

INVERSIONES PUNTA BLANCA SPA

Estados financieros intermedios

31 de marzo de 2021

CONTENIDO

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

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





INFORME DE REVISIÓN DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

Santiago, 25 de mayo de 2021

Señores Accionistas y Directores
Inversiones Punta Blanca SpA

Hemos revisado el estado intermedio de situación financiera adjunto de Inversiones Punta Blanca SpA al 31 de marzo de 2021 y los estados intermedios de resultados y de resultados integrales por el período de tres meses terminados el 31 de marzo de 2021 y los correspondientes estados intermedios de flujos de efectivo y de cambios en el patrimonio por el período de tres meses terminado en esa fecha..

Responsabilidad de la Administración por los estados financieros intermedios

La Administración es responsable por la preparación y presentación razonable de la información financiera intermedia de acuerdo con NIC 34 “Información financiera intermedia” incorporada en las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF). Esta responsabilidad incluye el diseño, implementación y el mantenimiento de un control interno suficiente para proporcionar una base razonable para la preparación y presentación razonable de la información financiera intermedia, de acuerdo con el marco de preparación y presentación de información financiera aplicable.

Responsabilidad del auditor

Nuestra responsabilidad es realizar nuestra revisión de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas en Chile aplicables a revisiones de información financiera intermedia. Una revisión de información financiera intermedia consiste principalmente en aplicar procedimientos analíticos y efectuar indagaciones a las personas responsables de los asuntos contables y financieros. El alcance de una revisión, es substancialmente menor que el de una auditoría efectuada de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas en Chile, cuyo objetivo es la expresión de una opinión sobre la información financiera. Por lo tanto, no expresamos tal tipo de opinión.

Conclusión

Basados en nuestra revisión, no tenemos conocimiento de cualquier modificación significativa que debiera hacerse a la información financiera intermedia para que esté de acuerdo con NIC 34 incorporada en las Normas Internacionales de Información Financiera.

Otros asuntos – Estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2020

Con fecha 17 de marzo de 2021 emitimos una opinión sin salvedades sobre los estados financieros al 31 de diciembre de 2020 y 2019 de Inversiones Punta Blanca SpA, en los cuales se incluye el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2020 que se presenta en los estados financieros intermedios adjuntos, además de sus correspondientes notas.



Santiago, 25 de mayo de 2021
Inversiones Punta Blanca SpA
2

Otros asuntos – Estados financieros intermedios al 31 de marzo de 2020

Los estados intermedios de resultados, de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el período de tres meses terminado al 31 de marzo de 2020 de Inversiones Punta Blanca SpA no fueron auditados, revisados ni compilados por nosotros y, en consecuencia, no expresamos una opinión ni cualquier otra forma de seguridad sobre los mismos.

Two handwritten signatures in blue ink. The first is a stylized signature, and the second is 'PricewaterhouseCoopers' written in a cursive style with a horizontal line underneath.

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

INVERSIONES PUNTA BLANCA SPA

ESTADO INTERMEDIO DE SITUACIÓN FINANCIERA

AL 31 DE MARZO DE 2021 (NO AUDITADO) y 31 DE DICIEMBRE 2020(AUDITADO)

	Nota	31/03/2021 M\$	31/12/2020 M\$
Activos			
Activos corrientes			
Efectivo y equivalentes al efectivo	5	2.875.801	2.350.641
Otros activos no financieros	6	130.294	225.853
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	7	818.923	809.436
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas	10	-	3.306.842
Activos por impuestos corrientes	9	233.314	361.140
Total activos corrientes		<u>4.058.332</u>	<u>7.053.912</u>
Activos no corrientes			
Otras cuentas por cobrar		79.971	79.971
Otros activos financieros	8	5.268	5.268
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas	10	3.306.842	-
Propiedades de inversión	11	106.771.952	97.629.153
Total activos no corrientes		<u>110.164.033</u>	<u>97.714.392</u>
Total activos		<u>114.222.365</u>	<u>104.768.304</u>
Pasivos y Patrimonio			
Pasivos corrientes			
Otros pasivos financieros	12	1.576.896	1.543.659
Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar	13	494.153	522.296
Pasivos por impuestos corrientes	9	17.827	15.849
Otros pasivos no financieros	14	648.391	542.216
Total pasivos corrientes		<u>2.737.267</u>	<u>2.624.020</u>
Pasivos no corrientes			
Otros pasivos financieros	12	56.937.510	56.861.901
Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar	13	173.671	174.813
Cuentas por pagar a entidades relacionadas	10	-	4.354.543
Pasivos por impuestos diferidos	15	15.536.440	13.071.246
Total pasivos no corrientes		<u>72.647.621</u>	<u>74.462.503</u>
Total pasivos		<u>75.384.888</u>	<u>77.086.523</u>
Patrimonio			
Capital emitido	16	31.306.633	26.952.090
Ganancias acumuladas		7.530.844	729.691
Patrimonio total		<u>38.837.477</u>	<u>27.681.781</u>
Total pasivos y patrimonio		<u>114.222.365</u>	<u>104.768.304</u>

