.401)
Ganancia de actividades operacionales	**576.403**	**(432.786)**	**(132.750)**	**283.841**	**294.708**
Ingresos financieros	3.653	-	14.775	-	18.428
Costos financieros	(791.665)	(156.885)	(150.912)	(380.878)	(1.480.340)
Participación en las ganancias de asociadas	(74.855)	-	-	-	(74.855)
Diferencia de cambio	(8.074)	(208.353)	(346)	-	(216.773)
Resultado por unidades reajustables	(588.579)	-	-	-	(588.579)
Ganancia (pérdida), antes de impuestos	**(883.117)**	**(798.024)**	**(269.233)**	**(97.037)**	**(2.047.411)**
Gasto por impuestos a las ganancias	854.264	5.259	(2.304)	-	857.219
Ganancia procedente de operaciones continuadas	**(28.853)**	**(792.765)**	**(271.537)**	**(97.037)**	**(1.190.192)**

			31.03.2020		
	Chile	**Perú**	**Colombia**	**Miami**	**Total**
					M$
Ingresos actividades ordinarias	1.739.718	392.324	344.855	2.203.684	4.680.581
Costo de ventas	(262.897)	(37.516)	(42.827)	(276.495)	(619.735)
Ganancia bruta	**1.476.821**	**354.808**	**302.028**	**1.927.189**	**4.060.846**
Otros ingresos	1.147.133	(30.620)	(2.750)	-	1.113.763
Gasto de administración	(1.485.694)	(456.486)	(193.648)	(949.830)	(3.085.658)
Ganancia de actividades operacionales	**1.138.260**	**(132.298)**	**105.630**	**977.359**	**2.088.951**
Ingresos financieros	47.696	266	4.953	-	52.915
Costos financieros	(862.246)	(112.242)	(163.577)	(412.247)	(1.550.312)
Diferencia de cambio	403.652	140.742	(1.143)	-	543.251
Resultado por unidades reajustables	(644.298)	-	-	-	(644.298)
Ganancia (pérdida), antes de impuestos	**83.064**	**(103.532)**	**(54.137)**	**565.112**	**490.507**
Gasto por impuestos a las ganancias	(1.008.649)	(99.455)	(10.814)	-	(1.118.918)
Ganancia procedente de operaciones continuadas	**(925.585)**	**(202.987)**	**(64.951)**	**565.112**	**(628.411)**

ESTADOS CONSOLIDADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA

Al 31 de marzo de 2021

(Cifras en miles de pesos - M$)

Activos	**Chile**	**Perú**	**Colombia**	**Miami**	**Total**
					M$
Activos corrientes					
Efectivo y equivalentes al efectivo	14.611.891	6.080.196	518.314	2.323.211	23.533.612
Otros activos no financieros	268.030	51.919	88.451	159.293	567.693
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	1.307.831	1.666.666	11.229	283.438	3.269.164
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas	874.854	-	2.160	-	877.014
Inventarios	169.633	42.003	6.489	22.894	241.019
Activos por impuestos	3.538.715	2.495.064	42.774	-	6.076.553
Total de activos corrientes	**20.770.954**	**10.335.848**	**669.417**	**2.788.836**	**34.565.055**
Activos no corrientes					
Otros activos financieros	19.054	2.758	194.154	-	215.966
Propiedades de inversión	128.698.270	45.376.626	17.992.000	44.838.015	236.904.911
Propiedades plantas y equipos	8.076.190	22.026.637	50.811	1.675.864	31.829.502
Activos intangibles distintos de la plusvalía	11.234.350	29.395	836	155.531	11.420.112
Plusvalía	3.657.924	-	-	-	3.657.924
Inversiones contabilizadas por método de participación	1.438.562	-	-	-	1.438.562
Activos por impuestos diferidos	7.348.619	1.362.269	-	-	8.710.888
Total de activos no corrientes	**160.472.969**	**68.797.685**	**18.237.801**	**46.669.410**	**294.177.865**
Total de activos	**181.243.923**	**79.133.533**	**18.907.218**	**49.458.246**	**328.742.920**
Pasivos					
Pasivos corrientes					
Otros pasivos financieros	2.492.729	-	675.558	-	3.168.287
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	814.217	1.387.527	110.258	994.309	3.306.311
Cuentas por pagar a entidades relacionadas	712.360	133.887	-	-	846.247
Pasivos por impuestos	372.322	(4.714)	4.690	-	372.298
Provisiones corrientes por beneficios a los empleados	108.002	43.475	17.317	23.850	192.644
Otros pasivos no financieros	6.631	-	-	-	6.631
Total de pasivos corrientes	**4.506.261**	**1.560.175**	**807.823**	**1.018.159**	**7.892.418**
Pasivos no corrientes					
Otros pasivos financieros	88.933.546	30.677.044	6.473.861	30.334.682	156.419.133
Pasivo por impuestos diferidos	23.172.042	9.289.144	531.858	-	32.993.044
Total de pasivos no corrientes	**112.105.588**	**39.966.188**	**7.005.719**	**30.334.682**	**189.412.177**
Total de pasivos	**116.611.849**	**41.526.363**	**7.813.542**	**31.352.841**	**197.304.595**

ESTADOS CONSOLIDADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA

Al 31 de diciembre de 2020

(Cifras en miles de pesos - M$)

Activos	**Chile**	**Perú**	**Colombia**	**Miami**	**Total**
					M$
Activos corrientes					
Efectivo y equivalentes al efectivo	10.813.458	7.474.052	254.788	231.470	18.773.768
Otros activos no financieros	209.900	22.285	14.606	188.832	435.623
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	748.207	2.097.787	390.426	116.709	3.353.129
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas	729.341	-	2.268	-	731.609
Inventarios	178.411	44.368	6.439	20.925	250.143
Activos por impuestos	3.099.101	2.508.405	37.916	-	5.645.422
Total de activos corrientes	**15.778.418**	**12.146.897**	**706.443**	**557.936**	**29.189.694**
Activos no corrientes					
Otros activos financieros	19.052	2.700	203.812	-	225.564
Propiedades de inversión	127.312.706	46.224.083	18.891.600	44.162.792	236.591.181
Propiedades plantas y equipos	6.633.589	21.252.866	48.606	1.717.095	29.652.156
Activos intangibles distintos de la plusvalía	11.396.192	34.817	2.157	190.011	11.623.177
Plusvalía	3.679.625	-	-	-	3.679.625
Inversiones contabilizadas por método de participación	1.513.417	-	-	-	1.513.417
Activos por impuestos diferidos	5.521.119	1.496.928	-	-	7.018.047
Total de activos no corrientes	**156.075.700**	**69.011.394**	**19.146.175**	**46.069.898**	**290.303.167**
Total de activos	**171.854.118**	**81.158.291**	**19.852.618**	**46.627.834**	**319.492.861**
Pasivos					
Pasivos corrientes					
Otros pasivos financieros	4.093.374	-	607.725	-	4.701.099
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	484.293	2.002.104	129.559	934.490	3.550.446
Cuentas por pagar a entidades relacionadas	309.036	136.388	-	-	445.424
Pasivos por impuestos	339.084	8.653	4.190	-	351.927
Provisiones corrientes por beneficios a los empleados	114.440	26.653	22.812	23.491	187.396
Otros pasivos no financieros	6.631	-	-	-	6.631
Total de pasivos corrientes	**5.346.858**	**2.173.798**	**764.286**	**957.981**	**9.242.923**
Pasivos no corrientes					
Otros pasivos financieros	77.990.288	30.550.219	6.899.450	29.526.835	144.966.792
Pasivo por impuestos diferidos	22.232.007	9.613.466	558.451	-	32.403.924
Total de pasivos no corrientes	**100.222.295**	**40.163.685**	**7.457.901**	**29.526.835**	**177.370.716**
Total de pasivos	**105.569.153**	**42.337.483**	**8.222.187**	**30.484.816**	**186.613.639**

ESTADO CONSOLIDADO DE FLUJOS DE EFECTIVO

(Cifras en miles de pesos - M$)

