Estados Financieros Consolidados

PARQUE ARAUCO S.A. Y FILIALES

Por los años terminados al 31 de diciembre de 2020 y 2019

Santiago, Chile

Deloitte
Auditores y Consultores Limitada
Rosario Norte 407
Rut: 80.276.200-3
Las Condes, Santiago
Chile
Fono: (56) 227 297 000
Fax: (56) 223 749 177
deloittechile@deloitte.com
www.deloitte.cl

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

A los señores Accionistas y Directores de
Parque Arauco S.A.

Hemos efectuado una auditoría a los estados financieros consolidados adjuntos de Parque Arauco S.A. y filiales, que comprenden los estados de situación financiera consolidados al 31 de diciembre de 2020 y 2019 y los correspondientes estados consolidados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas y las correspondientes notas a los estados financieros consolidados.

Responsabilidad de la Administración por los estados financieros consolidados

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

Responsabilidad del Auditor

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

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

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

Deloitte® se refiere a Deloitte Touche Tohmatsu Limited una compañía privada limitada por garantía, de Reino Unido, y a su red de firmas miembro, cada una de las cuales es una entidad legal separada e independiente. Por favor, vea en www.deloitte.com/cl/acercade la descripción detallada de la estructura legal de Deloitte Touche Tohmatsu Limited y sus firmas miembro.

Deloitte Touche Tohmatsu Limited es una compañía privada limitada por garantía constituida en Inglaterra & Gales bajo el número 07271800, y su domicilio registrado: Hill House, 1 Little New Street, London, EC4A 3TR, Reino Unido.

Opinión

En nuestra opinión, los mencionados estados financieros consolidados, presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera de Parque Arauco S.A. y filiales al 31 de diciembre de 2020 y 2019 y los resultados de sus operaciones y los flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera emitidas por el International Accounting Standards Board ("IASB").

Deloitte.

Enero 25, 2021
Santiago, Chile

Alberto Kulenkampff G.
RUT: 8.499.162 -7

Contenido:

Estado de Situación Financiera Consolidados	6
Estado de Resultados Consolidados por Función	7
Estado de Resultados Integrales Consolidados	8
Estado de Cambios en el Patrimonio Consolidados	9
Estado de Flujo Efectivo Directo Consolidados	10
Notas a los Estados Financieros Consolidados	11

PARQUE ARAUCO S.A. Y FILIALES
Inscripción en el registro de valores Nº 403
Informe expresado en miles de pesos chilenos (M$)

PARQUE ARAUCO S.A. Y FILIALES

Nota 1.- Información General *11*
Nota 2.- Bases de presentación *11*
Nota 3.- Políticas Contables Significativas *18*
Nota 4.- Políticas contables y cambios en las estimaciones contables *34*
Nota 5.- Efectivo y efectivo equivalente *35*
Nota 6.- Otros activos financieros *35*
Nota 7.- Otros activos no financieros *35*
Nota 8.- Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar corrientes y derechos por cobrar no corrientes *36*
Nota 9.- Partes Relacionadas *37*
Nota 10.- Activos, pasivos por impuestos corrientes *38*
Nota 11.- Activos intangibles distintos de la plusvalía *39*
Nota 12.- Plusvalía *40*
Nota 13.- Propiedades, planta y equipo *41*
Nota 14.- Propiedades de Inversión *42*
Nota 15.- Impuestos Diferidos *43*
Nota 16.- Otros pasivos financieros *45*
Nota 17.- Otras provisiones *51*
Nota 18.- Provisiones por beneficios a los empleados *52*
Nota 19.- Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar *52*
Nota 20.- Otros pasivos no financieros *53*
Nota 21.- Derecho de uso y Pasivos por arrendamiento *54*
Nota 22.- Patrimonio *57*
Nota 23.- Ganancia por acción *61*
Nota 24.- Ingresos y costos ordinarios *61*
Nota 25.- Beneficios y gastos por empleados *62*
Nota 26.- Ingresos y costos financieros *62*
Nota 27.- Efecto en las variaciones en las tasas de cambio de la moneda extranjera *63*
Nota 28.- Depreciación y amortización *63*
Nota 29.- Resultado por unidad de Reajuste *63*
Nota 30.- Otros ingresos y gastos por función *64*
Nota 31.- Moneda extranjera *65*
Nota 32.- Estados financieros resumidos de las principales filiales *68*
Nota 33.- Segmentos de operación *69*
Nota 34.- Arrendamientos operativos *70*
Nota 35.- Administración de riesgos financieros *71*
Nota 36.- Inversiones en asociadas contabilizadas por el método de la participación *73*
Nota 37.- Instrumentos financieros derivados *76*
Nota 38.- Combinaciones de negocios *76*
Nota 39.- Determinación Valor Razonable *77*
Nota 40.- Medio Ambiente *79*
Nota 41.- Contingencias, Compromisos y Restricciones *81*
Nota 42.- Hechos posteriores *87*

PARQUE ARAUCO S.A. Y FILIALES

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA CONSOLIDADO

AL 31 DE DICIEMBRE 2020 Y 2019

ACTIVOS	Nota	31.12.2020 M$	31.12.2019 M$
Activos Corrientes			
Efectivo y equivalentes al efectivo	5	357.032.449	315.434.937
Otros Activos Financieros, Corrientes	6	112.566	2.501
Otros Activos No Financieros, Corrientes	7	32.597.379	49.987.523
Deudores Comerciales y Otras Cuentas por Cobrar, Neto, Corrientes	8	27.006.348	35.040.712
Cuentas por Cobrar a Entidades Relacionadas, Corrientes	9	272.154	234.289
Activos por impuestos corrientes	10	9.898.825	9.222.077
Total activos corrientes		**426.919.721**	**409.922.039**
Activos no Corrientes			
Otros Activos Financieros, no corrientes	6	4.388.203	5.978.477
Otros activos no financieros no corrientes	7	14.291.751	21.316.067
Derechos por cobrar no corrientes	8	49.379	52.047
Cuentas por Cobrar a Entidades Relacionadas, no corrientes	9	1.972.924	2.027.164
Inversiones en Asociadas Contabilizadas por el Método de la Participación	36	118.540.222	117.209.789
Activos Intangibles distintos de la Plusvalía	11	12.983.987	18.105.057
Plusvalía	12	2.732.697	3.258.204
Propiedades, Planta y Equipo, Neto	13	27.088.483	22.895.004
Propiedades de Inversión	14	2.023.099.521	2.037.106.033
Activos por Impuestos Diferidos	15	53.530.542	42.597.385
Activos por derecho de uso	21	2.065.819	2.800.864
Total activos no corrientes		**2.260.743.528**	**2.273.346.091**
Total Activos		**2.687.663.249**	**2.683.268.130**

PASIVOS Y PATRIMONIO	Nota	31.12.2020 M$	31.12.2019 M$
Pasivos Corrientes			
Otros pasivos financieros corrientes	16	54.381.033	233.356.667
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar, corrientes	19	26.779.049	49.463.827
Otras provisiones	17	1.058.155	1.224.669
Pasivos por Impuestos corrientes	10	1.756.443	17.077.511
Provisiones por beneficios a los empleados, corrientes	18	1.977.327	5.020.749
Otros pasivos no financieros corrientes	20	6.175.117	12.448.089
Pasivos por arrendamientos corrientes	21	1.734.506	2.654.721
Total pasivos corrientes		**93.861.631**	**321.246.234**
Pasivos no Corrientes			
Otros pasivos financieros, no corrientes	16	1.164.470.833	848.203.803
Pasivos por Impuestos Diferidos	15	252.309.559	246.138.001
Otros pasivos no financieros, no corrientes	20	21.778.027	21.665.472
Pasivos por arrendamiento no corriente	21	67.618.707	78.136.034
Total pasivos no corrientes		**1.506.177.126**	**1.194.143.310**
Total pasivos		**1.600.038.757**	**1.515.389.544**
Patrimonio	22		
Capital Emitido		423.575.312	423.575.312
Resultados Retenidos		569.613.458	582.625.901
Primas de Emisión		289.355	289.355
Otras Reservas		(15.208.644)	50.579.660
Patrimonio atribuible a los propietarios de controladora		**978.269.482**	**1.057.070.227**
Participaciones no controladoras	22	109.355.009	110.808.359
Patrimonio Total		**1.087.624.492**	**1.167.878.587**
Total Pasivos y Patrimonio Neto		**2.687.663.249**	**2.683.268.130**

PARQUE ARAUCO S.A. Y FILIALES
ESTADO DE RESULTADOS CONSOLIDADOS POR FUNCIÓN
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 Y 2019

		Acumulados	
		01.01.2020	01.01.2019
		31.12.2020	31.12.2019
	Nota	M$	M$
Ingresos de actividades ordinarias	24	125.851.928	205.612.761
Costo de ventas	24	(31.697.506)	(39.962.704)
Ganancia bruta		**94.154.422**	**165.650.057**
Gasto de administración	24	(33.824.242)	(19.847.060)
Otros ingresos por función	30.1	34.605.031	49.131.361
Otros gastos por función	30.2	(20.132.885)	(10.993.318)
Ganancia por actividades de Operación		**74.802.326**	**183.941.039**
Ingresos financieros	26	7.494.326	11.444.462
Costos financieros	26	(49.812.899)	(40.046.031)
Participación en las ganancias (pérdidas) de asociadas y negocios conjuntos que se contabilicen utilizando el método de la participación	36	5.211.953	7.186.623
Diferencias de cambio	27	1.064.839	809.663
Resultado por unidades de reajuste	29	(23.766.928)	(21.873.481)
Ganancia antes de impuestos		**14.993.617**	**141.462.272**
Gasto por impuestos a las ganancias	15	(10.744.934)	(36.819.653)
Ganancia		**4.248.683**	**104.642.623**
Ganancia atribuible a			
Ganancia atribuible a propietarios de la controladora		1.846.222	93.393.722
Ganancia atribuible a participaciones no controladoras	22	2.402.461	11.248.901
Ganancia		**4.248.683**	**104.642.623**
Ganancias por acción			
Ganancia por acción básica	**23**	**2,04**	**103,29**
Ganancia por acción diluida	**23**	**2,03**	**102,64**

PARQUE ARAUCO S.A. Y FILIALES
ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES CONSOLIDADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 Y 2019

	Acumulados	
	01.01.2020 31.12.2020 M$	01.01.2019 31.12.2019 M$
Ganancia	**4.248.683**	**104.642.623**
Componentes de otro resultado integral que se reclasificarán al resultado del periodo, antes de impuestos		
Diferencias de cambio por conversión		
Ganancias (pérdidas) por diferencias de cambio de conversión, antes de impuestos	(71.432.007)	46.947.734
Otro resultado integral, antes de impuestos, diferencias de cambio por conversión	**(71.432.007)**	**46.947.734**
Coberturas del flujo de efectivo		
Ganancias (pérdidas) por coberturas de flujos de efectivo, antes de impuestos	(2.558.968)	433.484
Otro resultado integral, antes de impuestos, coberturas del flujo de efectivo	**(2.558.968)**	**433.384**
Otros componentes de otro resultado Integral, antes de impuestos	**(73.138.098)**	**47.381.218**
Impuesto a las ganancias relacionado con coberturas de flujos de efectivo de otro resultado integral	690.921	(117.041)
Impuesto a las ganancias relacionado con otro resultado integral que se reclasificará al resultado del periodo	**690.921**	**(117.041)**
Otro resultado integral	(73.300.054)	47.264.178
Resultado integral total	**(69.051.371)**	**151.906.801**
Resultado integral atribuible a:		
Resultado integral atribuible a los propietarios de la controladora	(71.453.832)	140.657.900
Resultado integral atribuible a participaciones no controladoras	2.402.461	11.248.901
Resultado integral total	**(69.051.371)**	**151.906.801**

PARQUE ARAUCO S.A. Y FILIALES

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 Y 2019

31.12.2020	Nota	Capital emitido	Prima de emisión	Reservas por diferencias de cambio por conversión (1)	Reservas de coberturas de flujo de caja (2)	Otras reservas varias (3)	Otras reservas (1)+(2)+(3)	Ganancias (pérdidas) acumuladas	Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora	Participaciones no controladoras	Patrimonio total
		M$	M$	M$	M$	M$	M$	M$	M$	M$	M$
Saldo inicial al 01.01.2020		**423.575.312**	**289.355**	**38.274.064**	**2.181.075**	**10.124.519**	**50.579.659**	**582.625.901**	**1.057.070.227**	**110.808.359**	**1.167.878.586**
Resultado Integral											
Ganancia (pérdida)		-	-	-	-	-	-	1.846.222	1.846.222	2.402.461	4.248.682
Otro resultado integral		-	-	(71.432.007)	(1.868.047)	-	(73.300.054)	-	(73.300.054)	-	(73.300.054)
Resultado Integral		-	-	-	-	-	-	1.846.222	(71.453.832)	2.402.461	(69.051.371)
Emisión de patrimonio		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Dividendos		-	-	-	-	-	-	(9.325.849)	(9.325.849)	-	(9.325.849)
Incremento (disminución) por transferencias y otros cambios	22	-	-	-	-	7.511.751	7.511.751	(5.532.815))	1.978.936	(3.855.811)	(1.876.874)
Total de cambios en patrimonio		**-**	**-**	**(71.432.007)**	**(1.868.047)**	**7.511.751**	**(65.788.303)**	**(13.012.443)**	**(78.800.746)**	**(1.453.350)**	**(80.254.095)**
Saldo final período 31.12.2020		**423.575.312**	**289.355**	**(33.157.943)**	**313.029**	**17.636.270**	**(15.208.644)**	**569.613.458**	**978.269.482**	**109.355.010**	**1.087.624.492**

31.12.2019	Nota	Capital emitido	Prima de emisión	Reservas por diferencias de cambio por conversión (1)	Reservas de coberturas de flujo de caja (2)	Otras reservas varias (3)	Otras reservas (1)+(2)+(3)	Ganancias (pérdidas) acumuladas	Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora	Participaciones no controladoras	Patrimonio total
		M$	M$	M$	M$	M$	M$	M$	M$	M$	M$
Patrimonio previamente reportado		**420.016.646**	**289.355**	**(8.673.670)**	**1.864.632**	**8.771.582**	**1.962.545**	**497.557.779**	**919.826.325**	**158.201.415**	**1.078.027.740**
Incremento (disminución) por correcciones de errores	4	-	-	-	-	-	-	(7.378.251)	(7.378.251)	-	(7.378.251)
Saldo inicial 01.01.2019		**420.016.646**	**289.355**	**(8.673.670)**	**1.864.632**	**8.771.582**	**1.962.544**	**490.179.528**	**912.448.073**	**158.201.415**	**1.070.649.488**
Resultado Integral											
Ganancia (pérdida)		-	-	-	-	-	-	93.393.722	93.393.722	11.248.901	104.642.623
Otro resultado integral		-	-	46.947.734	316.443	-	47.264.178		47.264.178		47.264.178
Resultado Integral		-	-	-	-	-	-	93.393.722	140.657.900	11.248.901	151.906.801
Emisión de patrimonio		3.558.666	-	-	-	-	-	-	3.558.666	-	3.558.666
Dividendos		-	-	-	-	-	-	(25.400.129)	(25.400.129)		(25.400.129)
Incremento (disminución) por transferencias y otros cambios	22	-	-	-	-	1.352.937	1.352.937	24.452.780	25.805.717	(58.641.956)	(32.836.239)
Total de cambios en patrimonio		**3.558.666**	**-**	**46.947.734**	**316.443**	**1.352.937**	**48.617.115**	**92.446.373**	**144.622.154**	**(47.393.056)**	**97.229.098**
Saldo final período 31.12.2019		**423.575.312**	**289.355**	**38.274.064**	**2.181.075**	**10.124.519**	**50.579.659**	**582.625.901**	**1.057.070.227**	**110.808.359**	**1.167.878.586**

PARQUE ARAUCO S.A. Y FILIALES
ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO DIRECTO CONSOLIDADO
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 Y 2019

	31.12.2020 M$	31.12.2019 M$
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación		
Clases de cobros por actividades de operación		
Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios	195.397.131	317.993.005
Clases de pagos		
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	(79.745.430)	(95.607.902)
Pagos a y por cuenta de los empleados	(23.045.008)	(23.573.485)
Impuestos a las ganancias reembolsados (pagados)	(7.961.417)	(13.474.061)
Otras entradas (salidas) de efectivo	(20.591.595)	(37.754.835)
Flujo de Efectivo neto procedentes de (utilizados en) actividades de operación	**64.053.681**	**147.582.722**
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión		
Recursos por ventas de otros activos a largo plazo	2.085.846	-
Intereses recibidos	7.000.731	11.188.610
Compras de propiedades, planta y equipo	(6.105.755)	(1.056.599)
Compras de activos intangibles	(3.076.815)	(2.652.417)
Dividendos recibidos	-	4.850.003
Compras de otros activos a largo plazo	(63.085.574)	(104.886.150)
Otras entradas (salidas) de efectivo, clasificados como actividades de inversión	(144.902)	287.728
Flujo de Efectivo neto procedentes de (utilizados en) actividades de inversión	**(63.326.469)**	**(92.268.825)**
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiamiento		
Cobros por cambios en las participaciones en la propiedad de subsidiarias que no resulta en una pérdida de control	-	139.379.151
Pagos por cambios en las participaciones en la propiedad en subsidiarias que no dan lugar a la pérdida de control	-	(165.009.778)
Importes procedentes de la emisión de acciones	-	8.982.966
Importes procedentes de préstamos de largo plazo	291.586.922	219.678.081
Importes procedentes de préstamos de corto plazo	24.083.684	95.466.404
Total importes procedentes de préstamos	**315.670.607**	**315.144.485**
Importes procedentes de la emisión de obligaciones al público (neto)	95.614.975	(34.536.952)
Reembolsos de préstamos	(270.250.857)	(202.968.978)
Pagos de pasivos por arrendamiento financiero	(11.414.300)	(5.376.896)
Dividendos Pagados	(23.741.825)	(40.135.314)
Intereses pagados	(38.275.570)	(35.921.425)
Impuestos a las ganancias pagados (reembolsados), clasificados como actividades de financiación	(6.889.128)	-
Otras entradas (salidas) de efectivo, clasificados como actividades de financiación	(5.174.835)	(11.114.598)
Flujo de Efectivo neto procedentes de (utilizados en) actividades de financiación	**55.539.066**	**(31.557.339)**
Incremento (disminución) en el efectivo y equivalentes al efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio	**56.266.278**	**23.756.506**
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo		
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo	(14.668.768)	10.454.843
Incremento (disminución) de efectivo y equivalentes al efectivo	41.597.510	34.211.348
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del período	**315.434.937**	**281.223.589**
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del período	**357.032.449**	**315.434.937**

Nota 1.- Información General

1.1 Información Corporativa

Parque Arauco S.A. fue constituida por escritura pública de fecha 30 de noviembre de 1979, otorgada en la Notaría de Santiago de don Andrés Rubio Flores. Se autorizó su existencia y se aprobaron sus estatutos por resolución 363-S de fecha 22 de junio de 1981 de la Comisión para el Mercado Financiero.

Parque Arauco S.A. (o "la Sociedad") con Rut 94.627.000-8, es un holding regional con presencia en Chile, Perú y Colombia, a través de sus distintas sociedades explota activos inmobiliarios de su propiedad. Su actividad principal es el desarrollo de proyectos inmobiliarios y administración de dichos inmuebles por medio de contratos de arrendamiento de locales y espacios en general con distintos operadores.

La Sociedad se encuentra ubicada en Chile, en la ciudad de Santiago, en Avenida Presidente Kennedy N°5413, Las Condes, Santiago. Parque Arauco S.A. es una sociedad anónima abierta que se encuentra inscrita en el Registro de Valores bajo el Nº 403 y por ello está sujeta a la fiscalización de la Comisión para el Mercado Financiero.

Nota 2.- Bases de presentación

2.1 Bases de preparación y presentación

Los Estados Financieros Consolidados de la Sociedad al 31 de diciembre de 2020 y 2019, han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera ("NIIF" o IFRS por su sigla en inglés) emitidos por el International Accounting Standards Board (IASB).

Los presentes Estados Financieros Consolidados han sido preparados a partir de los registros de contabilidad mantenidos por la Sociedad matriz y sus filiales. Cada entidad prepara sus Estados Financieros Consolidados siguiendo los principios y criterios contables vigentes en cada país, por lo que en el proceso de consolidación se han incorporado los ajustes y reclasificaciones necesarios para homogeneizar entre sí tales principios y criterios para adecuarlos a las Normas Internacionales de Información Financiera.

Los presentes Estados Financieros Consolidados han sido preparados sobre la base del costo histórico excepto por ciertos instrumentos financieros y propiedades de inversión que son medidos a los importes revaluados o valores razonables al final de cada ejercicio, como se explica en las políticas contables más adelante. Por lo general, el costo histórico está basado en el valor razonable de la contraprestación entregada a cambio de bienes y servicios.

El valor razonable es el precio que se recibiría por vender un activo, o pagado para transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes del mercado en la fecha de valoración, independientemente de si ese precio es observable o estimado utilizando otra técnica de valoración directa. Al estimar el valor razonable de un activo o un pasivo, la Sociedad tiene en cuenta las características de los activos o pasivos que los participantes del mercado utilizarían a la hora de fijar el precio del activo o pasivo a la fecha de medición. El valor razonable a efectos de valoración y / o revelación de los Estados Financieros Consolidados se determina de forma tal, a excepción de:

i) Las transacciones con pagos basados en acciones que se encuentran dentro del alcance de la NIIF 2,
ii) Las operaciones de leasing que están dentro del alcance de la NIC 17, y
iii) Las mediciones que tienen algunas similitudes con el valor de mercado, (pero que no son su valor razonable, tales como el valor neto realizable de la NIC 2 o el valor en uso de la NIC 36).

Nota 2.- Bases de presentación (continuación)

Para estimar el valor en uso, la Sociedad prepara las proyecciones de flujos de caja futuros antes de impuestos a partir de los presupuestos más recientes disponibles. Estos presupuestos incorporan las mejores estimaciones de la Administración sobre los ingresos y costos de las Unidades Generadoras de Efectivo utilizando las proyecciones sectoriales, la experiencia y las expectativas futuras.

2.2 Periodo cubierto por los estados financieros consolidados

Los presentes Estados Financieros Consolidados cubren los siguientes períodos:

Estado de Situación Financiera Consolidado por los períodos terminados al 31 de diciembre de 2020 y 2019.

Estado de Resultados Integrales Consolidados por función por los períodos terminados al 31 de diciembre de 2020 y 2019.

Estado de Resultados Integrales Consolidados por los períodos terminados al 31 de diciembre de 2020 y 2019.

Estado de Cambios en el Patrimonio Neto Consolidado por los períodos terminados al 31 de diciembre de 2020 y 2019.

Estado de Flujos de Efectivo Directo Consolidados por los períodos terminados al 31 de diciembre de 2020 y 2019.

2.3 Declaración de cumplimiento

Estos Estados Financieros Consolidados reflejan fielmente la situación financiera de Parque Arauco S.A. al 31 de diciembre de 2020 y 2019, los cuales fueron aprobados por el Directorio en sesión celebrada con fecha 25 de enero de 2021. Por lo tanto, los presentes Estados Financieros Consolidados representan la adopción explicita y sin reservas de las NIIF como se señala en 2.1. Los Estados Financieros Consolidados son presentados en miles de pesos (moneda funcional) y han sido preparados a partir de los registros de contabilidad mantenidos por la sociedad matriz y sus filiales.

2.4 Pronunciamientos contables con aplicación efectiva a contar del 1 de enero de 2020 y siguientes:

a) Las siguientes nuevas Normas, enmiendas e Interpretaciones han sido adoptadas en estos estados financieros Consolidados

Enmiendas a NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
Definición de un negocio (enmiendas a NIIF 3)	*Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2020.*
Definición de Material (enmiendas a NIC 1 y NIC 8)	*Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2020.*
Marco Conceptual para el Reporte Financiero Revisado	*Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2020.*
Reforma sobre Tasas de Interés de Referencia (enmiendas a NIIF 9, NIC 39 y NIIF 7)	*Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2020.*

Nota 2.- Bases de presentación (continuación)

b) Normas, enmiendas e Interpretaciones que han sido emitidas pero su fecha de aplicación aún no está vigente:

Nuevas NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
***NIIF 17**, Contratos de Seguros*	*Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2021.*
Enmiendas a NIIF	**Fecha de aplicación obligatoria**
Clasificación de pasivos como Corriente o No Corriente (enmiendas a NIC 1)	*Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2022.*
Referencia al Marco Conceptual (enmiendas a NIIF 3)	*Periodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2022*
Propiedad, Planta y Equipo – Ingresos antes del Uso Previsto (enmiendas a NIC 16)	*Periodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2022*
Contratos Onerosos – Costos para Cumplir un Contrato (enmiendas a NIC 37)	*Periodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2022*
Mejoras Anuales a las Normas IFRS, ciclo 2018-2020 (enmiendas a NIIF 1, NIIF 9, NIIF 16 y NIC 41)	*Periodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2022*
Concesiones de Arrendamientos Relacionadas a COVID-19 (enmiendas a NIIF 16)	*Periodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2020*

Las políticas contables adoptadas en la preparación de los Estados Financieros Consolidados son coherentes con los aplicados en la preparación de los estados financieros consolidados anuales de la Sociedad para el año terminado el 31 de diciembre de 2019, excepto por la adopción de nuevas normas, interpretaciones y enmiendas, efectivas partir del 1° de enero de 2020, las cuales no han tenido un efecto significativo en los montos reportados en estos estados financieros.

2.5 Bases de consolidación

Los Estados Financieros Consolidados incorporan los Estados Financieros de la Sociedad y entidades controladas por la Sociedad (sus subsidiarias). El control se logra cuando la Sociedad tiene:

(a) poder sobre la inversión (derechos existentes que le dan la capacidad de dirigir las actividades relevantes de la sociedad participada, es decir, las actividades que afectan de forma significativa a los rendimientos de la participada);
(b) exposición, o derecho, a rendimientos variables procedentes de su involucramiento en la participada; y
(c) capacidad de utilizar su poder sobre la participada para influir en sus rendimientos.

Cuando la Sociedad tiene menos que la mayoría de los derechos a voto de una sociedad participada, tiene el poder sobre la sociedad participada cuando estos derechos a voto son suficientes para darle en la práctica la capacidad de dirigir las actividades relevantes de la sociedad participada unilateralmente. La Sociedad considera todos los hechos y circunstancias para evaluar si los derechos a voto en una participada son suficientes para darle el poder, incluyendo:

(a) el número de los derechos de voto que mantiene el inversor en relación con el número y dispersión de los que mantienen otros tenedores de voto;
(b) los derechos de voto potenciales mantenidos por el inversor, otros tenedores de voto u otras partes;
(c) derechos que surgen de otros acuerdos contractuales; y
(d) cualesquiera hechos y circunstancias adicionales que indiquen que el inversor tiene, o no tiene, la capacidad presente de dirigir las actividades relevantes en el momento en que esas decisiones necesiten tomarse, incluyendo los patrones de conducta de voto en reuniones de accionistas anteriores.

La Sociedad reevaluará si tiene o no control en una participada si los hechos y circunstancias indican que ha habido cambios en uno o más de los elementos de control mencionados anteriormente.

Nota 2.- Bases de presentación (continuación)

La consolidación de una subsidiaria comenzará desde la fecha en que el inversor obtenga el control de la participada y cesará cuando pierda el control sobre ésta. Específicamente, los ingresos y gastos de una subsidiaria adquirida o vendida durante el año se incluyen en los Estados Financieros Consolidados de resultados integrales desde la fecha en que la Sociedad obtiene el control hasta la fecha en que la Sociedad deja de controlar la subsidiaria.

La ganancia o pérdida de cada componente de otros resultados integrales son atribuidas a los propietarios de la Sociedad y a la participación no controladora, según corresponda. El total de resultados integrales es atribuido a los propietarios de la Sociedad y a las participaciones no controladoras aun cuando el resultado de la participación no controladora tenga un déficit de saldo.

Si una subsidiaria utiliza políticas contables diferentes de las adoptadas en los Estados Financieros Consolidados, para transacciones y otros sucesos similares en circunstancias parecidas, se realizarán los ajustes adecuados en los estados financieros de las subsidiarias al elaborar los Estados Financieros Consolidados para asegurar la uniformidad con las políticas contables de Parque Arauco S.A.

Todos los activos y pasivos, patrimonio, ingresos, gastos y flujos de efectivo relacionados con transacciones entre las entidades del holding, son eliminados en la consolidación.

Participaciones no controladoras - Una controladora presentará las participaciones no controladoras en el estado de situación financiera consolidado intermedio, dentro del patrimonio, de forma separada del patrimonio de los propietarios de la controladora.

Cambios en las participaciones de la Sociedad en filiales existentes

Los cambios en la participación en la propiedad de una controladora en una subsidiaria que no den lugar a una pérdida de control son transacciones de patrimonio. Cualquier diferencia entre el importe por el que se ajustan los intereses minoritarios y el valor razonable de la contraprestación pagada o recibida se reconoce directamente en el patrimonio neto y se atribuye a los propietarios de la controladora. No se realiza ningún ajuste en el importe en libros de la plusvalía, ni se reconocen ganancias o pérdidas en la cuenta de resultados del periodo.

Cuando se pierde control de una filial, se reconoce una ganancia o pérdida en resultados y se calcula como la diferencia entre (i) el agregado del valor razonable de la contraprestación recibida y el valor razonable de cualquier participación retenida; y (ii) el importe en libros previo de los activos (incluyendo la plusvalía), y pasivos de la filial y cualquier participación no controladora.

Cuando los activos de la filial son medidos a montos revaluados o a valor razonable y la correspondiente ganancia o pérdida acumulada ha sido reconocida en otros resultados integrales y acumulada en patrimonio, los importes previamente reconocidos en otros resultados integrales y acumulados en patrimonio se contabilizan como si la Sociedad hubiese vendido directamente los activos relevantes (es decir, reclasificado a resultados o transferido directamente a resultados retenidos como se especifica por las NIIF aplicables). El valor razonable de cualquier inversión retenida en la antigua filial a la fecha en que se pierde control se considerará como el valor razonable en el momento de reconocimiento inicial para su medición posterior bajo NIIF 9 Instrumentos Financieros: Reconocimiento y Medición, cuando proceda, como el costo en el momento de reconocimiento inicial de una inversión en una asociada o un negocio conjunto.