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

INVERSIONES PUNTA BLANCA SPA

ESTADO INTERMEDIO DE RESULTADOS

POR LOS PERIODOS DE TRES MESES COMPRENDIDOS ENTRE EL 1 DE ENERO Y EL 31 DE
MARZO DE 2021 Y 2020 (NO AUDITADOS)

<u>Estado intermedio de resultados por función</u>	Nota	1/1/2021 31/03/2021 M\$	1/1/2020 31/03/2020 M\$
Ingresos de actividades ordinarias	17	1.605.145	1.599.579
Costos de ventas	17	(60.513)	(62.509)
Ganancia bruta		<u>1.544.632</u>	<u>1.537.070</u>
Otros ingresos	11	9.137.069	-
Gastos de administración y comercialización	18	(148.572)	(128.683)
Ingresos financieros	19	877	6.250
Costos financieros	19	(656.211)	(617.761)
Otras (pérdidas) ganancias	20	72.282	7.827
Diferencia de cambio	19	152.199	(14.106)
Resultado por unidades de reajuste	19	<u>(656.428)</u>	<u>(494.823)</u>
Ganancia antes de impuestos		9.445.848	295.774
Gasto por impuesto a las ganancias	15	<u>(2.644.695)</u>	<u>(118.566)</u>
Ganancia del periodo		<u>6.801.153</u>	<u>177.208</u>

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

INVERSIONES PUNTA BLANCA SPA

ESTADO INTERMEDIO DE RESULTADOS INTEGRALES

POR LOS PERIODOS DE TRES MESES COMPRENDIDOS ENTRE EL 1 DE ENERO Y EL 31 DE
MARZO DE 2021 Y 2020 (NO AUDITADOS)

<u>Estado intermedio de resultados Integrales</u>	1/1/2021 31/03/2021 M\$	1/1/2020 31/03/2020 M\$
Ganancia del periodo	6.801.153	177.208
Otros resultados integrales	-	-
Resultado integral	<u>6.801.153</u>	<u>177.208</u>

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

INVERSIONES PUNTA BLANCA SPA

ESTADO INTERMEDIO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO

POR LOS PERIODOS DE TRES MESES TERMINADOS EL 31 DE MARZO DE 2021 Y 2020 (NO AUDITADOS)

	Capital emitido M\$	Ganancias acumuladas M\$	Patrimonio Total M\$
Patrimonio al comienzo del periodo 1/1/2021	26.952.090	729.691	27.681.781
Cambios en el patrimonio:			
Ganancia	-	6.801.153	6.801.153
Otro resultado integral	-	-	-
Resultado integral	-	6.801.153	6.801.153
Aporte de capital	4.354.543	-	4.354.543
Total cambios en el patrimonio	4.354.543	6.801.153	11.155.696
Patrimonio al final del periodo 31/03/2021	31.306.633	7.530.844	38.837.477
	Capital emitido M\$	Ganancias acumuladas M\$	Patrimonio Total M\$
Patrimonio al comienzo del periodo 1/1/2020	26.952.090	4.430.384	31.382.474
Cambios en el patrimonio:			
Ganancia	-	177.208	177.208
Otro resultado integral	-	-	-
Resultado integral	-	177.208	177.208
Total cambios en el patrimonio	-	177.208	177.208
Patrimonio al final del periodo 31/03/2020	26.952.090	4.607.592	31.559.682

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

INVERSIONES PUNTA BLANCA SPA

ESTADO INTERMEDIO DE FLUJOS DE EFECTIVO

POR LOS PERIODOS DE TRES MESES COMPRENDIDOS ENTRE EL 1 DE ENERO Y EL 31 DE
MARZO DE 2021 Y 2020 (NO AUDITADOS)