	31.03.2021				
	Chile	**Perú**	**Colombia**	**Miami**	**Total**
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación					
Cobros procedentes de venta de bienes y servicios	1.535.125	101.775	218.484	2.067.101	3.922.485
Clases de pagos:					
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	(1.239.582)	(331.504)	(275.840)	(697.618)	(2.544.544)
Pagos a y por cuenta de los empleados	(921.565)	(135.811)	(90.813)	(297.484)	(1.445.673)
Otros cobros (pagos) por actividades de operación	(162.105)	(405)	-	(471.809)	(634.319)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) la operación	**(788.127)**	**(365.945)**	**(148.169)**	**600.190**	**(702.051)**
Recuperación (pago) de impuestos	(57.925)	1.006.122	-	-	948.197
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación	**(846.052)**	**640.177**	**(148.169)**	**600.190**	**246.146**
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de inversión					
Compra de propiedades, planta y equipo	(2.019.790)	(2.095.326)	(7.687)	-	(4.122.803)
Compra de activos intangibles distintos a la plusvalía	(18.097)	(3.413)	-	-	(21.510)
Intereses recibidos	3.653	-	12.943	-	16.596
Otras entradas (salidas) de efectivo	(54.279)	(275.971)	-	-	(330.250)
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión	**(2.088.513)**	**(2.374.710)**	**5.256**	**-**	**(4.457.967)**
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiación					
Importes procedentes de préstamos de largo plazo	8.817.406	826.303	-	992.214	10.635.923
Préstamos a/desde empresas relacionadas	(1.369.208)	265.216	607.622	496.370	-
Pagos de pasivos por arrendamiento	(130.329)	-	(50.271)	-	(180.600)
Intereses pagados	(584.870)	(302.254)	(150.912)		(1.038.036)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiación	**6.732.999**	**789.265**	**406.439**	**1.488.584**	**9.417.287**
Incremento neto (disminución) en efectivo y equivalentes al efectivo Antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio	**3.798.434**	**(945.268)**	**263.526**	**2.088.774**	**5.205.466**
Efectos de las variaciones en las tasas de cambio sobre el efectivo y equivalente al efectivo	**-**	**(448.588)**	**-**	**2.967**	**(445.621)**
Incremento (disminución) de efectivo y equivalentes al efectivo	**3.798.434**	**(1.393.856)**	**263.526**	**2.091.741**	**4.759.845**
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del ejercicio	**10.813.458**	**7.474.052**	**254.788**	**231.470**	**18.773.768**
Efectivo y equivalentes al efectivo, al final del ejercicio	**14.611.892**	**6.080.196**	**518.314**	**2.323.211**	**23.533.613**

ESTADO CONSOLIDADO DE FLUJOS DE EFECTIVO

(Cifras en miles de pesos - M$)

	31.03.2020				
	Chile	**Perú**	**Colombia**	**Miami**	**Total**
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación					
Cobros procedentes de venta de bienes y servicios	3.808.634	1.302.172	644.772	2.969.661	8.725.239
Clases de pagos:					
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	(1.914.667)	(641.058)	(252.268)	(3.460.448)	(6.268.441)
Pagos a y por cuenta de los empleados	(1.702.323)	(554.790)	(201.949)	(1.083.231)	(3.542.293)
Otros pagos por actividades de operación	120.416	(845.202)	95.289	39.092	(590.405)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) la operación	**312.060**	**(738.878)**	**285.844**	**(1.534.926)**	**(1.675.900)**
Recuperación (pago) de impuestos	(50.998)	-	-	-	(50.998)
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación	**261.062**	**(738.878)**	**285.844**	**(1.534.926)**	**(1.726.898)**
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de inversión					
Compra de propiedades, planta y equipo	(87.090)	(3.676.800)	(34.533)	(33.136)	(3.831.559)
Compra de activos intangibles distintos a la plusvalía	(16.209)	(3.570)	-	-	(19.779)
Intereses recibidos	47.696	266	4.953	-	52.915
Otras entradas (salidas) de efectivo	-	-	-	-	-
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión	**(55.603)**	**(3.680.104)**	**(29.580)**	**(33.136)**	**(3.798.423)**
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiación					
Importes procedentes de préstamos de largo plazo	496.258	3.742.243	-	-	4.238.501
Reembolsos de préstamos	(142.205)	-	-	-	(142.205)
Pagos de pasivos por arrendamiento	(71.700)	-	(78.199)	-	(149.899)
Intereses pagados	(295.421)	-	(163.577)	-	(458.998)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiación	**(13.068)**	**3.742.243**	**(241.776)**	**-**	**3.487.399**
Incremento neto (disminución) en efectivo y equivalentes al efectivo Antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio	**192.391**	**(676.739)**	**14.488**	**(1.568.062)**	**(2.037.922)**
Efectos de las variaciones en las tasas de cambio sobre el efectivo y equivalente al efectivo	**-**	**232.714**	**(32.247)**	**173.767**	**374.234**
Incremento (disminución) de efectivo y equivalentes al efectivo	**192.391**	**(444.025)**	**(17.759)**	**(1.394.295)**	**(1.663.688)**
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del periodo	**10.434.436**	**2.399.725**	**370.835**	**1.259.620**	**14.464.616**
Efectivo y equivalentes al efectivo, al final del periodo	**10.626.827**	**1.955.700**	**353.076**	**(134.675)**	**12.800.928**

NOTA 8 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 Marzo de 2021	Al 31 de Diciembre de 2020
	M$	M$
Caja moneda local	3.683.847	27.835
Caja moneda extranjera	13.755	14.915
Bancos moneda local (*)	14.495.627	13.130.241
Bancos moneda dólar	2.648.162	943.276
Depósitos a plazo (a)	2.500.525	3.456.419
Fondos Mutuos (b)	191.697	1.201.082
Total	**23.533.613**	**18.773.768**

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

	País	Al 31 de Marzo de 2021	Al 31 de Diciembre de 2020
		M$	M$
Caja moneda local	Chile	13.116	6.411
Caja moneda local	Perú	3.666.504	19.573
Caja moneda local	Colombia	4.227	1.851
Caja moneda extranjera	Chile	2.973	2.763
Caja moneda extranjera	Perú	6.451	7.885
Caja moneda extranjera	USA	4.331	4.267
Bancos moneda local (*)	Chile	11.935.251	6.166.092
Bancos moneda local (*)	Perú	2.101.659	6.767.514
Bancos moneda local (*)	Colombia	458.717	196.635
Bancos moneda dólar	Chile	23.700	36.993
Bancos moneda dólar	Perú	305.582	679.078
Bancos moneda dólar	USA	2.318.880	227.205
Depósitos a plazo (a)	Chile	2.500.525	3.456.419
Fondos Mutuos (b)	Chile	136.327	1.144.779
Fondos Mutuos (b)	Colombia	55.370	56.303
Total		**23.533.613**	**18.773.768**

(*) 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 Marzo de 2021	Al 31 de Diciembre de 2020
			M$	M$
Chile	CLP	A3 Property Investments SpA	2.500.525	3.456.419
Total			**2.500.525**	**3.456.419**

b) Los fondos mutuos corresponden a:

País	Moneda	Sociedad	Al 31 de Marzo de 2021	Al 31 de Diciembre de 2020
			M$	M$
Chile	CLP	A3 Property Investments SpA	136.327	1.144.779
Colombia	COP	Atton Bogota 93	55.370	56.303
Total			**191.697**	**1.201.082**

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 9 Otros activos no financieros corrientes

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

	Al 31 de Marzo de 2021	Al 31 de Diciembre de 2020
	M$	M$
Seguros anticipados	201.675	344.098
Gasto anticipado uniformes	275	275
Gasto Patentes anticipadas	145.006	33
Otros gastos anticipados	220.737	91.217
Total	**567.693**	**435.623**