Nota 2.- Bases de presentación (continuación)

Las entidades controladas por la Sociedad son las que se indican en el siguiente cuadro:

Rut	Nombre Sociedad	País	Moneda funcional	Porcentaje de Participación			
				31.12.2020			31.12.2019
				Directo	Indirecto	Total	Total
76.013.218-7	Inversiones Parque Arauco Uno S.A.	Chile	Peso Chileno	99,82%	0,18%	100,00%	100,00%
76.111.950-8	Desarrollos Inmobiliarios San Antonio S.A.	Chile	Peso Chileno	0,00%	70,00%	70,00%	70,00%
76.187.012-2	Centros Comerciales Vecinales Arauco Express S.A. (4)	Chile	Peso Chileno	51,00%	0,00%	51,00%	51,00%
76.189.464-1	Nueva Arauco SpA.	Chile	Peso Chileno	100,00%	0,00%	100,00%	100,00%
76.263.221-7	Centro Comercial Arauco Express Ciudad Empresarial S.A. (6)	Chile	Peso Chileno	0,00%	100,00%	100,00%	100,00%
86.339.000-1	Plaza Estación S.A.	Chile	Peso Chileno	0,00%	100,00%	100,00%	100,00%
89.276.800-5	Comercial Arauco Ltda.	Chile	Peso Chileno	95,00%	5,00%	100 ,00%	100 ,00%
96.547.010-7	Inmobiliaria Paseo de la Estación S.A.	Chile	Peso Chileno	83,00%	0,00%	83,00%	83,00%
96.671.020-9	Todo Arauco S.A.	Chile	Peso Chileno	100,00%	0,00%	100,00%	100,00%
96.734.110-K	Arauco Malls Chile S.A.	Chile	Peso Chileno	100,00%	0,00%	100,00%	100,00%
76.455.843-k	Parque Angamos SpA.	Chile	Peso Chileno	55,00%	0,00%	55,00%	55,00%
76.231.235-2	Bulevar Rentas inmobiliarias S.A.	Chile	Peso Chileno	0,00%	100,00%	100,00%	100,00%
76.939.541-5	Arauco Centros Comerciales Regionales SpA (1)	Chile	Peso Chileno	51,00%	0,00%	51,00%	51,00%
76.939.551-2	Arauco Chillán SpA (3)	Chile	Peso Chileno	51,00%	0,00%	51,00%	51,00%
77.112.778-9	Arauco Viña SpA	Chile	Peso Chileno	100,00%	0,00%	100,00%	100,00%
96.828.400-2	Parque Arauco Internacional S.A.	Chile	Dólar	100,00%	0,00%	100,00%	100,00%
30-69117251-8	Parque Arauco Argentina S.A.	Argentina	Peso Argentino	0,00%	100,00%	100,00%	100,00%
20511910642	Arauco Holding Perú S.A.C.	Perú	Sol Peruano	0,00%	100,00%	100,00%	100,00%
20123537581	Sercenco S.A. (7)	Perú	Sol Peruano	-	-	-	100,00%
20523173716	Parque Lambramani S.A.C.	Perú	Sol Peruano	0,00%	100,00%	100,00%	100,00%
20550880041	Strip Centers del Perú S.A.C.	Perú	Sol Peruano	0,00%	100,00%	100,00%	100,00%
20502772831	Ekimed S.A.C. (7)	Perú	Sol Peruano	-	-	-	100,00%
20495673911	El Quinde Shopping Plaza S.A.C.	Perú	Sol Peruano	0,00%	100,00%	100,00%	100,00%
20512817999	Inmobiliaria El Quinde S.A.C.	Perú	Sol Peruano	0,00%	100,00%	100,00%	100,00%
20521150948	El Piquero Shopping Plaza S.A.C.	Perú	Sol Peruano	0,00%	100,00%	100,00%	100,00%
20510641516	Arauco Malls Perú S.A.C.	Perú	Sol Peruano	0,00%	100,00%	100,00%	100,00%
20511742677	Holding Plaza S.A. (2)	Perú	Sol Peruano	0,00%	100,00%	100,00%	100,00%
20547203608	NISA Malls S.A. (2)	Perú	Sol Peruano	0,00%	98,86%	98,86%	98,18%
20601278350	Nueva Plaza Inversiones S.A.C. (2) (7)	Perú	Sol Peruano	-	-	-	100,00%
20423264617	Inmuebles Panamericana S.A.	Perú	Sol Peruano	0,00%	100,00%	100,00%	100,00%
20505590849	Administradora Panamericana S.A.C.	Perú	Sol Peruano	0,00%	100,00%	100,00%	100,00%
20345681460	Altek Trading S.A.C.	Perú	Sol Peruano	0,00%	100,00%	100,00%	100,00%
20492155501	Inversiones Villa el Salvador S.A.C.	Perú	Sol Peruano	0,00%	100,00%	100,00%	100,00%
20492911918	Inversiones Alameda Sur S.A.C.	Perú	Sol Peruano	0,00%	100,00%	100,00%	100,00%
20538494748	Inmobiliaria Costa Nueva S.A.C.	Perú	Sol Peruano	0,00%	100,00%	100,00%	100,00%
20538494233	Inmobiliaria Botafogo S.A.C.	Perú	Sol Peruano	0,00%	97,33%	97,33%	97,33%
20543100138	Inversiones Lendipo S.A.C.	Perú	Sol Peruano	0,00%	100,00%	100,00%	100,00%
20543099881	Inmobiliaria Pisac S.A.C.	Perú	Sol Peruano	0,00%	100,00%	100,00%	100,00%
20543349403	Inversiones Kandoo S.A.C.	Perú	Sol Peruano	0,00%	100,00%	100,00%	100,00%
20548925861	Inmobiliaria Eburns S.A.C.	Perú	Sol Peruano	0,00%	94,64%	94,64%	94,64%
20557171178	Inversiones Lambore S.A.C.	Perú	Sol Peruano	0,00%	100,00%	100,00%	100,00%
901.394.357-2	Administradora Parque Arauco S.A.S	Colombia	Peso Colombiano	0,00%	100,00%	100,00%	-
900.197.303-7	Inversiones Colombianas Arauco S.A.S.	Colombia	Peso Colombiano	0,00%	100,00%	100,00%	100,00%
830.054.539-0	Fideicomiso PA Alegra Barranquilla (5)	Colombia	Peso Colombiano	0,00%	52,50%	52,50%	52,50%
900.252.139-0	Parque Arauco Colombia S.A.	Colombia	Peso Colombiano	0,00%	100,00%	100,00%	100,00%
900.079.790-5	Eje Construcciones S.A.S.	Colombia	Peso Colombiano	0,00%	55,00%	55,00%	55,00%
900.460.297-8	Inversiones Inmobiliarias Bucaramanga Arauco S.A.S.	Colombia	Peso Colombiano	0,00%	100,00%	100,00%	100,00%

Nota 2.- Bases de presentación (continuación)

(1) Con fecha 31 de enero de 2019, la Sociedad Parque Arauco S.A., vendió a Ameris Parauco Fondo de Inversión (antes denominado Ameris Rentas Comerciales I Fondo de Inversión), representado por Ameris Capital Administradora General de Fondos S.A. el 49% de las acciones de la sociedad filial Arauco Centros Comerciales Regionales SpA, conservando Parque Arauco S.A. el restante del 51% de las acciones.

(2) Con fecha 17 de abril de 2019, la sociedad Parque Arauco S.A. confirmó que todas las condiciones a las cuales estaba sujeta la compraventa de la participación directa o indirecta del Grupo Wiese en Holding Plaza S.A. fueron cumplidas. Como resultado de la transacción, Parque Arauco S.A. obtuvo el 100% de participación de los malls: MegaPlaza Norte, Chimbote, Cañete, Pisco, Jaén, Huaral, Villa El Salvador I, Villa El Salvador II, Villa Chorrillos, Chincha y Barranca.

(3) Con fecha 30 de abril de 2019, la sociedad Parque Arauco S.A. suscribió con Ameris Parauco Fondo de Inversión representada por Ameris Capital Administradora General de Fondos S.A. una compraventa para la adquisición del 40% de las acciones de la sociedad filial Arauco Chillán SpA, conservando Parque Arauco S.A. el restante 60% de las acciones. Posteriormente, con fecha 07 de junio del año en curso, se suscribió compraventa para la adquisición del 9% de las acciones por parte de Ameris, conservando Parque Arauco S.A. el restante 51% del total de las acciones emitidas por Arauco Chillán.

(4) Con fecha 20 de marzo de 2019, se materializó la adquisición por parte de Parque Arauco S.A. de la totalidad de la participación del Fondo de Inversión LV – Patio Renta Inmobiliaria I en la sociedad filial Centros Comerciales Vecinales Arauco Express S.A. Posteriormente, con fecha 28 de marzo de 2019, la sociedad Parque Arauco S.A. vendió al Fondo de Inversión Banchile Rentas Inmobiliarias I, representado por Banchile Administradora General de Fondos S.A., el 49% de las acciones de la sociedad filial Centros Comerciales Vecinales Arauco Express S.A., conservando Parque Arauco S.A. el restante 51% de las acciones.

(5) Con fecha 29 de julio de 2019, Parque Arauco S.A. anunció la adquisición del 52,5% del Fideicomiso Patrimonio Autónomo Alegra Barranquilla, propietario del proyecto en construcción Parque Alegra Centro Comercial.

(6) Con fecha 02 de septiembre de 2019, Centros Comerciales Vecinales Arauco Express S.A anunció la adquisición del 20% de las acciones de AEX Ciudad Empresarial a Gestora de Patrimonios S.A.

(7) Con fecha 1 de septiembre de 2020, la sociedad Sercenco S.A. fue absorbida por la sociedad en Parque Lambramani S.A.C., la sociedad Ekimed S.A.C. fue absorbida por la sociedad Arauco Holding Perú S.A.C. y la sociedad Nueva Plaza Inversiones fue absorbida por NISA Malls S.A.

2.6 Juicios, estimaciones y suposiciones contables significativas

Estimaciones y suposiciones
En la preparación de los Estados Financieros Consolidados bajo NIIF la Administración de Parque Arauco S.A. ha realizado estimaciones basados en hipótesis que básicamente se refieren a:

Deterioro: La Administración determina si los activos no corrientes están deteriorados a cada cierre contable. Esto requiere una estimación del valor recuperable de las unidades generadoras de efectivo a las cuales se les asigna plusvalía. La estimación de un valor en uso requiere que la administración realice una estimación de los flujos de efectivo futuros esperados de la unidad generadora de efectivo y además que determine una tasa de descuento apropiada para calcular el valor presente de estos flujos de efectivo.

La vida útil de los activos: Los intangibles y propiedades, planta y equipo requieren estimaciones respecto al período de vida útil y su valor residual.

Impuestos diferidos: Se reconocen activos por impuesto diferido para todas las pérdidas tributarias no utilizadas, en la medida que es probable que existirán utilidades imponibles contra las cuales puedan ser utilizadas.

Provisiones: La Sociedad constituye provisión cuando tiene una obligación presente como resultado de un suceso pasado, sea probable que tenga que desprenderse de recursos y además que puede estimarse de manera fiable su importe. De esta forma, al cierre de cada ejercicio, la Sociedad presenta provisiones por procesos legales, reembolsos y otras provisiones diversas.

Provisión de incobrable: Al cierre de cada mes contable la gerencia de contabilidad regional realiza el cálculo de la provisión de incobrable. Para ejecutar lo anterior dispone tanto de las bases de deuda y garantías de clientes, de esta forma se obtendrá la deuda descubierta de garantías para cada uno de los clientes.

Valor justo de propiedades de inversión: La Administración determina anualmente el valor razonable de las propiedades de inversión. Esto requiere que la Administración realice una estimación de los flujos de efectivo futuros esperados de la unidad generadora de efectivo y, además, que determine una tasa de descuento apropiada para calcular el valor presente de esos flujos de efectivo (ver Nota 3.2).

Las estimaciones realizadas y supuestos utilizados por la Sociedad se encuentran basadas en la experiencia histórica, cambios en la industria e información suministrada por fuentes externas calificadas. Sin embargo, los resultados finales podrían diferir de las estimaciones bajo ciertas condiciones.

2.7 Moneda funcional

Los estados financieros de Parque Arauco S.A. y sus filiales se presentan en la moneda del ambiente económico en el cual operan las sociedades (moneda funcional). Para propósitos de los Estados Financieros Consolidados, son expresados en miles pesos chilenos, que es la moneda de presentación del Grupo.

Moneda	31.12.2020 $	31.12.2019 $
UF	29.070,33	28.309,94
Dólar	710,95	748,74
Sol Peruano	196,36	226,14
Peso Colombiano	0,21	0,23
Peso Argentino	84,02	59,81

Nota 2.- Bases de presentación (continuación)

2.8 Moneda de presentación

Los Estados Financieros Consolidados de Parque Arauco S.A. y sus filiales, se presentan en pesos chilenos, en cumplimiento de NIC 21 Efectos de las Variaciones en las Tasas de Cambio de la Moneda Extranjera. Los activos y pasivos de operaciones en el extranjero, incluido la plusvalía y los ajustes al valor razonable que surgen en la adquisición, son convertidos a pesos a la tasa de cambio de la fecha de balance. Los ingresos y gastos de las operaciones en el extranjero son convertidas a pesos, a la tasa de cambio promedio.

2.9 Moneda Extranjera

Transacciones en moneda extranjera

Las transacciones en una divisa distinta de la moneda funcional de una sociedad se consideran transacciones en moneda extranjera y se contabilizan en su moneda funcional al tipo de cambio vigente a la fecha de la transacción. Al cierre de cada periodo los saldos de los activos y pasivos monetarios denominados en moneda extranjera son traducidos al tipo de cambio de la moneda funcional a dicha fecha y las diferencias de cambio que surgen de tal valoración se registran en "diferencia de cambio" de la cuenta de resultados del periodo en que se producen, excepto por las diferencias de cambio resultantes de la valoración de las inversiones en sociedades (patrimonio de filiales) con una moneda funcional distinta, las que son registradas en la línea de reservas de conversión en Otros Resultados Integrales Consolidados. Los activos y pasivos no monetarios que son valorizados al valor razonable en una moneda extranjera son reconvertidos a la moneda funcional a la tasa de cambio a la fecha en que se determinó el valor razonable. Las partidas no monetarias que son valorizadas al costo histórico en una moneda extranjera no se convierten.

Unidad de reajuste

Las transacciones en unidades de reajustes son registradas a la unidad de reajuste a la fecha en que la transacción cumple con los requisitos para su reconocimiento inicial. A la fecha de cierre de cada periodo, los activos y pasivos monetarios denominados en unidades de reajustes son traducidas al tipo de cambio de la unidad de reajuste y las diferencias originadas son registradas en la cuenta Resultados por Unidades de Reajuste.

2.10 Grado de redondeo utilizado en los estados financieros

La información es presentada en pesos chilenos y ha sido redondeada a la unidad de mil más cercana (M$)

Nota 3.- Políticas Contables Significativas

3.1 Costos de financiamiento

Los costos de financiamiento son todos aquellos intereses pagados y devengados, diferencias de cambio o reajustes y otros costos de obligaciones con bancos e instituciones financieras y obligaciones con el público que son reconocidos como gastos financieros cuando son incurridos, excepto cuando dichos costos son por adquisición y/o construcción de activos aptos, por ejemplo, las propiedades de inversión, los cuales deben ser capitalizados, formando parte del costo de dichos activos.

3.2 Propiedades de inversión

Las propiedades de inversión corresponden a terrenos, edificios, proyectos inmobiliarios en curso y otras construcciones que se mantienen para explotarlos en régimen de arriendo. Las propiedades de inversión son reconocidas inicialmente a costo de adquisición lo que incluye principalmente su precio de compra y cualquier desembolso directamente atribuible. Con posterioridad a la valoración inicial Parque Arauco S.A. ha optado por valorizar sus propiedades de inversión en

operación a su valor razonable. La Administración calcula anualmente al cierre contable las variaciones de este valor, de acuerdo con el modelo de flujos descontados. Los beneficios o pérdidas derivados de las variaciones en el valor razonable de las propiedades de inversión se incluyen en los resultados del ejercicio en que se producen.

La Sociedad ha determinado valorizar los terrenos y proyectos inmobiliarios en curso, o en el periodo de ejecución de obras, al valor de costo del terreno más todos los desembolsos necesarios para su desarrollo y construcción. Durante el periodo de ejecución de obras, la propiedad de inversión en construcción no es posible medirla a valor razonable y únicamente se capitalizan los costos de ejecución y gastos financieros, siempre que el activo califique para ello y que tales gastos se hayan devengado antes de que el activo esté en condiciones de explotación. Una vez haya transcurrido al menos un año desde que dicho activo entra en explotación, se comenzará a registrar a valor razonable. Cualquier diferencia entre el valor razonable de la propiedad a esa fecha y su valor libro anterior es reconocida en resultados, en el rubro Otros Ingresos (Gastos) por función. Las propiedades de inversión son dadas de baja cuando han sido enajenadas o cuando la propiedad de inversión es permanentemente retirada de uso y no se espera ningún beneficio económico futuro debido a su enajenación. Cualquier utilidad o pérdida al retirar o enajenar una propiedad de inversión es reconocida en resultado del ejercicio en el cual se retiró o enajenó.

Las transferencias de (a u o) propiedad de inversión cuando, y solo cuando, exista un cambio en su uso que se haya evidenciado. Un cambio de uso ocurre cuando la propiedad cumple, o deja de cumplir, la definición de propiedades de inversión y existe evidencia del cambio de uso. Aisladamente, un cambio en las intenciones de la gerencia de uso de una propiedad no proporciona evidencia de un cambio de uso. Ejemplos de evidencia de un cambio de uso incluyen:

(a) el comienzo de la ocupación del propietario, o del desarrollo con intención de ocupación por el propietario, en el caso de una transferencia de una propiedad de inversión a propiedades ocupadas por el propietario;
(b) el inicio de un desarrollo con intención de venta, en el caso de una transferencia de una propiedad de inversión a inventarios;
(c) el fin de la ocupación por parte del dueño, en el caso de la transferencia de una instalación ocupada por el propietario a una propiedad de inversión; y
(d) el inicio de una operación de arrendamiento operativo a un tercero, en el caso de una transferencia de inventarios a propiedad de inversión.

La determinación del valor razonable de las Propiedades de Inversión surge de las proyecciones de flujos de caja futuros antes de impuestos a partir de los presupuestos más recientes disponibles. Estos presupuestos incorporan las mejores estimaciones de la Administración sobre los ingresos y costos de las Unidades Generadoras de Efectivo utilizando las proyecciones sectoriales, la experiencia y las expectativas.

3.2.1 Determinación de tasa de descuento de los flujos

La tasa de descuento es revisada anualmente y determinada en base a las siguientes consideraciones:

1.- Determinación del BETA: dado que en Chile no existe un mercado lo suficientemente grande y activo para una adecuada determinación del BETA se usan betas de compañías inmobiliarias, constructoras y administradoras de centros comerciales internacionales.
2.- Tasa libre de riesgo: este dato es actualizado anualmente y se basa en un promedio histórico de la tasa libre de riesgo del bono del tesoro de 30 años de EE. UU. y se agrega un spread por riesgo país para Chile, Perú y Colombia.
3.-Premio por riesgo: este dato es generado en forma local por la administración en base a lo publicado anualmente en sistemas de información de mercado.
4.-Relación de apalancamiento: la relación de apalancamiento se ha establecido para los efectos del modelo en un rango de 45% - 55% entre fondos ajenos y fondos propios.

Nota 3.- Políticas Contables Significativas (continuación)

Con las variables expuestas a este nivel se calcula el costo de capital mediante la fórmula de Capital Asset Pricing Model.

5.- Tasa de impuesto; se debe agregar la tasa de impuesto vigente en cada país para el periodo en el que se van a descontar los flujos para tener la tasa de descuento antes y después de impuestos.
6.- En base al bono del tesoro de 30 años, el spread por riesgo país y un spread de crédito basado en las condiciones de mercado se calcula la tasa de la deuda.

3.2.2 Plan de Inversión

La Sociedad desarrolla anualmente un plan de inversiones detallado para la mantención, reparación y expansión de cada una de las propiedades de inversión. Dicho monto es incluido en los presupuestos más recientes disponibles. De esta forma son trasladados a los flujos descontados como Capex de Propiedades de Inversión. Para los de gastos de mantención futuros, se proyectan en cada propiedad de forma que permitan sostener sus flujos.

3.2.3 Tasa de crecimiento de los ingresos

Las tasas de crecimiento de los ingresos son relativas para cada propiedad de inversión y están directamente relacionadas con las condiciones o estado del ciclo de vida en que se encuentre el activo, por lo tanto, esta variable es revisada y aprobada anualmente.

Tasa de Crecimiento - Ingresos		
País	2020	2019
Chile	0% - 8%	0% - 6%
Perú	3% - 14%	2% - 6%
Colombia	4% - 15%	2% - 6%

3.2.4 Tasa de crecimiento de los costos

Las tasas de crecimiento de los costos en general son menores que las de los ingresos. Esto ocurre porque existen costos fijos que no crecen al crecer los ingresos. Adicionalmente, existen políticas de eficiencia operacional que permiten controlar los principales costos operacionales. Finalmente, muchos de estos costos no están indexados directamente a la inflación, mientas que los ingresos sí lo están. Estas tasas son revisadas y aprobadas anualmente. Para el caso de Chile las tasas de crecimiento son reales, para los otros casos las tasas de crecimiento son nominales.

Tasa de Crecimiento - Costos		
País	2020	2019
Chile	0% - 2%	1% - 5%
Perú	3% - 5%	2% - 7%
Colombia	4% - 6%	2% - 7%

3.2.5 Tasa de crecimiento del EBITDA

La tasa de crecimiento o decrecimiento del EBITDA es una consecuencia de los efectos que genera la tasa de crecimiento de los ingresos y de los costos. Tanto para la proyección de ingresos como para la proyección de costos, se preparan proyecciones de flujos de caja futuros antes de impuestos a partir de los presupuestos más recientes disponibles. Estos presupuestos incorporan las mejores estimaciones de la Administración sobre los ingresos y costos de las Unidades Generadoras de Efectivo utilizando las proyecciones sectoriales, la experiencia y expectativas.

Nota 3.- Políticas Contables Significativas (continuación)

En base a las variables anteriores se proyectan los ingresos y costos para obtener un EBITDA estimado. Luego, se descuentan el Capex de mantención de activo, los impuestos y los cambios en el capital de trabajo. Para el caso de activos de propiedad de la sociedad se aplica un crecimiento a perpetuidad o de anualidad, según sea el caso, a partir del décimo año. Para el caso de activos que no sean de propiedad de la sociedad, como por ejemplo cuando el activo se encuentra bajo contrato de arrendamiento, se aplica un crecimiento con inicio el décimo año y término la fecha en que deba devolverse le activo.

Considerando que Parque Arauco S.A., ha adoptado como política la aplicación de valor razonable a sus propiedades de inversión, los efectos de cualquier deterioro sobre estos activos forman parte del ajuste al valor razonable y son recogidos en el modelo de valorización de las propiedades de inversión.

3.3 Inversiones en asociadas y negocios conjuntos contabilizadas por el método de la participación

3.3.1. Asociadas y negocios conjuntos

Una asociada es una entidad sobre la cual la Sociedad ejerce influencia significativa. Influencia significativa es el poder de participar en las decisiones de políticas financieras y operativas, pero no control o control conjunto sobre esas políticas. Los resultados, activos y pasivos de las asociadas son incorporados en estos Estados Financieros Consolidados utilizando el método de la participación, excepto cuando la inversión es clasificada como mantenida para la venta, en cuyo caso es contabilizada en conformidad con NIIF 5 Activos No Corrientes Mantenidos para la Venta y Operaciones Discontinuadas.

Bajo el método de la participación, las inversiones en asociadas son registradas inicialmente al costo, y son ajustadas posteriormente en función de los cambios que experimenta, tras la adquisición, la porción de los activos netos de la asociada que corresponde a la Sociedad, menos cualquier deterioro en el valor de las inversiones individuales.

Cuando la participación de la Sociedad en las pérdidas de una asociada o negocio conjunto excede su participación en éstos, la entidad dejará de reconocer su participación en las pérdidas adicionales. La participación en una asociada o negocio conjunto será el importe en libros de la inversión en la asociada o negocio conjunto determinado según el método de la participación, junto con cualquier participación a largo plazo que, en esencia, forme parte de la inversión neta de la entidad en la asociada o negocio conjunto. Un negocio conjunto es un acuerdo por medio del cual las partes tienen un acuerdo de control conjunto que les da derecho sobre los activos netos del negocio conjunto. El control conjunto se produce únicamente cuando las decisiones sobre las actividades relevantes requieren el consentimiento unánime de las partes que están compartiendo el control.

Una inversión se contabilizará utilizando el método de la participación, desde la fecha en que pasa a ser una asociada o negocio conjunto. En el momento de la adquisición de la inversión cualquier diferencia entre el costo de la inversión y la parte de la entidad en el valor razonable neto de los activos y pasivos identificables de la participada, se contabilizará como plusvalía, y se incluirá en el importe en libros de la inversión. Cualquier exceso de la participación de la entidad en el valor razonable neto de los activos y pasivos identificables de la participada sobre el costo de la inversión, después de efectuar una reevaluación, será reconocida inmediatamente en los resultados integrales.

La inversión en una asociada o negocio conjunto estará deteriorada y se habrán producido pérdidas por deterioro de valor si, y solo si, existe evidencia objetiva de deterioro como consecuencia de uno o más eventos que hayan ocurrido después del reconocimiento inicial de la inversión. En tal circunstancia, la totalidad del importe en libros de la inversión (incluyendo la plusvalía) se prueba por deterioro de acuerdo con la NIC 36 Deterioro del valor de activos, como un único activo mediante la comparación de su importe recuperable (el mayor entre el valor de uso y el valor razonable menos los costes de venta) con su importe en libros; cualquier pérdida por deterioro reconocida forma parte del valor en libros de la

inversión. Cualquier reversa de dicha pérdida por deterioro reconocida de acuerdo con la NIC 36, incrementa el valor de la inversión, en función del importe recuperable de la inversión.

La Sociedad discontinúa el uso del método del patrimonio, en la fecha en que la inversión deja de ser una asociada o un negocio conjunto, o cuando la inversión está clasificada como mantenida para la venta. Cuando la Sociedad mantiene una participación en la antigua asociada o en el negocio conjunto y la participación es un activo financiero, la Sociedad mide la participación retenida a su valor razonable a la fecha y el valor de mercado se considera su valor razonable en el reconocimiento inicial, de conformidad con NIIF 9.

La diferencia entre el valor contable de la asociada o negocio conjunto en la fecha en que el método de la participación se suspendió, y el valor razonable de cualquier participación mantenida se incluye en la determinación de la ganancia o pérdida en la disposición de la asociada o negocio conjunto. Además, si la sociedad registró un resultado previamente en otros resultados integrales relacionado a esa asociada o negocio conjunto, dicho importe se debería registrar de la misma forma que si esa asociada o negocio conjunto hubieran vendido directamente los activos o pasivos relacionados.

La Sociedad continúa usando el método de la participación cuando una inversión en una asociada se convierte en una inversión en un negocio conjunto o una inversión en un negocio conjunto se convierte en una inversión en una asociada. No hay una remedición del valor razonable sobre dichos cambios en la participación.

Cuando la Sociedad reduce su participación en una asociada o un negocio conjunto, y continúa usando el método de la participación, los efectos que habían sido previamente reconocidos en otros resultados integrales deberán ser reclasificados a ganancia o pérdida de acuerdo con la proporción de la disminución de participación en dicha asociada.

Cuando una Sociedad del grupo realiza transacciones con una entidad asociada o un negocio conjunto, las ganancias y pérdidas resultantes de las transacciones con la asociada o con el negocio conjunto se reconocen en los Estados Financieros Consolidados la Sociedad solo en la medida de la participación de la asociada o negocio conjunto.

Participaciones en asociadas y negocios conjuntos contabilizadas por el método de la participación patrimonial se reconocen inicialmente al costo. En el momento del reconocimiento inicial, si el costo de la asociada o negocio conjunto es inferior a la parte proporcional de la inversión del valor razonable subyacente, la Sociedad registra una ganancia por la diferencia entre el costo y el valor razonable de la inversión subyacente en resultados del periodo. Si el costo de la asociada o negocio conjunto es mayor que la parte proporcional de la empresa en el valor razonable de la inversión subyacente, la correspondiente plusvalía se incluye en el valor en libros de la inversión. Con posterioridad al reconocimiento inicial, el valor en libros de la participación de la sociedad en una asociada o negocio conjunto se ajusta por la participación de la sociedad de los ingresos y distribuciones de la entidad participada. Las ganancias y pérdidas resultantes de las transacciones con una asociada o negocio conjunto se reconocen en los Estados Financieros Consolidados considerando los intereses de los participantes inversores no relacionados. El valor en libros de asociadas o negocios conjuntos se evalúa por deterioro en cada estado de situación a la fecha. Pérdidas por deterioro reconocidas pueden recuperarse posteriormente en los resultados del periodo en que sean identificadas.

3.4 Combinación de negocios y plusvalía (menor valor de inversión)

Las adquisiciones de negocios se contabilizan por el método de la adquisición. La contraprestación transferida en una combinación de negocios se mide al valor razonable, que se calcula como la suma de los valores razonables en la fecha de adquisición, de los activos transferidos por la Sociedad, los pasivos incurridos con respecto a los propietarios anteriores de la adquirida, y las participaciones patrimoniales emitidas por la Sociedad a cambio del control de la adquirida.

Nota 3.- Políticas Contables Significativas (continuación)

Los costos relacionados con la adquisición se reconocen en los resultados al ser incurridos. En una adquisición de negocios, se utiliza un especialista independiente para realizar una determinación del valor justo de los activos netos adquiridos y se considera la identificación de intangibles. Para la valorización de estos intangibles identificados en una combinación de negocios se utilizan proyecciones de flujos de caja en base a las estimaciones de rendimiento de los negocios adquiridos.

En la fecha de adquisición, los activos identificables adquiridos y los pasivos asumidos se reconocen a su valor razonable, exceptuando lo siguiente:

- Los activos o pasivos por impuestos diferidos, y activos o pasivos relacionados con acuerdos de beneficios a los empleados se reconocen y miden de acuerdo con la NIC 12 Impuestos a la renta y la NIC 19, respectivamente;
- Los pasivos o instrumentos de patrimonio relacionados con acuerdos de pagos basados en acciones de la adquirida o acuerdos de pagos basados en acciones de la compañía celebrados para reemplazar los acuerdos de pagos basados en acciones de la adquirida se miden de conformidad con la NIIF 2 en la fecha de adquisición; y
- Los activos (o grupo de activos para su disposición) que son clasificados como mantenidos para la venta de acuerdo con la NIIF 5 Activos no corrientes mantenidos para la venta y operaciones descontinuadas se miden de acuerdo con esa Norma.

La Plusvalía se mide como el exceso de la suma de la contraprestación transferida, el importe de cualquier participación no controladora en la adquirida y el valor razonable de la participación patrimonial previamente poseída por la adquiriente (si hubiese) en la adquirida sobre los importes netos a la fecha de adquisición de los activos identificables adquiridos y los pasivos asumidos. Si, luego de una reevaluación, los importes netos a la fecha de adquisición de los activos identificables adquiridos y los pasivos asumidos exceden la suma de la contraprestación transferida, el importe de cualquier participación no controladora en la adquirida y el valor razonable de la participación previamente poseída por la adquiriente en la adquirida (si la hubiese), dicho exceso se reconoce inmediatamente en resultados como una ganancia por una compra en términos muy ventajosos.

Las participaciones no controladoras que son participaciones en la propiedad actuales y que otorgan a sus tenedores una parte proporcional de los activos netos de la entidad en el caso de liquidación se pueden medir inicialmente ya sea al valor razonable o bien a la parte proporcional, de las participaciones no controladoras, de los importes reconocidos sobre los activos netos identificables de la adquirida. La elección de la base de medición se hace sobre la base de transacción por transacción. Otros tipos de participaciones no controladoras se miden al valor razonable o, cuando procede, sobre la base especifica en otra NIIF.

La contraprestación contingente resultante de una combinación de negocios se mide por su valor razonable a la fecha de la adquisición, como parte de esa combinación de negocios.

La determinación del valor razonable se basa en los flujos de efectivo descontados. Los supuestos clave toman en consideración la posibilidad de alcanzar cada meta de rendimiento financiero y el factor de descuento.

Cuando la contraprestación transferida por la Sociedad en una combinación de negocios incluye activos o pasivos resultantes de un acuerdo de contraprestación contingente, la contraprestación se mide al valor razonable a la fecha de adquisición y se incluye como parte de la contraprestación transferida en una combinación de negocios. Los cambios en el valor razonable de la contraprestación contingente que se califican como ajustes del periodo de medición se ajustan retrospectivamente, con los correspondientes ajustes contra la Plusvalía.

Los ajustes del periodo de medición son ajustes que surgen de información adicional obtenida durante el “periodo de medición” (el cual no puede exceder a un año desde la fecha de adquisición) acerca de hechos y circunstancias que existían en la fecha de adquisición.

Nota 3.- Políticas Contables Significativas (continuación)

La contabilización posterior para los cambios en el valor razonable de la contraprestación contingente que no se califican como ajustes del periodo de medición depende de la forma cómo se clasifica la contraprestación contingente. La contraprestación contingente que se clasifica como patrimonio no se vuelve a medir en posteriores fechas de reporte y su liquidación posterior se contabiliza dentro del patrimonio. La contraprestación contingente que se clasifica como un activo o un pasivo se vuelve a medir en posteriores fechas de reporte de acuerdo con la NIIF 9, o la NIC 37 Provisiones, pasivos contingentes y activos contingentes, según proceda, reconociéndose los resultados correspondientes en el resultado del periodo.

Cuando se realiza una combinación de negocios en etapas, la participación patrimonial mantenida previamente por la Sociedad en la adquirida se vuelve a medir a la fecha de adquisición a su valor razonable y la ganancia o pérdida resultante, si hubiese, se reconoce en los resultados. Los importes resultantes de la participación en la adquirida anteriores a la fecha de adquisición que habían sido previamente reconocidos en otros resultados integrales se reclasifican a resultados, siempre y cuando dicho tratamiento fuese apropiado en caso de que se vendiera dicha participación.