	Nota	1/1/2021 31/03/2021 M\$	1/1/2020 31/03/2020 M\$
Flujos de efectivo procedentes de actividades de operación			
Clases de cobros por actividades de operaciones:			
Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios		1.595.658	1.776.107
Clases de pagos:			
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios		(238.371)	(515.356)
Otros pagos por actividades de operación		(95.559)	-
Impuestos a las ganancias pagados (reembolsados)		(49.696)	(124.284)
Otras entradas (salidas) de efectivo		365.336	73.025
Flujos de efectivo netos procedentes de actividades de operación		<u>1.577.368</u>	<u>1.209.492</u>
Flujos de efectivo procedentes de actividades de inversión:			
Compras de otros activos a largo plazo	11 (b)	(5.730)	(77.455)
Préstamos a entidades relacionadas	10 (d)	-	69.466
Intereses recibidos	19 (a)	877	6.250
Flujos de efectivo netos utilizados en actividades de inversión		<u>(4.853)</u>	<u>(1.739)</u>
Flujos de efectivo procedentes de actividades de financiación:			
Pagos de pasivos por arrendamientos financieros y préstamos	12	(1.047.355)	(2.030.490)
Importes procedentes de préstamos		-	4.575.842
Flujos de efectivo netos utilizados en actividades de financiación		<u>(1.047.355)</u>	<u>2.545.352</u>
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio		525.160	3.753.105
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del ejercicio		<u>2.350.641</u>	<u>1.419.790</u>
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del ejercicio	5	<u>2.875.801</u>	<u>5.172.895</u>

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

INVERSIONES PUNTA BLANCA SPA
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS
AL 31 DE MARZO DE 2021 y 2020

NOTA 1 – INFORMACIÓN GENERAL DE LA SOCIEDAD

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

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

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

Razón Social Accionista	RUT	Cantidad de acciones	Porcentaje de propiedad
Punta Blanca Grupo Inmobiliario SpA.	76.415.631-5	18.760.713.893	99,50%
Inversiones Isidora Ltda.	76.218.367-6	93.876.061	0,50%
Total		18.854.589.954	100%

El control de Inversiones Punta Blanca SpA corresponde a Punta Blanca Grupo Inmobiliario SpA, respecto de la cual participan de su propiedad, de manera indirecta, las siguientes personas naturales:

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

El 79,9999% del interés social de Punta Blanca Grupo Inmobiliario SpA es de propiedad de Inversiones RH SpA, vehículo de propiedad de Ronald Hirsch F. y su familia, el 20,0000% del interés social es de propiedad de Inversiones JH SpA, sociedad de propiedad de Jocelyn Hirsch F. y su familia y el restante 0,0001% del interés social del Controlador del Emisor es de propiedad directa de Ronald Hirsch Federic.

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

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

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

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

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

Al 31 de marzo de 2021 y 31 de diciembre de 2020 cuenta con diez proyectos inmobiliarios entre strip centers y power centers.

Al 31 de marzo de 2021 y 31 de diciembre de 2020, la Sociedad no contaba con trabajadores, sin embargo, según estatutos sociales, la administración de la Sociedad y el uso de razón social recaerán en don Ronald Jorge Mauricio Hirsch Federic, denominado como el Administrador, quien confirió poderes a don Daniel Neiman Kiblsky como Gerente General y a don Carlos Pugin Bettenhauser como Gerente de Administración y Finanzas, mediante la escritura pública de fecha 3 de octubre 2019, otorgada en la notaría de don Andrés Rieutord Alvarado.

NOTA 2 - RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

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

a) Bases de preparación de estados financieros

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

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

- Estado intermedio de situación financiera al 31 de marzo de 2021 (comparativo con diciembre del año 2020).
- Estado intermedio de resultados y de resultados integrales, Estado intermedio de cambios en el patrimonio y Estado intermedio de flujos de efectivo, por el periodo terminado al 31 de marzo de 2021 comparativo con el mismo periodo del año 2020.