NOTA 10 Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar corrientes

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

	País	Al 31 de Marzo de 2021	Al 31 de Diciembre de 2020
		M$	M$
Cuentas por cobrar a clientes	Chile	1.221.299	918.741
Cuentas por cobrar a clientes	Perú	17.687	8.177
Cuentas por cobrar a clientes	Colombia	5.617	(6.359)
Cuentas por cobrar a clientes	USA	254.369	88.078
Provisión deudores de dudosa recuperabilidad	Chile	(75.824)	(428.663)
Provisión deudores de dudosa recuperabilidad	Colombia	(2.076)	(2.987)
Anticipos a proveedores	Chile	150.085	245.299
Anticipos a proveedores	Perú	1.402.125	879.489
Anticipos a proveedores	Colombia	53	256
Otras cuentas por cobrar	Chile	12.273	12.830
Otras cuentas por cobrar	Perú	246.853	1.210.122
Otras cuentas por cobrar	Colombia	7.635	399.515
Otras cuentas por cobrar	USA	29.068	28.631
Total		**3.269.164**	**3.353.129**

b) El detalle de la cartera de deudores comerciales administrada por Accor Hotels al 31 de marzo de 2021 y al 31 de diciembre de 2020 según su vencimiento es el siguiente:

	CARTERA NO SECURITIZADA		CARTERA SECURITIZADA		31.03.2021
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	639	1.300.327	-	-	1.300.327
1-30 días	16	10.691	-	-	10.691
31-60 días	24	2.717	-	-	2.717
61-90 días	49	1.647	-	-	1.647
91-120 días	113	56.382	-	-	56.382
121-150 días	59	42.883	-	-	42.883
151-180 días	54	13.499	-	-	13.499
181-210 días	152	30.355	-	-	30.355
211- 250 días	208	23.589	-	-	23.589
> 250 días	254	16.882	-	-	16.882
Total	**1.568**	**1.498.972**	**-**	**-**	**1.498.972**

	CARTERA NO SECURITIZADA		CARTERA SECURITIZADA		31.12.2020
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	332	458.596	-	-	458.596
1-30 días	16	10.691	-	-	10.691
31-60 días	24	2.717	-	-	2.717
61-90 días	49	1.647	-	-	1.647
91-120 días	309	81.063	-	-	81.063
121-150 días	269	201.940	-	-	201.940
151-180 días	159	181.157	-	-	181.157
181-210 días	152	30.355	-	-	30.355
211- 250 días	208	23.589	-	-	23.589
> 250 días	254	16.882	-	-	16.882
Total	**1.772**	**1.008.637**	**-**	**-**	**1.008.637**

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 11 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 Marzo de 2021	Al 31 de Diciembre de 2020	Moneda	Plazo días	Naturaleza de la contraprestación
					M$	M$			
76.045.803-1	Atton Servicio Generales SpA	Accionista común	Prestación de servicios	Chile	134.336	141.318	CLP	60	Monetaria
76.437.886-5	Hotelera Centro Costanera S.A.	Accionista común	Prestación de servicios	Chile	532.777	465.262	CLP	180	Monetaria
76.437.597-1	Rentas Centro Costanera S.A.	Accionista común	Contrato mercantil	Chile	119.975	119.975	COP	180	Monetaria
Soc. extranjera	Le Club	Accionista común	Prestación de servicios	Chile	2.605	2.786	PEN	180	Monetaria
76.116.569-0	Accor Hoteles Spa.	Accionista	Prestación de servicios	Chile	85.161	-	CLP	180	Monetaria
Soc. extranjera	Atton Servicios Generales Colombia	Accionista común	Prestación de servicios	Colombia	2.160	2.268	COP	60	Monetaria
Total					**877.014**	**731.609**			

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

Rut	Nombre	Relación	Origen de la cuenta por pagar	País	Al 31 de Marzo de 2021	Al 31 de Diciembre de 2020	Moneda	Plazo días	Naturaleza de la contraprestación
					M$	M$			
76.045.803-1	Atton Servicio Generales SpA	Accionista común	Prestación de servicios	Chile	163.998	-	CLP	60	Monetaria
Soc. extranjera	Algeciras Holding	Accionista	Contrato mercantil	Perú	133.887	136.388	Soles	180	Monetaria
76.116.569-0	Accor Hoteles Brasil SpA.	Director Común	Prestación de servicios	Brasil	1.800	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	1.000	CLP	180	Monetaria
76.116.569-0	Accor Hoteles Spa.	Accionista	Prestación de servicios	Chile	515.222	275.896	CLP	180	Monetaria
Total					**846.247**	**445.424**			

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

				Al 31 de Marzo de 2021		Al 31 de Diciembre de 2020	
				M$		M$	
Sociedad	Rut	Naturaleza	Descripción	Monto	Efecto en resultados (cargo) / abono	Monto	Efecto en resultados (cargo) / abono
Atton Servicios Generales SpA	76.045.803-2	Prestación de servicios	Derecho de uso de marcas(*)	(29.211)	(24.547)	(156.186)	(131.249)
Atton Servicios Generales SpA	76.045.803-2	Prestación de servicios	Administración base(*)	(156.039)	(131.125)	(608.113)	(511.019)
Atton Servicios Generales SpA	76.045.803-2	Prestación de servicios	Incentivo por rendimiento(*)	(168.694)	(141.760)	(98.308)	(82.612)
Atton Servicios Generales SpA	76.045.803-2	Prestación de servicios	Marketing(*)	(77.507)	(65.132)	(171.479)	(144.100)
Atton Servicios Generales SpA	76.045.803-2	Prestación de servicios	Programa de lealtad(*)	(4.006)	(3.366)	(62.474)	(52.499)
Atton Servicios Generales SpA	76.045.803-2	Prestación de servicios	Distribución y reservas(*)	(10.603)	(8.910)	(57.519)	(48.335)
Atton Servicios Generales SpA	76.045.803-2	Prestación de servicios	IT(*)	(30.407)	(25.552)	(157.147)	(132.056)
Inmobiliaria Alquife	20521218097	Prestación de servicios	Servicios de alojamiento	-	-	(777)	-
Hotelera Centro Costanera S.A.	76.437.886-5	Prestación de servicios	Servicios de adm. Financiera	67.516	-	420.452	-
Le Club	Soc. Extranjera	Prestación de servicios	Plan de fidelidad	(181)	-	(2.211)	-
Accor Hoteles Chile Spa.	76.116.569-0	Prestación de servicios	Servicios de administración	239.326	-	(557.144)	-
Atton Servicios Generales Colombia	Soc. Extranjera	Prestación de servicios	Servicios de administración	(108)	-	(216)	-
Atton Servicio Generales SpA	76.045.803-2	Prestación de servicios	Traspaso de fondos	29.663	-	(613.842)	-
Algeciras Holding	96.967.350-9	Prestación de servicios	Variación por conversión de moneda	(2.501)	-	(34.643)	-
Total				**(142.752)**	**(400.392)**	**(2.099.607)**	**(1.101.870)**

(*) 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 intermedios 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 12 Inventarios corrientes

Los inventarios a las fechas reportadas se indican a continuación:

	Al 31 de Marzo de 2021	Al 31 de Diciembre de 2020
	M$	M$
Inventario Chile	169.633	178.411
Inventario Perú	42.003	44.368
Inventario Colombia	6.489	6.439
Inventario Miami	22.894	20.925
Total	**241.019**	**250.143**

El saldo de inventario corresponde a compra de materiales propios para el funcionamiento de la operación hotelera a marzo de 2021 y a diciembre de 2020. El inventario es administrado por Accor Hotels.