Si la contabilización inicial de una combinación de negocios no está finalizada al cierre del periodo de reporte en que la combinación ocurre, la Sociedad informa los importes provisionales de las partidas cuya contabilización está incompleta. Durante el periodo de medición, se ajustan esos importes provisionales (ver párrafos anteriores), o se reconocen los activos o pasivos adicionales que existían en la fecha de adquisición y que, de conocerse, habrían afectado los importes reconocidos en esa fecha.

Combinaciones de negocio bajo control común

Las combinaciones de negocios bajo control común se registran utilizando como referencia el método de unificación de intereses. Bajo este método los activos y pasivos involucrados en la transacción se mantienen reflejados al mismo valor libros en que estaban registrados en las empresas de origen, cualquier diferencia entre los activos y pasivos aportados a la consolidación y la contraprestación entregada, se registra directamente en el patrimonio neto.

3.5 Activos Intangibles

Corresponden a desembolsos por concepto de licencias de software e intangibles originados de combinaciones de negocios, como son los derechos, contratos comerciales y marcas. Parque Arauco S.A. y sus filiales valorizan estos activos por su costo de adquisición. El costo de los activos intangibles adquiridos en combinaciones de negocios es su valor razonable a la fecha de adquisición. Las utilidades o pérdidas que puedan surgir al dar de baja un activo intangible serán medidas como la diferencia entre los ingresos netos por venta y el valor libro del activo y serán reconocidas en estado de resultados cuando el activo sea dado de baja. Las vidas útiles de los activos intangibles son evaluadas como finitas o indefinidas.

3.5.1 Activos intangibles con vida útil finita

Estos activos intangibles se amortizan de forma lineal a lo largo de su vida útil estimada. Su deterioro es evaluado cada vez que existan indicadores que el activo intangible puede estar deteriorado. Después de su reconocimiento inicial son registrados al costo menos cualquier amortización acumulada y cualquier pérdida por deterioro acumulada. El periodo de amortización y el método de amortización son revisados por lo menos al cierre de cada ejercicio financiero.

Los cambios esperados en la vida útil o el patrón esperado de consumo de beneficios económicos futuros incluidos en el activo son tratados como cambios en las estimaciones contables. El cargo por amortización de cada ejercicio se reconoce

Nota 3.- Políticas Contables Significativas (continuación)

en los resultados del ejercicio, a menos que otra norma permita o exija que dicho monto se incluya en el valor de costo de otro activo. La vida útil destinada a los activos intangibles corresponde a:

	Rango (meses) Vida útil
Vida útil licencias de software	0 - 36
Vida útil contratos comerciales y relaciones con clientes	60 - 300

Periódicamente se revisa el rango de vida útil

3.5.2 Activos intangibles con vida útil indefinida

Estos activos intangibles no son amortizados. Su deterioro es evaluado cada vez que existan indicadores que el activo intangible puede estar deteriorado, en forma individual o al nivel de unidad generadora de efectivo. La Sociedad revisa anualmente la vida útil de sus activos intangibles con vida indefinida para determinar si la evaluación de vida indefinida continúa siendo sustentable, de lo contrario, el cambio en la evaluación de vida útil indefinida a finita es realizada en base prospectiva.

3.6 Propiedades, planta y equipo

Las propiedades, planta y equipo son registradas al costo de adquisición neto de depreciación acumulada y de las posibles pérdidas acumuladas por deterioro de valor. La Sociedad utiliza como método de depreciación el método lineal, depreciando los activos de Propiedades, planta y equipo desde que los bienes están en condiciones de uso, distribuyendo linealmente el costo de los activos entre los años de vida útil estimada. Los valores residuales estimados y periodos de amortización son revisados al cierre de cada ejercicio anual. El costo incluye desembolsos que son directamente atribuibles a la adquisición del activo. El costo de activo construido por la propia entidad incluye el costo de los materiales y la mano de obra directa, cualquier otro costo directamente atribuible al proceso de hacer que el activo sea apto para trabajar para su uso previsto.

La vida útil estimada se muestra en la siguiente tabla:

	Rango (años) Vida útil
Vida útil edificios	60 - 80
Vida útil planta y equipo	5 – 10
Vida útil equipamiento de tecnologías de la información	4 – 6
Vida útil instalaciones fijas y accesorios	7 – 10
Vida útil vehículos de motor	5 – 10

3.7 Deterioro de activos

3.7.1 Deterioro de activos financieros

La Sociedad reconoce una corrección de valor por pérdidas crediticias esperadas (“PCE”) sobre activos financieros que se miden a costo amortizado o a VRCCORI, cuentas por cobrar por arrendamientos, importes adeudados por clientes bajo contratos en construcción, así como también un compromiso de préstamos y contratos de garantía financiera. No se reconoce una pérdida por deterioro para inversiones en instrumentos de patrimonio. El importe de las pérdidas crediticias esperadas es actualizado en cada fecha de reporte para reflejar los cambios en el riesgo de crédito desde el reconocimiento inicial del correspondiente activo financiero.

Nota 3.- Políticas Contables Significativas (continuación)

La Sociedad siempre reconoce PCE durante el tiempo de vida del activo para las cuentas por cobrar comerciales, importes adeudados de clientes bajo contratos de construcción y cuentas por cobrar por arrendamientos. Las pérdidas crediticias esperadas en estos activos financieros son estimadas usando una matriz de provisiones basado en la experiencia histórica de pérdidas crediticias de la Sociedad, ajustada por factores que son específicos a los deudores, condiciones económicas generales y una evaluación tanto de la actual, así como también, de la presupuestada dirección de las condiciones en la fecha de reporte, incluyendo el valor del dinero en el tiempo cuando se apropiado.

Para todos los otros instrumentos financieros, la Sociedad reconoce PCE durante el tiempo de vida del activo cuando ha habido un aumento significativo en el riesgo de crédito desde el reconocimiento inicial. Si, por otro lado, riesgo de crédito en el instrumento financiero no ha aumentado significativamente desde el reconocimiento inicial, la Sociedad mide la corrección de valor por pérdidas para ese instrumento financiero a un importe igual a las pérdidas crediticias esperadas en los próximos doce meses. La evaluación de si debiesen ser reconocidas PCE durante el tiempo de vida del activo está basada en aumentos significativos en la probabilidad o riesgo de un incumplimiento que ocurra desde el reconocimiento inicial en lugar de sobre la evidencia de un activo financiero con deterioro de valor crediticio a la fecha de reporte o que ocurra un incumplimiento.

Las PCE durante el tiempo de vida del activo representan las pérdidas crediticias esperadas que resultarán de todos los posibles eventos de incumplimiento durante la vida esperada de un instrumento financiero. En contraste, las PCE esperadas en los próximos doce meses representa la porción de las PCE durante el tiempo de vida del activo que se espera resulten de eventos de incumplimiento sobre un instrumento financiero que sea posible dentro de los 12 meses después de la fecha de reporte.

3.7.2 Deterioro de activos no financieros

La Sociedad evalúa regularmente si existen indicadores de que un activo podría estar deteriorado. Si tales indicadores existen, o cuando existe un requerimiento anual de pruebas de deterioro de un activo, Parque Arauco S.A. y sus filiales realizan una estimación del monto recuperable del activo. El monto recuperable de un activo es el mayor entre el valor razonable de un activo o unidad generadora de efectivo menos los costos de venta y su valor en uso, es determinado para un activo individual a menos que el activo no genere entradas de efectivo que son claramente independiente de los otros activos o grupos de activos. Cuando el valor libro de un activo excede de su monto recuperable, el activo es considerado deteriorado y es disminuido a su monto recuperable. En el caso que corresponda se registra en el rubro Otras Ingresos y Otros Gastos por función del Estado de Resultados. Cuando una pérdida por deterioro se revierte posteriormente, el importe en libros del activo o unidad generadora de efectivo se incrementa hasta el menor entre la estimación revisada de su valor recuperable y el valor en libros que se habría registrado si no se hubiera reconocido previamente la pérdida por deterioro.

3.8 Instrumentos financieros

(i) Clasificación

La Sociedad clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías:

- Aquellos que se miden subsecuentemente a su valor razonable (ya sea a través de otros resultados integrales, o a través de resultados)
- Aquellos que se miden a costo amortizado.

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

Nota 3.- Políticas Contables Significativas (continuación)

Para los activos medidos a valor razonable, las ganancias y pérdidas se registrarán en resultados o en otros resultados integrales. Para las inversiones en instrumentos de deuda, esto dependerá del modelo de negocio sobre el que se lleve a cabo la inversión. Para las inversiones en instrumentos de patrimonio que no se mantienen para negociar, esto dependerá si la Sociedad ha hecho una elección irrevocable en el momento del reconocimiento inicial para registrar el instrumento de patrimonio a valor razonable a través de otros resultados integrales.

a) Activos financieros a costo amortizado

La Sociedad clasifica sus activos financieros a costo amortizado sólo si se cumplen los dos siguientes criterios:

- El activo se mantiene dentro de un modelo de negocio con el objetivo de cobrar flujos de efectivo contractuales,
- Los términos contractuales dan lugar, en fechas específicas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos de principal e intereses sobre el capital pendiente de pago.

Los activos financieros mantenidos por el Grupo que comúnmente corresponden a esta categoría son: inversiones en depósitos a plazo, cuentas por cobrar a entidades relacionadas, cuentas por cobrar a clientes y documentos por cobrar (incluidos arriendos por cobrar), efectivo en cuentas corrientes, entre otros

b) Activos financieros a valor razonable con cambio en resultados

Los activos financieros que cumplen las siguientes condiciones son posteriormente medidos a valor razonable con cambios en otro resultado integral (VRCCORI):

- El activo financiero se mantiene dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo se logra obteniendo flujos de efectivo contractuales y vendiendo activos financieros; y
- 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.

Todos los otros activos financieros que no cumplen con las condiciones anteriores son posteriormente medidos a valor razonable con cambios en resultados (VRCCR).

No obstante, la Sociedad puede realizar las siguientes elecciones irrevocables en el momento del reconocimiento inicial de un activo financiero:

- La Sociedad podría irrevocablemente elegir presentar los cambios posteriores en el valor razonable en otro resultado integral para inversiones en instrumentos de patrimonio que, en otro caso, se medirían a valor razonable con cambios en resultados;
- La Sociedad podría irrevocablemente designar un activo financiero que cumple los criterios de costo amortizado o valor razonable con cambios en otro resultado integral para medirlo a valor razonable con cambios en resultados si haciéndolo elimina o reduce significativamente una incongruencia de medición o reconocimiento.

(ii) Medición

En el reconocimiento inicial, el Grupo mide los activos financieros a su valor razonable más (en el caso de un activo financiero no reconocido a valor razonable a través de resultados) los costos de transacción que son directamente atribuibles a la adquisición del activo financiero. Los costos de transacción de activos financieros medidos a valor razonable a través de resultados se reconocen como gastos en resultados cuando se incurren.

Los activos financieros con derivados implícitos son considerados en su totalidad cuando se determine si los flujos de efectivo son únicamente pagos del principal e intereses.

Nota 3.- Políticas Contables Significativas (continuación)

(iii) Deterioro

La Sociedad revisó su metodología de deterioro de acuerdo con la NIIF 9, aplicando el modelo de pérdida crediticia esperada, lo cual no ha originado un impacto significativo en los Estados Financieros Consolidados (Ver Nota 2.4)

La Sociedad evalúa, de forma prospectiva, las pérdidas crediticias esperadas asociadas con sus instrumentos de deuda a costo amortizado. La metodología de deterioro aplicada depende de si se ha producido un aumento significativo en el riesgo de crédito.
Para las cuentas por cobrar, la Sociedad aplica el enfoque simplificado permitido por la NIIF 9, que requiere que las pérdidas esperadas sobre la vida del instrumento se reconozcan desde el reconocimiento inicial de las cuentas por cobrar.

Para medir las pérdidas crediticias esperadas, se han agrupado las cuentas por cobrar a clientes en función de las características de riesgo de crédito compartidas y días vencidos.

La Sociedad ha aplicado la NIIF 9 de forma retrospectiva, pero ha optado por no re expresar la información comparativa. Como resultado, la información comparativa proporcionada continúa siendo contabilizada de acuerdo con la política contable anterior de la Sociedad.

Política de Crédito

La Sociedad Parque Arauco S.A., sólo acepta pagos al contado a la fecha de vencimiento de todos los servicios que comercializa y factura, eso contados 15 días desde su facturación. Toda solicitud de financiamiento o condición de pago distinta del punto anterior debe contar con niveles de autorización por parte de la Administración. Tasas para cobro de intereses de deudores:

UF			
Desde	Hasta	Hasta 90	> 90
0	5.000	0,93%	1,30%
5.001	Mayor	0,61%	0,88%

3.8.2 Pasivos financieros

Todos los créditos, préstamos bancarios y bonos emitidos al público son inicialmente reconocidos al valor razonable del pago recibido menos los costos de transacción directamente atribuibles. Luego del reconocimiento inicial, los créditos que devengan intereses son medidos al costo amortizado usando el método de tasa efectiva de interés. Las utilidades y pérdidas son reconocidas en estado de resultados cuando los pasivos son dados de baja y mediante el proceso de amortización.

Derivados implícitos:

Los derivados implícitos en contratos anfitriones que no sean activos financieros dentro del alcance de NIIF 9 son tratados como derivados separados cuando cumplen la definición de un derivado, sus riesgos y características no están relacionados estrechamente con los correspondientes a los contratos anfitriones y los contratos anfitriones no son medidos a VRCCR. Los derivados implícitos en contratos híbridos que contienen un anfitrión dentro del alcance de NIIF 9 no son separados. El contrato híbrido en su totalidad se clasifica y mide posteriormente ya sea a costo amortizado o a VRCCR, según sea apropiado.

3.8.3 Instrumentos financieros derivados de cobertura

La Sociedad contabiliza inicialmente los instrumentos financieros derivados a valor razonable en la fecha en la que el contrato derivado es suscrito y son posteriormente remedidos a valor razonable. Los derivados son registrados como otros activos financieros cuando el valor razonable es positivo y como otros pasivos financieros cuando el valor razonable es

Nota 3.- Políticas Contables Significativas (continuación)

negativo. Cualquier utilidad o pérdida que surge de cambios en el valor razonable de los instrumentos derivados durante el ejercicio es registrada en la cuenta de Otros Resultados Integrales.

Parque Arauco S.A. mantiene derivados de cobertura para cubrir los riesgos asociados con las fluctuaciones en las tasas de interés y del tipo de cambio. Los detalles de los derivados de la Sociedad están descritos en la Nota 37 de este Estado Financiero. El objetivo de la Sociedad respecto de la mantención de derivados es minimizar estos riesgos utilizando el método más efectivo para eliminar o reducir el impacto de estas exposiciones. Los instrumentos derivados se reconocen inicialmente a su valor razonable, el que es determinado en referencia a los valores de mercado. La porción efectiva de las utilidades o pérdidas de cobertura es directamente reconocida en patrimonio, hasta que la transacción comprometida o esperada ocurra, tal como cuando el gasto financiero cubierto es reconocido, siendo en dicho momento reclasificados a la cuenta de pérdidas y ganancias, mientras que cualquier porción inefectiva es reconocida inmediatamente en el estado del resultado integral.

Los instrumentos financieros clasificados de acuerdo con las diversas categorías según el detalle anterior son los siguientes:

Activos financieros	Nota	31.12.2020 M$	31.12.2019 M$
Activos financieros a costo amortizado			
Efectivo y equivalentes al efectivo	5	88.436.646	75.945.667
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, neto, corriente	8	27.006.348	35.040.712
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, corriente	9	272.154	234.289
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, no corriente	9	1.972.924	2.027.164
Derechos por cobrar no corrientes	8	49.379	52.047
Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados			
Otro efectivo y equivalentes al efectivo	5	268.595.803	239.489.269
Otros activos financieros, no corrientes	6	4.388.203	5.978.477
Total		**390.721.457**	**358.767.625**

Pasivos financieros	Nota	31.12.2020 M$	31.12.2019 M$
Pasivos financieros a costo amortizado			
Otros pasivos financieros, corrientes	16	53.789.338	233.155.867
Otros pasivos financieros, no corrientes	16	1.155.431.712	846.684.672
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar, corrientes	19	26.779.049	49.463.827
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, no corriente	9	-	-
Pasivos por arrendamiento, corriente	21	1.734.596	2.654.721
Pasivos por arrendamiento, no corriente	21	67.618.797	78.136.034
Instrumentos financieros derivados			
Otros pasivos financieros, corrientes	16	591.691	200.800
Otros pasivos financieros, no corrientes	16	9.039.120	1.519.131
Pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados			
Total		**1.314.984.303**	**1.211.815.052**

Contabilidad de cobertura

La Sociedad designa ciertos derivados como instrumentos de cobertura con respecto al riesgo de tipo de cambio y riesgo de tasa de interés, ya sea como coberturas de valor razonable, coberturas de flujo de efectivo, o coberturas de la inversión neta en una operación extranjera, según sea apropiado. La cobertura del riesgo de tipo de cambio de un compromiso en firme se contabiliza como cobertura de flujos de efectivo.

Nota 3.- Políticas Contables Significativas (continuación)

Al inicio de la relación de cobertura, la Sociedad documenta la relación entre el instrumento de cobertura y la partida cubierta, así como también los objetivos de la administración de riesgos y su estrategia para llevar a cabo diversas transacciones de cobertura. Adicionalmente, al inicio de la cobertura y sobre una base continua, la Sociedad documenta si el instrumento de cobertura es efectivo para compensar los cambios en el valor razonable o los flujos de efectivo de la partida cubierta atribuible al riesgo cubierto, lo cual es cuando la relación de cobertura cumple los siguientes requerimientos de eficacia:

- Existe una relación económica entre la partida cubierta y el instrumento de cobertura.
- El efecto del riesgo crediticio no predomina sobre los cambios de valor que resultan de esa relación económica; y la razón de cobertura de la relación de cobertura es la misma que la procedente de la cantidad de la partida cubierta que la Sociedad actualmente cubre y la cantidad del instrumento de cobertura que la entidad actualmente utiliza para cubrir dicha cantidad de la partida cubierta.

3.9 Valor Razonable

Los valores razonables se basan en los valores de mercado, que corresponden al monto estimado en el que las propiedades podrían intercambiarse a la fecha de valorización entre un comprador y un vendedor dispuestos en una transacción en condiciones de independencia mutua posterior a un adecuado mercadeo en la que ambas partes han actuado con conocimiento y voluntariamente. En el concepto de valor razonable subyace la presunción de que la entidad es una empresa en funcionamiento y que no hay intención ni necesidad de liquidar los instrumentos o realizar una transacción en condiciones desfavorables. Por lo tanto, el valor razonable no es el importe que una entidad recibiría o pagaría en una transacción forzada, en una liquidación involuntaria o en una venta por dificultades financieras.
La medición del valor razonable se desglosa en tres niveles jerárquicos: Nivel 1, 2 o 3.

Nivel 1 - Los inputs son, sin ajustar los precios cotizados en mercados activos para activos o pasivos idénticos a la fecha de medición.

Nivel 2 - Inputs (distintos de los precios cotizados incluidos en el Nivel 1) son directa o indirectamente observables para el activo o pasivo mediante correlación con los datos de mercado en la fecha de medición y de acuerdo con la duración prevista del activo o pasivo.

Nivel 3 - Los inputs no son observables y reflejan la mejor estimación de la gerencia de lo que los participantes del mercado usarían en la fijación del precio del activo o pasivo en la fecha de valoración. Se tiene en cuenta el riesgo inherente a la técnica de valoración y el riesgo inherente a los inputs usados en la determinación de la estimación.

3.10 Efectivo y equivalentes al efectivo

Se han considerado como efectivo equivalente aquellas inversiones de corto plazo que se efectúan como parte de la administración habitual de los excedentes de caja y que pueden convertirse rápidamente en monto de efectivo conocido, que tenga vencimiento próximo, de tres meses o menos, desde la fecha de adquisición y posea un riesgo mínimo de pérdida significativa de valor. De acuerdo con lo anterior, la Sociedad ha considerado como efectivo y efectivo equivalente en el disponible, los depósitos a plazo, fondos mutuos e instrumentos financieros adquiridos con pacto de retroventa, entre otros.

Nota 3.- Políticas Contables Significativas (continuación)

3.11 Arrendamientos

3.11.1 La Sociedad como arrendador

Los contratos por arrendamientos donde el Grupo actúa como arrendador, corresponden principalmente a arriendos a locatarios en los Centros Comerciales. Las políticas contables relacionadas con este tipo de contratos se explican en la Nota 3.12 "Reconocimiento de ingresos".

3.11.2 La Sociedad como arrendatario

Los arrendamientos se reconocen como un activo de derecho de uso y un pasivo correspondiente a la fecha en que el activo arrendado esté disponible para su uso por el Grupo. Cada pago de arrendamiento se asigna entre el pasivo y el costo financiero. El costo financiero se carga a la utilidad o pérdida durante el periodo de arrendamiento, con el fin de producir una tasa de interés periódica constante sobre el saldo restante del pasivo para cada periodo. El activo de derecho de uso de oficina se deprecia durante el periodo más corto de la vida útil del activo y el plazo del arrendamiento bajo el método de línea recta.

Los activos y pasivos derivados de un contrato de arrendamiento se miden inicialmente a valor presente. Los pasivos por arrendamiento incluyen el valor presente neto de los pagos:

- Pagos fijos menos los incentivos de arrendamiento por cobrar
- Pagos de arrendamiento variable que se basan en un índice o una tasa
- Los importes que se espera sean pagaderos por el arrendatario en garantía de valor residual
- Precio de ejercicio de una opción de compra si el arrendatario está razonablemente seguro de ejercer esa opción
- Los pagos de multas por la terminación del contrato de arrendamiento, si el término del arrendamiento refleja al arrendatario que ejerce esa opción

Los pagos del arrendamiento se descuentan utilizando la tasa de interés implícita en el contrato de arrendamiento, si se puede determinar, o la tasa de interés incremental de calculada por Parque Arauco.

Los activos de derecho de uso generados por arriendo de oficinas que se presentan dentro del rubro de propiedades plantas y equipos se miden a su costo incluyendo lo siguiente:

- El importe de la medición inicial del pasivo por arrendamiento
- Cualquier pago de arrendamiento realizado en o antes de la fecha de inicio menos cualquier incentivo de arrendamiento recibido
- Cualquier costo directo inicial
- Costos de restauración.

Los activos de derecho de uso generados por terrenos de ciertos centros comerciales, que se presentan dentro del rubro de propiedades de inversión, se miden a su valor razonable.

Los pagos asociados a los arrendamientos a corto plazo y los arrendamientos de activos de bajo valor se reconocen bajo el método de línea recta como un gasto en resultados. Los arrendamientos a corto plazo son arrendamientos con un plazo de arrendamiento de 12 meses o menos.

3.12 Reconocimiento de ingresos

Los ingresos provenientes de la explotación corresponden a la facturación de arriendos mínimos, porcentuales, servicios básicos y otros, cuyos servicios fueron prestados al cierre de cada período. Los ingresos son reconocidos linealmente en

la medida que es probable que los beneficios económicos fluirán a la Sociedad y pueden ser confiablemente medidos y representan los importes a cobrar por los servicios prestados, menos descuentos e impuestos a las ventas y servicios. La Sociedad retiene substancialmente todos los riesgos y beneficios de sus propiedades de inversión y en consecuencia registra sus operaciones de arrendamiento con sus locatarios como arrendamiento operativo.

El reconocimiento de ingresos bajos estos contratos de arrendamiento, comienza cuando el locatario tiene el derecho de usar el activo arrendado. Los ingresos por alquileres incluyen rentas participativas (variables) y recuperación de ciertos gastos operativos. Las rentas participativas son reconocidas cuando las ventas comerciales de los locatarios, sujetas a este tipo de rentas, son reportadas por estos.

Los siguientes criterios específicos de reconocimiento también deben ser cumplidos antes de reconocer ingresos:

Ingresos por arriendo: corresponde al arriendo de espacios físicos, arriendo operacional de propiedades de inversión y son reconocidos en función de la duración de los contratos y los precios pactados.

Ingresos diferidos: bajo este rubro se incluyen derechos de llaves percibidos de locatarios que se amortizan en el periodo de vigencia del contrato y facturas de arriendos anticipadas emitidas a locatarios.

3.13 Impuestos a la renta e impuestos diferidos

Impuestos a la renta

Al cierre de cada periodo la Sociedad ha reconocido sus obligaciones tributarias sobre la base de la renta líquida imponible determinada según normas establecidas en la Ley de Impuesto a la Renta.

Las tasas de impuesto y las leyes tributarias usadas para computar el monto son las promulgadas a la fecha de cierre del Estado de Situación Financiera.

Impuestos diferidos

Los efectos de impuestos diferidos originados por las diferencias y por los beneficios de pérdidas tributarias entre el Estado de Situación Financiera y el balance tributario, se registran por todas las diferencias temporarias, considerando las tasas de impuesto que estarán vigentes a la fecha estimada de reverso. Las diferencias temporarias pueden ser diferencias temporarias imponibles, que son las que dan lugar a un mayor pago de impuestos en el futuro y que con carácter general suponen el reconocimiento de un pasivo por impuesto diferido; o bien diferencias temporarias deducibles, que son las que dan lugar a un menor pago de impuestos en el futuro.

Los activos por impuesto diferido y los pasivos por impuesto diferido son compensados si existe un derecho legalmente exigible de compensar activos tributarios contra pasivos tributarios y el impuesto diferido está relacionado con la misma entidad tributaria y autoridad tributaria.

3.14 Pago basado en acciones

Los planes de compensación implementados mediante el otorgamiento de opciones para la suscripción y pago de acciones se reconocen en los estados financieros de acuerdo con lo establecido en la NIIF 2 “Pagos basados en acciones”. El efecto contable es devengado en forma lineal desde el momento de su otorgamiento hasta su vencimiento, reconociendo así su efecto en resultado en el rubro de remuneraciones y su contrapartida es registrada en patrimonio en el rubro otras reservas.

Nota 3.- Políticas Contables Significativas (continuación)

3.15 Información financiera por segmento

Un segmento de operación es un componente del Grupo que participa en actividades de negocios en las que se puede obtener ingresos e incurrir en gasto, incluyendo los ingresos y los gastos que se relacionan con transacciones con los otros componentes del Grupo. Los resultados operacionales de un segmento de operación son revisados regularmente por la administración para tomar decisiones respecto de los recursos a ser asignados al segmento y evaluar su rendimiento y para los que existe información financiera discreta disponible. Los resultados del segmento que son informados al CEO y al directorio incluyen las partidas directamente atribuibles a un segmento, así como también aquellos que pueden ser asignados sobre una base razonable. Las partidas no asignadas se componen principalmente de los activos corporativos (básicamente las oficinas centrales de la Sociedad), los gastos de la oficina central y activos y pasivos por impuesto a las ganancias.

En relación con los principales clientes, ninguno representa más del 10% del total de ingresos consolidados.

3.16 Recompra de capital social (acciones en tesorería)

Cuando el capital social reconocido como patrimonio es recomprado, el monto de la contraprestación pagada, incluidos los costos directamente atribuibles, neto de cualquier efecto tributario, se reconoce como una deducción del patrimonio. Las acciones recompradas son clasificadas como acciones de tesorería y son presentadas como una deducción del patrimonio total. Cuando las acciones de tesorería son vendidas o posteriormente reemitidas, el monto recibido es reconocido como un incremento en el patrimonio y la ganancia o pérdida de la transacción es transferida a las ganancias o pérdidas acumuladas.

3.17 Ganancia por acción

La Sociedad presenta datos de las ganancias por acciones básicas y diluidas de sus acciones ordinarias. Las ganancias por acción básicas se calculan dividiendo el resultado atribuible a los accionistas ordinarios de la Sociedad por el promedio ponderado de acciones ordinarias en circulación durante el ejercicio, ajustado por las acciones propias mantenidas. Las ganancias diluidas se calculan ajustando el resultado atribuible a los accionistas ordinarios y el promedio ponderado de acciones ordinarias en circulación ajustado por las acciones propias mantenidas, para efectos de todas las acciones potencialmente diluibles, que comprenden notas convertibles y opciones de compra de acciones concedidas a empleados.

3.18 Dividendos

La política de dividendos consiste en distribuir a lo menos el 30% de las utilidades líquidas de cada ejercicio. Para estos efectos, la Utilidad Líquida Distribuible excluirá de la ganancia de la controladora determinada en el ejercicio, los siguientes resultados:

a) Los resultados no realizados correspondientes a la variación del valor razonable de las Propiedades de Inversión. Los principales ajustes al valor razonable de las Propiedades de Inversión corresponden a la revalorización en función de sus flujos futuros. La valorización de dichos activos se encuentra regulada por la norma contable NIC Nº 40 “Propiedades de Inversión”. Estos resultados serán reintegrados a la utilidad líquida distribuible al momento de la venta de los activos o de su enajenación por algún otro medio.
b) Los efectos de los impuestos diferidos que se deriven de los ajustes asociados a los conceptos indicados en el punto anterior.

La sociedad provisiona al cierre de cada año un pasivo por el 30% de las utilidades liquidas distribuibles si las hubiese, la cual se registra contra la cuenta de Ganancias (Pérdidas) Acumuladas presentada en el Estados de Cambios en el Patrimonio.

Nota 3.- Políticas Contables Significativas (continuación)

3.19 Activos no corrientes mantenidos para la venta.

La Sociedad clasifica un activo no corriente como mantenido para la venta aquellos activos no corrientes cuyo valor libro se recuperará fundamentalmente a través de una transacción de venta, en lugar de por su uso continuo. Esta condición se considera cumplida únicamente cuando la venta es altamente probable y el activo está disponible para la venta inmediata en su estado actual, y sujeto exclusivamente a los términos usuales y habituales para la venta de estos activos.

La Sociedad ha realizado gestiones activas para la venta de dichos activos y estima que la venta se materializará dentro de un plazo menor a un año. Estos activos son valorizados al menor valor entre su valor libro y el valor razonable menos los costos de venta.

3.20 Beneficios a los empleados

El Grupo mantiene beneficios de corto plazo a favor de los empleados, los cuales comprenden los sueldos, salarios, vacaciones, y otros beneficios recibidos por la prestación de servicios dentro del año. Estos beneficios son medidos con base en lo devengado y son reconocidos como gasto a medida que el servicio relacionado se provee.

3.21 Reclasificaciones

La sociedad ha incluido las siguientes reclasificaciones de rubro con el objetivo de realizar una correcta presentación respecto de los arrendamientos de acuerdo con lo requerido en NIIF 16 y reclasificación de anticipos de proveedores asociados a Propiedades de Inversión.

Estado de Situación Financiera	Saldo reportado 31.12.2019 M$	Nuevo saldo reportado 31.12.2019 M$	Variación M$
Propiedades, Planta y Equipo	40.682.406	22.895.004	(17.787.402)
Propiedades de Inversión	2.022.119.495	2.037.106.033	14.986.538
Activo por impuesto diferido	44.308.618	42.597.385	(1.711.233)
Activos por derecho de uso	0	2.800.864	2.800.864
Activos no corrientes	**2.107.110.519**	**2.105.399.286**	**(1.711.233)**
Otros pasivos financieros corrientes	235.023.021	233.356.667	(1.666.354)
Pasivos por arrendamientos corrientes	988.367	2.654.721	1.666.354
Pasivos Corrientes	**236.011.388**	**236.011.388**	**0**
Otros pasivos financieros no corrientes	879.837.313	848.203.803	(31.633.510)
Pasivo por impuesto diferido	247.849.234	246.138.001	(1.711.233)
Pasivos por arrendamiento no corriente	46.502.524	78.136.034	31.633.510
Pasivos no corrientes	**1.174.189.071**	**1.172.477.838**	**(1.711.233)**

Nota 4.- Políticas contables y cambios en las estimaciones contables

Al 31 de diciembre de 2020, se presentan en políticas contables, cambios en las estimaciones contables y errores por $7.378.251 MCLP producto del registro de operaciones entre compañías relacionadas originadas en el 2013, afectando los rubros de propiedades de inversión y resultados acumulados de periodos anteriores.