Los presentes estados financieros intermedios han sido aprobados por la Alta Administración el 25 de mayo de 2021.

b) Moneda funcional y de presentación

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

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

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

c) Transacciones en moneda extranjera y unidades reajustables

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

	31-03-2021 \$	31-12-2020 \$
Unidad de fomento	29.394,77	29.070,33
Dólar estadounidense	721,82	710,95

d) Activos financieros

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

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

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

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

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

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

e) Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar

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

Deterioro de activos financieros

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

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

f) Pasivos financieros

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

- Pasivos financieros

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

i) Pasivos financieros a valor razonable a través de resultados

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

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

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

- Instrumentos financieros derivados

La composición de este rubro incluye contratos de permuta de moneda “Cross currency swaps”, utilizados para generar flujos futuros. Al 31 de marzo de 2021 el pasivo no corriente presenta vencimiento en 2032. Los cambios en los valores razonables de activos y pasivos clasificados en esta categoría se registran de acuerdo con la naturaleza del subyacente y son reconocidos bajo el rubro de Diferencia de cambio. La exposición de los instrumentos financieros descritos en el punto anterior se registra en el rubro de Otros pasivos financieros no corrientes.

g) Efectivo y equivalentes al efectivo

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

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

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

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

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

h) Propiedades de inversión

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

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

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

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

i) Deterioro del valor de los activos

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

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

j) Cuentas por pagar comerciales

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

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

k) Provisiones

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

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

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

l) Capital

El capital de la Sociedad está representado por 18.854.589.954 acciones Serie común, nominativas y sin valor nominal. El capital se encuentra íntegramente suscrito y pagado.

m) Distribución de dividendos

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

n) Reconocimiento de ingresos

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

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

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

- Ingresos por ventas de propiedades de inversión

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

- Ingresos por arrendamientos

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

- ñ) Impuestos a las ganancias e impuestos diferidos

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

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

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

- o) Nuevos pronunciamientos contables

1) Normas, interpretaciones y enmiendas obligatorias por primera vez para los ejercicios financieros iniciados el 1 de enero de 2021.

Enmiendas y mejoras

Enmiendas a la NIIF 9, NIC 39, NIIF 7, NIIF 4 y NIIF 16 “Reforma de la tasa de interés de referencia (IBOR)- Fase 2”. Publicada en agosto de 2020. Aborda los problemas que surgen durante la reforma de las tasas de interés de referencia, incluido el reemplazo de una tasa de referencia por una alternativa.

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

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

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

Normas e interpretaciones	Obligatoria para ejercicios iniciados a partir de
Enmienda a la NIIF 3, "Combinaciones de negocios" se hicieron modificaciones menores a la NIIF 3 para actualizar las referencias al Marco conceptual para la información financiera, sin cambiar los requerimientos de combinaciones de negocios.	01/01/2022
Enmienda a la NIC 16, "Propiedades, planta y equipo" prohíbe a las compañías deducir del costo de la propiedad, planta y equipos los ingresos recibidos por la venta de artículos producidos mientras la compañía está preparando el activo para su uso previsto. La compañía debe reconocer dichos ingresos de ventas y costos relacionados en la ganancia o pérdida del ejercicio.	01/01/2022
Enmienda a la NIC 37, "Provisiones, pasivos contingentes y activos contingentes" aclara para los contratos onerosos qué costos inevitables debe incluir una compañía para evaluar si un contrato generará pérdidas.	01/01/2022
Mejoras anuales a las normas NIIF ciclo 2018–2020. Las siguientes mejoras se finalizaron en mayo de 2020:	01/01/2022
<ul style="list-style-type: none"> - NIIF 9 Instrumentos financieros: aclara qué honorarios deben incluirse en la prueba del 10% para la baja en cuentas de pasivos financieros. - NIIF 16 Arrendamientos: modificación del ejemplo ilustrativo 13 para eliminar la ilustración de los pagos del arrendador en relación con las mejoras de arrendamiento, para eliminar cualquier confusión sobre el tratamiento de los incentivos de arrendamiento. - NIIF 1 Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera: permite a las entidades que han medido sus activos y pasivos a los valores en libros registrados en los libros de su matriz para medir también las diferencias de conversión acumuladas utilizando las cantidades informadas por la matriz. Esta enmienda también se aplicará a los asociados y negocios conjuntos que hayan tomado la misma exención IFRS 1. - NIC 41 Agricultura: eliminación del requisito de que las entidades excluyan los flujos de efectivo para impuestos al medir el valor razonable según la NIC 41. Esta enmienda tiene por objeto alinearse con el requisito de la norma de descontar los flujos de efectivo después de impuestos 	
NIIF 17 "Contratos de Seguros". Publicada en mayo de 2017, reemplaza a la actual NIIF 4. La NIIF 17 cambiará principalmente la contabilidad para todas las entidades que emitan contratos de seguros y contratos de inversión con características de participación discrecional. La norma se aplica a los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2023, permitiéndose la aplicación anticipada siempre y cuando se aplique la NIIF 15, "Ingresos de los contratos con clientes" y NIIF 9, "Instrumentos financieros".	01/01/2023