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

NOTA 13 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 Marzo de 2021	Al 31 de Diciembre de 2020
	M$	M$
Pagos provisionales mensuales	154.782	151.244
IVA crédito fiscal	5.852.829	5.327.611
Otros impuestos	68.942	166.567
Total	**6.076.553**	**5.645.422**

b) Pasivos por impuestos corrientes

Los pasivos netos por impuestos corrientes se muestran a continuación:

	Al 31 de Marzo de 2021	Al 31 de Diciembre de 2020
	M$	M$
Provisión impuesto a la renta corriente	372.298	351.927
Total	**372.298**	**351.927**

c) Activos por impuestos diferidos

Los activos por impuestos diferidos se muestran a continuación:

	Al 31 de Marzo de 2021	Al 31 de Diciembre de 2020
	M$	M$
Provisión de vacaciones	80.860	69.170
Anticipos de clientes y otros menores	138.506	142.125
Pérdida tributaria	8.491.522	6.806.752
Total	**8.710.888**	**7.018.047**

d) Pasivos por impuestos diferidos

Los pasivos por impuestos diferidos se muestran a continuación:

	Al 31 de Marzo de 2021	Al 31 de Diciembre de 2020
	M$	M$
Diferencias temporales asociadas a Propiedades, plantas, equipos, leasing y propiedades de inversión	32.993.044	32.403.924
Total	**32.993.044**	**32.403.924**

e) Movimiento impuestos diferidos

Los movimientos por impuestos diferidos se muestran a continuación:

	Al 31 de Marzo de 2021	Al 31 de Diciembre de 2020
	M$	M$
Saldo inicial	(25.385.877)	(31.081.879)
Efecto en resultados	1.007.016	4.980.577
Efecto de conversión	96.705	715.425
Impuesto diferido neto	**(24.282.156)**	**(25.385.877)**

f) Impuestos a las ganancias

	Al 31 de Marzo de 2021	Al 31 de Diciembre de 2020
	M$	M$
Impuesto corriente	(146.761)	(264.834)
Impuestos diferidos	1.007.016	(849.802)
Otros Menores	(3.036)	(4.282)
Total	**857.219**	**(1.118.918)**

g) Conciliación tasa efectiva

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

	Al 31 de Marzo de 2021		Al 31 de Marzo de 2020	
	M$	tasa		tasa
Ingreso (Gasto) Impuesto a Tasa Legal (Chile)	552.801	27,0%	(132.437)	27,0%
Efecto impositivo de tasas en otras jurisdicciones	34.172		34.050	
Diferencias permanentes	270.246		(1.020.531)	
Ajuste gasto tributario ejercicio anterior	-		-	
Ingreso (Gasto) Impuesto Efectivo	**857.219**	**21,3%**	**(1.118.918)**	**228,1%**

NOTA 14 Otros activos no financieros no corrientes

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

	Al 31 de Marzo de 2021	Al 31 de Diciembre de 2020
	M$	M$
Garantías entregadas	215.966	225.564
Total	**215.966**	**225.564**

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

NOTA 15 Propiedades, plantas y equipos

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

	Al 31 de Marzo de 2021	Al 31 de Diciembre de 2020
	M$	M$
Muebles, útiles y equipos	3.532.256	3.749.079
Alta Rotación	344.805	534.754
Obras en curso	27.868.898	25.277.732
Activos por derecho de uso	83.543	90.591
Total	**31.829.502**	**29.652.156**

El grupo mantiene un contrato de arrendamiento 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$ 83.573 al 31 de marzo de 2021.

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 marzo de 2021 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 intermedios consolidados no existen evidencias que hagan suponer el deterioro de valor de estos activos.

Al 31 de marzo de 2021 y al 31 de diciembre de 2020 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 marzo de 2021 y al 31 de diciembre de 2020:

	Valor bruto 01.01.2021 M$	Adiciones/Bajas al 31.03.2021 M$	Efecto Conversión y Otros 31.03.2021 M$	Valor bruto 31.03.2021 M$	Depr. Acum al 01.01.2021 M$	Efecto Conversión y Otros 31.03.2021 M$	Depreciación Ejercicio 31.03.2021 M$	Depr. Acum. 31.03.2021 M$	Valor neto 31.03.2021 M$
Muebles, útiles y Equipos	7.271.549	33.764	(46.229)	7.259.084	(3.522.470)	16.881	(221.239)	(3.726.828)	3.532.256
Alta Rotación	1.188.451	(54.328)	-	1.134.123	(653.697)	18.910	(154.531)	(789.318)	344.805
Obras en Curso	25.277.732	2.957.018	(365.852)	27.868.898	-	-	-	-	27.868.898
Activos por derecho de uso	146.083	-	-	146.083	(55.492)	-	(7.048)	(62.540)	83.543
Totales	**33.883.815**	**2.936.454**	**(412.081)**	**36.408.188**	**(4.231.659)**	**35.791**	**(382.818)**	**(4.578.686)**	**31.829.502**

	Valor bruto 01.01.2020 M$	Adiciones/Bajas al 31.12.2020 M$	Efecto Conversión y Otros 31.12.2020 M$	Valor bruto 31.12.2020 M$	Depr. Acum al 01.01.2020 M$	Efecto Conversión y Otros 31.12.2020 M$	Depreciación Ejercicio 31.12.2020 M$	Depr. Acum. 31.12.2020 M$	Valor neto 31.12.2020 M$
Muebles, útiles y Equipos	7.648.342	153.132	(529.925)	7.271.549	(2.674.833)	264.620	(1.112.257)	(3.522.470)	3.749.079
Alta Rotación	1.221.455	(911)	(32.093)	1.188.451	(313.603)	126.750	(466.844)	(653.697)	534.754
Obras en Curso	16.162.323	11.041.823	(1.926.414)	25.277.732	-	-	-	-	25.277.732
Activos por derecho de uso	142.215	-	3.868	146.083	(28.423)	-	(27.069)	(55.492)	90.591
Totales	**25.174.335**	**11.194.044**	**(2.484.564)**	**33.883.815**	**(3.016.859)**	**391.370**	**(1.606.170)**	**(4.231.659)**	**29.652.156**

NOTA 16 Propiedades de Inversión

a) Las propiedades de inversión corresponden al siguiente detalle:

	Al 31 de Marzo de 2021	Al 31 de Diciembre de 2020
	M$	M$
Edificios y Terrenos	236.743.844	236.430.114
Propiedad Av. Vitacura, Santiago, Chile	161.067	161.067
Total	**236.904.911**	**236.591.181**

b) Movimientos de las propiedades de inversión:

Propiedad de Inversión Monto Neto	Al 31 de Marzo de 2021	Al 31 de Diciembre de 2020
Saldo inicial al 1 de enero	236.591.181	245.162.697
Adquisiciones	-	-
Ganancia/(pérdida) neta por ajuste de valor razonable	1.385.564	2.384.315
Efecto por conversión de monedas	(1.071.834)	(10.955.831)
Saldo final	**236.904.911**	**236.591.181**

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
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 Itau 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	31.03.2021 M$	31.12.2020 M$
Leasing	900.801.689-6	Atton Bogotá 93 S.A.S.	890.903.937-0	Banco Itau Corpbanca Colombia S.A.	COP	8,90%	7.149.419	7.507.175
Leasing	76.520.391-0	Inversiones San Martin SpA	99.289.000-2	Metlife S.A.	U.F.	4,70%	19.682.088	19.538.648
Total							**26.831.507**	**27.045.823**

Al 31 de marzo de 2021 y al 31 de diciembre de 2020 existen propiedades de inversión dadas en garantía por un total de M$221.384.617 y M$ 223.596.979, respectivamente. La Sociedad no presenta restricciones de titularidad sobre estos activos.