Nota 5.- Efectivo y efectivo equivalente

El siguiente es el detalle del efectivo y equivalentes al efectivo al 31 de diciembre de 2020 y 2019:

Conceptos	31.12.2020 M$	31.12.2019 M$
Efectivo en caja	66.887	57.741
Saldos en bancos	39.174.363	19.156.000
Depósitos a plazo corrientes	49.195.396	56.731.926
Otro efectivo y equivalentes al efectivo (a)	268.595.803	239.489.269
Efectivo y equivalentes al efectivo	**357.032.449**	**315.434.937**

(a) Al 31 de diciembre de 2020 y 2019 el rubro de Otro efectivo y equivalente al efectivo principalmente corresponde inversiones en Cartera Administrada M$268.595.803 y M$239.489.269, respectivamente.

El detalle de efectivo y equivalente al efectivo por moneda es el siguiente:

Tipo moneda	31.12.2020 M$	31.12.2019 M$
Peso Chileno	243.510.000	177.086.566
Dólar americano	47.565.072	87.330.893
Sol Peruano	12.565.209	32.174.244
Peso Colombiano	53.392.168	18.843.234
Total	**357.032.449**	**315.434.937**

La Sociedad al 31 de diciembre de 2020 y 2019 no presenta restricciones de efectivo y equivalente al efectivo.

Nota 6.- Otros activos financieros

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019 el detalle de los otros activos financieros es el siguiente:

Conceptos	Corrientes M$		No Corrientes M$	
	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2019
Creditítulos	2.030	2.501	2.561.782	3.915.580
Fondos Mutuos	-	-	1.826.421	2.062.896
Activos de cobertura	110.536	-	-	-
Otros activos financieros	**112.566**	**2.501**	**4.388.203**	**5.978.477**

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019 los creditítulos y fondos mutuos no presentan restricciones para su liquidez.

Nota 7.- Otros activos no financieros

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

Conceptos	Corrientes M$		No Corrientes M$	
	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2019
Anticipos proyectos	8.997.876	11.596.809	1.068.707	3.592.237
Gastos anticipados	3.805.399	1.387.203	93.297	2.509.031
Otros activos	3.016.485	9.852.054	13.129.747	15.214.799
Remanente IVA CF	16.777.619	27.151.457	-	-
Otros activos no financieros	**32.597.379**	**49.987.523**	**14.291.751**	**21.316.067**

Nota 8.- Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar corrientes y derechos por cobrar no corrientes

Deudores por ventas

Este rubro está compuesto por facturas a cobrar correspondientes a los arriendos de los locales y espacios comerciales, servicios de mantención y otros, neto de provisión por deudas incobrables (deterioro).

La sociedad y sus filiales no mantienen cartera securitizada.

Documentos por cobrar

Bajo este rubro se clasifican cheques a fecha, letras y pagarés por cobrar a locatarios, que corresponden a cancelación de facturas por arriendo de habilitación de locales y otros, neto de provisión por deudas incobrables (deterioro). Los pagarés por cobrar constituyen las cuotas en que se enteran los depósitos en garantía, los que han sido documentados por los locatarios de acuerdo a las cláusulas del contrato de arrendamiento en vigencia, neto de provisión por deudas incobrables. Al 31 de diciembre de 2020 y 2019 el detalle de los deudores comerciales y otras cuentas por cobrar corrientes y derechos por cobrar no corrientes es el siguiente:

Corriente	31.12.2020			31.12.2019		
	Valor bruto	Provisión incobrables	Valor neto	Valor bruto	Provisión incobrables	Valor neto
	M$	M$	M$	M$	M$	M$
Deudores por venta y documentos por cobrar (1)	41.752.649	(14.854.810)	26.897.839	39.902.392	(5.432.949)	34.469.444
Deudores varios	108.509	-	108.509	571.268	-	571.268
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	41.861.158	(14.854.810)	27.006.348	40.473.661	(5.432.949)	35.040.712

(1) Al 31 de diciembre de 2020 y 2019 el monto bruto de los documentos por cobrar asciende a M$8.256.145 y M$5.435.883, respectivamente.

Deudores varios

Dentro de este rubro encontramos principalmente conceptos como anticipos de clientes, préstamos al personal, suscripciones por cobrar, fondos a rendir y dividendos por cobrar, además de otros conceptos de menor relevancia.

Estratificación cartera

Concepto	Vigente	31-60	61-90	91-120	121-150	151-180	> 180	31.12.2020
Deudores por venta M$	20.841.015	3.374.444	1.885.192	1.313.018	875.939	593.947	4.612.950	33.496.504

Concepto	Vigente	31-60	61-90	91-120	121-150	151-180	> 180	31.12.2019
Deudores por venta M$	25.747.760	3.163.087	2.051.235	1.039.926	688.030	417.823	1.358.649	34.466.510

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019 los castigos ascienden a M$3.796.906 y M$1.522.146, respectivamente.

Derechos por cobrar, no corrientes

Este rubro está compuesto por otros deudores, provenientes de aportes reembolsables de Aguas Cordillera S.A. y de Aguas Andinas S.A.

No Corriente	31.12.2020			31.12.2019		
	Valor bruto	Provisión incobrables	Valor neto	Valor bruto	Provisión incobrables	Valor neto
	M$	M$	M$	M$	M$	M$
Otras cuentas por cobrar	49.379	-	49.379	52.047	-	52.047
Derechos por cobrar, no corrientes	**49.379**	**-**	**49.379**	**52.047**	**-**	**52.047**

Nota 8.- Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar corrientes y derechos por cobrar no corrientes (continuación)

El movimiento de la Provisión de Incobrables es el siguiente:

Movimientos	31.12.2020 M$	31.12.2019 M$
Saldo inicial	**(5.432.949)**	**(4.881.964)**
Provisión del periodo	(14.265.938)	(1.696.924)
Castigos	3.796.906	1.522.146
Incremento (decremento) en cambio moneda extranjera	1.047.170	(376.207)
Saldo final	**(14.854.810)**	**(5.432.949)**

Nota 9.- Partes Relacionadas

Las transacciones con otras entidades del Grupo que sean partes vinculadas se revelan en los estados financieros de la entidad. Las transacciones entre la Sociedad y sus filiales corresponden a operaciones habituales en cuanto a su objeto y son realizadas bajo condiciones de mercado. Estas transacciones han sido eliminadas en el proceso de consolidación y no se desglosan en esta nota.

a) Cuentas por cobrar con entidades relacionadas

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, las cuentas por cobrar entre partes relacionadas son las siguientes:

Rut	Nombre	País	Moneda	Plazo de la transacción	Naturaleza de la relación	Saldos en M$		Saldos en M$	
						31.12.2020	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2019
						Corriente		No corriente	
20543100308	Inmobiliaria Castell S.A.C.	Perú	PEN	Mayor a 365	Indirecta	-	-	-	8.876
20513561106	Sociedad de Inversiones y gestión S.A.C	Perú	USD	Mayor a 365	Indirecta	165.037	234.289	1.972.924	2.018.288
20519159253	Corporación Andaman S.A.C.	Perú	PEN	Mayor a 365	Indirecta	107.116	-	-	-
					Total empresas relacionadas	**272.154**	**234.289**	**1.972.924**	**2.027.164**

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, la Sociedad no posee garantías entregadas o recibidas con partes relacionadas.

b) Transacciones con partes relacionadas

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, las transacciones con partes relacionadas son las siguientes:

				31.12.2020		31.12.2019	
Sociedad	Rut	Naturaleza de la relación	Descripción de la transacción	Monto M$	Efecto en resultados (cargo)/abono	Monto M$	Efecto en resultados (cargo)/abono
Scotiabank Chile	97.018.000-1	Direc. Comunes	Arriendos	26.193	22.011	271.416	228.081
Scotiabank Chile	97.018.000-1	Direc. Comunes	Servicios	2.001	1.682	22.298	18.738
Scotiabank Chile	97.018.000-1	Direc. Comunes	Compra / Venta dólares	62.799.362	(4.504.624)	1.795.268	95.681
Scotiabank Chile	97.018.000-1	Direc. Comunes	Cuenta remunerada	21.254.275	242.632	11.404.729	281.003
Scotiabank Chile	97.018.000-1	Direc. Comunes	Préstamo Bancario	138.111.056	(6.645.235)	86.516.820	1.118.974
BTG Pactual Chile S.A.	96.966.250-7	Direc. Comunes	Cartera Administrada	41.059.883	981.047	93.805.093	3.060.565
BTG Pactual Chile S.A.	96.966.250-7	Direc. Comunes	FM Money Market	10.938.076	142.030	3.376.383	120.364
BTG Pactual Chile S.A.	96.966.250-7	Direc. Comunes	Compra / Venta dólares	1.421.900	(116.720)	728.210	37.110
Comercial Café Mokka S.A.	88.665.600-9	Direc. Comunes	Arriendos	58.904	49.499	150.132	126.161

				31.12.2020		31.12.2019	
Sociedad	Rut	Naturaleza de la relación	Descripción de la transacción	Monto M$	Efecto en resultados (cargo)/abono	Monto M$	Efecto en resultados (cargo)/abono
Comercial Café Mokka S.A.	88.665.600-9	Direc. Comunes	Servicios	6.829	5.738	14.278	11.998
Comercial Café Mokka S.A.	88.665.600-9	Direc. Comunes	Compra productos	3.176	(2.177)	7.226	(6.019)
Comercial Los Andes S.A.	96.632.770-7	Acc. Comunes	Arriendos	41.419	34.806	69.138	58.137
Comercial Los Andes S.A.	96.632.770-7	Acc. Comunes	Servicios	-	-	1.863	1.566
Embotelladora Andina S.A.	91.144.000-9	Direc. Comunes	Arriendos	161.117	135.392	151.866	127.611
Embotelladora Andina S.A.	91.144.000-9	Direc. Comunes	Servicios	1.764	1.482	441	370

c) Remuneraciones recibidas por el personal clave de la Gerencia por categoría

El monto total de remuneraciones percibidas por los principales ejecutivos de la sociedad, sin considerar indemnizaciones, al 31 de diciembre de 2020 y 2019 ascienden a la suma de M$3.761.256 y M$4.453.613 respectivamente.

Concepto	31.12.2020 M$	31.12.2019 M$
Remuneraciones totales pagadas	2.623.159	2.792.721
Renta variable pagada	1.138.097	1.660.892
Indemnizaciones pagadas	104.426	17.554

La remuneración y dieta del directorio al 31 de diciembre de 2020 y 2019 alcanza un monto total de M$468.527 y M$507.237, respectivamente.

El directorio vigente al 31 de diciembre 2020 está compuesto por las siguientes personas:

Directores:	
Guillermo Said Yarur	José Domingo Eluchans Urenda
Orlando Sáenz Rojas	Ana Holuigue Barros
Rodrigo Muñoz Muñoz	Fernando Massú Tare
Luis Hernán Paúl Fresno	
Presidente del Directorio:	**Vicepresidente Ejecutivo:**
Salvador Said Somavía	Juan Antonio Álvarez Avendaño

Nota 10.- Activos, pasivos por impuestos corrientes

El detalle de los activos por impuestos corrientes al 31 de diciembre de 2020 y 2019, son los siguientes:

Concepto	31.12.2020 M$	31.12.2019 M$
Pagos provisionales	2.441.136	3.970.067
Otros impuestos	7.457.689	5.252.010
Activos por impuestos corrientes	**9.898.825**	**9.222.077**

El detalle de los pasivos por impuestos corrientes al 31 de diciembre de 2020 y 2019, son los siguientes:

Concepto	31.12.2020 M$	31.12.2019 M$
Impuesto renta por pagar	980.199	13.927.479
Otros Impuestos	776.244	3.150.032
Pasivos por impuestos corrientes	**1.756.443**	**17.077.511**

Nota 11.- Activos intangibles distintos de la plusvalía

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, el detalle de los activos intangibles es el siguiente:

Rubro	Saldo bruto M$	Amortización acumulada M$	Saldo Neto M$	Saldo bruto M$	Amortización acumulada M$	Saldo neto M$
	31.12.2020			31.12.2019		
Patentes, marcas, otros derechos	4.577.341	(1.066.736)	3.510.605	8.620.879	(1.201.034)	7.419.845
Programas informáticos	11.703.948	(4.365.631)	7.338.316	8.930.030	(2.913.888)	6.016.142
Otros activos Intangibles identificables (1)	16.052.918	(13.917.853)	2.135.065	19.569.336	(14.900.266)	4.669.070
Activos intangibles	**32.334.207**	**(19.350.220)**	**12.983.987**	**37.120.245**	**(19.015.188)**	**18.105.057**

(1) Corresponde principalmente a valores generados por la adquisición de negocios relacionados con contratos tiendas anclas, contratos tiendas menores y relación con clientes.

a) Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, el movimiento de los activos intangibles es el siguiente:

31.12.2020 M$	Adquisiciones			Combinaciones de Negocios		Total
	Patentes, marcas y otros derechos	Programas informáticos	Otros activos intangibles identificables	Patentes, marcas y otros derechos	Otros activos intangibles identificables	
Saldo inicial al 01.01.2020	**2.515.174**	**6.016.142**	**34.983**	**4.904.671**	**4.634.087**	**18.105.057**
Adiciones	-	3.449.685	-	-	-	3.449.685
Traslados	-	44.402	(44.402)	-	-	-
Amortizaciones	(67.563)	(1.493.349)	(8.121)	-	(683.072)	(2.252.104)
Moneda extranjera	(285.842)	(160.614)	(6.734)	(478.165)	(324.681)	(1.256.037)
Otros (a)	(201.529)	(517.949)	198.279	(2.876.141)	(1.665.275)	(5.062.614)
Total cambios	**(554.934)**	**1.322.175**	**139.023**	**(3.354.306)**	**(2.673.028)**	**(5.121.070)**
Saldo final al 31.12.2020	**1.960.240**	**7.338.316**	**174.006**	**1.550.365**	**1.961.059**	**12.983.987**

(a) Los movimientos en Otros, Combinaciones de negocios, corresponden a deterioro de activos en Chile por M$1.273.687 y Perú por M$3.267.729

31.12.2019 M$	Adquisiciones			Combinaciones de Negocios		Total
	Patentes, marcas y otros derechos	Programas informáticos	Otros activos intangibles identificables	Patentes, marcas y otros derechos	Otros activos intangibles identificables	
Saldo inicial al 01.01.2019	**2.429.050**	**4.051.750**	**2.796**	**4.586.908**	**5.100.448**	**16.170.952**
Adiciones	16.104	3.249.749	-	-	-	3.265.853
Traslados	(12.855)	(41.210)	41.210	-	-	(12.855)
Amortizaciones	(28.432)	(1.307.030)	(10.157)	-	(730.984)	(2.076.602)
Moneda extranjera	111.306	114.018	1.133	317.763	264.622	808.843
Otros	-	(51.136)	-	-	-	(51.136)
Total cambios	**86.124**	**1.964.392**	**32.185**	**317.763**	**(466.361)**	**1.934.103**
Saldo final al 31.12.2019	**2.515.174**	**6.016.142**	**34.983**	**4.904.671**	**4.634.087**	**18.105.057**

Nota 12.- Plusvalía

La plusvalía (menor valor de inversión) se genera en la adquisición de las acciones en las sociedades, al 31 de diciembre de 2020 y 2019 el saldo es el siguiente:

Rut	Sociedad	31.12.2020 M$	31.12.2019 M$
96.828.400-2	Parque Arauco Internacional S.A. y filiales (1)	969.808	1.495.315
76.939.541-5	Arauco Centros Comerciales Regionales SpA.	1.762.889	1.762.889
		2.732.697	**3.258.204**

(1) Considera las sociedades de Perú

El detalle de los movimientos de la plusvalía al 31 de diciembre de 2020 y 2019 el saldo es el siguiente:

Rut	Sociedad	Saldo inicial 01.01.2020 M$	Movimientos del Periodo M$	Diferencias de conversión M$	Saldo final al 31.12.2020 M$
20423264617	Inmuebles Panamericana S.A.	1.116.891	-	(147.084)	969.808
20502772831	Ekimed S.A.C. (a)	378.424	(328.589)	(49.835)	-
76.231.235-2	Bulevar Rentas Inmobiliarias S.A.	1.762.889	-	-	1.762.889
	Totales	**3.258.204**	**(328.589)**	**(196.918)**	**2.732.697**

(a) El movimiento del periodo corresponde al deterioro de la Plusvalía

Rut	Sociedad	Saldo inicial 01.01.2019 M$	Movimientos del Periodo M$	Diferencias de conversión M$	Saldo final al 31.12.2019 M$
20423264617	Inmuebles Panamericana S.A.	1.019.147	-	97.744	1.116.891
20511910642	Arauco Holding Perú S.A.C.	216.490	(233.307)	16.817	-
20345681460	Altek Trading S.A.C.	969.364	(1.062.333)	92.969	-
20523173716	Parque Lambramani S.A.C.	593.497	(650.418)	56.921	-
20502772831	Ekimed S.A.C.	345.306	-	33.117	378.424
20123537581	Sercenco S.A.	4.033.481	(4.420.320)	386.840	-
76.231.235-2	Bulevar Rentas Inmobiliarias S.A.	1.762.889	-	-	1.762.889
	Totales	**8.940.174**	**(6.366.378)**	**684.408**	**3.258.204**

Nota 13.- Propiedades, planta y equipo

Los saldos de propiedades, planta y equipo al 31 de diciembre de 2020 y 2019 son los siguientes:

Rubro	Saldo Bruto M$	Depreciación Acumulada M$	Saldo Neto M$	Saldo Bruto M$	Depreciación Acumulada M$	Saldo Neto M$
	31.12.2020			31.12.2019		
Edificios	20.443.766	(479.446)	19.964.320	14.778.313	(377.520)	14.400.793
Planta y Equipo	2.793.938	(1.708.308)	1.085.630	1.307.655	(1.075.440)	232.215
Equipamientos y tecnologías de la información	3.067.505	(1.301.973)	1.765.532	5.362.958	(1.664.591)	3.698.367
Instalaciones fijas y accesorios	5.204.091	(2.449.476)	2.754.614	4.816.493	(2.115.186)	2.701.307
Vehículos de motor	64.100	(56.920)	7.179	68.277	(58.403)	9.874
Otras propiedades, planta y equipos	3.465.677	(1.954.469)	1.511.208	3.802.350	(1.924.902)	1.852.448
Propiedades Planta y Equipo	35.039.077	(7.950.592)	27.088.483	30.138.046	(7.241.042)	22.895.004

Los siguientes cuadros muestran el movimiento de propiedades, planta y equipo al 31 de diciembre de 2020 y 2019, respectivamente:

M$	Edificios			Plantas y equipos			Equipamiento de tecnologías de la información			Instalaciones fijas y accesorios			Vehículos de motor			Otras propiedades, planta y equipo			Total propiedad, planta y equipo
	Saldo bruto	Depreciación acumulada	Saldo neto	Saldo bruto	Depreciación acumulada	Saldo neto	Saldo bruto	Depreciación acumulada	Saldo neto	Saldo bruto	Depreciación acumulada	Saldo neto	Saldo bruto	Depreciación acumulada	Saldo neto	Saldo bruto	Depreciación acumulada	Saldo neto	
Saldo inicial al 01.01.2020	14.778.313	(377.521)	14.400.793	1.307.655	(1.075.440)	232.215	5.362.958	(1.664.591)	3.698.367	4.816.493	(2.115.186)	2.701.307	68.277	(58.403)	9.874	3.802.350	(1.949.902)	1.852.448	22.895.004
Adiciones	6.201.769	-	6.201.769	369.208	-	369.208	587.511	-	587.511	617.441	-	617.441	-	-	-	128.945	-	128.945	7.904.873
Retiros	-	-	-	(834)	834	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	490	-	490	490
Gasto por depreciación (1)	-	(138.592)	(138.592)	-	(42.722)	(42.722)	-	(449.254)	(449.254)	-	(418.575)	(418.575)	-	(2.638)	(2.638)	-	(239.219)	(239.219)	(1.290.999)
Inc. (Dec.) en cambio de moneda extranjera	(527.794)	36.666	(491.128)	(27.408)	14.686	(12.723)	(511.597)	245.225	(266.372)	(229.843)	84.284	(145.559)	(4.177)	4.120	(57)	(384.510)	230.246	(154.264)	(1.070.101)
Otros Incrementos (disminución)							(1.350.784)	-	(1.350.784)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(1.350.784)
Traslados	(8.523)	-	(8.523)	1.147.410	(607.759)	539.651	(1.020.582)	566.647	(453.935	-	-	-	-	-	-	(81.598)	4.405	(77.193)	-
Cambios en prop., planta y equipo, total	5.665.452	(101.926)	5.563.256	1.488.375	(634.962)	853.414	(2.295.453)	362.618	(1.932.835)	387.598	(334.290)	53.307	(4.177)	1.483	(2.695)	(336.673)	(4.567)	(341.240)	4.193.478
Propiedades, planta y equipo 31.12.2020	20.443.766	(479.446)	19.964.320	2.793.938	(1.708.308)	1.085.630	3.067.505	(1.301.973)	1.765.532	5.204.091	(2.449.476)	2.754.614	64.100	(56.920)	7.719	3.465.677	(1.954.469)	1.511.208	27.088.483

M$	Edificios			Plantas y equipos			Equipamiento de tecnologías de la información			Instalaciones fijas y accesorios			Vehículos de motor			Otras propiedades, planta y equipo			Total propiedad, planta y equipo
	Saldo bruto	Depreciación acumulada	Saldo neto	Saldo bruto	Depreciación acumulada	Saldo neto	Saldo bruto	Depreciación acumulada	Saldo neto	Saldo bruto	Depreciación acumulada	Saldo neto	Saldo bruto	Depreciación acumulada	Saldo neto	Saldo bruto	Depreciación acumulada	Saldo neto	
Saldo inicial al 01.01.2019	7.065.092	(260.024)	6.805.068	1.533.243	(1.127.581)	405.662	925.894	(753.059)	172.835	5.223.637	(1.729.891)	3.493.746	99.772	(86.643)	13.129	4.691.080	(2.210.563)	2.480.517	13.370.957
Adiciones	7.726.263	-	7.726.263	54.524	-	54.524	2.806.555	-	2.806.555	564.711	-	564.711	-	-	-	568.465	-	568.465	11.720.518
Retiros	-	-	-	-	-	-	(47.749)	8.240	(39.509)	-	-	-	(25.285)	24.178	(1.107)	(13.682)	6.976	(6.706)	(47.322)
Gasto por depreciación (1)	-	(106.646)	(106.646)	-	(73.466)	(73.466)	-	(370.836)	(370.836)	-	(430.760)	(430.760)	-	(2.744)	(2.744)	-	(196.541)	(196.541)	(1.180.993)
Inc. (Dec.) en cambio de moneda extranjera	392.518	(10.850)	381.668	46.122	(16.095)	30.028	60.921	(46.708)	14.213	258.651	(41.338)	217.313	5.970	(5.960)	10	380.927	(244.386)	136.541	779.773
Otros Incrementos (disminución)	-	-	-	(321.218)	141.702	(179.516)	(533.134)	22.569	(510.565)	(303.711)	73.871	(229.840)	-	-	-	(830.719)	2.712	(828.012)	(1.747.934)
Traslados	(405.560)	-	(405.560)	(5.016)	-	(5.016)	2.150.471	(524.797)	1.625.674	(926.795)	12.932	(913.863	(12.180)	12.766	585	(993.721)	691.900	(301.820)	-
Cambios en prop., planta y equipo, total	7.713.221	(117.496)	7.595.725	(225.588)	52.141	(173.447)	4.437.064	(911.532)	3.525.532	(407.144)	(385.295)	(792.439)	(31.495)	28.240	(3.255)	(888.730)	260.661	(628.069)	9.524.048
Propiedades, planta y equipo 31.12.2019	14.778.313	(377.521)	14.400.793	1.307.655	(1.075.440)	232.215	5.362.958	(1.664.591)	3.698.367	4.816.493	(2.115.186)	2.701.307	68.277	(58.403)	9.874	3.802.350	(1.949.902)	1.852.448	22.895.004

(1) El total de gasto por depreciación es registrado en el Estado de Resultados en el ítem Gastos de Administración.

Nota 14.- Propiedades de Inversión

Las propiedades de inversión corresponden principalmente a terrenos, edificios y otras construcciones que se mantienen para explotarlos en régimen de arriendo, las cuales son presentadas a su valor justo que ha sido determinado en base a valuaciones realizadas por la administración. Los saldos al 31 de diciembre de 2020 y 2019 son los siguientes:

Concepto	31.12.2020 M$	31.12.2019 M$
Propiedades de Inversión en construcción o desarrollo	151.879.741	122.087.332
Propiedades de Inversión completadas	1.785.724.912	1.858.730.880
Derecho de uso	85.494.868	56.287.820
Total Propiedad de inversión	**2.023.099.521**	**2.037.106.033**

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019 los movimientos de propiedades de inversión son los siguientes:

Movimiento propiedades de inversión	31.12.2020 M$	31.12.2019 M$
Saldo inicial	**2.037.106.033**	**1.786.651.571**
Adiciones (1)	61.053.228	91.823.874
Retiros	(5.113.986)	(3.819.189)
Ganancia (pérdida) por ajustes del valor razonable	33.077.165	47.820.191
Incremento (disminución) por diferencias de cambio netas	(96.804.125)	65.020.953
Otros incrementos (decrementos)	(8.619.907)	(6.679.190)
Incremento (disminución) por otros cambios por derechos de uso	2.401.113	56.287.820
Total Cambios	**(14.006.512)**	**250.454.460**
Saldo Final	**2.023.099.521**	**2.037.106.033**

(1) Al 31 de diciembre de 2020 y 2019 las principales adiciones por país son: Chile M$26.842.986 y M$49.288.707 respectivamente, Perú M$7.268.059 y M$2.227.870 respectivamente y en Colombia M$26.942.183 y M$38.843.433 respectivamente

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, el movimiento de las propiedades de inversión es el siguiente:

31.12.2020	Propiedades de Inversión en construcción o desarrollo	Propiedades de Inversión completadas	Derecho de uso Terrenos	Totales M$
Saldo inicial	**122.087.332**	**1.858.730.881**	**56.287.820**	**2.037.106.033**
Adiciones	59.176.929	1.876.299	-	61.053.228
Retiros	(913.059)	(4.200.927)	-	(5.113.985)
Transf. de propiedades de inversión	(13.028.651)	(16.400.880)	29.429.531	-
Ganancia (pérdida) por ajustes del valor razonable	-	33.077.165	-	33.077.165
Incremento (disminución) por diferencias de cambio netas	(5.705.335)	(88.475.194)	(2.623.596)	(96.804.125)
Incremento (disminución) por otros cambios	(9.737.475)	1.117.568	2.401.113	(6.218.794)
Total Cambios	**29.792.409**	**(73.005.969)**	**29.207.048**	**(14.006.512)**
Saldo Final	**151.879.741**	**1.785.724.912**	**85.494.868**	**2.023.099.521**

31.12.2019	Propiedades de Inversión en construcción o desarrollo	Propiedades de Inversión completadas	Derecho de uso Terrenos	Totales M$
Saldo inicial	**79.566.501**	**1.707.085.072**	**-**	**1.786.651.574**
Adiciones	71.467.298	20.356.577	-	91.823.874
Retiros	(3.232.081)	(587.108)	-	(3.819.189)
Transf. de propiedades de inversión	(35.645.221)	35.645.221	-	-
Ganancia (pérdida) por ajustes del valor razonable	-	47.820.191	-	47.820.191
Incremento (disminución) por diferencias de cambio netas	2.182.745	62.838.208	-	65.020.953
Incremento (disminución) por otros cambios	7.748.090	(14.427.280)	56.287.820	49.608.630
Total Cambios	**42.520.831**	**1.858.730.881**	**56.287.820**	**250.454.460**
Saldo Final	**122.087.332**	**1.858.730.881**	**56.287.820**	**2.037.106.033**

Nota 14.- Propiedades de Inversión (continuación)

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019 los arrendamientos financieros asociados a propiedades de inversión (leasing) son los siguientes:

Sociedad	31.12.2020 M$	31.12.2019 M$
Centro Comercial Arauco Express S.A.	3.982.822	3.982.822
Inmobiliaria El Quinde S.A.C. (1)	-	17.186.171
Bulevar Rentas Inmobiliarias S.A.	25.446.709	25.446.709
Total	**29.429.531**	**46.615.702**

(1) El 02 de noviembre de 2020 se realizó prepago del leasing

Los bienes adquiridos o mantenidos bajo la modalidad de leasing no son jurídicamente de propiedad de la Sociedad mientras ésta no ejerza la opción de compra y por lo tanto no puede disponer libremente de ellos.

Nota 15.- Impuestos Diferidos

El saldo de impuestos diferidos registrados al 31 de diciembre de 2020 y 2019 es el siguiente:

Rubro	Activos		Pasivos	
	31.12.2020 M$	31.12.2019 M$	31.12.2020 M$	31.12.2019 M$
Depreciaciones	1.063.851	1.102.515	82.424.041	79.657.859
Amortizaciones	-	-	572.713	659.572
Provisiones	4.749.472	2.279.520	-	-
Propiedades de inversión	20.571.259	20.181.438	161.120.392	157.172.586
Activos intangibles	2.699.438	3.721.679	2.043.927	3.335.099
Instrumentos financieros	6.245.963	6.739.073	2.758.791	1.660.394
Pérdidas fiscales	17.285.050	7.865.091	-	-
Relativos a otros	891.579	680.886	3.389.695	3.652.490
Derechos de uso	23.929	27.183	-	-
Total Impuestos Diferidos	**53.530.542**	**42.597.385**	**252.309.559**	**246.138.000**

Los movimientos en impuestos diferidos al 31 de diciembre de 2020 y 2019 son los siguientes:

Ítem	Activos		Pasivos	
	31.12.2020 M$	31.12.2019 M$	31.12.2020 M$	31.12.2019 M$
Saldo inicial	42.597.385	43.269.350	246.138.000	214.750.008
Incremento (disminución) moneda extranjera	13.692.813	202.103	18.034.601	5.818.924
Incremento (disminución) en impuestos diferidos	(2.759.656)	(874.068)	(11.863.042)	25.569.068
Total cambios	**10.933.157**	**(671.965)**	**6.171.559**	**31.387.992**
Saldo final	**53.530.542**	**42.597.385**	**252.309.559**	**246.138.000**

Nota 15.- Impuestos Diferidos (continuación)

El gasto por impuesto a las ganancias al 31 de diciembre de 2020 y 2019, es el siguiente:

Rubro	31.12.2020 M$	31.12.2019 M$
Gasto por impuestos corrientes	(1.100.176)	(14.583.078)
Ajustes al impuesto corriente período anterior	105.056	131.128
Total gasto por impuestos corrientes, neto	**(995.120)**	**(14.451.950)**
Gasto diferido por diferencias temporarias	(9.749.814)	(22.367.702)
Total gasto por impuestos diferidos, neto	**(9.749.814)**	**(22.367.702)**
Gasto por impuesto a las ganancias	**(10.744.934)**	**(36.819.653)**

La reconciliación de la tasa efectiva al 31 de diciembre de 2020 y 2019 es el siguiente:

Concepto	Base imponible M$	Impuesto tasa 27% M$	Base imponible M$	Impuesto tasa 27% M$
	31.12.2020		31.12.2019	
Resultado antes de impuestos	14.993.617	(4.048.277)	141.462.272	(38.194.813)
Diferencias permanentes		**(6.696.657)**		**1.375.161**
Resultado empresas asociadas		(1.506.363)		(4.983.729)
Diferencias tributarias/financieras diferidos		(5.187.478)		7.204.806
Mayor tasa empresas filiales extranjeras		(107.871)		(977.044)
Déf. (Superávit) impto. Renta ejercicios anteriores		105.056		131.128
Total gastos por impuesto sociedades		**(10.744.934)**		**(36.819.653)**
Impuesto renta		(1.100.176)		(14.583.078)
(Déficit)/exceso ejercicios anteriores		105.056		131.128
Total gastos por impuesto renta		**(995.120)**		**(14.451.950)**
Total gastos por impuesto diferidos		**(9.749.814)**		**(22.367.702)**
Tasa efectiva		**71,66%**		**26,03%**

El pasado 27 de diciembre de 2019 se aprobó la Ley N°2.010 de Crecimiento Económico en Colombia que, de igual forma, mantiene las tarifas del impuesto sobre la renta que habían sido introducidas por la Ley N°1.943 de 2018.

El día 16 de octubre de 2019, por medio de la Sentencia C-481, la Corte Constitucional declaró la inexequibilidad de la Ley N°1.943 de 2018. Esta Sentencia surtirá efectos a partir del 01 de enero de 2020.