Normas e interpretaciones	Obligatoria para ejercicios iniciados a partir de
Enmienda a la NIC 1 "Presentación de estados financieros" sobre clasificación de pasivos ". Esta enmienda, aclara que los pasivos se clasificarán como corrientes o no corrientes dependiendo de los derechos que existan al cierre del período de reporte. La clasificación no se ve afectada por las expectativas de la entidad o los eventos posteriores a la fecha del informe (por ejemplo, la recepción de una renuncia o un incumplimiento del pacto). La enmienda también aclara lo que significa la NIC 1 cuando se refiere a la "liquidación" de un pasivo. La enmienda deberá aplicarse retrospectivamente de acuerdo con NIC 8. Fecha efectiva de aplicación inicial 1 de enero de 2022 sin embargo, dicha fecha fue diferida al 1 de enero de 2023.	01/01/2023
Enmiendas a la NIC 1 "Presentación de estados financieros", Practice Statement 2 y NIC 8 "Políticas Contables, Cambios en las Estimaciones Contables y Errores", publicada en febrero de 2021. Las modificaciones tienen como objetivo mejorar las revelaciones de políticas contables y ayudar a los usuarios de los estados financieros a distinguir entre cambios en las estimaciones contables y cambios en las políticas contables.	01/01/2023
Enmienda a NIIF 10 "Estados Financieros Consolidados" y NIC 28 "Inversiones en asociadas y negocios conjuntos". Publicada en septiembre 2014. Esta modificación aborda una inconsistencia entre los requerimientos de la NIIF 10 y los de la NIC 28 en el tratamiento de la venta o la aportación de bienes entre un inversor y su asociada o negocio conjunto. La principal consecuencia de las enmiendas es que se reconoce una ganancia o pérdida completa cuando la transacción involucra un negocio (se encuentre en una filial o no) y una ganancia o pérdida parcial cuando la transacción involucra activos que no constituyen un negocio, incluso si estos activos están en una subsidiaria.	Indeterminado

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

NOTA 3 - ADMINISTRACIÓN DE RIESGO FINANCIERO

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

- Riesgo de crédito

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

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

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

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

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

Al 31 de marzo de 2021 y 31 de diciembre de 2020, la Sociedad presenta el monto por categoría de activo financiero que mejor representa el máximo nivel de exposición al riesgo de crédito sin considerar garantías o mejoras crediticias.

Exposiciones al riesgo de crédito por categoría de activo financiero:

Clasificación	Tipo	Medición	Nota	Valor Libro M\$ 31-03-2021	Valor Libro M\$ 31-12-2020
Efectivo y equivalentes al efectivo	Efectivo en caja	Costo amortizado	5	1.300	1.300
Efectivo y equivalentes al efectivo	Saldo en bancos	Costo amortizado	5	348.495	1.875.844
Efectivo y equivalentes al efectivo (*)	Fondos mutuos	Valor razonable con cambios en resultado	5	2.526.006	473.497
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar		Costo amortizado	7	818.923	809.436
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas		Costo amortizado	10	3.306.842	3.306.842
Otras cuentas por cobrar		Costo amortizado		79.971	79.971
Otros activos financieros		Costo amortizado	8	5.268	5.268

(*) Nivel Jerarquía Nivel I

- Riesgo de liquidez

El riesgo de liquidez está relacionado con las necesidades de fondos para hacer frente a los compromisos financieros adquiridos, los que tienen una cobertura de al menos 1,4826 veces respecto a los ingresos directamente relacionados.

Por otro lado, el riesgo está relacionado a su capacidad para ejecutar sus planes de negocios, los cuales se realizan con capital propio y financiamiento bancario (leasings), donde este último tiene una liquidez asegurada debido a que el monto de financiamiento adquirido no sobrepasa al 68,65% de los ingresos pactados. La Sociedad presenta al 31 de marzo de 2021 un capital de trabajo por M\$ 1.321.066.