NOTA 17 Activos intangibles distintos de la plusvalía

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

	Al 31 de Marzo de 2021	Al 31 de Diciembre de 2020
	M$	M$
Licencia de software	268.876	329.520
Implementación Sistemas	24.230	28.757
Página Web	17.880	20.435
Contrato con proveedor de administración hotelera	11.103.176	11.237.336
Otros Intangibles	5.950	7.129
Total	**11.420.112**	**11.623.177**

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 marzo de 2021 y al 31 de marzo de 2020 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	Efecto Conversión	Deterioro de activos	Adiciones/Bajas/Otros al	Valor bruto	Amort. acum	Efecto Conversión	Deterioro de activos	Amortización Ejercicio	Amortización Acumulada	Valor neto
	01.01.2020	31.03.2021	31.03.2021	31.03.2021	31.03.2021	01.01.2020	31.03.2021	31.03.2021	31.03.2021	31.03.2021	31.03.2021
	M$	M$	M$	M$	M$	M$	M$	M$	M$	M$	M$
Licencia de software	928.430	(16.506)	-	34.500	946.424	(598.910)	683	-	(79.321)	(677.548)	268.876
Implementación Sistemas	91.953	-	-	-	91.953	(63.196)	-	-	(4.527)	(67.723)	24.230
Página Web	42.705	-	-	-	42.705	(22.270)	-	-	(2.555)	(24.825)	17.880
Contrato con proveedor de adm. hotelera	11.568.490	(35.560)	-	-	11.532.930	(331.154)	(38.113)	-	(60.487)	(429.754)	11.103.176
Otros	26.982	-	-	-	26.982	(19.853)	-	-	(1.179)	(21.032)	5.950
Total	**12.658.560**	**(52.066)**	**-**	**34.500**	**12.640.994**	**(1.035.383)**	**(37.430)**	**-**	**(148.069)**	**(1.220.882)**	**11.420.112**

	Saldo Inicial	Efecto Conversión	Deterioro de activos	Adiciones/Bajas/Otros al	Valor bruto	Amort. acum	Efecto Conversión	Deterioro de activos	Amortización Ejercicio	Amortización Acumulada	Valor neto
	01.01.2020	31.12.2020	31.12.2020	31.12.2020	31.12.2020	01.01.2020	31.12.2020	31.12.2020	31.12.2020	31.12.2020	31.12.2020
	M$	M$	M$	M$	M$	M$	M$	M$	M$	M$	M$
Licencia de software	726.711	65.627	-	136.092	928.430	(268.460)	(12.199)	-	(318.251)	(598.910)	329.520
Implementación Sistemas	91.953	-	-		91.953	(44.203)	-	-	(18.993)	(63.196)	28.757
Página Web	42.705	-	-	-	42.705	(11.922)	-	-	(10.348)	(22.270)	20.435
Contrato con proveedor de adm. hotelera	12.615.557	(576.659)	(470.408)	-	11.568.490	(186.698)	49.409	16.986	(210.851)	(331.154)	11.237.336
Otros	26.982	-	-	-	26.982	(15.140)	-	-	(4.713)	(19.853)	7.129
Total	**13.503.908**	**(511.032)**	**(470.408)**	**136.092**	**12.658.560**	**(526.423)**	**37.210**	**16.986**	**(563.156)**	**(1.035.383)**	**11.623.177**

(*) Ver nota 27

NOTA 18 Plusvalía

	Al 01 de Enero de 2021	Efecto conversión	Deterioro de activos	Al 31 de Marzo de 2021
	M$	M$	M$	M$
Chile	1.462.024	-	-	1.462.024
Perú	1.653.817	(30.321)	-	1.623.496
Colombia	-	-	-	-
Miami	563.784	8.620	-	572.404
Total	**3.679.625**	**(21.701)**	**-**	**3.657.924**

	Al 01 de Enero de 2020	Efecto conversión	Deterioro de activos	Al 31 de Diciembre de 2020
	M$	M$	M$	M$
Chile	4.448.988	-	(2.986.964)	1.462.024
Perú	1.904.635	(250.818)	-	1.653.817
Colombia	190.684	(8.291)	(182.393)	-
Miami	593.751	(29.967)	-	563.784
Total	**7.138.058**	**(289.076)**	**(3.169.357)**	**3.679.625**

(*) Ver nota 27

NOTA 19 Inversiones contabilizadas por método de participación

A continuación se las inversiones mantenidas en sociedad al 31 de marzo de 2021 y al 31 de diciembre de 2020:

	Participación de la compañía	Al 31 de Marzo de 2021	Al 31 de Diciembre de 2020
	%	M$	M$
Hotelera Centro Costanera S.A.	30,00	1.106.717	1.151.198
Renta Centro Costanera S.A.	30,00	331.845	362.219
Total		**1.438.562**	**1.513.417**

Con fecha 29 de diciembre Accor enteró un aporte de capital en especies, el cual consideró el aporte del 30% de las acciones de las sociedad Hotelera Centro Costanera S.A. y Renta Centro Costanera S.A.

NOTA 20 Otros pasivos financieros

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

	Al 31 de Marzo de 2021	Al 31 de Diciembre de 2020
	M$	M$
Obligaciones bancarias con pagaré	110.815.279	99.948.984
Obligaciones por arrendamientos financieros	48.055.686	48.480.383
Instrumentos derivados de cobertura	716.455	1.238.524
Total	**159.587.420**	**149.667.891**

a) Obligaciones bancarias con pagaré:

RUT	Identificación del deudor	Pais	RUT	Nombre	País	Moneda	Al 31 de Marzo de 2021	Al 31 de Diciembre de 2020	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.	17.698.604	8.475.894	Capital más intereses	Trimestral	3,80%	3,90%
76.160.085-0	Inmobiliaria Las Condes SpA	Chile	97.036.000-K	Banco Santander	Chile	Pesos	446.361	793.523	Bullet	Trimestral	3,84%	3,84%
76.169.568-1	Inmobiliaria El Bosque SpA	Chile	97.023.000-9	Banco Itau Corpbanca	Chile	U.F.	21.847.287	21.443.809	Capital más intereses	Mensual	4,85%	5,02%
76.169.568-1	Inmobiliaria El Bosque SpA	Chile	97.036.000-K	Banco Santander	Chile	Pesos	353.492	352.447	Bullet	Trimestral	3,78%	3,78%
76.105.773-1	Inmobiliaria Vitacura SpA	Chile	97.036.000-K	Banco Santander	Chile	Pesos	455.326	453.976	Bullet	Trimestral	3,78%	3,78%
96.831.630-3	Inmobiliaria Atton SpA	Chile	97.023.000-9	Banco Itau Corpbanca	Chile	U.F.	8.409.727	8.300.487	Capital más intereses	Anual	4,20%	4,35%
Soc. extranjera	Atton Hotels Miami LLC	USA	97.023.000-9	Banco Itau Corpbanca	USA	USD	27.947.502	27.620.018	Bullet	Semestral	Libor +3,20%	6,53%
Soc. extranjera	Atton Hotels Miami LLC	USA	Soc. extranjera	International Finance Bank	USA	USD	1.670.725	668.293	Capital más intereses	Mensual	1,00%	1,04%
76.914.344-0	A3 Property Investments SpA	Chile	97.05.3000-2	Banco Security	Chile	Pesos	22.449.816	22.634.287	Bullet	Semestral	4,72%	4,89%
20538571912	Atton San Isidro S.A.C.	Perú	20100047218	Banco de Crédito del Perú	Perú	Soles	561.337	565.368	Capital más intereses	Mensual	1,15%	1,19%
20492903141	Consor. Hotelero Global del Perú S.A.C.	Perú	20100047218	Banco de Crédito del Perú	Perú	Soles	8.975.102	8.640.882	Bullet	Anual	6,14%	6,58%
Total							**110.815.279**	**99.948.984**				

b) Obligaciones por arrendamientos financieros:

RUT	Identificación del deudor	País	RUT	Nombre	País	Moneda	Al 31 de Marzo de 2021	Al 31 de Diciembre de 2020	Forma de amortización	Periodicidad	Tasa nominal	Tasa efectiva
							M$	M$				
20492903141	Consor. Hotelero Global del Perú S.A.C.	Perú	20100047218	Banco de Crédito del Perú	Perú	Soles	-	-	Capital más intereses	Mensual	9,55%	10,12%
20600497481	Attko S.A.C.	Perú	20100047218	Banco de Crédito del Perú	Perú	Soles	21.140.606	21.343.970	Capital más intereses	Mensual	8,79%	9,05%
900.801.689-6	Atton Bogotá 93 S.A.S.	Colombia	890.903.937-0	Banco Itau Corpbanca Colombia	Colombia	COP	7.149.419	7.507.175	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.	19.682.088	19.538.648	Capital más intereses	Mensual	4,70%	4,98%
76.908.759.1	Atton Servicios Hoteleros SpA (*)	Chile	76.836.720-5	Inmobiliaria CCH Ltda	Chile	U.F.	83.573	90.590	Capital más intereses	Mensual	5,44%	5,44%
Total							**48.055.686**	**48.480.383**				