Nota 16.- Otros pasivos financieros

El detalle de este rubro corriente y no corriente al 31 de diciembre de 2020 y 2019 es el siguiente:

Conceptos	Corrientes M$		No Corrientes M$	
	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2019
Préstamos bancarios (a)	23.782.209	147.645.596	428.031.927	280.420.062
Emisión de bonos (b)	30.007.133	85.510.271	727.399.785	566.264.610
Pasivos de cobertura (nota 37)	591.691	200.800	9.039.120	1.519.131
Total	**54.381.033**	**233.356.667**	**1.164.470.833**	**848.203.803**

a) Préstamos bancarios

El detalle por monedas y vencimientos de los préstamos corrientes al 31 de diciembre de 2020 es el siguiente:

31.12.2020 RUT entidad deudora	Nombre entidad deudora	País entidad deudora	RUT entidad acreedora	Banco	Moneda	Amortización	Covenant Financiero	Tasa Contractual %	Tasa efectiva anual %	Saldo Balance	Corriente		
											Vencimiento en M$ (Flujos no descontados)		
											Hasta 90 días	Más de 90 días hasta 1 año	**Total Flujos**
76.187.012-2	Arauco Express S.A.	Chile	97.023.000-9	ITAU	UF	Bullet	Si	2,43%	2,68%	132.926	316.179	317.917	634.096
76.187.012-2	Arauco Express S.A.	Chile	97.023.000-9	ITAU	UF	Bullet	Si	2,43%	3,24%	29.848	255.227	256.629	511.856
76.263.221-7	Centro Comercial Arauco Express Ciudad Empresarial S.A.	Chile	97.018.000-1	Scotiabank	UF	Bullet	Si	2,20%	2,52%	638.829	-	653.813	653.813
94.627.000-8	Parque Arauco S.A.	Chile	97.030.000-7	Estado	UF	Bullet	Si	3,96%	3,70%	-	-	1.753.089	1.753.089
94.627.000-8	Parque Arauco S.A.	Chile	97.030.000-7	Estado	UF	Bullet	Si	2,44%	3,23%	3.718	-	191.783	191.783
94.627.000-8	Parque Arauco S.A.	Chile	97.030.000-7	Estado	UF(*)	Bullet	Si	3,70%	3,85%	-	265.102	810.035	1.075.137
94.627.000-8	Parque Arauco S.A.	Chile	97.004.000-5	De Chile	UF(*)	Bullet	Si	-0,23%	-0,02%	-	94.027	233.738	327.765
94.627.000-8	Parque Arauco S.A.	Chile	97.080.000-K	BICE	CLP	Bullet	Si	3,20%	3,46%	43.891	-	324.444	324.444
94.627.000-8	Parque Arauco S.A.	Chile	76.645.030-K	ITAU	CLP	Bullet	Si	4,65%	4,65%	23.250	232.500	710.417	942.917
76.111.950-8	Desarrollo Inmobiliario S.A.	Chile	97.030.000-7	BICE	UF	Bullet	No	2,14%	2,56%	40.714	1.649.605	1.676.946	3.326.551
86.339.000-1	Plaza Estación S.A.	Chile	97.006.000-k	BCI	UF(*)	Semestral	Si	3,98%	4,20%	1.402.245	5.325	1.431.723	1.437.048
76.455.843-K	Parque Angamos SpA	Chile	97.004.000-5	De Chile	UF	Bullet	Si	2,05%	2,32%	10.601.413	-	10.804.985	10.804.985
76.939.541-5	Arauco Centros Comerciales Regionales SpA	Chile	97.018.000-1	Scotiabank	CLP(*)	Bullet	Si	5,20%	5,26%	487.232	603.235	593.399	1.196.634
76.939.541-5	Arauco Centros Comerciales Regionales SpA	Chile	97.018.000-1	Scotiabank	CLP(*)	Bullet	Si	5,19%	5,46%	14.555	19.917	19.592	39.509
76.939.551-2	Arauco Chillán	Chile	97.018.000-1	Scotiabank	CLP(*)	Bullet	Si	4,98%	5,04%	103.279	-	702.116	702.116
96.671.020-9	Todo Arauco	Chile	97.018.000-1	Scotiabank	CLP	Bullet	Si	4,10%	4,23%	288.592	390.700	375.996	766.695
20511910642	Arauco Holding Perú S.A.C.	Perú	20100047218	Crédito del Perú	PEN	Bullet	No	2,80%	2,80%	9.971.717	584.601	10.594.718	11.179.319
830054539-0	Fideicomiso PA Alegra Barranquilla	Colombia	860051705-2	Scotiabank	COP	Bullet	No	5,79%	5,79%	-	-	2.681.370	2.681.370
Totales										**23.782.209**	**4.416.417**	**34.132.711**	**38.549.129**

Nota 16.- Otros pasivos financieros (continuación)

a) Préstamos bancarios (continuación)

El detalle por monedas y vencimientos de los préstamos corrientes al 31 de diciembre de 2019 es el siguiente:

31.12.2019 RUT entidad deudora	Nombre entidad deudora	País entidad deudora	RUT entidad acreedora	Banco	Moneda	Amortización	Covenant Financiero	Tasa Contractual %	Tasa efectiva anual %	Saldo Balance	Corriente		
											Vencimiento en M$ (Flujos no descontados)		
											Hasta 90 días	Más de 90 días hasta 1 año	**Total Flujos**
9004602978	Inv. Inmob. Bucaramanga S.A.S.	Colombia	A39000013	Santander SA	COP	Bullet	No	8,30%	8,82%	19.485.161	279.095	20.040.284	20.319.380
9002521390	Parque Arauco Colombia S.A.	Colombia	A39000013	Santander SA	COP	Bullet	No	8,30%	8,82%	53.369.600	764.438	54.890.076	55.654.514
9002521390	Parque Arauco Colombia S.A.	Colombia	860.034.313-7	Davivienda	COP (*)	Bullet	No	5,43%	5,43%	22.507.331	-	6.959	6.959
76.187.012-2	Arauco Express S.A.	Chile	97.023.000-9	ITAU	UF	Bullet	Si	2,43%	2,68%	127.015	307.909	307.909	615.818
76.187.012-2	Arauco Express S.A.	Chile	97.023.000-9	ITAU	UF	Bullet	Si	2,43%	3,24%	29.432	248.551	248.551	497.102
76.187.012-2	Arauco Express S.A.	Chile	97.023.000-9	ITAU	UF	Bullet	Si	3,24%	3,11%	254.281	-	259.776	259.776
76.263.221-7	Centro Comercial Arauco Express Ciudad Empresarial S.A.	Chile	97.018.00O-1	Scotiabank Chile	UF	Bullet	Si	2,20%	2,52%	1.154	-	13.892	13.892
94.627.000-8	Parque Arauco S.A.	Chile	97.030.000-7	Estado	UF	Bullet	Si	3,96%	3,70%	279.080	-	2.113.243	2.113.243
94.627.000-8	Parque Arauco S.A.	Chile	97.030.000-7	Estado	UF	Bullet	Si	4,01%	3,23%	4.817	-	187.279	187.279
94.627.000-8	Parque Arauco S.A.	Chile	97.004.000-5	De Chile	UF	Bullet	Si	0,24%	0,24%	18.410.015	10.348	18.414.881	18.425.228
76.111.950-8	Desarrollo Inmobiliario S.A.	Chile	97.080.000-7	BICE	UF	Bullet	No	2,14%	2,56%	40.610	161.533	163.308	324.841
86.339.000-1	Plaza Estación S.A.	Chile	97.006.000-k	BCI	UF (*)	Semestral	Si	3,98%	4,96%	1.396.464	26.167	1.484.389	1.510.556
76.455.843-K	Parque Angamos SpA	Chile	97.004.000-5	De Chile	UF	Bullet	Si	2,05%	2,32%	22.986	-	250.565	250.565
76.939.541-5	Arauco Centros Comerciales Regionales SpA	Chile	97.018.00O-1	Scotiabank Chile	UF	Bullet	Si	2,33%	2,39%	474.818	587.456	581.071	1.168.527
76.939.541-5	Arauco Centros Comerciales Regionales SpA	Chile	97.018.00O-1	Scotiabank Chile	UF	Bullet	Si	2,33%	2,56%	14.217	19.396	19.185	38.581
76.939.551-2	Arauco Chillán SpA	Chile	97.018.00O-1	Scotiabank Chile	UF	Bullet	Si	1,90%	1,90%	100.863	339.646	339.646	679.292
20511910642	Arauco Holding Perú S.A.C.	Perú	20100047218	Crédito del Perú	PEN	Bullet	No	5,01%	5,01%	175.898	175.898	-	175.898
20423264617	Inmuebles Panamericana S.A.	Perú	20100047218	Crédito del Perú	PEN	Bullet	No	3,72%	3,72%	30.951.856	-	31.324.639	31.234.639
									Totales	**147.645.596**	**2.920.437**	**130.645.654**	**133.566.090**

Nota 16.- Otros pasivos financieros (continuación)

b) Préstamos bancarios (continuación)

El detalle por monedas y vencimientos de los préstamos no corrientes al 31 de diciembre de 2020 es el siguiente:

31.12.2020 RUT entidad deudora	Nombre entidad deudora	País entidad deudora	RUT entidad acreedora	Banco	Moneda	Amort	Tasa Contractual %	Tasa efectiva anual %	Saldo Balance	No Corriente					
										Vencimiento en M$ (Flujos no descontados)					
										Más de 1 año hasta 2 años	Más de 2 años hasta 3 años	Más de 3 años hasta 4 años	Más de 4 años hasta 5 años	Más de 5 años	Total Flujos
76.187.012-2	Arauco Express S.A.	Chile	97.023.000-9	ITAU	UF	Bullet	2,43%	2,68%	25.583.373	634.096	634.096	26.053.215	-	-	27.321.407
76.187.012-2	Arauco Express S.A.	Chile	97.023.000-9	ITAU	UF	Bullet	2,43%	3,24%	20.367.814	511.856	511.856	21.030.719	-	-	22.054.432
94.627.000-8	Parque Arauco S.A.	Chile	97.030.000-7	Estado	UF	Bullet	3,96%	3,70%	52.804.227	1.344.350	54.570.082	-	-	-	55.914.432
94.627.000-8	Parque Arauco S.A.	Chile	97.030.000-7	Estado	UF	Bullet	2,44%	3,23%	7.633.061	191.783	7.944.085	-	-	-	8.135.868
94.627.000-8	Parque Arauco S.A.	Chile	97.030.000-7	Estado	UF(*)	Bullet	3,70%	3,85%	28.638.363	29.012.871	-	-	-	-	29.012.871
94.627.000-8	Parque Arauco S.A.	Chile	97.004.000-5	De Chile	UF(*)	Bullet	-0,23%	-0,02%	14.190.715	308.263	14.323.586	-	-	-	14.631.849
94.627.000-8	Parque Arauco S.A.	Chile	97.080.000-K	BICE	CLP	Bullet	3,20%	3,46%	9.987.206	10.161.778	-	-	-	-	10.161.778
94.627.000-8	Parque Arauco S.A.	Chile	76.645.030-K	ITAU	CLP	Bullet	4,65%	4,65%	19.999.999	942.917	942.917	948.083	20.384.917	-	23.218.833
94.627.000-8	Parque Arauco S.A.	Chile	97.018.000-1	Scotiabank	CLP(*)	Bullet	4,13%	4,13%	29.559.262	792.968	30.255.298	-	-	-	31.048.266
76.111.950-8	Desarrollo Inmobiliario S.A.	Chile	97.030.000-7	BICE	UF	Bullet	2,14%	2,56%	15.173.742	332.655	332.655	15.497.564	-	-	16.162.874
86.339.000-1	Plaza Estación S.A.	Chile	97.006.000-k	BCI	UF(*)	Semestral	3,98%	4,20%	1.412.024	1.426.250	-	-	-	-	1.426.250
76.939.541-5	Arauco Centros Comerciales Regionales SpA	Chile	97.018.000-1	Scotiabank	CLP(*)	Bullet	5,20%	5,26%	50.574.750	1.196.634	1.196.634	51.257.399	-	-	53.650.668
76.939.541-5	Arauco Centros Comerciales Regionales SpA	Chile	97.018.000-1	Scotiabank	CLP(*)	Bullet	5,19%	5,46%	1.662.889	39.509	39.509	1.692.346	-	-	1.771.364
76.939.551-2	Arauco Chillán	Chile	97.030.000-7	BICE	UF	Bullet	4,98%	5,04%	36.391.250	702.116	702.116	36.799.266	-	-	38.203.497
96.671.020-9	Todo Arauco	Chile	97.018.000-1	Scotiabank	CLP	Bullet	4,10%	4,23%	18.390.414	770.897	764.595	766.695	18.830.225	-	21.132.412
20511910642	Arauco Holding Perú S.A.C.	Perú	20100047218	Crédito del Perú	PEN	Bullet	2,80%	2,80%	49.089.265	-	50.267.514	-	-	-	50.267.514
830054539-0	Fideicomiso PA Alegra Barranquilla	Colombia	860051705-2	Scotiabank	COP	Bullet	5,79%	5,79%	46.573.574	2.681.371	47.888.548	-	-	-	50.569.919
								Totales	**428.031.928**	**51.050.314**	**210.373.490**	**154.045.289**	**39.215.142**	**1**	**454.684.237**

(*) Las tasas y monedas señaladas corresponden a condiciones financieras incluyendo el efecto del derivado

Nota 16.- Otros pasivos financieros (continuación)

b) Préstamos bancarios (continuación)

El detalle por monedas y vencimientos de los préstamos no corrientes al 31 de diciembre de 2019 es el siguiente:

31.12.2019 RUT entidad deudora	Nombre entidad deudora	País entidad deudora	RUT entidad acreedora	Banco	Moneda	Amortización	Tasa Contractual %	Tasa efectiva anual %	Saldo Balance	No Corriente					
										Vencimiento en M$ (Flujos no descontados)					
										Más de 1 año hasta 2 años	Más de 2 años hasta 3 años	Más de 3 años hasta 4 años	Más de 4 años hasta 5 años	Más de 5 años	Total Flujos
76.187.012-2	Arauco Express S.A.	Chile	97.023.000-9	ITAU	UF	Bullet	2,43%	2,68%	24.857.067	617.510	617.510	617.510	25.371.743	-	27.224.274
76.187.012-2	Arauco Express S.A.	Chile	97.023.000-9	ITAU	UF	Bullet	2,43%	3,24%	19.685.009	498.468	498.468	498.468	20.480.621	-	21.976.024
76.263.221-7	Centro Comercial Arauco Express Ciudad Empresarial S.A.	Chile	97.018.00O-1	Scotiabank Chile	UF	Bullet	2,20%	2,52%	618.963	636.711	-	-	-	-	636.711
94.627.000-8	Parque Arauco S.A.	Chile	97.030.000-7	Estado	UF	Bullet	3,96%	3,70%	51.322.860	1.707.234	1.309.186	53.142.698	-	-	56.159.117
94.627.000-8	Parque Arauco S.A.	Chile	97.030.000-7	Estado	UF	Bullet	4,01%	3,23%	7.378.112	186.767	186.767	7.736.292	-	-	8.109.826
76.111.950-8	Desarrollo Inmobiliario S.A.	Chile	97.080.000-7	BICE	UF	Bullet	2,14%	2,56%	14.718.009	323.954	323.954	323.954	15.092.196	-	16.064.057
86.339.000-1	Plaza Estación S.A.	Chile	97.006.000-k	BCI	UF(*)	Semestral	3,98%	4,96%	2.810.422	1.475.284	1.440.299	-	-	-	2.915.582
76.455.843-K	Parque Angamos SpA	Chile	97.004.000-5	De Chile	UF	Bullet	2,05%	2,32%	12.055.379	12.339.597	-	-	-	-	12.339.597
76.939.541-5	Arauco Centros Comerciales Regionales SpA	Chile	97.018.00O-1	Scotiabank Chile	UF	Bullet	2,33%	2,39%	49.222.268	1.165.334	1.165.334	1.165.334	49.916.664	-	53.412.666
76.939.541-5	Arauco Centros Comerciales Regionales SpA	Chile	97.018.00O-1	Scotiabank Chile	UF	Bullet	2,33%	2,56%	1.615.847	38.475	38.475	38.475	1.648.080	-	1.763.506
76.939.551-2	Arauco Chillán	Chile	97.018.00O-1	Scotiabank Chile	UF	Bullet	1,90%	1,90%	35.418.311	683.751	683.751	683.751	35.836.711	-	37.887.962
20511910642	Arauco Holding Perú S.A.C.	Perú	20100047218	Crédito del Perú	PEN	Bullet	5,01%	5,01%	60.717.815	60.932.566	-	-	-	-	60.932.566
								Totales	**280.420.062**	**80.605.651**	**6.263.743**	**64.206.481**	**148.346.014**	**-**	**299.421.889**

Nota 16.- Otros pasivos financieros (continuación)

b) Emisión de bonos corrientes

31.12.2020 RUT entidad deudora	Nombre entidad deudora	País entidad deudora	Serie	Moneda	Amortización	Tasa Contractual %	Tasa efectiva anual %	Saldo Balance	Corriente		
									Vencimiento en M$ (Flujos no descontados)		
									Hasta 90 días	Más de 90 días hasta 1 año	Total Flujos
20423264617	Inmuebles Panamericana S.A.	Perú	Serie A	PEN	Trimestral	8,44%	8,44%	1.504.461	465.691	1.397.072	1.862.763
20423264617	Inmuebles Panamericana S.A.	Perú	Serie A	PEN	Trimestral	VAC + 4,75%	4,75%	1.717.455	348.633	1.057.022	1.405.655
20423264617	Inmuebles Panamericana S.A.	Perú	Serie A	PEN	Trimestral	9,09%	9,09%	58.265	263.379	790.138	1.053.517
20423264617	Inmuebles Panamericana S.A.	Perú	Serie A	PEN	Trimestral	VAC +5,875%	5,88%	15.430	296.184	889.207	1.185.391
20423264617	Inmuebles Panamericana S.A.	Perú	Serie A	PEN	Trimestral	8,25%	8,25%	253.743	404.986	1.214.959	1.619.946
20423264617	Inmuebles Panamericana S.A.	Perú	Serie A	PEN	Trimestral	VAC + 5,3125%	5,31%	67.737	183.170	546.178	729.348
94.627.000-8	Parque Arauco S.A.	Chile	Serie K	UF	Semestral	3,65%	3,85%	957.782	1.577.298	1.577.298	3.154.596
94.627.000-8	Parque Arauco S.A.	Chile	Serie O	UF	Semestral	3,30%	3,30%	1.270.627	1.903.060	1.903.060	3.806.120
94.627.000-8	Parque Arauco S.A.	Chile	Serie P	UF	Semestral	2,00%	1,91%	22.166.874	-	22.995.903	22.995.903
94.627.000-8	Parque Arauco S.A.	Chile	Serie R	UF	Semestral	3,00%	2,55%	581.102	-	1.731.313	1.731.313
94.627.000-8	Parque Arauco S.A.	Chile	Serie T	UF	Semestral	1,65%	1,86%	157.962	238.849	238.849	477.698
94.627.000-8	Parque Arauco S.A.	Chile	Serie V	UF	Semestral	2,55%	2,43%	1.255.694	1.473.254	1.473.254	2.946.508
94.627.000-8	Parque Arauco S.A.	Chile	Serie X	UF	Semestral	0,85%	2,25%	-	246.575	246.575	493.149
94.627.000-8	Parque Arauco S.A.	Chile	Serie AA	UF	Semestral	1,40%	1,54%	-	-	2.027.946	2.027.946
							Totales	**30.007.133**	**7.401.078**	**38.088.774**	**45.489.852**

31.12.2019 RUT entidad deudora	Nombre entidad deudoras	País entidad deudora	Serie	Moneda	Amortización	Tasa Contractual %	Tasa efectiva anual %	Saldo Balance	Corriente		
									Vencimiento en M$ (Flujos no descontados)		
									Hasta 90 días	Más de 90 días hasta 1 año	Total Flujos
20423264617	Inmuebles Panamericana S.A.	Perú	Serie A	PEN	Trimestral	8,44%	8,44%	1.020.898	536.319	1.608.956	2.145.275
20423264617	Inmuebles Panamericana S.A.	Perú	Serie A	PEN	Trimestral	VAC + 4,75%	4,75%	934.958	393.538	1.192.691	1.586.228
20423264617	Inmuebles Panamericana S.A.	Perú	Serie A	PEN	Trimestral	9,09%	9,09%	67.339	303.324	909.972	1.213.296
20423264617	Inmuebles Panamericana S.A.	Perú	Serie A	PEN	Trimestral	VAC +5,88%	5,88%	78.501	336.946	1.010.837	1.347.783
20423264617	Inmuebles Panamericana S.A.	Perú	Serie A	PEN	Trimestral	8,25%	8,25%	346.103	466.408	1.399.223	1.865.631
20423264617	Inmuebles Panamericana S.A.	Perú	Serie A	PEN	Trimestral	VAC + 5,31%	5,31%	179.678	207.458	623.755	831.213
94.627.000-8	Parque Arauco S.A.	Chile	Serie K	UF	Semestral	3,65%	3,85%	956.148	1.536.041	1.536.041	3.072.081
94.627.000-8	Parque Arauco S.A.	Chile	Serie L	UF	Semestral	2,30%	2,24%	57.055.952	57.267.328	-	57.267.328
94.627.000-8	Parque Arauco S.A.	Chile	Serie O	UF	Semestral	3,30%	3,30%	1.230.629	1.853.282	1.853.282	3.706.564
94.627.000-8	Parque Arauco S.A.	Chile	Serie P	UF	Semestral	2,00%	1,91%	21.704.089	-	22.816.927	22.816.927
94.627.000-8	Parque Arauco S.A.	Chile	Serie R	UF	Semestral	3,00%	2,55%	560.319	-	1.686.027	1.686.027
94.627.000-8	Parque Arauco S.A.	Chile	Serie T	UF	Semestral	1,65%	1,86%	154.437	232.601	232.601	465.203
94.627.000-8	Parque Arauco S.A.	Chile	Serie V	UF	Semestral	2,55%	2,43%	1.221.218	1.434.718	1.434.718	2.869.436
							Totales	**85.510.271**	**64.567.962**	**36.305.030**	**100.872.992**

Nota 16.- Otros pasivos financieros (continuación)

c) Emisión de bonos no corriente

31.12.2020 RUT entidad deudora	Nombre entidad deudora	País entidad deudora	Serie	Moneda	Amortización	Tasa Contractual %	Tasa efectiva anual %	Saldo Balance	No Corriente					
									Vencimiento en M$ (Flujos no descontados)					
									Más de 1 año hasta 2 años	Más de 2 años hasta 3 años	Más de 3 años hasta 4 años	Más de 4 años hasta 5 años	Más de 5 años	Total Flujos
20423264617	Inmuebles Panamericana S.A.	Perú	Serie A	PEN	Trimestral	8,44%	8,44%	10.036.942	1.862.763	1.862.763	1.862.763	1.862.763	12.573.649	20.024.700
20423264617	Inmuebles Panamericana S.A.	Perú	Serie A	PEN	Trimestral	VAC + 4,75%	4,75%	12.043.112	1.426.782	1.457.164	1.485.655	1.519.567	11.371.384	17.260.552
20423264617	Inmuebles Panamericana S.A.	Perú	Serie A	PEN	Trimestral	9,09%	9,09%	11.478.025	1.053.517	1.053.517	1.053.517	1.053.517	30.612.884	34.826.952
20423264617	Inmuebles Panamericana S.A.	Perú	Serie A	PEN	Trimestral	Vac +5,88%	5,88%	20.101.199	1.184.736	1.184.736	1.184.736	1.184.736	33.029.579	37.768.525
20423264617	Inmuebles Panamericana S.A.	Perú	Serie A	PEN	Trimestral	8,25%	8,25%	15.836.844	1.619.946	1.619.946	1.619.946	1.619.946	36.837.493	43.317.276
20423264617	Inmuebles Panamericana S.A.	Perú	Serie A	PEN	Trimestral	Vac + 5,31%	5,31%	7.374.277	728.238	728.238	728.238	728.238	21.066.171	23.979.121
94.627.000-8	Parque Arauco S.A.	Chile	Serie K	UF	Semestral	3,65%	3,85%	85.005.117	3.154.596	3.154.596	3.154.596	3.154.596	116.391.002	129.009.386
94.627.000-8	Parque Arauco S.A.	Chile	Serie O	UF	Semestral	3,30%	3,30%	116.240.074	3.806.120	3.806.120	3.806.120	3.806.120	153.390.992	168.615.472
94.627.000-8	Parque Arauco S.A.	Chile	Serie P	UF	Semestral	2,00%	1,91%	43.652.287	22.562.028	22.128.154	-	-	-	44.690.182
94.627.000-8	Parque Arauco S.A.	Chile	Serie R	UF	Semestral	3,00%	2,55%	60.539.273	1.731.313	1.731.313	1.731.313	1.731.313	69.827.009	76.752.259
94.627.000-8	Parque Arauco S.A.	Chile	Serie T	UF	Semestral	1,65%	1,86%	28.947.849	12.105.830	6.100.685	8.912.178	2.954.803	-	30.073.496
94.627.000-8	Parque Arauco S.A.	Chile	Serie V	UF	Semestral	2,55%	2,43%	117.189.673	2.946.508	2.946.508	2.946.508	2.946.508	125.120.844	136.906.875
94.627.000-8	Parque Arauco S.A.	Chile	Serie X	UF	Semestral	0,85%	2,25%	55.138.896	493.149	493.149	493.149	58.387.235	-	59.866.682
94.627.000-8	Parque Arauco S.A.	Chile	Serie AA	UF	Semestral	1,40%	1,54%	143.816.217	2.027.946	2.027.946	2.027.946	2.027.946	153.463.435	161.575.220
							Totales	**727.399.785**	**56.703.472**	**28.166.681**	**31.006.665**	**105.539.316**	**785.812.596**	**1.028.318.985**

31.12.2019 RUT entidad deudora	Nombre entidad deudora	País entidad deudora	Serie	Moneda	Amortización	Tasa Contractual %	Tasa efectiva anual %	Saldo Balance	No Corriente					
									Vencimiento en M$ (Flujos no descontados)					
									Más de 1 año hasta 2 años	Más de 2 años hasta 3 años	Más de 3 años hasta 4 años	Más de 4 años hasta 5 años	Más de 5 años	Total Flujos
20423264617	Inmuebles Panamericana S.A.	Perú	Serie A	PEN	Trimestral	8,44%	8,44%	15.354.366	2.145.275	2.145.275	2.145.275	2.145.275	15.553.241	24.134.339
20423264617	Inmuebles Panamericana S.A.	Perú	Serie A	PEN	Trimestral	VAC + 4,75%	4,75%	15.417.811	1.614.999	1.646.409	1.680.887	1.714.869	13.859.218	20.516.383
20423264617	Inmuebles Panamericana S.A.	Perú	Serie A	PEN	Trimestral	9,09%	9,09%	13.227.757	1.213.296	1.213.296	1.213.296	1.213.296	35.862.368	40.715.553
20423264617	Inmuebles Panamericana S.A.	Perú	Serie A	PEN	Trimestral	Vac +5,88%	5,88%	22.727.632	1.347.783	1.347.783	1.347.783	1.347.783	37.912.134	43.303.265
20423264617	Inmuebles Panamericana S.A.	Perú	Serie A	PEN	Trimestral	8,25%	8,25%	22.438.734	1.865.631	1.865.631	1.865.631	1.865.631	43.823.594	51.286.119
20423264617	Inmuebles Panamericana S.A.	Perú	Serie A	PEN	Trimestral	Vac + 5,31%	5,31%	15.499.486	831.673	831.673	831.673	831.673	24.682.076	28.008.769
94.627.000-8	Parque Arauco S.A.	Chile	Serie K	UF	Semestral	3,65%	3,85%	83.089.692	3.072.081	3.072.081	3.072.081	3.072.081	116.418.655	128.706.981
94.627.000-8	Parque Arauco S.A.	Chile	Serie O	UF	Semestral	3,30%	3,30%	113.197.285	-	-	3.706.564	3.706.564	3.706.564	11.119.691
94.627.000-8	Parque Arauco S.A.	Chile	Serie P	UF	Semestral	2,00%	1,91%	63.792.462	22.394.401	21.971.875	21.549.349	-	-	65.915.626
94.627.000-8	Parque Arauco S.A.	Chile	Serie R	UF	Semestral	3,00%	2,55%	59.145.154	1.686.027	1.686.027	1.686.027	1.686.027	69.686.577	76.430.684
94.627.000-8	Parque Arauco S.A.	Chile	Serie T	UF	Semestral	1,65%	1,86%	28.135.195	465.203	11.789.179	5.941.110	8.679.063	2.877.514	29.752.069
94.627.000-8	Parque Arauco S.A.	Chile	Serie V	UF	Semestral	2,55%	2,43%	114.239.036	2.869.435	2.869.436	2.869.436	2.869.436	124.717.505	136.195.251
							Totales	**566.264.610**	**39.505.806**	**50.438.666**	**47.909.113**	**29.131.699**	**489.099.446**	**656.084.730**

Nota 16.- Otros pasivos financieros (continuación)

La siguiente tabla detalla los cambios en los pasivos que se originan de actividades de financiamiento de la Sociedad, incluyendo aquellos cambios que representan flujos de efectivo y cambios que no representan flujos de efectivo al 31 de diciembre de 2020 y 2019. Los saldos corresponden a las porciones corrientes y no corrientes.