Pasivos financieros fechas de vencimiento:	2021 M\$	2020 M\$
Otros pasivos financieros		
Menos de 1 año	1.576.896	1.543.659
Mayor a 1 año	56.937.510	56.861.901
Cuentas por pagar a menos de 1 año	494.153	522.296
Cuentas por pagar con relacionadas Más de 1 año	-	4.354.543
Totales	59.008.559	63.282.399

- Riesgo de mercado

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

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

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

Riesgo de tipo de cambio

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

- Riesgo de siniestros

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

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

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

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

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

NOTA 4 - ESTIMACIONES CRÍTICAS DE LA GERENCIA

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

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

a) Valor razonable de las propiedades de inversión

Las normas IFRS permiten optar por la política de Valor Razonable para valorizar las Propiedades de Inversión, la valoración preferentemente estará apoyada por un Informe de Tasación realizado por una empresa especialista en la materia.

De acuerdo con lo estipulado por la NIC 40 de Propiedades de Inversión, cuando se mide el valor razonable de una propiedad de inversión de acuerdo con la NIIF 13, una entidad se asegurará de que el valor razonable refleja, entre otras cosas, los ingresos por alquileres de los arrendamientos actuales y otros supuestos que los participantes del mercado utilizarían al fijar el precio de la propiedad de inversión en condiciones de mercado actuales.

Se 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.

Las estimaciones realizadas y supuestos utilizados por la Sociedad deberán estar basadas en la experiencia histórica, cambios en la industria e información suministrada por fuentes externas calificadas.

- Metodología adoptada

Para efectos de la valoración de las Propiedades de inversión se realizó la determinación del valor razonable a partir de un modelo elaborado de acuerdo con estándares IFRS. La valorización se calculó bajo el enfoque de ingresos por la metodología de flujos de caja descontados, para lo cual se utilizó una tasa WACC determinada según el tipo de portafolio. La metodología utilizada se basa principalmente en los ingresos proyectados derivados de los contratos de arrendamientos que la entidad mantiene vigentes y las condiciones de mercado existentes al final de cada presentación de estados financieros. Se considera además una perpetuidad con tasa de crecimiento según variación de ingresos para activos de uso comercial, según reportes públicos con data histórica.

- Bases de valorización

- i) Moneda funcional: Las valoraciones se realizaron en Unidades de Fomento (UF), los resultados se informan además en Pesos Chilenos con una referencia de conversión con fecha 31 de marzo de 2021.
- ii) Superficies: Para efectos de la valorización se han considerado las superficies arrendables sobre la de base a los establecido en los contratos de arrendamientos con clientes vigentes a la fecha de cierre del periodo.
- iii) Ingresos por renta: Hasta el 31 de diciembre de 2020 el modelo utilizado incorporaba ingresos estimados mediante un canon de arriendo de bienes similares de mercado en ubicaciones cercanas considerado un crecimiento real anual por 20 años más un valor terminal sin crecimiento real.

La metodología utilizada a partir del ejercicio 2021 se basa principalmente en los ingresos proyectados derivados de los contratos de arrendamientos que la entidad mantiene vigentes y las condiciones de mercado existentes al final de cada presentación de estados financieros.

De acuerdo con las características de largo plazo de cada contrato, se ha considerado una perpetuidad y crecimiento real anual a partir del décimo año.

Aún considerando que gran parte del portafolio de contratos de arriendo es de largo plazo y por ende no hay riesgos de variación de tarifas que no estén consideradas en la presente valoración, al 31 de marzo de 2021 se ha realizado una sensibilización de tarifas correspondiente a canon de arriendos en 50 bps (0,5%), la que originaría una variación en la valorización de las propiedades de inversión en moneda local por un monto de M\$317.567.