(*) 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:

		31.03.2021						
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	17.797	53.391	71.188	-	17.627.416	-	17.627.416
Pagaré	Inmobiliaria Las Condes SpA	446.361	-	446.361	-	-	-	-
Pagaré	Inmobiliaria El Bosque SpA	91.451	274.352	365.803	21.481.484	-	-	21.481.484
Pagaré	Inmobiliaria El Bosque SpA	353.492	-	353.492	-	-	-	-
Pagaré	Inmobiliaria Vitacura SpA	113.832	341.494	455.326	-	-	-	-
Pagaré	Inmobiliaria Atton SpA	-	376.652	376.652	8.033.075	-	-	8.033.075
Pagaré	Atton Hotels Miami LLC	-	-	-	1.071.903	1.629.292	25.246.307	27.947.502
Pagaré	Atton Hotels Miami LLC	-	-	-	1.670.725	-	-	1.670.725
Pagaré	A3 Property Investments SpA	-	113.570	113.570	22.336.246	-	-	22.336.246
Pagaré	Atton San Isidro S.A.C.	-	-	-	561.337	-	-	561.337
Pagaré	Consor. Hotelero Global del Perú S.A.C.	-	-	-	8.975.102	-	-	8.975.102
Total		**1.022.933**	**1.159.459**	**2.182.392**	**64.129.872**	**19.256.708**	**25.246.307**	**108.632.887**

		31.03.2021						
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	Attko S.A.C.	-	-	-	4.283.198	5.719.149	11.138.260	21.140.606
Arriendo Financiero	Atton Bogotá 93 S.A.S.	187.639	562.918	750.557	1.501.114	1.501.114	3.396.634	6.398.862
Arriendo Financiero	Inversiones San Martin SpA	191.847	575.539	767.386	1.534.772	1.534.772	15.845.158	18.914.702
Arriendo Financiero	Atton Servicios Hoteleros SpA (*)	7.174	22.115	29.289	30.917	23.367	-	54.284
Total		**386.660**	**1.160.572**	**1.547.232**	**7.350.001**	**8.778.402**	**30.380.052**	**46.508.454**

Total Pasivos Financieros	**3.729.624**	**155.141.341**

		31.12.2020						
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	152.640	457.919	610.559	1.221.118	1.221.118	5.423.100	7.865.336
Pagaré	Inmobiliaria Las Condes SpA	793.523	-	793.523	-	-	-	-
Pagaré	Inmobiliaria El Bosque SpA	-	536.008	536.008	20.907.801	-	-	20.907.801
Pagaré	Inmobiliaria El Bosque SpA	352.447	-	352.447	-	-	-	-
Pagaré	Inmobiliaria Vitacura SpA	113.494	340.482	453.976	-	-	-	-
Pagaré	Inmobiliaria Atton SpA	-	345.551	345.551	7.954.936	-	-	7.954.936
Pagaré	Atton Hotels Miami LLC	-	-	-	1.111.879	1.690.056	24.818.083	27.620.018
Pagaré	Atton Hotels Miami LLC	-	-	-	668.293	-	-	668.293
Pagaré	A3 Property Investments SpA	-	289.990	289.990	22.344.297	-	-	22.344.297
Pagaré	Atton San Isidro S.A.C.	-	-	-	565.368	-	-	565.368
Pagaré	Consor. Hotelero Global del Perú S.A.C.	-	-	-	8.640.882	-	-	8.640.882
Total		**1.412.104**	**1.969.950**	**3.382.054**	**63.414.574**	**2.911.174**	**30.241.183**	**96.566.931**

		31.12.2020						
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	Attko S.A.C.	-	-	-	4.363.191	5.825.960	11.154.818	21.343.969
Arriendo Financiero	Atton Bogotá 93 S.A.S.	151.931	455.794	607.725	1.215.450	1.215.450	4.468.550	6.899.450
Arriendo Financiero	Inversiones San Martin SpA	170.686	512.058	682.744	1.365.488	1.365.488	16.124.928	18.855.904
Arriendo Financiero	Atton Servicios Hoteleros SpA	7.000	21.576	28.576	28.576	33.438	-	62.014
Total		**329.617**	**989.428**	**1.319.045**	**6.972.705**	**8.440.336**	**31.748.296**	**47.161.337**

Total Pasivos Financieros	**4.701.099**	**143.728.268**

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 01.01.2021						Diferencia de	Devengo		al 31.03.2021
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	48.480.383	826.303	(180.600)	(672.857)	(27.154)	-	(658.660)	373.744	(284.916)	48.055.686
Pagaré	99.948.984	9.809.620	-	(365.179)	9.444.441	-	315.258	1.106.596	1.421.854	110.815.279
Total	**148.429.367**	**10.635.923**	**(180.600)**	**(1.038.036)**	**9.417.287**	**-**	**(343.402)**	**1.480.340**	**1.136.938**	**158.870.965**

	Saldo inicial	Flujo de efectivo de financiamiento				Movimientos no generadores de flujo de efectivo				Saldo final
	al 01.01.2020						Diferencia de	Devengo		al 31.12.2020
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	40.491.850	11.797.982	(2.122.063)	(2.058.620)	7.617.299	-	(1.785.038)	2.156.272	371.234	48.480.383
Pagaré	78.112.759	35.312.158	(12.065.920)	(5.302.383)	17.943.855	-	(905.573)	4.797.943	3.892.370	99.948.984
Total	**118.604.609**	**47.110.140**	**(14.187.983)**	**(7.361.003)**	**25.561.154**	**-**	**(2.690.611)**	**6.954.215**	**4.263.604**	**148.429.367**

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

Sociedad	Covenants	31-03-2021
Pagaré con Banco Corpbanca-Itaú, firmado por Inmobiliaria Atton SpA.	Para la matriz, A3 Propesty Investments Al cierre del ejercicio debe cumplir: - Nivel de endeudamiento máximo: 0,65x - No puede repartir dividendos	- Endeudamiento: 0,51 Cumple No han entregado dividendos
Crédito con Banco de Crédito del Perú, firmado por Consorcio Hotelero Global Perú S.A.C.	- Cobertura > 1,25 - Endeudamiento < 1,0 - Dividendos solo si se cumplen resguardos financieros	Cobertura: no aplica calcular este ratio ya que no hay servicio a la deuda en la compañía. Cumple Endeudamiento: 0,30 Cumple No han entregado dividendos
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
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

(*) Ver nota 31

f) Derivados de cobertura

A continuación se presenta el valor razonable del instrumento Interest Rate Swap de la compañía usando valuación de nivel 2 las cuales fueron realizadas por un tercero con la experticia en la valoración de dichos instrumentos. La valoración está basada en el valor presente de los flujos de efectivo esperados usando los inputs correspondientes (tasas LIBOR, etc):

Clasificación cobertura	Elemento cubierto	Contraparte	Al 31 de Marzo de 2021		Al 31 de Diciembre de 2020	
			Valor Nocional	Valor razonable	Valor Nocional	Valor razonable
			M$	M$	M$	M$
Flujo de efectivo	Otros pasivos financieros	ITAU Corpbanca	21.438.054	718.455	21.115.215	1.238.624
Total			**21.438.054**	**718.455**	**21.115.215**	**1.238.624**