Pasivos que se originan de actividades de financiamiento	Saldo Inicial	Flujos de efectivo de financiamiento	Cambios que no representan flujos de efectivo			Saldo Final
	01.01.2020 M$	Total M$	Diferencias de cambio M$	Intereses Devengados M$	Otros Cambios (a) M$	31.12.2020 M$
Préstamos bancarios	428.065.658	45.474.309	1.496.396	542.361	(23.764.588)	451.814.136
Emisión de bonos	651.774.882	95.614.975	15.501.183	(71.842.132)	66.358.011	757.406.918
Pasivos de cobertura	1.719.930	(54.559)	2.495.834	320.336	5.149.270	9.630.811
Total	**1.081.560.471**	**141.034.725**	**19.493.413**	**(70.979.436)**	**47.742.693**	**1.218.851.866**

Pasivos que se originan de actividades de financiamiento	Saldo Inicial	Flujos de efectivo de financiamiento	Cambios que no representan flujos de efectivo			Saldo Final
	01.01.2019 M$	Total M$	Diferencias de cambio M$	Intereses Devengados M$	Otros Cambios (a) M$	31.12.2019 M$
Préstamos bancarios	304.010.624	114.927.824	6.222.297	1.112.637	1.792.275	428.065.658
Emisión de bonos	654.488.896	(34.536.952)	14.179.201	7.056.449	10.587.288	651.774.882
Pasivos de cobertura	4.500.751	(2.752.318)	446.065	(3.837)	(470.731)	1.719.930
Total	**963.000.271**	**77.638.554**	**20.847.563**	**8.165.249**	**11.908.833**	**1.081.560.470**

(a) Considera movimientos por diferencia de conversión

Nota 17.- Otras provisiones

El detalle de las otras provisiones corrientes al 31 de diciembre de 2020 y 2019 es el siguiente:

Concepto	31.12.2020 M$	31.12.2019 M$
Otras provisiones	1.058.155	1.224.669
Total	**1.058.155**	**1.224.669**

Nota 17.- Otras provisiones (continuación)

El movimiento de las otras provisiones al 31 de diciembre de 2020 y 2019 es el siguiente:

31.12.2020	Provisiones por procesos legales M$	Otras provisiones M$	Total M$
Saldo inicial	**1.141.520**	**83.149**	**1.224.669**
Adiciones	155.218	-	155.218
Provisión utilizada	(82.640)	(72.199)	(154.839)
Provisión Liberada	(29.355)	-	(29.355)
Inc. (Disminución) moneda extranjera	(126.588)	(10.950)	(137.538)
Cambios en provisiones	**(83.365)**	**(83.149)**	**(166.514)**
Saldo final	**1.058.155**	**-**	**1.058.155**

31.12.2019	Provisiones por procesos legales M$	Otras provisiones M$	Total M$
Saldo inicial	**2.184.981**	**75.872**	**2.260.853**
Adiciones	137.873	-	137.873
Provisión utilizada	(235.079)	-	(235.079)
Provisión Liberada	(985.704)	-	(985.704)
Inc. (Disminución) moneda extranjera	39.449	7.277	46.726
Cambios en provisiones	**(1.043.461)**	**7.277**	**(1.036.184)**
Saldo final	**1.141.520**	**83.149**	**1.224.669**

Nota 18.- Provisiones por beneficios a los empleados

El detalle de las provisiones por beneficios a los empleados corrientes al 31 de diciembre de 2020 y 2019 es el siguiente:

Corrientes	31.12.2020 M$	31.12.2019 M$
Participación en utilidades y bonos	-	3.493.951
Vacaciones	1.450.046	1.209.009
Otros	527.281	317.789
Provisiones por beneficios a los empleados	**1.977.327**	**5.020.749**

Nota 19.- Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar

El detalle de las cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar al 31 de diciembre de 2020 y 2019, es el siguiente:

Corriente	31.12.2020 M$	31.12.2019 M$
Proveedores	21.336.109	26.360.101
Retenciones	302.651	279.516
Acreedores varios	4.016.111	6.146.452
Dividendos por pagar	1.124.178	16.677.758
Totales	**26.779.049**	**49.463.827**

Nota 19.- Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar (Continuación)

El detalle de los proveedores con pagos al día y pagos vencidos al 31 de diciembre de 2020 y 2019 es el siguiente:

a) Proveedores con pagos al día

Tipo proveedor	Montos según plazos de pago	Total M$
	Hasta 30 días M$	31.12.2020
Bienes	2.653.476	2.653.476
Servicios	17.345.673	17.345.673
Total	**19.999.148**	**19.999.148**

Tipo proveedor	Montos según plazos de pago	Total M$
	Hasta 30 días M$	31.12.2019
Bienes	2.554.733	2.554.733
Servicios	22.816.682	22.816.682
Total	**25.371.415**	**25.371.415**

b) Proveedores con pagos vencidos

Tipo proveedor	Montos según plazos de pago	Total M$
	Hasta 30 días M$	31.12.2020
Bienes	44.102	44.102
Servicios	1.292.859	1.292.859
Total	**1.336.961**	**1.336.961**

Tipo proveedor	Montos según plazos de pago	Total M$
	Hasta 30 días M$	31.12.2019
Bienes	49.906	49.906
Servicios	938.780	938.780
Total	**988.686**	**988.686**

Nota 20.- Otros pasivos no financieros

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

Conceptos	Corrientes M$		No Corrientes M$	
	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2019
Ing. diferidos arriendos y garantías	568.109	3.400.066	4.652.658	5.094.685
Garantías en efectivo	-	-	10.084.600	10.372.362
Otros Pasivos	5.607.009	9.048.023	7.040.769	6.198.425
Totales	**6.175.117**	**12.448.089**	**21.778.027**	**21.665.472**

Nota 21.- Derecho de uso y Pasivos por arrendamiento

a) El movimiento de rubro derechos de uso distintos a PI asociados a activos sujetos a NIIF 16 es la siguiente:

Saldo inicial	31.12.2020 M$	31.12.2019 M$
	2.800.864	2.627.679
Adiciones	77.783	836.678
Amortizaciones del período	(702.124)	(731.615)
Diferencia de conversión	(110.705)	68.122
Saldo final	**2.065.819**	**2.800.864**

b) La composición de los pasivos por arrendamientos es la siguiente:

Conceptos	Corriente M$		No Corriente M$	
	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2019
Pasivos por Arrendamientos	1.734.506	2.654.721	67.618.707	78.136.034
Total	**1.734.506**	**2.654.721**	**67.618.707**	**78.136.034**

Pasivos que se originan de actividades de financiación	Saldos	Flujos de efectivo de financiación		Cambios que no representan flujos de efectivo				Saldos
	01.01.2020 M$	Pagos pasivos por arrendamiento M$	Intereses pagados M$	Adquisición M$	Diferencias de cambio M$	Intereses M$	Otros Cambios M$	31.12.2020 M$
Pasivos por Arrendamientos	80.790.755	(10.271.334)	(4.018.151)	-	2.796.594	4.018.151	(3.962.802)	69.353.213
Total	**80.790.755**	**(10.271.334)**	**(4.018.151)**	**-**	**2.796.594**	**4.018.151**	**(3.962.802)**	**69.353.213**

Pasivos que se originan de actividades de financiación	Saldos	Flujos de efectivo de financiación		Cambios que no representan flujos de efectivo				Saldos
	01.01.2019 M$	Pagos pasivos por arrendamiento M$	Intereses pagados M$	Adquisición M$	Diferencias de cambio M$	Intereses M$	Otros Cambios M$	31.12.2019 M$
Pasivos por Arrendamientos	76.767.149	(6.080.650)	(4.173.222)	7.443.480	447.120	4.173.222	2.213.656	80.790.755
Total	**76.767.149**	**(6.080.650)**	**(4.173.222)**	**7.443.480**	**447.120**	**4.173.222**	**2.213.656**	**80.790.755**

Nota 21.- Derecho de uso y Pasivos por arrendamiento (continuación)

El detalle de los pasivos por arrendamientos corrientes al 31 de diciembre de 2020 es:

31.12.2020	Corriente				Vencimiento en M$ (Flujos no descontados)		
País entidad deudora	Categoría	Tasa Nominal %	Tasa efectiva %	Saldo Balance M$	Hasta 90 días	Más de 90 días hasta 1 año	Total Flujos
Chile	Terreno	3,95%	3,95%	363.314	274.118	919.380	1.193.498
	Oficinas	2,45%	2,45%	399.723	107.322	321.966	429.287
	Otros	3,95%	3,95%	789.432	472.992	1.580.014	2.053.006
Perú	Terreno	6,57%	6,57%	-	197.315	495.207	692.522
	Oficinas	4,85%	4,85%	49.741	39.705	51.232	90.937
	Otros	-	-	-	-	-	-
Colombia	Oficinas	6,83%	6,83%	132.295	39.000	118.169	157.169
TOTAL				**1.734.506**	**1.130.452**	**3.485.967**	**4.616.419**

El detalle de los pasivos por arrendamientos corrientes al 31 de diciembre de 2019 es:

31.12.2019	Corriente				Vencimiento en M$ (Flujos no descontados)		
País entidad deudora	Categoría	Tasa Nominal %	Tasa efectiva %	Saldo Balance M$	Hasta 90 días	Más de 90 días hasta 1 año	Total Flujos
Chile	Terreno	3,95%	3,95%	365.911	296.330	895.332	1.191.662
	Oficinas	2,45%	2,45%	379.276	104.515	313.561	418.076
	Otros	4,11%	4,11%	730.461	460.620	1.538.685	1.999.305
Perú	Terreno	6,92%	6,92%	-	174.558	523.674	698.232
	Oficinas	4,85%	4,85%	91.633	42.825	130.558	173.382
	Otros	7,86%	8,02%	958.758	428.671	1.286.012	1.714.683
Colombia	Oficinas	6,83%	6,83%	128.682	41.099	124.531	165.630
TOTAL				**2.654.721**	**1.548.618**	**4.812.352**	**6.360.970**

Nota 21.- Derecho de uso y Pasivos por arrendamiento (continuación)

El detalle de los pasivos por arrendamientos no corrientes al 31 de diciembre de 2020 es:

31.12.2020	No Corriente				Vencimiento en ML (Flujos no descontados)					
País entidad deudora	Categoría	Tasa Nominal %	Tasa efectiva anual %	Saldo Balance M$	Más de 1 año hasta 2 años	Más de 2 años hasta 3 años	Más de 3 años hasta 4 años	Más de 4 años hasta 5 años	Más de 5 años	Total Flujos
Chile	Terreno	3,95%	3,95%	21.727.903	1.234.097	1.247.736	1.273.970	1.331.393	29.532.653	34.619.849
	Oficinas	2,45%	2,45%	971.768	335.421	337.043	337.043	-	-	1.009.506
	Otros	4,11%	4,11%	26.467.125	2.053.006	2.053.006	2.053.006	2.033.165	73.611.973	81.804.156
Perú	Terreno	6,57%	6,57%	17.991.606	1.093.391	1.110.898	1.128.756	1.152.436	47.824.821	52.310.302
	Oficinas	4,85%	4,85%	173.669	68.309	68.309	68.309	-	-	204.928
	Otros	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Colombia	Oficinas	6,83%	6,83%	286.636	164.241	141.962	-	-	-	306.204
TOTAL				**67.618.707**	**4.948.465**	**4.958.955**	**4.861.084**	**4.516.994**	**150.969.447**	**170.254.945**

El detalle de los pasivos por arrendamientos no corrientes al 31 de diciembre de 2019 es:

31.12.2019	No Corriente				Vencimiento en ML (Flujos no descontados)					
País entidad deudora	Categoría	Tasa Nominal %	Tasa efectiva anual %	Saldo Balance M$	Más de 1 año hasta 2 años	Más de 2 años hasta 3 años	Más de 3 años hasta 4 años	Más de 4 años hasta 5 años	Más de 5 años	Total Flujos
Chile	Terreno	3,95%	3,95%	21.384.026	1.191.662	1.201.817	1.215.099	1.240.647	29.993.040	34.842.265
	Oficinas	2,45%	2,45%	1.335.617	418.059	326.647	328.227	328.227	-	1.401.159
	Otros	4,11%	4,11%	26.543.611	1.999.306	1.999.306	1.999.306	1.999.306	73.666.494	81.663.717
Perú	Terreno	6,74%	6,74%	18.997.209	1.125.185	1.161.281	1.179.735	1.198.559	51.766.062	56.430.823
	Oficinas	4,85%	4,85%	308.812	102.521	78.669	78.669	78.669	-	338.529
	Otros	7,86%	8,02%	9.105.407	1.714.688	1.714.681	1.714.681	1.714.681	4.713.913	11.572.644
Colombia	Oficinas	6,83%	6,83%	461.352	173.084	180.873	156.337	-	-	510.294
TOTAL				**78.136.034**	**6.724.505**	**6.663.274**	**6.672.055**	**6.560.089**	**160.139.509**	**186.759.432**

Nota 22.- Patrimonio

El detalle y movimientos de los fondos de las cuentas del patrimonio neto se demuestran en el Estado de Cambios en el Patrimonio Neto Consolidado.

i) Capital

La Sociedad se preocupa de invertir el flujo de caja libre en instrumentos financieros tales como pactos, fondos mutuos, depósitos a plazo, entre otros, según sea lo más conveniente desde el punto de vista tanto de la relación riesgo retorno como de la liquidez. En cuanto a la política de financiamiento, consiste en captar recursos del mercado de capitales con el fin de financiar proyectos que le permitan crecer a la Sociedad, cumpliendo con las restricciones (covenants) estipuladas en las obligaciones que se mantengan vigentes. En lo que se refiere a los pasivos financieros, estos están principalmente representados por préstamos bancarios y bonos institucionales estructurados a largo plazo, de tal forma de asegurar un calce de plazos entre la generación de recursos y el servicio de la deuda. El Capital Pagado al 31 de diciembre de 2020 y 2019 es M$ 423.575.312 y M$423.575.312, respectivamente.

ii) Información de los objetivos, políticas y los procesos que la Sociedad aplica para gestionar capital
Políticas de inversión y financiamiento

La Sociedad mantiene un programa de inversiones, cuya política está orientada a mantener el liderazgo en el sector y desarrollar proyectos rentables, incorporando factores diferenciadores a la actividad y desarrollando nuevas áreas de negocios, manteniendo a la vez un adecuado nivel de capital de trabajo y un nivel de endeudamiento acorde con flujos de caja de la empresa.

Política de dividendos

Al cierre de los Estados Financieros Consolidados, la sociedad ha determinado la siguiente utilidad liquida distribuible:

Descripción	31.12.2020	31.12.2019
Ganancia de la controladora	1.846.222	93.393.722
Ajuste valor razonable de Propiedad de Inversión (Neto de Impuesto Diferido por M$11.328.228 y M$15.641.636 en el 2020 y 2019 respectivamente)	(30.315.044)	(49.003.564)
Utilidad Líquida Distribuible de la Controladora	**(28.468.822)**	**44.390.159**

En junta ordinaria de accionistas celebrada el 23 de abril de 2020, se acordó pagar un dividendo definitivo ascendente a $25 por acción, lo que da la cantidad de M$22.642.897, que corresponden aproximadamente al 51% de la utilidad líquida distribuible de 2019. Este monto de $25 se descompone en la cantidad de $14,7 correspondientes a dividendo mínimo obligatorio y la cantidad de $10,3 correspondientes a dividendo adicional.

iii) Movimiento de número de acciones ordinarias de capital

Descripción de clase de capital en acciones ordinarias	Serie única	
	31.12.2020	31.12.2019
Acciones en circulación saldo inicial	905.715.882	902.157.216
Colocación de acciones realizadas durante el período / ejercicio	-	-
Acciones suscritas y pagadas	-	3.558.666
Acciones en circulación saldo final	**905.715.882**	**905.715.882**

Nota 22.- Patrimonio (continuación)

iv) Planes de compensaciones basadas en acciones

De conformidad con los acuerdos adoptados en la Junta Extraordinaria de Accionistas de fecha 19 de noviembre de 2015, se resolvió otorgar a los principales ejecutivos de la Sociedad, opciones para suscribir un total de 7.800.000 acciones de la Sociedad (Plan 2015). Se facultó al directorio para fijar el precio final de la colocación en conformidad a lo dispuesto en el artículo 23 del Reglamento de la Ley de Sociedades Anónimas. Las acciones de este plan de compensación deberán ser emitidas, suscritas y pagadas dentro del plazo máximo que vence el 19 de noviembre de 2020. El Directorio de la Sociedad, en sesión de fecha 30 de noviembre de 2016 fijó el precio de ejercicio de las opciones en la cantidad equivalente en pesos, moneda de curso legal, de 0,0469 UF por acción, y acordó que las referidas opciones se devengarán por parcialidades de 50% de las acciones, el 1 de junio de 2019 y el 1 de junio de 2020, las cuales fueron devengadas completamente.

Datos de entrada utilizados en el modelo de valoración de opciones concedidas:

Planes	Precio medio ponderado de acciones	Precio de ejercicio	Volatilidad esperada %	Vida de opción	Dividendos esperados %	Interés libre de riesgo %
2015	1.534,90	1.235,04	20,00	4,0 años	2,0	3,32

El costo de estas opciones fue calculado aplicando el método Binominal para estimar el valor razonable desde que fueron otorgadas y el monto asciende a M$2.728.942 según lo establecido en la NIIF 2 (Pagos Basados en Acciones). El 19 de noviembre de 2020 el plan 2015 venció, disminuyéndose de pleno derecho el capital y sus acciones al monto efectivamente suscrito y pagado.

v) Ajuste de Valor Razonable no realizado (neto Impuesto Diferido)

Al 31 de diciembre de 2020 la Sociedad mantiene formando parte de su patrimonio un total de utilidades originadas en la aplicación del ajuste a valor razonable sobre las propiedades de inversión, las cuales no forman parte de la utilidad líquida distribuible mientras no se realicen. El cuadro que se muestra a continuación presenta el monto acumulado al 31 de diciembre de 2020, neto de impuestos diferidos:

Período	Monto M$
Primera aplicación (01.01.2009)	61.027.858
Ejercicio 2009	28.434.100
Ejercicio 2010	12.028.082
Ejercicio 2011	9.692.241
Ejercicio 2012	5.054.461
Ejercicio 2013	14.763.320
Ejercicio 2014	13.674.210
Ejercicio 2015	26.906.230
Ejercicio 2016	30.566.121
Ejercicio 2017	36.230.680
Ejercicio 2018	40.859.987
Ejercicio 2019	49.003.564
Ejercicio 2020	30.315.044
Total ajuste a valor razonable acumulado al 31.12.2020	**358.555.898**

Nota 22.- Patrimonio (continuación)

vi) Movimientos patrimoniales

Otras reservas varias	31.12.2020 M$	31.12.2019 M$
Saldo inicial	**10.124.519**	**8.771.582**
Participaciones Sociedades Chilenas	226.335	(21.627)
Participaciones Sociedades Peruanas	3.735.758	(327.259)
Participaciones Sociedades Colombianas	3.386.556	307
Otros	163.102	1.701.517
Movimiento	**7.511.751**	**1.352.937**
Saldo final	**17.636.270**	**10.124.519**

Reservas por diferencias de cambio por conversión	31.12.2020 M$	31.12.2019 M$
Saldo inicial	**38.274.065**	**(8.673.670)**
Participaciones Sociedades Chilenas	(35.527.870)	42.428.117
Participaciones Sociedades Peruanas	(28.025.813)	7.149.655
Participaciones Sociedades Colombianas	(7.878.325)	(2.630.037)
Movimiento	**(71.432.007)**	**46.947.734**
Saldo final	**(33.157.943)**	**38.274.064**

Incremento (disminución) por transferencias y otros cambios	31.12.2020			31.12.2019		
	Otras reservas varias	Ganancias (pérdidas) acumuladas	Participaciones no controladoras	Otras reservas varias	Ganancias (pérdidas) acumuladas	Participaciones no controladoras
	M$	M$	M$	M$	M$	M$
Participaciones Sociedades Chilenas	226.335	(5.532.815)	(3.855.811)	(21.627)	24.452.780	(58.641.956)
Participaciones Sociedades Peruanas	3.735.758	-	-	(327.259)	-	-
Participaciones Sociedades Colombianas	3.386.556	-	-	307	-	-
Otros	163.102	-	-	1.701.517	-	-
Movimiento	**7.511.751**	**(5.532.815)**	**(3.855.811)**	**1.352.937**	**24.452.780**	**(58.641.956)**

Nota 22.- Patrimonio (continuación)

vi) Movimientos patrimoniales (continuación)

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019 los movimientos de las participaciones no controladoras es el siguiente:

Rut	Nombre Sociedad	País	Moneda funcional	Porcentaje de participación %	Total Activos M$	Total Pasivos M$	Patrimonio sociedad M$	Participaciones no controladoras sobre Patrimonio M$	Resultado sociedad M$	Participaciones no controladoras sobre Resultado M$
20547203608	Nisa Malls S.A.	Perú	Sol Peruano	1,14%	7.715.562	831.898	6.883.664	78.668	281.869	2.752
20538494233	Inmobiliaria Botafogo S.A.C.	Perú	Sol Peruano	2,67%	13.332.771	6.004.139	7.328.631	391.549	282.429	15.089
20548925861	Inmobiliaria Eburns S.A.C.	Perú	Sol Peruano	5,36%	12.006.684	943.396	11.063.288	1.186.398	56.226	6.029
900.079.790-5	Eje Construcciones S.A.	Colombia	Peso Colombiano	45,00%	50.919.550	6.408.564	44.510.986	20.029.944	3.023.238	1.360.457
830.054.539-0	Fideicomiso PA Alegra Barranquilla	Colombia	Peso Colombiano	47,50%	89.432.950	50.047.655	39.385.295	18.708.016	(276.700)	(131.433)
76.111.950-8	Desarrollos Inmobiliarios San Antonio S.A.	Chile	Peso Chileno	30,00%	45.625.435	19.498.850	26.126.585	7.837.975	537.375	161.213
96.547.010-7	Inmobiliaria Paseo de La Estación S.A.	Chile	Peso Chileno	17,00%	106.366.985	24.112.797	82.254.189	14.000.527	4.894.586	840.237
76.187.012-2	Centros Comerciales Vecinales Arauco Express S.A.	Chile	Peso Chileno	49,00%	70.006.458	57.815.048	12.191.410	5.973.791	(664.628)	(325.668)
76.459.763-K	Parque Angamos SPA	Chile	Peso Chileno	45,00%	18.289.440	11.283.412	7.006.028	3.152.712	571.986	257.394
76.939.541-5	Arauco Centros Comerciales Regionales SpA	Chile	Peso Chileno	49,00%	167.864.436	106.671.534	61.192.902	26.130.902	146.852	71.957
76.939.551-2	Arauco Chillán SpA	Chile	Peso Chileno	49,00%	71.457.177	47.243.858	24.213.320	11.864.527	294.762	144.434
								109.355.009		**2.402.461**

Rut	Nombre Sociedad	País	Moneda funcional	Porcentaje de participación %	Total Activos M$	Total Pasivos M$	Patrimonio sociedad M$	Participaciones no controladoras sobre Patrimonio M$	Resultado sociedad M$	Participaciones no controladoras sobre Resultado M$
20547203608	Nisa Malls S.A.	Perú	Sol Peruano	1,14%	6.030.228	2.445.033	3.585.196	65.111	(558.208)	(576)
20538494233	Inmobiliaria Botafogo S.A.C.	Perú	Sol Peruano	2,67%	14.790.437	6.660.008	8.130.430	434.387	(193.104)	(5.159)
20548925861	Inmobiliaria Eburns S.A.C.	Perú	Sol Peruano	5,36%	13.566.326	879.568	12.686.758	1.360.495	(2.365.220)	(124.079)
900.079.790-5	Eje Construcciones S.A.	Colombia	Peso Colombiano	45,00%	54.621.105	6.638.336	47.982.769	21.592.246	11.923.683	5.365.657
830.054.539-0	Fideicomiso PA Alegra Barranquilla	Colombia	Peso Colombiano	47,50%	100.907.905	5.927.993	40.358.807	19.170.433	(18.676)	(8.871)
76.111.950-8	Desarrollos Inmobiliarios San Antonio S.A.	Chile	Peso Chileno	30,00%	45.640.183	20.210.447	25.429.736	7.628.921	12.038.284	3.608.745
96.547.010-7	Inmobiliaria Paseo de La Estación S.A.	Chile	Peso Chileno	17,00%	102.792.447	26.269.059	76.347.967	12.942.031	(7.356.098)	(1.225.624)
76.187.012-2	Centros Comerciales Vecinales Arauco Express S.A.	Chile	Peso Chileno	49,00%	70.504.944	57.512.204	12.992.698	6.366.422	(4.210.208)	(2.063.002)
76.459.763-K	Parque Angamos SPA	Chile	Peso Chileno	45,00%	19.023.405	13.123.105	5.900.301	2.655.135	(6.407.501)	(2.883.375)
76.939.541-5	Arauco Centros Comerciales Regionales SpA	Chile	Peso Chileno	49,00%	177.928.242	116.345.497	53.928.018	26.424.729	5.242.814	2.568.979
76.939.551-2	Arauco Chillán SpA	Chile	Peso Chileno	48,51%	72.137.540	47.303.974	24.833.566	12.168.448	12.383.828	6.016.206
Saldo al 31.12.2019								**110.808.359**		**11.248.901**

Nota 23.- Ganancia por acción

Las utilidades básicas por acción son calculadas dividiendo las utilidades netas del ejercicio atribuible a la matriz por el número promedio ponderado de acciones ordinarias en circulación durante el ejercicio.

Las ganancias (pérdidas) básicas y diluidas por acción al 31 de diciembre de 2020 y 2019 son las siguientes:

Concepto	31.12.2020 M$ Básica	31.12.2020 M$ Diluida	31.12.2019 M$ Básica	31.12.2019 M$ Diluida
Ganancia (pérdida), atribuible a los propietarios de la controladora	1.645.306	1.645.306	93.393.722	93.393.722
Resultado disponible para accionistas comunes	1.645.306	1.645.306	93.393.722	93.393.722
Promedio ponderado de número de acciones	905.716	909.957	904.233	909.957
Ganancias (pérdidas) básicas por acción	**2,04**	**2,03**	**103,29**	**102,64**

Nota 24.- Ingresos y costos ordinarios

Los ingresos provenientes de la explotación corresponden a la facturación de arriendos mínimos, porcentuales, servicios básicos y otros, cuyos servicios fueron prestados al cierre de cada periodo y son reconocidos en forma lineal de acuerdo con la vigencia del contrato con el cliente.

El siguiente es el detalle de los ingresos y costos al 31 de diciembre de 2020 y 2019:

Ingresos y costos ordinarios	31.12.2020 M$	31.12.2019 M$
Ingresos ordinarios	125.851.928	205.612.761
Costo de ventas	(31.697.506)	(39.962.704)
Margen bruto	**94.154.422**	**165.650.057**

La composición de los ingresos de actividades ordinarias para cada período es la siguiente:

Tipos de ingresos ordinarios	31.12.2020 M$	31.12.2019 M$
Ingresos por arriendos	105.460.555	174.234.449
Otros ingresos	20.391.373	31.378.312
Ingresos ordinarios totales	**125.851.928**	**205.612.761**

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019 del total de los ingresos por arriendo, aproximadamente un 79,5% y 88,7% corresponden a ingresos por arriendos fijos y un 20,5% y 11,3% a ingresos por arriendos variables, respectivamente.

Se incluyen a continuación los principales costos de venta y gastos de administración agrupados:

Costos y gastos	31.12.2020 M$	31.12.2019 M$
Depreciación	(1.290.999)	(1.914.072)
Amortización	(3.969.336)	(2.844.490)
Remuneraciones	(21.867.433)	(24.406.498)
Provisión deudores incobrables	(14.265.938)	(1.696.924)
Otros (1)	(24.128.042)	(28.947.781)
Total Costos y gastos	**(65.521.748)**	**(59.809.764)**

(1) Incluye principalmente costos y gastos de la operación como por ejemplo, mantención, aseo, seguridad, servicios básicos, entre otros.

Nota 24.- Ingresos y costos ordinarios (continuación)

El detalle de resultado de los activos en operación y de activos en proyecto al 31 de diciembre de 2020 y 2019 es el siguiente:

Concepto	Activos en Operación	Activos en Proyecto	31.12.2020 M$
Ingresos de actividades ordinarias	125.851.928	-	125.851.928
Costos / Gastos de Administración	(65.251.745)	(270.003)	(65.521.748)

Concepto	Activos en Operación	Activos en Proyecto	31.12.2019 M$
Ingresos de actividades ordinarias	205.612.761	-	205.612.761
Costos / Gastos de Administración	(59.165.180)	(644.584)	(59.809.764)

Nota 25.- Beneficios y gastos por empleados

El detalle de beneficios y gastos por empleados al 31 de diciembre de 2020 y 2019, es el siguiente:

Gastos de personal	31.12.2020 M$	31.12.2019 M$
Sueldos y salarios	(18.764.776)	(20.842.508)
Beneficios a corto plazo a los empleados	(2.564.170)	(2.561.080)
Otros gastos de personal	(376.059)	(1.002.910)
Total	**(21.705.005)**	**(24.406.498)**

Nota 26.- Ingresos y costos financieros

Los ingresos financieros provienen de las inversiones de los excedentes de caja de la Sociedad, principalmente en depósitos a plazo, cuentas remuneradas, pactos, fondos mutuos y fiducias. Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, Parque Arauco S.A. presentó excedentes de caja en promedio por M$436.785.459 y M$310.589.868, con una tasa efectiva anual de 1,72% y 3,68%, generando ingresos financieros por M$7.494.326 y M$11.444.462, respectivamente.

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019 la Sociedad mantenía obligaciones financieras indexadas a inflación por un total de M$ 855.572.440 y M$808.321.035 respectivamente, en pesos chilenos por M$167.526.573 y M$254.281, en pesos colombianos por M$ 46.573.574 y M$95.362.092, en sol peruano por M$139.548.467 y M$210.187.300. Estas obligaciones financieras fueron en promedio M$1.270.283.597 y M$1.059.877.859 al 31 de diciembre de 2020 y 2019, con una tasa efectiva anual de un 3,92% y 3,78%, generando gastos financieros por M$ (49.812.899) y M$ (40.046.031), respectivamente.

Conceptos	31.12.2020 M$	31.12.2019 M$
Ingresos financieros	7.494.326	11.444.462
Costos financieros	(49.812.899)	(40.046.031)

Nota 27.- Efecto en las variaciones en las tasas de cambio de la moneda extranjera

El resultado por diferencia de cambio corresponde al resultado ponderado de los movimientos por activos y pasivos en moneda extranjera generados en el período.

|Conceptos	31.12.2020 M$	31.12.2019 M$
Diferencias de cambio	1.064.839	809.663
Reservas por diferencias de cambio por conversión (1)	38.274.065	46.947.734

(1) El movimiento de las Reservas por diferencias de cambio por conversión se presenta en Nota 22 vi).

Diferencias de cambio	31.12.2020 M$	31.12.2019 M$
Obligaciones financieras	5.388.605	708.364
Transacciones empresas relacionadas	(3.394)	151.830
Otros	(4.320.372)	(50.531)
Total	**1.064.839**	**809.663**

Nota 28.- Depreciación y amortización

El saldo por depreciación y amortización al 31 de diciembre de 2020 y 2019, es el siguiente:

Conceptos	31.12.2020 M$	31.12.2019 M$
Depreciación	(1.290.999)	(1.914.072)
Amortización	(2.252.104)	(2.076.602)
Amortización otros derechos (1)	(1.717.232)	(767.888)
Total	**(5.260.335)**	**(4.758.562)**

(1) Amortización de otros derechos considera otros contratos y derechos de uso asociados a NIIF 16

Nota 29.- Resultado por unidad de Reajuste

El resultado por unidad de reajuste corresponde principalmente a préstamos bancarios, arrendamientos financieros y emisión de bonos en moneda reajustable detallados en la nota 16 otros pasivos financieros.