- iv) Costos de ventas: En la valoración de activos inmobiliarios para arrendamiento, se ha considerado como costos de ventas los relacionados a impuesto territorial y otros costos relacionados a: seguros, mantención, inversión y administración, que ascienden a un 5% del arriendo consolidado (2% para el año 2020).
- v) Vacancia: Se ha considerado una vacancia en rangos entre 3% a 5% luego de finalizar el contrato de arriendo (2% a 5,6% para el año 2020).
- vi) Tasa de descuento aplicada: utilizado el WACC (Weighted Average Cost of Capital), como la tasa de descuento con el fin de determinar el valor actual de los flujos proyectados por cada unidad generadora de efectivo (UGE). Para estos efectos se ha calculado un WACC real de 5,045% (5,30% para el año 2020) el que se ha determinado sobre la base de las siguientes consideraciones:
 - I. 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.
 - (a) Beta desapalancado : 0,7
 - (b) Beta reapalancado : 1,0
 - II. 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.
 - (a) Tasa libre de riesgo: 1,4%
 - III. Premio por riesgo: Este dato es determinado sobre la base de lo publicado anualmente en sistemas de información de mercado.
 - (a) Premio por riesgo de mercado: 6,3%
 - IV. Con las variables expuestas a anteriormente se calcula el costo de capital mediante la fórmula de Capital Asset Pricing Model (CAPM) el que posteriormente es ajustado incorporando el premio por riesgo país.
 - (a) CAPM: 7,7%
 - (b) Premio por riesgo país: 1,44%
 - (c) CAPM Ajustado (USD): 10,14%
 - V. Relación de apalancamiento: la relación de apalancamiento se ha establecido para los efectos del modelo en un rango de 42,5% - 57,5% entre fondos ajenos y fondos propios.

- VI. Tasa de impuestos: se consideró la tasa de impuesto vigente en Chile de un 27% para el periodo en el que han descontado los flujos con el fin de obtener la tasa de descuento antes y después de impuestos.
- VII. Sobre la 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 ha calculado la tasa de la deuda.
- (a) Costo de la deuda antes de impuestos: 4,1%.

Al 31 de marzo de 2021, un aumento en la tasa de descuento en 10 bps (0,1%), originaría una disminución en la valorización de las propiedades de inversión en moneda local en M\$2.563.097. Por el contrario, una disminución en la tasa de descuento en 10 bps (0,1%) originaría un aumento en la valorización de las propiedades de inversión en moneda local en M\$2.694.999.

b) Impuesto a la renta e impuestos diferidos

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

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

NOTA 5 - EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO

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

Efectivo y equivalentes al efectivo	Saldo al 31/03/2021 M\$	Saldo al 31/12/2020 M\$
Efectivo en caja	1.300	1.300
Saldos en bancos	348.495	1.875.844
Fondos mutuos	2.526.006	473.497
Total	2.875.801	2.350.641

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

NOTA 6 – OTROS ACTIVOS NO FINANCIEROS

Otros activos no financieros	Saldo al 31/03/2021 M\$	Saldo al 31/12/2020 M\$
Seguros Anticipados	130.294	225.853
Total	130.294	225.853

NOTA 7 - DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR CORRIENTES

- a) El detalle de los deudores comerciales y otras cuentas por cobrar al 31 de marzo de 2021 y 31 de diciembre 2020 es el siguiente:

Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar (neto)	Saldo al 31/03/2021 M\$	Saldo al 31/12/2020 M\$
Deudores por arriendo	839.560	834.137
Provisión por deterioro de deudores (c)	(105.344)	(105.344)
Anticipo a proveedores	17.818	19.060
Fondo por rendir	2.000	2.000
Gastos comunes por cobrar	64.889	59.583
Total	818.923	809.436

Detalle de Vencimiento de deudores por arriendo	Saldo al 31/03/2021 M\$	Saldo al 31/12/2020 M\$
Al día	668.621	664.302
0 – 30 días	63.514	63.104
31 – 60 días	32.009	31.802
61 – 90 días	30.674	30.476
91 –120 días	44.742	44.453
Total	839.560	834.137

b) A continuación, se detalla los deudores comerciales por securitización al 31 de marzo de 2021 y 31 de diciembre 2020:
 Periodo comprendido entre el 1 de enero y 31 de marzo de 2021

Tramos de Morosidad	Cartera no securitizada				Cartera Securitizada				Monto total cartera bruta
	N° Cliente cartera no repactada	Monto Cartera no repactada bruta	N° cliente cartera repactada	Monto cartera repactada bruta	N° Cliente cartera no repactada	Monto Cartera no repactada bruta	N° clientes cartera repactada	Monto cartera repactada bruta	
Al Día	171	668.621	-	668.621	-	-	-	-	668.621
1-30 días	65	63.514	-	63.514	-	-	-	-	63.514
31-60 días	28	32.009	-	32.009	-	-	-	-	32.009
61-90 días	37	30.674	-	30.674	-	-	-	-	30.674
91-120 días	33	44.742	-	44.742	-	-	-	-	44.742
121-150 días	-	-	-	-	-	-	-	-	-
151-180 días	-	-	-	-	-	-	-	-	-
181-210 días	-	-	-	-	-	-	-	-	-
211-250 días	-	-	-	-	-	-	-	-	-
> 250 días	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total	334	839.560	-	839.560	-	-	-	-	839.560

Al 31 de diciembre de 2020

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

Al 31 de marzo de 2021 y 31 de diciembre 2020 no existen documentos por cobrar protestados y en cobranza judicial.