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 Marzo de 2021	Al 31 de Diciembre de 2020
		M$	M$
Cuentas por pagar	Chile	65.832	22.082
Cuentas por pagar	Perú	1.100.227	1.719.012
Cuentas por pagar	Colombia	58.080	98.298
Cuentas por pagar	USA	644.614	867.079
Retenciones e impuestos	Chile	281.421	87.781
Retenciones e impuestos	Perú	5.654	1.746
Retenciones e impuestos	Colombia	1.325	5.945
Retenciones e impuestos	USA	168.125	37.835
Instituciones previsionales	Chile	75.376	76.208
Instituciones previsionales	Perú	8.595	8.950
Instituciones previsionales	Colombia	7.470	4.648
Costos y gastos por facturas no recibidas al cierre	Chile	399.378	268.770
Costos y gastos por facturas no recibidas al cierre	Perú	80.048	78.105
Costos y gastos por facturas no recibidas al cierre	Colombia	43.032	20.504
Costos y gastos por facturas no recibidas al cierre	USA	124.611	-
Otras cuentas por pagar	Chile	(7.791)	29.455
Otras cuentas por pagar	Perú	193.004	194.291
Otras cuentas por pagar	Colombia	351	161
Otras cuentas por pagar	USA	56.959	29.576
Total		**3.306.311**	**3.550.446**

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 marzo de 2021

Tipo de proveedor	Montos según plazos de pago						31.03.2021	Período promedio
	hasta 30 días	31-60	61-90	91-120	121-365	366 y más	Total	de pago (días)
Productos	114.905	-	-	-	-	-	114.905	12
Servicios	1.463.362	-	-	-	-	-	1.463.362	17
Otros	1.391.184	108.595	150.122	-	-	-	1.649.901	20
Total	**2.969.451**	**108.595**	**150.122**	**-**	**-**	**-**	**3.228.168**	

Tipo de proveedor	Montos según días vencidos						30.09.2020
	hasta 30 días	31-60	61-90	91-120	121-180	181 y más	Total
Productos	-	-	-	-	-	-	-
Servicios	52.023	-	-	-	-	-	52.023
Otros	26.120	-	-	-	-	-	26.120
Total	**78.143**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**78.143**

b) Al 31 de diciembre de 2020

Tipo de proveedor	Montos según plazos de pago						31.12.2020	Período promedio
	hasta 30 días	31-60	61-90	91-120	121-365	366 y más	Total	de pago (días)
Productos	457.079	-	-	-	-	-	457.079	15
Servicios	1.518.834	-	-	-	-	-	1.518.834	20
Otros	1.237.673	108.595	150.122	-	-	-	1.496.390	23
Total	**3.213.586**	**108.595**	**150.122**	**-**	**-**	**-**	**3.472.303**	

Tipo de proveedor	Montos según días vencidos						31.12.2020
	hasta 30 días	31-60	61-90	91-120	121-180	181 y más	Total
Productos	-	-	-	-	-	-	-
Servicios	52.023	-	-	-	-	-	52.023
Otros	26.120	-	-	-	-	-	26.120
Total	**78.143**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**78.143**

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
96.606.310-6	Bredenmaster SpA	Prod. fabricación y comercialización de prod alimenticios
78.991.080-4	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 Marzo de 2021	Al 31 de Diciembre de 2020
		M$	M$
Provisión de vacaciones	Chile	108.002	114.440
Provisión de vacaciones	Perú	43.475	26.653
Provisión de vacaciones	Colombia	17.317	22.812
Provisión de vacaciones	USA	23.850	23.491
Total		**192.644**	**187.396**

NOTA 23 Transacciones en moneda extranjera

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

	Al 31 de Marzo de 2021				
	UF	PEN	COP	USD	Total
	M$	M$	M$	M$	M$
Activos corrientes					
Efectivo y equivalentes al efectivo	-	5.768.163	518.314	2.661.917	8.948.394
Otros activos no financieros	268.030	51.919	88.451	159.293	567.693
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	-	1.666.666	11.229	283.438	1.961.333
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas	-	-	2.160	-	2.160
Inventarios	-	42.003	6.489	22.894	71.386
Activos por impuestos	-	2.495.064	42.774	-	2.537.838
Total de activos corrientes	**268.030**	**10.023.815**	**669.417**	**3.127.542**	**14.088.804**
Activos no corrientes					
Otros activos financieros	19.053	2.758	194.154	-	215.965
Propiedades de inversión	128.698.270	45.376.626	17.992.000	44.838.015	236.904.911
Propiedades plantas y equipos	100.663	22.026.637	50.811	1.675.864	23.853.975
Activos intangibles distintos de la plusvalía	-	29.395	836	155.531	185.762
Plusvalía	-	1.623.496	-	572.404	2.195.900
Inversiones contabilizadas por método de participación	1.438.562	-	-	-	1.438.562
Activos por impuestos diferidos	-	1.362.269	-	-	1.362.269
Total de activos no corrientes	**130.256.548**	**70.421.181**	**18.237.801**	**47.241.814**	**266.157.344**
Total de activos	**130.524.578**	**80.444.996**	**18.907.218**	**50.369.356**	**280.246.148**
Pasivos corrientes					
Otros pasivos financieros	1.610.318	-	750.557	-	2.360.875
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	100.035	1.307.479	67.226	893.548	2.368.288
Cuentas por pagar a entidades relacionadas	-	133.887	-	-	133.887
Provisiones corrientes por beneficios a los empleados	-	43.475	17.317	-	60.792
Otros pasivos no financieros	6.631	-	-	-	6.631
Total de pasivos corrientes	**1.716.984**	**1.484.841**	**835.100**	**893.548**	**4.930.473**
Pasivos no corrientes					
Otros pasivos financieros	66.110.961	30.677.045	6.398.862	30.334.682	133.521.550
Pasivo por impuestos diferidos	23.172.041	9.289.144	531.858	-	32.993.043
Total de pasivos no corrientes	**89.283.002**	**39.966.189**	**6.930.720**	**30.334.682**	**166.514.593**
Total de pasivos	**90.999.986**	**41.451.030**	**7.765.820**	**31.228.230**	**171.445.066**

	Al 31 de Diciembre de 2020				
	UF	PEN	COP	USD	Total
	M$	M$	M$	M$	M$
Activos corrientes					
Efectivo y equivalentes al efectivo	-	6.787.087	254.789	958.191	8.000.067
Otros activos no financieros	209.900	22.285	14.606	188.832	435.623
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	-	2.097.787	390.426	116.709	2.604.922
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas	-	-	2.268	-	2.268
Inventarios	-	44.368	6.439	20.925	71.732
Activos por impuestos	-	2.508.405	37.916	-	2.546.321
Total de activos corrientes	**209.900**	**11.459.932**	**706.444**	**1.284.657**	**13.660.933**
Activos no corrientes					
Otros activos financieros no corrientes	19.052	2.700	203.812	-	225.564
Propiedades de inversión	127.312.706	46.224.083	18.891.600	44.162.792	236.591.181
Propiedades plantas y equipos	90.591	21.252.866	48.606	1.717.095	23.109.158
Activos intangibles distintos de la plusvalía	-	34.817	2.157	190.011	226.985
Plusvalía	-	1.653.817	-	563.784	2.217.601
Activos por impuestos diferidos	-	1.496.928	-	-	1.496.928
Total de activos no corrientes	**127.422.349**	**70.665.211**	**19.146.175**	**46.633.682**	**263.867.417**
Total de activos	**127.632.249**	**82.125.143**	**19.852.619**	**47.918.339**	**277.528.350**
Pasivos corrientes					
Otros pasivos financieros	2.203.438	-	607.725	-	2.811.163
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	98.373	1.923.999	115.335	957.981	3.095.688
Cuentas por pagar a entidades relacionadas	-	136.388	-	-	136.388
Provisiones corrientes por beneficios a los empleados	-	26.653	22.812	-	49.465
Otros pasivos no financieros	6.631	-	-	-	6.631
Total de pasivos corrientes	**2.308.442**	**2.087.040**	**745.872**	**957.981**	**6.099.335**
Pasivos no corrientes					
Otros pasivos financieros	55.645.991	30.550.219	6.899.450	29.571.835	122.667.495
Pasivo por impuestos diferidos	24.217.317	9.613.466	558.451	-	34.389.234
Total de pasivos no corrientes	**79.863.308**	**40.163.685**	**7.457.901**	**29.571.835**	**157.056.729**
Total de pasivos	**82.171.750**	**42.250.725**	**8.203.773**	**30.529.816**	**163.156.064**

NOTA 24 Patrimonio

a) Capital Social

Al 31 de marzo de 2021 el capital de la sociedad asciende a M$ 143.168.067 el cual se encuentra suscrito y pagado dividido en 190.297.283 acciones, 38.059.457 preferentes y 152.237.826 ordinarias, cuyo valor por acción asciende a $1.036,05 y $681,43, respectivamente.