El efecto por unidad de reajuste al 31 de diciembre de 2020 y 2019, es el siguiente:

Concepto	31.12.2020 M$	31.12.2019 M$
Resultado por Unidad de Reajuste	(23.766.928)	(21.873.481)

Nota 30.- Otros ingresos y gastos por función

30.1 El detalle del rubro Otros ingresos por función al 31 de diciembre de 2020 y 2019 es el siguiente:

Conceptos	31.12.2020 M$	31.12.2019 M$
Venta de terreno asociado a PI	737.161	-
Indemnización o devolución seguros	17.002	-
Utilidad por revaluación PI	33.077.165	47.820.191
Otros Ingresos	773.703	1.311.169
Total otros ingresos por función	**34.605.031**	**49.131.361**

30.2 El detalle del rubro Otros gastos por función al 31 de diciembre de 2020 y 2019 es el siguiente:

Conceptos	31.12.2020 M$	31.12.2019 M$
Impuestos extraordinarios	(1.093.213)	(979.058)
Gastos de estudios y proyectos	(7.270.943)	(5.624.279)
Deterioro de activos	(9.545.106)	(1.776.755)
Deducibles de siniestro	-	-
Gastos de indemnización y finiquitos	(489.704)	(171.257)
Otros gastos	(1.733.919)	(2.441.969)
Total otros gastos por función	**(20.132.885)**	**(10.993.318)**

Nota 31.- Moneda extranjera

	31.12.2020 M$	31.12.2019 M$
Activos Líquidos	**357.145.015**	**315.437.439**
$ No Reajustable	243.510.000	177.086.566
Dólares	47.565.072	87.330.893
Soles	12.567.238	18.843.234
Peso Colombiano	53.502.705	32.176.745
Efectivo y efectivo equivalente	357.032.449	**315.434.937**
$ No Reajustable	243.510.000	177.086.566
Dólares	47.565.072	87.330.893
Soles	12.565.208	18.843.234
Peso Colombiano	53.392.169	32.174.244
Otros activos financieros corrientes	112.566	**2.501**
$ No Reajustable	-	-
Dólares	-	-
Soles	2.030	2.501
Peso Colombiano	110.536	-
Cuentas por Cobrar de Corto y Largo Plazo	27.327.881	**37.354.211**
$ Reajustable	43.045	42.485
$ No Reajustable	18.142.182	22.269.346
Dólares	1.424.024	1.609.125
Soles	5.639.594	10.996.790
Peso Colombiano	2.079.036	2.436.465
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar corrientes	**27.006.348**	**35.040.712**
$ Reajustable	-	-
$ No Reajustable	18.135.847	22.259.784
Dólares	1.422.711	1.604.291
Soles	5.368.753	8.740.171
Peso Colombiano	2.079.036	2.436.465
Derechos por cobrar no corrientes	49.379	**52.047**
$ Reajustable	43.045	42.485
$ No Reajustable	6.334	9.562
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, corriente	272.154	**234.289**
Dólares	1.313	1.651
Soles	270.840	232.638
Peso Colombiano		-
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, no corriente	**1.972.924**	**2.027.164**
Dólares	-	3.183
Soles	1.972.924	2.023.981
Peso Colombiano	-	-
Resto activos	**2.301.217.429**	**2.330.476.481**
$ Reajustable	27.304.575	27.302.350
$ No Reajustable	1.411.589.923	1.361.518.820
Dólares	29.554.347	34.044.182
Soles	523.009.189	578.098.175
Peso Colombiano	309.759.394	329.684.324
Total Activos	**2.687.663.249**	**2.683.268.130**
$ Reajustable	27.347.620	27.344.835
$ No Reajustable	1.673.242.104	1.560.874.732
Dólares	78.543.444	122.984.200
Soles	543.188.946	607.938.199
Peso Colombiano	365.341.135	364.123.663

Nota 31.- Moneda extranjera (continuación)

	31.12.2020		31.12.2019	
	Hasta 90 días	De 91 días a 1 año	Hasta 90 días	De 91 días a 1 año
	M$	M$	M$	M$
Pasivos Corrientes, Total	38.895.048	54.966.583	**93.041.868**	**228.204.367**
$ Reajustable	5.307.782	34.811.328	6.178.670	99.149.613
$ No Reajustable	16.341.248	5.260.308	29.294.708	23.424.460
Dólares	2.083.184	-93.087	1.702.046	1.169.439
Soles	9.702.468	14.690.858	47.194.166	6.205.067
Peso Colombiano	5.460.367	297.176	8.672.278	98.255.789
Otros pasivos financieros corrientes	8.059.307	46.321.726	**39.512.678**	**193.848.989**
$ Reajustable	4.844.031	33.598.524	5.757.447	98.026.817
$ No Reajustable	355.738	1.402.245	-	254.281
Dólares	591.691	-	-	-
Soles	2.267.847	11.320.957	33.755.231	-
Peso Colombiano			-	95.562.891
Préstamos Bancarios	1.879.098	22.494.802	**32.102.012**	**115.744.383**
$ Reajustable	777.809	11.274.705	974.260	19.927.211
$ No Reajustable	355.738	1.402.245	-	254.281
Dólares	591.691	-		
Soles	153.860	9.817.853	31.127.752	-
Peso Colombiano			-	95.562.891
Obligaciones Garantizadas	6.180.209	23.826.924	**7.410.666**	**78.099.606**
$ Reajustable	4.066.221	22.323.820	4.783.187	78.099.606
Soles	2.113.988	1.503.104	2.627.479	-
Otros Pasivos Corrientes	30.835.742	8.644.856	**53.529.191**	**34.360.378**
$ Reajustable	463.751	1.212.804	421.223	1.122.797
$ No Reajustable	15.985.510	3.858.063	29.294.708	23.170.179
Dólares	1.495.000	21.081	1.702.046	1.169.439
Soles	7.431.115	3.255.013	13.438.936	6.205.066
Peso Colombiano	5.460.367	297.176	8.672.278	2.692.897

Nota 31.- Moneda extranjera (continuación)

	31.12.2020		31.12.2019	
	13 meses a 5 años	Más de 5 años	13 meses a 5 años	Más de 5 años
	M$	M$	M$	M$
Pasivos No Corrientes, Total	853.965.574	652.211.553	**629.667.938**	**564.475.373**
$ Reajustable	354.376.111	564.078.313	321.869.440	413.012.034
$ No Reajustable	296.120.301	51.531	158.643.603	3.358.903
Dólares	11.743.768	17.664.783	802.793	17.547.640
Soles	136.416.314	70.210.715	131.253.241	130.556.795
Peso Colombiano	55.309.079	206.210	17.098.862	-
Otros pasivos financieros no corrientes	573.702.486	590.768.347	**375.084.783**	**473.119.022**
$ Reajustable	339.368.857	521.351.635	314.191.071	368.629.134
$ No Reajustable	131.217.103	-	-	-
Dólares	56.542.951	69.416.712	60.893.712	-
Soles	46.573.573	-	-	104.489.888
Préstamos Bancarios	437.071.047	-	**282.115.091**	-
$ Reajustable	210.191.106	-	221.221.379	-
$ No Reajustable	131.217.103	-	-	-
Dólares	-	-	60.893.712	-
Soles	49.089.265	-	-	-
Peso Colombiano	46.573.573	-	-	-
Obligaciones Garantizadas	136.631.438	590.768.347	**92.969.692**	**473.119.022**
$ Reajustable	129.177.751	521.351.635	92.969.692	368.629.134
Soles	7.453.687	69.416.712	-	104.489.888
Otros Pasivos No Corrientes	280.263.088	61.443.205	**254.583.155**	**91.356.349**
$ Reajustable	15.007.253	42.726.678	7.678.368	44.382.899
$ No Reajustable	164.903.197	51.531	158.643.603	3.358.903
Dólares	11.743.768	17.664.783	802.793	17.547.640
Soles	79.873.363	794.003	70.359.529	26.066.907
Peso Colombiano	8.735.506	206.210	17.098.862	-

Nota 32.- Estados financieros resumidos de las principales filiales

Los Estados Financieros de las principales filiales al 31 de diciembre de 2020 y 2019, son los siguientes:

Sociedades filiales	31.12.2020								
	Activos corrientes	Activos no corrientes	Total activos	Pasivo corriente	Pasivos no corrientes	Total pasivos	Ingresos	Gastos	Ganancia (pérdida)
	M$	M$	M$	M$	M$	M$	M$	M$	M$
Todo Arauco S.A.	7.669.369	126.563.089	134.232.457	1.840.626	43.037.958	44.878.584	13.001.153	(9.025.490)	3.975.663
Comercial Arauco Ltda.	-	-	-	-	-	-	9.221	1.428	10.649
Nueva Arauco SpA	14.399	409.720	424.119	723	-	723	(1.410)	17.372	15.962
Arauco Viña SpA	-	99.819.560	99.819.560	6.340	-	6.340	5.371.868	-	5.371.868
Desarrollos Inmobiliarios San Antonio S.A.	2.063.417	45.033.003	47.096.420	911.091	18.759.677	19.670.768	2.917.769	(2.459.817)	457.951
Inversiones Parque Arauco Uno S.A.	173.005	7.092.541	7.265.545	85.582	-	85.582	14.524	203.414	217.938
Parque Angamos SpA	902.842	17.386.598	18.289.440	11.175.873	107.539	11.283.412	2.081.963	(1.509.977)	571.986
Arauco Chillán SpA	2.955.627	68.501.551	71.457.177	1.446.173	45.797.685	47.243.858	4.166.919	(3.872.157)	294.762
Arauco Malls Chile S.A.	6.379.450	164.720.530	171.099.981	2.580.979	32.886.078	35.467.057	12.559.508	(4.294.058)	8.265.450
Inmobiliaria Paseo de la Estación S.A. y filial	11.630.624	93.688.273	105.318.897	4.640.891	18.423.818	23.064.708	10.697.856	(5.779.922)	4.917.934
Arauco Express S.A. y filial	2.211.792	67.794.666	70.006.458	1.928.996	55.886.052	57.815.048	8.643.638	(9.308.285)	(664.647)
Arauco Centros Comerciales Regionales SpA y filial	8.068.083	159.796.353	167.864.436	4.604.462	102.067.072	106.671.534	12.102.216	(11.793.588)	308.629
Parque Arauco Internacional S.A. y filiales	149.868.812	837.187.593	987.056.404	32.636.912	291.550.285	324.187.197	104.715	(113.339)	(8.624)

Sociedades filiales	31.12.2019								
	Activos corrientes	Activos no corrientes	Total activos	Pasivo corriente	Pasivos no corrientes	Total pasivos	Ingresos	Gastos	Ganancia (pérdida)
	M$	M$	M$	M$	M$	M$	M$	M$	M$
Todo Arauco S.A.	6.092.618	127.134.381	133.226.999	19.407.640	22.947.393	42.355.033	14.818.932	(5.790.862)	9.028.070
Comercial Arauco Ltda.	-	-	-	10.649	-	10.649	-	(4.073)	(4.073)
Nueva Arauco SpA	25.665	415.015	440.680	4.568	-	4.568	51.691	-	51.691
Desarrollos Inmobiliarios San Antonio S.A.	2.121.693	45.715.759	47.837.452	2.007.519	19.021.705	21.029.224	18.710.409	(6.770.782)	11.939.627
Inversiones Parque Arauco Uno S.A.	208.709	7.082.815	7.291.524	329.498	-	329.498	21.969	(12.124)	9.845
Parque Angamos SpA	2.322.475	16.700.930	19.023.405	1.013.203	12.109.902	13.123.105	1.417.740	(7.825.241)	(6.407.501)
Arauco Chillán SpA	3.280.148	70.970.950	74.251.098	2.737.268	46.680.264	49.417.532	20.928.153	(7.532.070)	13.396.082
Arauco Malls Chile S.A.	7.344.124	160.851.819	168.195.943	3.847.455	29.285.983	33.133.438	33.679.706	(9.746.537)	23.933.169
Inmobiliaria Paseo de la Estación S.A. y filial	11.061.643	91.730.804	102.792.447	6.697.612	19.571.447	26.269.059	16.067.513	(23.418.400)	(7.350.887)
Arauco Express S.A. y filial	2.266.420	71.325.505	73.591.924	2.016.104	58.583.080	60.599.184	6.572.595	(10.697.758)	(4.125.163)
Arauco Centros Comerciales Regionales SpA y filial	20.384.611	162.826.693	183.211.303	19.793.858	101.834.700	121.628.558	34.267.588	(24.571.815)	9.695.772
Parque Arauco Internacional S.A. y filiales	185.729.421	925.480.191	1.111.209.612	134.800.834	334.848.230	469.649.065	135.934.204	(122.339.892)	13.594.312

Nota 33.- Segmentos de operación

La Administración de la Sociedad ha decidido segmentar el negocio por región geográfica, identificando sus operaciones en Chile, Perú y Colombia. Dicha segregación obedece a que la gestión del negocio se controla por separado para cada División País. Los factores que se han considerado determinantes para esto es la medición de la participación de cada país respecto a Chile y otros factores comerciales específicos tales como las condiciones contractuales fijadas con los operadores en cada país, la moneda de operación en cada uno de ellos y la madurez del negocio.

En el segmento Otros, se han mantenido, las sociedades holding relacionadas con la operación en el exterior. Siendo el vehículo de inversión que concentra la participación en las sociedades del extranjero, los activos principalmente corresponden a anticipos para el desarrollo de proyectos.

31.12.2020 Estado de Situación Financiera	CHILE M$	PERÚ M$	COLOMBIA M$	OTROS M$	TOTAL M$
Activos corrientes	277.390.845	55.404.306	59.258.543	34.866.026	426.919.721
Activos no corrientes	1.423.567.128	532.110.904	303.440.473	1.625.023	2.260.743.528
Pasivos corrientes	61.749.222	25.088.908	5.769.752	1.253.749	93.861.631
Pasivos no corrientes	1.214.626.841	225.912.727	65.637.559	-	1.506.177.126

31.12.2019 Estado de Situación Financiera	CHILE M$	PERÚ M$	COLOMBIA M$	OTROS M$	TOTAL M$
Activos corrientes	220.327.007	87.956.652	46.296.751	55.341.628	409.922.039
Activos no corrientes	1.368.456.612	599.760.464	303.653.976	1.475.039	2.273.346.091
Pasivos corrientes	158.283.349	56.668.396	106.417.625	(123.136)	321.246.234
Pasivos no corrientes	896.883.979	280.160.469	17.098.862	-	1.194.143.310

Las principales partidas son: Activos Corrientes, Efectivo y equivalentes al efectivo, Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, y Activos por impuestos corrientes; Activos no Corrientes, Propiedades de inversión; Pasivos, Otros pasivos financieros Corrientes y no Corrientes (Obligaciones Financieras).

31.12.2020 Estado de Resultados	CHILE M$	PERÚ M$	COLOMBIA M$	OTROS M$	TOTAL M$
Ingresos ordinarios	70.175.216	35.801.001	19.875.711	-	125.851.928
Costo de ventas	(16.473.146)	(10.536.841)	(4.687.519)	-	(31.697.506)
Ganancia bruta	**53.702.070**	**25.264.160**	**15.188.192**	**-**	**94.154.422**
Gastos de administración	(21.285.767)	(9.527.260)	(3.011.214)	-	(33.824.242)
Ingresos financieros	5.259.310	722.068	1.009.297	503.651	7.494.326
Gastos financieros	(24.659.476)	(16.313.218)	(8.162.006)	(678.200)	(49.812.899)
Otros Resultados	(763.431)	(1.908.971)	78.249	(423.838)	(3.017.990)
Gasto por impuesto a las ganancias	(1.083.681)	(8.426.042)	(2.030.813)	795.602	(10.744.934)
Ganancia (Pérdida)	**11.169.025**	**(10.189.264)**	**3.071.705**	**197.216**	**4.248.683**

Nota 33.- Segmentos de operación (continuación)

31.12.2019 Estado de Resultados	CHILE M$	PERÚ M$	COLOMBIA M$	OTROS M$	TOTAL M$
Ingresos ordinarios	118.496.566	57.767.617	29.348.579	-	205.612.761
Costo de ventas	(22.406.608)	(11.903.499)	(5.652.597)	-	(39.962.704)
Ganancia bruta	**96.089.958**	**45.864.118**	**23.695.981**	**-**	**165.650.057**
Gastos de administración	(11.015.929)	(5.101.550)	(3.729.581)	-	(19.847.060)
Ingresos financieros	9.026.300	1.912.439	419.571	86.153	11.444.462
Gastos financieros	(20.728.015)	(14.757.455)	(4.549.220)	(11.340)	(40.046.031)
Otros Resultados	62.727.114	(36.548.625)	8.347.055	1.062.990	35.588.534
Gasto por impuesto a las ganancias	(31.556.061)	(271.525)	(5.232.693)	240.627	(36.819.653)
Ganancia (Pérdida)	**104.543.367**	**(8.902.599)**	**18.951.112**	**1.378.430**	**115.970.310**

Otras Partidas:

31.12.2020	CHILE M$	PERÚ M$	COLOMBIA M$	TOTAL M$
Depreciación	(443.577)	(491.180)	(356.242)	(1.290.999)
Amortización	(2.140.629)	(1.688.058)	(140.649)	(3.969.336)

31.12.2019	CHILE M$	PERÚ M$	COLOMBIA M$	TOTAL M$
Depreciación	(767.299)	(690.599)	(456.174)	(1.914.072)
Amortización	(1.588.000)	(1.253.786)	(2.703)	(2.844.490)

Estado de Flujo de Efectivo por segmento:

31.12.2020	CHILE M$	PERÚ M$	COLOMBIA M$	TOTAL M$
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación	40.705.484	13.632.629	9.715.568	64.053.681
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de inversión	(28.244.989)	(9.294.223)	(25.787.287)	(63.326.469)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiación	40.798.804	(20.993.201)	35.733.463	55.539.066
Incremento neto (disminución) en el efectivo y equivalentes al efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio	**53.259.329**	**(16.654.795)**	**19.661.745**	**56.266.278**
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo	(11.400.069)	(2.133.578)	(1.135.119)	(14.668.766)
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo	**41.859.260**	**(18.788.374)**	**18.526.625**	**41.597.512**
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del periodo	228.093.948	51.739.561	35.601.429	315.434.937
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del periodo	269.953.208	32.951.187	54.128.054	357.032.449

31.12.2019	CHILE M$	PERÚ M$	COLOMBIA M$	TOTAL M$
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación	87.451.912	44.742.439	15.388.320	147.582.670
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de inversión	(57.045.655)	(19.953.693)	(15.269.477)	(92.268.825)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiación	(5.893.832)	(49.724.637)	24.061.130	(31.557.339)
Incremento neto (disminución) en el efectivo y equivalentes al efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio	**24.512.796**	**(24.935.892)**	**24.179.972**	**23.756.506**
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo	9.986.904	769.634	(301.695)	10.454.843
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo	**34.499.329**	**(24.166.258)**	**23.878.278**	**34.211.348**
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del periodo	200.076.613	71.920.709	9.226.267	281.223.589
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del periodo	234.575.942	47.754.451	33.104.544	315.434.937

Nota 34.- Arrendamientos operativos

Parque Arauco S.A. y sus filiales establecen con sus operadores y locatarios de los centros comerciales contratos de arrendamiento operativo de dichos inmuebles. Los contratos producen ingresos mínimos de arrendamientos y también ingresos variables. Estos últimos son determinados en función de las ventas efectuadas por las tiendas arrendadas.

Los pagos mínimos futuros por cobrar bajo contratos de arrendamientos operativos no cancelables al 31 de diciembre de 2020 y 2019 se han estimado en los siguientes montos:

Pagos mínimos	31.12.2020 M$	31.12.2019 M$
Menos de un año	134.308.516	183.645.155
Entre un año y cinco años	705.156.797	771.072.235
Más de cinco años	966.836.151	1.047.207.459
Total	**1.806.301.464**	**2.001.924.850**

Nota 35.- Administración de riesgos financieros

La Gerencia Corporativa de Finanzas es responsable de la obtención de financiamiento para las actividades de cada sociedad y de la administración de los riesgos de tipo de cambio, tasa de interés, liquidez, riesgo de inflación y riesgo de crédito. Estas funciones operan de acuerdo con un marco de políticas y procedimientos, revisados regularmente para cumplir con el objetivo de administrar el riesgo financiero proveniente de las necesidades del negocio.

De acuerdo con las políticas de administración de riesgos financieros, la Sociedad utiliza instrumentos derivados sólo con el propósito de cubrir exposiciones a los riesgos de tipo de cambio y tasas de interés, provenientes de las operaciones de la Sociedad y sus fuentes de financiamiento.

La Sociedad no adquiere derivados con fines especulativos.

Riesgos de tipo de cambio

La Sociedad se encuentra expuesta a riesgos de tipo de cambio proveniente de: a) su exposición neta de activos y pasivos en monedas extranjeras y b) los flujos de caja recibidos de las filiales en Perú y Colombia como dividendos. La mayor exposición a riesgos de tipo de cambio de la Sociedad es la variación del peso chileno respecto del dólar estadounidense, peso colombiano y sol peruano.

Al 31 de diciembre del 2020, la Sociedad mantiene obligaciones financieras en Sol Peruano por M$ 139.548.467 que representa un 12% de la deuda, M$ 855.572.440 está indexada por inflación en Chile siendo un 71%, M$ 167.526.573 en pesos chilenos siendo un 14% y finalmente se mantiene deuda en pesos colombianos por M$ 46.573.574 que representa el 4%.

Los principales efectos contables derivados de una variación del dólar respecto al Peso Chileno (apreciación de un 1%), son los siguientes:

Monto Neto (Activo - Pasivo)	M$	Moneda Origen (M)	US$ (M)	Variación + Ch$/US$ en 1 % (M$)
USD	47.144.796	66.312	66.312	471.448
Soles	312.168.590	86.217.745	439.087	3.121.686
P. Colombianos	304.068.303	88.883	427.393	3.040.683
Totales	**663.381.688**		**933.092**	**6.633.817**

Se asumen constantes las paridades S$/US$ y COL/US$

Los principales efectos contables de una variación en los tipos de cambio Sol Peruano y Peso Colombiano respecto al dólar (aumento de 1% en los tipos de cambio), son los siguientes:

Nota 35.- Administración de riesgos financieros (continuación)

Monto Neto (Activo - Pasivo)	M$	Moneda Origen (M)	US$ (M)	Variación + S$/US$ en 1 %	Variación + COL/US$ en 1 %
USD	47.144.796	66.312	66.312	NA	NA
Soles	312.168.590	86.217.745	439.087	3.121.686	NA
P. Colombianos	304.068.303	88.883	427.393	NA	3.040.683
Totales	**663.381.688**		**933.092**	**3.121.686**	**3.040.683**

Lo anterior considera los valores netos en Moneda Extranjera al 31 de diciembre de 2020, que pueden variar significativamente en el tiempo.

Análisis de sensibilidad al tipo de cambio

El efecto por diferencias de cambio reconocidos en los estados consolidados de resultados integrales del periodo terminado al 31 de diciembre de 2020, relacionados con los activos y pasivos denominados en monedas extranjeras, asciende a M$ 1.064.839

Riesgo de tasas de interés

El riesgo de tasas de interés proviene principalmente de las fuentes de financiamiento de la Sociedad y sus inversiones en Valores Negociables. Este riesgo, podría provocar una caída en el valor de nuestros activos, encarecimiento de nuestras obligaciones financieras que actualmente tiene la compañía y un aumento del costo de financiamiento para nuevos proyectos, expansiones y mejoras.

En relación con la deuda financiera, en periodos anteriores, la principal exposición al riesgo de tasas de interés ha estado relacionada con obligaciones con tasas de interés, sin embargo, al 31 de diciembre de 2020, no se presentan obligaciones tasa variable, sin cobertura de un derivado en tasa fija. Consecuentemente, al 31 de diciembre 2020, nuestra estructura de financiamiento se encuentra compuesta en más de un 100% en deuda con tasas de interés fija. Un incremento en las tasas de interés de un 0,5% podría afectar aquella porción de deuda sujeta a tasa variable, y su efecto anualizado en los resultados se estima aproximadamente en (M$0).

Los términos y condiciones de las obligaciones de la Compañía al 31 de diciembre 2020, incluyendo los tipos de cambio, tasa de interés, vencimiento y tasa de interés efectiva, se encuentran detallados en Otros pasivos financieros.

Riesgos de inflación

El riesgo de inflación proviene principalmente de las fuentes de financiamiento de la Sociedad. La principal exposición se encuentra relacionada con deudas denominadas en Unidades de Fomento con tasas de interés fija. Al 31 de diciembre 2020 la Sociedad posee un total de M$ 855.572.440 deudas con tasa de interés indexadas a la inflación. Sin embargo, los ingresos de la compañía están mayormente también indexados a la inflación, produciéndose un calce natural. La Sociedad no cubre activamente las eventuales variaciones en los flujos de caja esperados por variaciones en la inflación.

Riesgo de crédito

El riesgo de crédito al cual está expuesta la Sociedad proviene principalmente de las cuentas por cobrar mantenidas con clientes, los cuales en el peor escenario pueden llegar a ser declaradas en su totalidad como incobrables.

El riesgo de crédito relacionado a cuentas por cobrar con clientes es administrado y monitoreado por el Comité de Crédito y Cobranzas. La Sociedad posee una amplia base de clientes que está sujeto a las políticas, procedimientos y controles establecidos por la Sociedad. Las cuentas por cobrar pendientes de pago son monitoreadas regularmente. Adicionalmente, la Sociedad tiene establecida una política de garantías que se exigen a los clientes, los que podrían no entregarlas a tiempo o en la forma correcta. Estas garantías se mantienen mayormente en boletas bancarias.

La Sociedad aplica el enfoque simplificado descrito por la NIIF 9 para las pérdidas crediticias esperadas, que permite el uso de la estimación de pérdidas crediticias esperadas sobre la vida del instrumento para todas las cuentas por cobrar a clientes. Para esto se han agrupado los clientes en función de las características de riesgo de crédito compartidas y días vencidos.

Riesgo de crédito por instrumentos financieros mantenidos con instituciones financieras

La Sociedad posee políticas que limitan la exposición al riesgo de crédito de contraparte con respecto a instituciones financieras y éstas son monitoreadas frecuentemente. Consecuentemente, la Sociedad no posee concentraciones de riesgo de crédito con instituciones financieras que deben ser consideradas significativas al 31 de diciembre 2020. La exposición máxima al riesgo de crédito proveniente de estos activos financieros es el valor libro de estos activos representados en el Estado de Situación Financiera.

Riesgo por liquidez

La Sociedad administra el riesgo de liquidez a nivel consolidado, siendo la principal fuente de liquidez los flujos de efectivo provenientes de sus actividades operacionales y créditos con la banca o el mercado de capitales.

Para administrar la liquidez de corto plazo, la Sociedad se basa en flujos de caja proyectados para un periodo móvil de 36 meses. Al 31 de diciembre 2020, la Sociedad posee efectivo y equivalente al efectivo por M$357.032.449 para administrar las necesidades de liquidez de corto plazo.

Existe un riesgo que el valor patrimonial disminuya, así como que nuestros gastos financieros aumenten, provocando una caída en nuestros resultados y rentabilidad de los proyectos. Si bien en el pasado hemos levantado capital cuando ha sido necesario para mantenernos fieles a las políticas de financiamiento de la compañía, no es posible asegurar que un aumento de los gastos financieros podrá contrarrestarse por esta vía. En todo caso, la liquidez y actual posición de caja de la Compañía mitigan, aunque no eliminan, este riesgo..

Riesgo del negocio

Existe el riesgo de que las condiciones de la economía y del mercado tengan un impacto adverso sobre nuestras operaciones, haciendo caer las ventas y nuestros resultados.

Operamos nuestros centros comerciales en un ambiente competitivo que podría derivar en una sobreoferta de estos y, como consecuencia, generar una disminución en nuestras rentas.

Mientras la venta física sigue cumpliendo un rol central, la venta online toma un papel cada vez más importante. Existe el riesgo de que las ventas presenciales disminuyan por efecto del *e-commerce*, y es por ello que hemos decidido diversificar nuestro negocio a varios tipos de activos, incluyendo outlets y proyectos inmobiliarios ajenos al retail, pero que aún son una parte minoritaria de nuestro portafolio.

Riesgo de pandemia

La ocurrencia de una enfermedad, pandemia o epidemia, que se extienda nacional y/o internacionalmente o que ataca a la mayoría de los individuos de una localidad o región. Enfermedades graves que se propaguen de forma masiva durante un periodo de tiempo, se combaten, entre otros, buscando disminuir la movilidad de las personas y la distancia entre ellas, con el objeto de ralentizar su propagación, lo que podría llevar consigo un cierre total o parcial de establecimientos comerciales y una contracción económica. En consecuencia, los resultados de la compañía podrían verse fuertemente afectados por el posible cierre total o parcial de los activos, la disminución drástica de ventas, disminución de la ocupación producto de la menor actividad y/o problemas financieros de nuestros locatarios, aumento de costos por medidas preventivas, incremento del costo financiero, riesgo financiero en general y de acceso al mercado de capitales, aumento relevante de la morosidad y el riesgo de incobrabilidad en cuentas por cobrar, sumado a otros efectos que resulten de este escenario. Por otra parte, en estos escenarios aumenta la incertidumbre y existe el riesgo de análisis incorrectos en la evaluación de la situación real de la Compañía, sus relaciones comerciales con locatarios y proveedores.

Nota 35.- Administración de riesgos financieros (continuación)

Riesgos medioambientales

El calentamiento global y cambio climático pueden generar sequías que afecten nuestra red hídrica y energética, afectando los precios de insumos básicos como el agua y la electricidad. Asimismo, dichos riesgos podrían producir, a largo plazo, efectos migratorios que potencialmente podrían afectar zonas donde se encuentran algunos de nuestros activos. Estos riesgos no han sido dimensionados, por lo que no es posible cuantificar sus efectos, aun cuando se estima que podrían generar impactos relevantes.

Riesgo regulatorio, sociopolítico y otros

Cambios en las condiciones regulatorias, de seguridad y/o sociopolíticas en los países donde opera la compañía podrían afectar los resultados financieros de ésta, así como el valor de sus activos inmobiliarios y su capacidad para enviar o recibir fondos hacia o desde el extranjero. Lo anterior, debido a que los Estados y las entidades regulatorias pueden influir mediante cambios a normas constitucionales, civiles, comerciales, tributarias, laborales, medioambientales, urbanísticas, así como también a través de ajustes a políticas monetarias, gasto público, entre otros aspectos que pueden afectar la estabilidad macroeconómica y de ambiente de negocios y actividad económica. Al efecto, tanto las condiciones sociales y de seguridad, como las referidas modificaciones, pueden impactar la continuidad de la operación, la rentabilidad de proyectos actuales y futuros, afectar sus ahorros y flujos destinados a pagar inversiones y extender los tiempos de desarrollo de proyectos, entre otros.

Existe adicionalmente el riesgo de conmoción social, desastres naturales o no, como terremotos, incendios, motín, saqueos, ataques informáticos, interrupciones en las cadenas de suministros de bienes y servicios esenciales de salud y/o alimenticios u otros, los cuales podrían generar daños materiales específicos o masivos en nuestro portafolio de activos y/o en nuestra actividad.

Fenómenos recientes como la pandemia covid19, los problemas sociales y políticos experimentados en algunos de los mercados en que operamos, entre otros, no sólo nos hacen pensar que los niveles de riesgo por esos factores han aumentado sustancialmente, sino que en general, por eventos como esos u otros que puedan ocurrir en el futuro, los niveles de incertidumbre son mucho mayores que los que parecían existir hace no mucho tiempo atrás, y los inversionistas deben estar conscientes de ello y hacer cada uno su propia evaluación al respecto.