Con fecha 29 de diciembre de 2020, se enteró aumento de capital por un monto de M$ 1.760.082 equivalente a 1.698.841 acciones.

b) Dividendos

Para el período finalizado al 31 de marzo de 2021 y al 31 de diciembre de 2020 no se han distribuido dividendos

c) Resultados Acumulados

Las ganancias (pérdidas) acumuladas al 31 de marzo de 2021 y al 31 de diciembre de 2020 alcanzan M$(14.784.266) y M$(13.796.555) 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.1) Reserva de coberturas de flujo de efectivo

Corresponde a los efectos patrimoniales producidos por las variaciones del valor razonable de los instrumentos de cobertura de flujo de efectivo..

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 marzo de 2021 y al 31 de diciembre de 2020, es el siguiente:

	Al 31 de Marzo de 2021			Al 31 de Diciembre de 2020		
Subsidiaria	**Participación no controladora**	**Participación no controladora**	**Resultado**	**Participación no controladora**	**Participación no controladora**	**Resultado**
	%	M$	M$	%	M$	M$
Attko SAC	50%	6.003.001	(202.481)	50%	6.212.836	(117.898)
Total		**6.003.001**	**(202.481)**		**6.212.836**	**(117.898)**

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 2021 la estrategia del Grupo, que permaneció sin cambios desde 2020, fue mantener la razón financiera de apalancamiento menor a 2,0 veces. La razón financiera de apalancamiento al 31 de marzo de 2021 y al 31 de diciembre de 2020 se muestra a continuación:

	mar-21	**dic-20**
	M$	**M$**
Deuda neta	136.053.808	130.894.123
Total Patrimonio	131.438.325	132.879.222
Razón financiera de apalancamiento	**1,04**	**0,99**

El índice de deuda neta a capital aumentó del 0,99 al 1,04 respecto al 31 de diciembre de 2020. El aumento se explica principalmente por un incremento en la deuda neta.

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, existe una restricción financiera que la Compañía debe cumplir:

- La razón deuda neta sobre propiedades no puede ser mayor a 0,65x.

Al 31 de marzo de 2021 y al 31 de diciembre de 2020, la razón de deuda neta sobre propiedades fue de 0,51 y 0,49 respectivamente.

	mar-21	dic-20
	M$	M$
Deuda Neta	136.053.808	130.894.123
Propiedades	268.734.413	266.243.337
Razón deuda neta sobre propiedades	**0,51**	**0,49**

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:

	Al 31 de Marzo de 2021	Al 31 de Marzo de 2020
	M$	M$
Novotel Las Condes	44.482	328.831
Pullman El Bosque	162.053	364.592
Pullman Vitacura	(278.502)	627.014
Pullman Viña del Mar San Martín	(90.726)	420.189
Pullman San Isidro	(184.437)	442.653
MGallery Manto Lima	(36.856)	(50.329)
Novotel Bogotá 93	(13.339)	299.276
Mercure Bogotá 100	(20.527)	45.578
Novotel Brickell Miami	1.091.550	2.203.684
Hotel Aeropuerto SCL	-	(906)
Total	**673.699**	**4.680.581**

b) Costo de Venta

	Al 31 de Marzo de 2021	Al 31 de Marzo de 2020
	M$	M$
Patentes	(110.727)	(82.068)
Contribuciones	(324.289)	(360.654)
Seguros	(136.627)	(177.013)
Total	**(571.643)**	**(619.735)**

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.

	Al 31 de Marzo de 2021	Al 31 de Marzo de 2020
	M$	M$
Publicidad	(50.907)	(153.222)
Comisión tarjetas de crédito	(66.710)	(189.947)
Materiales e informática	(82.702)	(148.149)
Depreciación del ejercicio	(382.818)	(476.445)
Amortización del ejercicio	(148.069)	(90.649)
Comisiones agencias	(206.131)	(304.460)
Honorarios y Servicios de Terceros	(109.190)	(192.388)
Servicios de administración hotelera	(400.392)	(1.284.738)
Multas	(45.699)	(21.939)
Viajes y estadía	(10.997)	(36.769)
Gastos generales	(32.786)	(186.952)
Total	**(1.536.401)**	**(3.085.658)**

A continuación se detallan los distintos servicios de administración hotelera:

	Al 31 de Marzo de 2021	Al 31 de Marzo de 2020
	M$	M$
Derecho de uso de marcas	(24.547)	(136.536)
Administración base	(131.125)	(546.156)
Incentivo por rendimiento	(141.760)	(369.571)
Marketing	(65.132)	(122.422)
Programa de lealtad	(3.366)	(46.092)
Distribución y reservas	(8.910)	(54.148)
IT	(25.552)	(9.813)
Total	**(400.392)**	**(1.284.738)**

d) Otros ingresos

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

	Al 31 de Marzo de 2021	Al 31 de Marzo de 2020
	M$	M$
Ajuste a valor razonable propiedades de inversión	1.385.564	1.229.414
Otros ingresos	338.285	(115.843)
Ingreso por venta de activo fijo	5.204	192
Total	**1.729.053**	**1.113.763**

NOTA 26 Ganancias (pérdida) por acción

Resultado por acción

El resultado 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 periodo, 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.

	Al 31 de Marzo de 2021	Al 31 de Marzo de 2020
	M$	M$
Resultado neto del ejercicio	(987.711)	(626.328)
Número promedio ponderado de acciones	190.297.283	188.598.442
Beneficio básico por acción (en pesos)	-5,19	-3,32

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 Otras ganancias (pérdidas)

Las otras ganancias (pérdidas) se presentan según el siguiente detalle:

	Al 31 de Marzo de 2021	Al 31 de Marzo de 2020
	M$	M$
Deterioro de plusvalía	-	-
Deterioro de intangibles distintos de la plusvalía	-	-
Otros	-	-
Total	**-**	**-**

NOTA 28 Diferencia de cambio y resultado por unidades de reajuste

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

	Al 31 de Marzo de 2021	Al 31 de Marzo de 2020
	M$	M$
Diferencia de cambio ingresos y pagos en otra moneda	(216.773)	543.252
Financiamiento hipotecario	(232.927)	(384.203)
Financiamiento leasing	(214.355)	(185.813)
Otras unidades reajustables	(141.297)	(74.283)
Total resultado por unidades reajustables	(588.579)	(644.299)
Total	**(805.352)**	**(101.047)**

NOTA 29 Gastos del personal

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

	Al 31 de Marzo de 2021	Al 31 de Marzo de 2020
	M$	M$
Remuneraciones	(1.508.754)	(3.044.838)
Honorarios	(412.748)	(497.455)
Total	**(1.921.502)**	**(3.542.293)**

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 30 Costos financieros

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

	Al 31 de Marzo de 2021	Al 31 de Marzo de 2020
	M$	M$
Operaciones en leasing	(883.724)	(833.921)
Operaciones hipotecarias	(470.487)	(473.684)
Préstamos bancarios	(18.013)	(164.424)
Tasa efectiva de créditos	(84.032)	(10.956)
Operaciones de activos por derechos de uso	(24.084)	(67.327)
Total	**(1.480.340)**	**(1.550.312)**

NOTA 31 Contingencias y compromisos

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.

NOTA 32 Medio ambiente

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

NOTA 33 Sanciones

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

NOTA 34 Garantías recibidas

A3 no posee garantías vigentes al 31 de marzo de 2021 y al 31 de diciembre de 2020.

NOTA 35 Hechos posteriores

Entre el 31 de marzo de 2021, a la fecha de cierre de los presentes estados financieros intermedios consolidados y su fecha de aprobación, no han ocurrido hechos significativos de carácter financiero-contable que pudieran afectar el patrimonio del Grupo A3 o la interpretación de estos estados financieros intermedios consolidados.