Nota 36.- Inversiones en asociadas contabilizadas por el método de la participación

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, de acuerdo con NIIF 11, la inversión bajo Acuerdos Conjuntos en Inmobiliaria Mall Viña del Mar S.A y Desarrollos Panamericana S.A.C, es presentada como Inversiones en asociadas contabilizadas por el método de la participación (NIC 28) y su detalle es el siguiente:

Rut	Nombre Asociada	% Particip.	Saldo al 01.01.2020	Dividendos adicionales	Reconocimiento participación resultados	Otros	Saldo al 31.12.2020
96.863.570-0	Inmob. Mall Viña del Mar S.A.	50%	95.508.917	-	5.579.124	(1.690.166)	99.397.875
20604463174	Desarrollos Panamericana S.A.C	50%	15.842.902	-	(340.760)	(1.420.810)	14.081.332
20513561106	Soc. de Inv. y Gestión S.A.C.	50%	5.368.988	-	(16.894)	(706.473)	4.645.621
20543349403	Inmobiliaria Kotare S.A.C.	50%	488.982	-	(9.517)	(64.072)	415.393
Total							**118.540.222**

Los (1.690.166) en Inmobiliaria Mall Viña del Mar S.A. de la columna otros corresponden a regularización de fair value del 2019 (1.067.565) y reservas de cobertura de caja (622.601)

Nota 36.- Inversiones en asociadas contabilizadas por el método de la participación (continuación)

Rut	Nombre Asociada	% Particip.	Saldo al 01.01.2019	Dividendos adicionales	Reconocimiento participación resultados	Otros	Saldo al 31.12.2019
96.863.570-0	Inmob. Mall Viña del Mar S.A.	50%	89.928.575	(2.211.387)	7.792.029	-	95.508.917
20604463174	Desarrollos Panamericana S.A.C	50%	-	-	(409.900)	-	15.842.902
20513561106	Soc. de Inv. y Gestión S.A.C.	50%	-	-	(177.506)	-	5.368.988
20543349403	Inmobiliaria Kotare S.A.C.	50%	-	-	(18.000)	-	488.982
Total							**117.209.789**

Rut	Nombre Asociada	País	Moneda	% Participación	Resultado Asociada M$	31.12.2020 M$
96.863.570-0	Inmobiliaria Mall Viña del Mar S.A.	Chile	Peso Chileno	50,00%	11.158.248	5.579.124
20604463174	Desarrollos Panamericana S.A.C	Perú	Sol Peruano	50,00%	(681.519)	(340.760)
20513561106	Soc. de Inv. y Gestión S.A.C.	Perú	Sol Peruano	50,00%	(33.788)	(16.894)
20543349403	Inmobiliaria Kotare S.A.C.	Perú	Sol Peruano	50,00%	(19.034)	(9.517)
						5.211.953

Rut	Nombre Asociada	País	Moneda	% Participación	Resultado Asociada M$	31.12.2019 M$
96.863.570-0	Inmobiliaria Mall Viña del Mar S.A.	Chile	Peso Chileno	50,00%	15.584.058	7.792.029
20604463174	Desarrollos Panamericana S.A.C	Perú	Sol Peruano	50,00%	(819.800)	(409.900)
20513561106	Soc. de Inv. y Gestión S.A.C.	Perú	Sol Peruano	50,00%	(355.013)	(177.506)
20543349403	Inmobiliaria Kotare S.A.C.	Perú	Sol Peruano	50,00%	(36.001)	(18.000)
						7.186.623

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019 la información financiera resumida de asociadas es la siguiente:

Inversiones en asociadas	Inmobiliaria Viña del Mar S.A.		Desarrollos Panamericana S.A.C.		Soc.de Invers.y Gestión S.A.C.		Inmobiliaria Kotare S.A.C	
Balance	31.12.2020 M$	31.12.2019 M$	31.12.2020 M$	31.12.2019 M$	31.12.2020 M$	31.12.2019 M$	31.12.2020 M$	31.12.2019 M$
Total Activos	569.936.407	558.392.785	28.972.483	32.155.537	13.734.166	15.756.348	1.151.190	1.333.356
Total Pasivos	426.828.620	400.407.544	809.818	471.089	4.442.924	5.018.373	320.404	355.391
Efectivo y equivalentes al efectivo	30.334.611	22.042.874	455.887	99.973	7.483	135.534	5	8.646
Otros pasivos financieros corrientes	11.935.564	62.489.979	-	-	-	-	-	-
Otros pasivos financieros no corrientes	329.696.086	263.416.672	-	-	-	-	-	-

Inversiones en asociadas	Inmobiliaria Viña del Mar S.A.		Desarrollos Panamericana S.A.C. y filiales		Soc.de Invers.y Gestión S.A.C.		Inmobiliaria Kotare S.A.C	
Resultado	31.12.2020 M$	31.12.2019 M$	31.12.2020 M$	31.12.2019 M$	31.12.2020 M$	31.12.2019 M$	31.12.2020 M$	31.12.2019 M$
Ingresos	29.271.836	45.614.664	-	-	-	-	-	-
Gastos	(16.245.932)	(8.793.224)	(614.641)	-	(12.067)	(29.598)	(18.811)	(19.230)
Depreciación y Amortización	(546.526)	(436.477)	-	-	-	(8.305)	-	-
Ingresos financieros	239.173	190.261	21.377	-	7.103	381.593	-	-
Costos financieros	(7.429.060)	(6.214.570)	(22.204)	-	(28.576)	(225.266)	(173)	(1.372)
Otros Resultados	10.058.383	1.075.980	(57.111)	(819.800)	(248)	(473.437)	(49)	(15.399)
Gastos por impuestos a las ganancias	(4.736.153)	(16.289.045)	(8.939)	-		-	-	-

Nota 37.- Instrumentos financieros derivados

El detalle de los instrumentos de cobertura de flujo de caja al 31 de diciembre de 2020 y 2019, presentados en otros activos y pasivos financieros, es el siguiente:

Tipo de derivado	Sociedad	Banco	Valor del Contrato	Plazo de vencimiento	Rubro	Total
			M$			Total MTM
Cross Currency Swap	Plaza Estación S.A.	BCI	14.199.789	III TRIM 2022	Pasivo	(1.094.359)
Cross Currency Swap	Parque Arauco S.A.	Santander	35.785.260	II TRIM 2023	Pasivo	(6.284.692)
Cross Currency Swap	Parque Arauco S.A.	ITAU	14.246.520	I TRIM 2021	Pasivo	(135.901)
Cross Currency Swap	Parque Arauco S.A.	Estado	28.653.510	II TRIM 2022	Pasivo	(770.853)
Cross Currency Swap	Arauco Centros Comerciales Regionales S.A.	BCI	13.090.941	I TRIM 2024	Pasivo	(34.059)
Cross Currency Swap	Arauco Centros Comerciales Regionales S.A.	Scotiabank	37.599.205	I TRIM 2024	Pasivo	(391.560)
Cross Currency Swap	Arauco Centros Comerciales Regionales S.A.	Scotiabank	1.673.618	I TRIM 2024	Pasivo	(13.373)
Cross Currency Swap	Arauco Chillán S.A.	Scotiabank	36.473.136	II TRIM 2024	Pasivo	(314.325)
Cross Currency Swap	Parque Arauco Internacional S.A.	Santander	18.007.163	III TRIM 2021	Pasivo	(168.396)
Cross Currency Swap	Parque Arauco Internacional S.A.	Santander	45.264.329	III TRIM 2021	Pasivo	(423.295)
Cross Currency Swap	Parque Arauco Colombia S.A.	Scotiabank	19.105.872	II TRIM 2021	Activo	110.536
Saldo 31.12.2020					**Total Pasivo**	**(9.630.811)**
					Total Activo	**110.536**
					Total Neto	**(9.520.276)**

Tipo de derivado	Sociedad	Banco	Valor del Contrato	Plazo de vencimiento	Rubro	Total
			M$			Total MTM
Cross Currency Swap	Plaza Estación S.A.	BCI	14.199.789	III TRIM 2022	Pasivo	(1.519.131)
Cross Currency Swap	Parque Arauco Colombia S.A.	Davivienda	22.657.535	II TRIM 2020	Pasivo	(200.800)
Saldo 31.12.2019					**Total Pasivo**	**(1.719.930)**
					Total Activo	**-**
					Total Neto	**(1.719.930)**

Nota 38.- Combinaciones de negocios

Al 31 de diciembre de 2019 se efectuó la siguiente operación de Combinación de negocios:

Con fecha 29 de Julio de 2019, Parque Arauco S.A. anunció la adquisición del 52,5% del Fideicomiso Patrimonio Autónomo Alegra Barranquilla, propietario del proyecto en construcción Parque Alegra Centro Comercial. El proyecto se está desarrollando en un terreno de 46.427 M2 y está ubicado al sur de la ciudad de Barranquilla en Colombia.

Con fecha 9 de octubre de 2019, se firmó un acuerdo de fideicomitente el cual confirma la adquisición del 52,5% del fideicomiso, además, en el acuerdo se establece que mediante opciones para las partes podrán comprar o vender la participación no controladora una vez finalice la construcción del centro comercial y se cumplan una serie de requisitos e hitos, establecidos en el acuerdo.

La toma de control de Parque Arauco Colombia S.A. permite a Parque Arauco a través de sus filiales, aumentar la participación de mercado en el país y la incorporación de esta sociedad una vez construido el centro comercial, permitirá aumentar en 50.000 M^2 los ABL mantenidos por el Grupo en Colombia.

A partir de la fecha de adquisición, el Patrimonio Autónomo Alegra Barranquilla no ha contribuido a los resultados operacionales del Grupo, ya que para efectos financiero-contables se ha considerado como fecha de compra el 31 de diciembre de 2019.

a) **Contraprestación transferida:** Este incremento en la participación sobre el Patrimonio Autónomo Alegra Barranquilla significará un desembolso total de efectivo de M$26.066.925

b) **Costos relacionados con la adquisición, reconocidos como un gasto:** Los costos asociados a la adquisición de Patrimonio Autónomo Alegra Barranquilla reconocidos como un gasto, ascendieron a M$235.973. Dichos costos se componen principalmente de honorarios por asesorías financiera, tributaria y legal, y fueron reconocidos en el estado de resultados integrales consolidado.

Nota 38.- Combinaciones de negocios (continuación)

c) **Activos adquiridos identificables y pasivos asumidos identificables:** A continuación, se resume los montos reconocidos para los activos adquiridos y los pasivos asumidos en la fecha de adquisición (31 de diciembre de 2019):

Activos y pasivos netos identificables adquiridos	Valor razonable M$
Efectivo y equivalente al efectivo	88.513
Propiedades de inversión	21.332.669
Otros activos no financieros	2.370.824
Total activos netos identificables adquiridos	19.050.358

Valorización de la combinación de negocios:

Plusvalía	M$
Participación en el patrimonio de la adquirente a su valor razonable (1)	21.134.890
Contraprestación transferida (2)	26.066.925
Plusvalía preliminar determinada a la fecha de adquisición = (2) - (1)	**4.932.035**

La administra a determinado preliminarmente que el 100% de la Plusvalía identificada en la combinación de negocios corresponde a propiedades de inversión.

Nota 39.- Determinación Valor Razonable

Varias de las políticas y revelaciones contables del Grupo requieren que se determine el valor razonable de los activos y pasivos financieros y no financieros. Se han determinado los valores razonables para propósitos de valorización y/o revelación sobre la base de los siguientes métodos:

1.- Activos Intangibles
Los activos intangibles son medidos a valor razonable al momento de su adquisición, éstos son revaluados en caso de que exista evidencia que su valor ha sufrido algún deterioro y son revisados periódicamente.

a) Marcas comerciales:

El valor razonable de las marcas adquiridas en una combinación de negocios se basa en la estimación del valor que aporta a los flujos la presencia de dicho intangible. Con esta finalidad el valor de la marca ha sido estimado en base a la ponderación de dos métodos de valoración. El primero de ellos determina el valor incremental otorgado por la posesión de la marca, comparando los flujos de caja descontados con y sin ella (método 'with and without approach'). El segundo método se basa en una estimación actual de obtener y/o crear dicho intangible a partir de los recursos que se consumirán o entregarán para obtener el activo (método de costo).

b) Cartera de clientes:

El valor razonable de la cartera de clientes adquirida en una combinación de negocios es determinado utilizando el método del exceso de ganancias en varios periodos, por el cual el activo es valuado después de deducir un retorno razonable sobre los activos que son parte de la creación de los flujos de efectivo relacionados.

c) Otros intangibles:

El valor razonable de los contratos backlog se ha determinado a partir de los ingresos generados por los contratos actuales, con sus respectivas fechas de vencimiento. Se definió un porcentaje de riesgo de crédito aplicado como costo y los flujos fueron descontados a una tasa cercana a la tasa libre de riesgo.

2.- Propiedades de inversión

Los valores razonables se basan en los valores de mercado, que corresponden al monto estimado en el que las propiedades podrían intercambiarse a la fecha de valorización entre un comprador y un vendedor dispuestos en una transacción en condiciones de independencia mutua posterior a un adecuado mercadeo en la que ambas partes han actuado con conocimiento y voluntariamente.

Cuando no existen precios vigentes en un mercado activo, la valorización se prepara teniendo en cuenta el monto total de los flujos de efectivo estimados que se esperan recibir del arriendo de la propiedad. Para llegar a la valorización de la propiedad se aplica una tasa de rendimiento que refleja los riesgos específicos inherentes a los flujos de efectivo netos anuales.

a) Sensibilidad a flujos de efectivo netos

Una disminución en los flujos de efectivo netos estimados que se esperan recibir ya sea por una disminución en los ingresos, un aumento en los costos, un aumento en las tasas de impuestos o una combinación de efectos resultaría en una disminución del valor razonable de un activo. Un aumento en los flujos de efectivo netos estimados que se esperan recibir tendría el efecto contrario.

b) Sensibilidad a tasas de rendimiento

Un aumento en la tasa de rendimiento que refleja los riesgos específicos inherentes a los flujos de efectivo netos que se esperan recibir, ya sea por un aumento en las tasas libres de riesgo, un aumento en la prima por riesgo exigida por el mercado o una combinación de ambos resultaría en una disminución del valor razonable de un activo. Una disminución en la tasa de rendimiento que refleja los riesgos específicos inherentes a los flujos de efectivo netos que se esperan recibir tendría el efecto contrario.

El valor razonable de las propiedades de inversión no se basa en una tasación realizada por un perito independiente.

3.- Derivados

El valor razonable de los contratos a término en moneda extranjera se basa en su precio de mercado cotizado, si está disponible. El valor razonable de las permutas financieras de tasas de interés se basa en cotizaciones de intermediarios.

4.- Tasa de intereses usada para determinar el valor razonable

Las tasas de interés usadas para descontar flujos de efectivos estimados, tanto en la valorización de propiedades de inversión como en la valorización de los intangibles, son las siguientes:

Activos/pasivos	Tasa de Interés Nominal 31.12.2020	Tasa de Interés Nominal 31.12.2019
Propiedades de Inversión	8,5% - 10,5%	8,5% - 10,5%
Activos Intangibles	8,5% - 10,5%	8,5% - 10,5%

En los flujos determinados para el valor razonable de los activos han sido considerados los efectos de impuestos contemplados en las operaciones de los centros comerciales (las tasas presentadas se encuentran después de impuesto).

Nota 39.- Determinación Valor Razonable (continuación)

5.- Jerarquía del valor razonable

Para las mediciones del valor razonable reconocidas en el Estado de Situación Financiera, la entidad revela el nivel de jerarquía del valor razonable en las que están categorizadas las mediciones del valor razonable en su totalidad.

La tabla siguiente analiza los instrumentos financieros al valor razonable, por método de valuación:

Activos /pasivos	Nivel 1 M$	Nivel 2 M$	Nivel 3 M$	31.12.2020 M$
Activos Intangibles (nota 11)	-	-	12.983.987	12.983.987
Propiedades de Inversión (nota 14)	-	-	2.023.099.521	2.023.099.521
Derivados (Pasivo Neto) (nota 37)	-	(9.630.811)	-	(9.630.811)

Activos /pasivos	Nivel 1 M$	Nivel 2 M$	Nivel 3 M$	31.12.2019 M$
Activos Intangibles (nota 11)	-	-	18.105.057	18.105.057
Propiedades de Inversión (nota 14)	-	-	2.022.119.495	2.022.119.495
Derivados (Pasivo Neto) (nota 37)	-	(1.719.930)	-	(1.719.930)

Nivel 1: precios cotizados (no ajustados) en mercados activos para activos o pasivos idénticos.
Nivel 2: datos diferentes de los precios cotizados incluidos en el Nivel 1, que sean observables para el activo o pasivo, ya sea directa o indirectamente (es decir, derivados de los precios).
Nivel 3: datos no observables importantes para el activo o pasivo.

Nota 40.- Medio Ambiente

En relación con lo establecido en la Circular N° 1.901 de la Comisión para el Mercado Financiero, los siguientes son los desembolsos de Parque Arauco S.A. y sus filiales han efectuado entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2020, vinculados a la protección del medio ambiente:

Identificación de la matriz o subsidiaria	Nombre del proyecto al que está asociado el desembolso	Concepto del Desembolso	Descripción del activo o ítem del gasto	Importe del desembolso M$	Fecha cierta o estimada en los que los desembolsos a futuro serán efectuados	El proyecto está terminado o en proceso
EJE Construcciones S.A.S	Gestión integral de residuos	Gestión de residuos	Adquisición de compactadora, contenedores, trituradora, Instalación ventilación y extracción, adquisición de dos sistemas de compostaje	20.250	-	Finalizado
EJE Construcciones S.A.S.	Infraestructura para muro verde	Paisajismo	Estudio de paisajismo y montaje de infraestructura de 70mt2 de muro verde	14.750	-	Finalizado
EJE Construcciones S.A.S	Punto información y estacionamiento para familias	Inclusión	Zona de parqueadero para mujeres embarazadas y madres con niños pequeños	4.584	-	Finalizado
Inv. Inmob. Bucaramanga	Implementación reporte, estudio calidad de energía	Eficiencia energética	Estudio de Calidad de Energía realizado por Chivor, para cumplir la resolución 015 de la CREG	-	Ene-21	En curso

Nota 40.- Medio Ambiente (continuación)

Identificación de la matriz o subsidiaria	Nombre del proyecto al que está asociado el desembolso	Concepto del Desembolso	Descripción del activo o ítem del gasto	Importe del desembolso M$	Fecha cierta o estimada en los que los desembolsos a futuro serán efectuados	El proyecto está terminado o en proceso
Parque Arauco Colombia S.A.	Infraestructura para invernadero de plantas	Paisajismo	Obra para la instalación de la infraestructura para crear un invernadero de plantas	5.487	-	Finalizado
Parque Arauco Colombia S.A.	Mejora y ampliación planta tratamiento de aguas lluvias	Gestión hídrica	Acondicionar tanques, filtros y válvulas de mayor capacidad en la planta de aguas lluvias	26.973	-	Finalizado
Inv. Colombianas Arauco	Infraestructura para muro verde	Paisajismo	Infraestructura necesaria para una pared de cultivo o muro verde	-	-	Finalizado
Parque Arauco S.A.	Software sostenibilidad	Gestión ambiental	Software de sostenibilidad	14.250	-	Finalizado
Altek Trading S.A.C	Implementación de mejora por gestión ambiental	Gestión ambiental	Implementar tachos, mejora en cuarto de residuos, piso, porcelanato, techo, red de desagüe, entre otros.	52.933	-	Finalizado
Inmobiliaria El Quinde S.A.C.	Implementación de mejora por gestión ambiental (carry over)	Gestión ambiental	Implementar tachos, mejora en cuarto de residuos, piso, porcelanato, techo, red de desagüe, entre otros.	50.041	-	Finalizado
Inmuebles Panamericana S.A.C.	Implementación de mejora por gestión ambiental (carry over)	Gestión ambiental	Implementar tachos, mejora en cuarto de residuos, piso, porcelanato, techo, red de desagüe, entre otros.	52.242	-	Finalizado
Parque Lambramani S.A.C.	Implementación PTAR (carry over)	Gestión hídrica	Finalizar con la Implementación del proyecto de PTAR de 2018	9.673	Ene-21	En curso
Altek Trading S.A.C	Mall 100% LED	Eficiencia energética	Cambio de los equipos actuales de iluminación, para que el 100% esté iluminado con tecnología LED	53.115	Ene-21	En curso

Nota 41.- Contingencias, Compromisos y Restricciones

1.- Contingencia Covid-19

El 11 de marzo de 2020, la Organización Mundial de la Salud catalogó el virus covid-19 como una pandemia global, lo que ha implicado que hasta la fecha se hayan tomado diversas medidas para salvaguardar la vida de las personas y la salud pública de los distintos países.

Dado lo anterior, durante 2020 las autoridades de Chile, Perú y Colombia decretaron cuarentenas y una serie de restricciones que obligaron a los locatarios de servicios catalogados como no esenciales a cerrar sus puertas. El primer cierre de servicios no esenciales ocurrió en Perú el 16 de marzo, mientras que Chile y Colombia cerraron el 19 de marzo, quedando sólo abiertos a público los rubros como supermercados, centros de salud, bancos y farmacias que son considerados parte del comercio esencial para la vida de las personas. A contar de junio de 2020, ha existido una reapertura paulatina de los centros comerciales dependiendo del estado sanitario de cada ciudad y país. Las autoridades han adoptados planes dinámicos que restringen los aforos o que obligan a cerrar los rubros no esenciales dependiendo de una serie de criterios, entre ellos la evolución de cifras sanitarias.

Considerando las cuarentenas iniciales en los tres países y las posteriores medidas que han ido adoptando las autoridades, Parque Arauco ha ido retomando su nivel de actividad gradualmente cumpliendo con todas las medidas sanitarias requeridas en cada país. Durante el curso de 2020 la compañía mostró una recuperación gradual en el nivel de actividad de los centros comerciales en los tres países con operación.

En el contexto anterior, la compañía ha adoptado una estrategia comercial flexible para tomar las medidas pertinentes frente a los diversos escenarios que han enfrentado los centros comerciales y nuestros locatarios.

En paralelo, para asegurar la continuidad operacional durante 2020 se han realizado negociaciones de costos con los principales proveedores de servicio logrando ahorros en costos y gastos según el grado de actividad que presentó cada centro comercial. Adicionalmente, durante 2020 la empresa decidió no suspender la relación laboral con sus trabajadores, pero adoptó un ajuste temporal de la renta de los ejecutivos superiores.

En relación con la mitigación de efectos financieros, la Compañía ha seguido una estrategia financiera conservadora privilegiado mantener importantes niveles de caja, que entregan flexibilidad durante la crisis.

La Sociedad ha evaluado la situación actual producto del covid-19 en todos los supuestos del modelo de valorización de activos, determinando que estos no han sufrido variaciones significativas.

Se ha establecido que todo colaborador de la Sociedad, donde su labor lo permita, pueda realizar su trabajo de manera remota desde sus hogares. Para todos aquellos que se encuentran realizando trabajo de manera presencial, la compañía ha provisto todos los implementos de seguridad recomendados por las autoridades sanitarias de cada uno de los países donde opera y ha implementado protocolos para resguardar la salud de todos sus trabajadores.

Si bien todo lo anterior ha significado una disminución de los ingresos de la compañía y por ende de su utilidad, aún no es posible cuantificar los efectos totales que significa la pandemia con el cierre parcial de los centros comerciales por las medidas adoptadas por las autoridades, dado que nos encontramos en un periodo de incertidumbre del cómo se desarrolla esta crisis a nivel global.

2.- Pasivos Contingentes

Al 31 de diciembre de 2020, las sociedades consolidadas tienen juicios y procesos pendientes en su contra relacionados con el giro normal de sus operaciones. Aquellos juicios y procesos que, de acuerdo con lo indicado por los asesores legales, pudieran tener un resultado de pérdida, se encuentran provisionados y presentados en la nota 17.

Materia	N° de causas	Cuantía M$
Civil	2	94.556
Laboral	4	-
Policía Local	3	-
Otros	4	-
Total	**13**	**94.556**

3.- Sanciones

Al 31 de diciembre de 2020, los reguladores y otras autoridades administrativas no han aplicado sanciones a la Sociedad ni a sus Directores.

Nota 41.- Contingencias, Compromisos y Restricciones (continuación)

4.- Garantías Directas

Acreedor de la garantía	Nombre	Relación	Tipo de garantía	Activos	Valor Contable	Saldo pendiente al 31.12.2020	Saldo pendiente al 31.12.2019
Davivienda	Parque Arauco Colombia S.A.	Filial de filial	Fideicomiso	Centro Comercial Parque La Colina	-	-	22.507.331
Tenedores de Bonos	Inmuebles Panamericana S.A.	Filial de filial	Fideicomiso	Centro Comercial Megaplaza	180.105.051	56.954.890	73.827.848
Scotiabank	Inmuebles Panamericana S.A.	Filial de filial	Fideicomiso	Inmuebles Barranca, Pisco, Chincha, Cañete y Chimbote	48.973.697	23.532.601	31.767.086

5.- Garantías Indirectas

El detalle de las boletas de garantías vigentes al 31 de diciembre 2020 es el siguiente:

Empresa	Banco	Nº Boleta	Origen	Plazo	Vencimiento	Tasa	Moneda	Monto	Estado	Pago	Beneficiario	Rut	Motivo / Glosa
Parque Arauco S.A.	Chile	000259-9	24-07-2018	1105	02-08-2021	0,40%	UF	1.000,00	Vigente	Aviso 30 días	Ilustre Municipalidad de Chillan	69.140.900-7	Para garantizar el correcto uso y buen estado de conservación funcionamiento y mantención de las pasarelas, durante la vigencia de la concesión. -
Parque Arauco S.A.	Chile	500911-4	19-02-2020	348	01-02-2021	0,40%	UF	100,00	Vigente	A la Vista	Ilustre Municipalidad de Las Condes	69.070.400-5	Garantizar el fiel y oportuno cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones que le impone el permiso decreto n°591 para la instalación, administración y funcionamiento de un ascensor en la vereda de lateral sur de avenida presidente Kennedy - Parque Arauco.
Parque Arauco S.A.	Chile	504633-6	11-06-2020	420	05-08-2021	0,40%	UF	1.000,00	Vigente	A la Vista	Ilustre Municipalidad de las Condes	69.070.400-5	Garantizar el fiel y oportuno cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones que impone el Decreto Sección 1ª N° 5126 de la I. Municipalidad de Las Condes de fecha 14 de noviembre de 2016
Todo Arauco S.A.	Chile	343029-6	03-08- Aviso 30 días 2020	749	22-08-2022	0,40%	$	1.324.849,00	Vigente	A la Vista	MOP-Dirección de Vialidad Región Coquimbo	61.202.000-0	Garantizar el fiel cumplimiento del decreto M.O.P. N°1.319 de 1977 del 12-07-77
Parque Arauco S.A.	Chile	506705-7	24-11-2020	394	23-12-2021	0,40%	UF	9.000,00	Vigente	Aviso 30 días	Ilustre Municipalidad de Las Condes	69.070.400-5	Para garantizar las obras de Urbanizaciòn frente Avda. Presidente Kennedy, Boulevard 2 Parque Arauco S.A. P.E. 245/05 y plano S/7321
Parque Arauco S.A.	Chile	506704-9	24-11-2020	394	23-12-2021	0,40%	UF	9.610,00	Vigente	Aviso 30 días	Ilustre Municipalidad de Las Condes	69.070.400-5	Para garantizar las obras de pavimentación de veredas, areas verdes y alumbrado público Lote C-5-B de calle Cerro Colorado S-7321.

Nota 41.- Contingencias, Compromisos y Restricciones (continuación)

6.- Otras Restricciones

El detalle de las obligaciones vigentes y sus covenants al 31 de diciembre de 2020, es el siguiente:

Banco	Sociedad	Inicio	Vencimiento	Covenant / Restricción	Límite	Actual	Holgura
Bonos Serie K	Parque Arauco S.A.	01-09-2014	01-09-2039	Deuda Financiera Neta/Patrimonio	<= 1,50	0,79	0,71
Bono Serie O	Parque Arauco S.A.	01-03-2015	01-03-2040	Deuda Financiera Neta/Patrimonio	<= 1,50	0,79	0,71
Bono Serie P	Parque Arauco S.A.	01-10-2016	01-10-2023	Deuda Financiera Neta/Patrimonio	<= 1,50	0,79	0,71
Bono Serie R	Parque Arauco S.A.	01-10-2016	01-10-2037	Deuda Financiera Neta/Patrimonio	<= 1,50	0,79	0,71
Bono Serie T	Parque Arauco S.A.	05-08-2018	05-08-2025	Deuda Financiera Neta/Patrimonio	<= 1,50	0,79	0,71
Bono Serie V	Parque Arauco S.A.	05-08-2018	05-08-2028	Deuda Financiera Neta/Patrimonio	<= 1,50	0,79	0,71
Bono Serie X	Parque Arauco S.A.	20-02-2020	05-08-2025	Deuda Financiera Neta/Patrimonio	<= 1,50	0,79	0,71
Bono Serie AA	Parque Arauco S.A.	05-06-2020	05-12-2029	Deuda Financiera Neta/Patrimonio	<= 1,50	0,79	0,71
Estado	Parque Arauco S.A.	03-04-2006	03-04-2021	Deuda Financiera Neta/Patrimonio	<= 1,50	0,79	0,71
Estado	Parque Arauco S.A.	12-06-2007	12-06-2027	Deuda Financiera Neta/Patrimonio	<= 1,50	0,79	0,71
Banco de Chile	Parque Arauco S.A.	13-05-2019	13-05-2020	Deuda Financiera Neta/Patrimonio	<= 1,50	0,79	0,71
Nova Scotia	Parque Arauco S.A.	31-03-2020	31-03-2023	Pasivos Netos/Patrimonio	<= 1,50	0,91	0,59
Scotiabank Chile	Todo Arauco S.A.	13-02-2020	13-02-2025	Deuda Financiera Neta/Patrimonio	<= 1,50	0,17	1,33
				EBITDA/Gastos Financieros	>= 2,50	3,92	1,42
Scotiabank Chile	Centro Comercial Arauco Express Ciudad Empresarial S.A.	01-12-2017	01-12-2021	Deuda Financiera Neta/Patrimonio	<= 1,10	0,29	0,81
				Propiedades de Inversión / Deuda Financiera Neta	>= 1,50	4,87	3,37
BCI	Plaza Estación S.A.	03-07-2012	03-07-2022	(Ebitda-Dividendos) / (GF+Amort. Bancaria)	> 1,20	2,94	1,74
				Deuda Fin. Neta/Ebitda	< 4,00	-0,78	4,78
Scotiabank	Arauco Centros Comerciales Regionales S.A.	30-01-2019	30-01-2024	Deuda con el Banco/Garantía	<= 0,85	0,49	0,36
Scotiabank	Arauco Chillán SpA	29-04-2019	29-04-2024	Deuda con el Banco ACCR + ACH/Garantía	<= 0,85	0,83	0,02

Nota 41.- Contingencias, Compromisos y Restricciones (continuación)

Banco	Sociedad	Inicio	Vencimiento	Covenant / Restricción	Límite	Actual	Holgura
Bonos 2° Emisión BCP	Inmuebles Panamericana S.A.	20-01-2012	20-01-2032	Ingresos por renta/Servicio de deuda	>= 2,00	2,88	0,88
				Pasivos Diferidos/Patrimonio	<= 1,75	1,08	0,67
				EBITDA/Servicio de deuda	>= 1,75	1,75	0,00
Bonos 3° Emisión BCP	Inmuebles Panamericana S.A.	20-01-2012	20-01-2032	Ingresos por renta/Servicio de deuda	>= 2,00	2,88	0,88
				Pasivos Diferidos/Patrimonio	<= 1,75	1,08	0,67
				EBITDA/Servicio de deuda	>= 1,75	1,75	0,00
Bonos 4° Emisión BCP	Inmuebles Panamericana S.A.	10-09-2015	10-09-2045	Ingresos por renta/Servicio de deuda	>= 2,00	2,88	0,88
				Pasivos Diferidos/Patrimonio	<= 1,75	1,08	0,67
				EBITDA/Servicio de deuda	>= 1,75	1,75	0,00
Bonos 5° Emisión BCP	Inmuebles Panamericana S.A.	10-09-2015	10-09-2040	Ingresos por renta/Servicio de deuda	>= 2,00	2,88	0,88
				Pasivos Diferidos/Patrimonio	<= 1,75	1,08	0,67
				EBITDA/Servicio de deuda	>= 1,75	1,75	0,00
Bonos 6° Emisión Scotiabank	Inmuebles Panamericana S.A.	19-01-2017	20-01-2042	Ingresos por renta/Servicio de deuda	>= 2,00	2,65	0,65
				Pasivos Diferidos/Patrimonio	<= 1,75	1,46	0,29
				EBITDA/Servicio de deuda	>= 1,75	1,75	0,00
Bonos 7° Emisión Scotiabank	Inmuebles Panamericana S.A.	19-01-2017	19-01-2042	Ingresos por renta/Servicio de deuda	>= 2,00	2,65	0,65
				Pasivos Diferidos/Patrimonio	<= 1,75	1,46	0,29
				EBITDA/Servicio de deuda	>= 1,75	1,75	0,00

Nota 41.- Contingencias, Compromisos y Restricciones (continuación)

6.- Otras Restricciones

Covenants:

Respecto de los covenants indicados en cuadro adjunto, éstos han sido cumplidos en las distintas sociedades que se han comprometido.
Además, se cumple la restricción de ABL mayor a 400.000 m2 establecida en las series de bonos K, L, O, P, R, T, V, X y AA.

El detalle de las garantías vigentes al 31 de diciembre de 2020 es el siguiente:

- Covenant de las sociedades Arauco Centros Comerciales Regionales SpA y Arauco Chillán SpA utiliza una tasación del 14 de enero del 2019 que tiene validez de dos años.
- Propiedades Mall Arauco Quilicura y Mall Arauco El Bosque se encuentran hipotecadas a favor de banco Scotiabank Chile para garantizar todos los créditos en Arauco Centros Comerciales regionales SpA y Arauco Chillán SpA con dicho banco.
- Propiedad Mall Parque Angamos se encuentra hipotecada a favor de Banco de Chile para garantizar todos los créditos en la sociedad Parque Angamos SpA con dicho banco.
- Crédito de la sociedad Desarrollos Inmobiliarios San Antonio S.A. permite un máximo de deuda en lo sociedad de 650.000 UF.
- Propiedad Mall Arauco Coronel se encuentra bajo financiamiento de leasing.
- Los bonos de segunda, tercera, cuarta, quinta, sexta y séptima emisión de la sociedad Inmuebles Panamericana S.A. están garantizados por el fideicomiso del centro comercial Megaplaza Norte.
- Propiedad Stripcenter el Peñon se encuentra bajo financiamiento de leasing.
- Crédito de PASA con Bank of Nova Scotia prohíbe la venta del activo Parque Arauco Kennedy.
- Bono K : A partir de septiembre 2021, si EBITDA/Gastos Financieros < 2,0 se depositará una cuota en cuenta de reserva. Si EBITDA/Gastos Financieros < 1,0 se depositará dos cuotas en cuenta de reserva.

Para los cálculos:
EBITDA = Ingresos de actividades ordinarias – Costos de venta – Gastos de administración + Depreciación + Amortización
Deuda Financiera Neta = Otros pasivos financieros corrientes + Otros pasivos financieros no corrientes – Efectivo y equivalentes
Patrimonio = Patrimonio de la controladora + Intereses minoritarios
Pasivo Total = Total pasivos corrientes + Total pasivos no corrientes
Pasivos Netos= Total Pasivos – Pasivos por Impuestos Diferidos – Efectivo y equivalente
Cobertura deuda = (Ebitda – Capex - Irenta) / (Amortización Deuda + Interés Deuda)
Apalancamiento = (Total Pasivo - Pasivo diferido - Interés Minoritario - Deuda Subordinada) / Patrimonio
Ingresos Contratados = Ingresos Fijos / (Amortización + Gastos financieros)

Nota 42.- Hechos posteriores

Entre el 01 de enero de 2021 y la fecha de emisión de los presentes estados financieros consolidados, no han ocurrido hechos relevantes que pudieran afectar significativamente la situación financiera y/o resultados consolidados de la sociedad y sus filiales al 31 de diciembre de 2020.