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

Detalle provisión incobrables	31/03/2021 M\$	31/12/2020 M\$
Saldos iniciales al 1 de enero	(105.344)	(105.344)
Aumento de la provisión para pérdidas crediticias reconocidas en resultados durante el año	-	-
Total	(105.344)	(105.344)

NOTA 8 – OTROS ACTIVOS FINANCIEROS NO CORRIENTES

El detalle de los otros activos financieros no corrientes al 31 de marzo de 2021 y 31 de diciembre de 2020 es el siguiente:

Otros activos financieros no corrientes	Saldo al 31/12/2021 M\$	Saldo al 31/12/2020 M\$
Boleta de garantía (licitación)	5.268	5.268
Total	5.268	5.268

NOTA 9 - ACTIVOS Y PASIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

El detalle de los activos por impuestos corrientes al 31 de marzo de 2021 y 31 de diciembre de 2020 es el siguiente:

Activos por impuestos corrientes	Saldo al 31/03/2021 M\$	Saldo al 31/12/2020 M\$
Pagos provisionales mensuales	246.539	194.867
Impuesto por recuperar	166.273	166.273
Provisión impuesto renta	(179.498)	-
Total	233.314	361.140

El detalle de los pasivos por impuestos corrientes al 31 de marzo de 2021 y 31 de diciembre de 2020 es el siguiente:

Pasivos por impuestos corrientes	Saldo al 31/03/2021 M\$	Saldo al 31/12/2020 M\$
Pagos provisionales por pagar	17.827	15.849
Total	17.827	15.849

NOTA 10 – SALDOS Y TRANSACCIONES SIGNIFICATIVAS CON ENTIDADES RELACIONADAS

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

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

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

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

La Sociedad al 31 de marzo de 2021 y 31 de diciembre de 2020, no ha entregado ni recibido garantías por los saldos.

No hay cuentas por cobrar de dudoso cobro.

(a) Saldos con partes relacionadas por cobrar, corrientes

RUT	Nombre parte relacionada	País Origen	Naturaleza de la relación	Tipo de Moneda	Saldo al 31-03-2021 M\$	Saldo al 31-12-2020 M\$
76.415.631-5	Punta Blanca Grupo Inmobiliario SpA	Chile	Accionista	\$	-	3.306.842
Total					-	3.306.842

(b) Saldos con partes relacionadas por cobrar, no corrientes

RUT	Nombre parte relacionada	País Origen	Naturaleza de la relación	Tipo de Moneda	Saldo al 31-03-2021 M\$	Saldo al 31-12-2020 M\$
76.415.631-5	Punta Blanca Grupo Inmobiliario SpA	Chile	Accionista	\$	3.306.842	-
Total					3.306.842	-

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

RUT	Nombre parte relacionada	País de Origen	Naturaleza de la relación	Tipo de moneda	Plazo	Saldo al 31-03-2021 M\$	Saldo al 31-12-2020 M\$
76.627.230-4	Condell Cuatro Ltda.	Chile	Controlador común	\$	2-3 años	-	3.148.717
76.627.250-9	Condell Tres Ltda.	Chile	Controlador común	\$	2-3 años	-	1.011.675
78.193.420-8	Inversiones Bowenco Ltda.	Chile	Controlador común	\$	2-3 años	-	194.151
Total						-	4.354.543

(d) Transacciones significativas

El detalle de las transacciones significativas al 31 de marzo 2021 y 31 de diciembre 2020 es el siguiente:

RUT	Nombre parte relacionada	País	Naturaleza de la relación	Tipo de Moneda	Descripción de la transacción	Tipo de Transacción	Monto al 31-03-2021 M\$	Monto al 31-12-2020 M\$	Efecto en resultado 31-03-2021	Efecto en resultado 31-12-2020
8.534.809-4	Jocelyn Hirsch	Chile	Familiar Controlador	\$	Cuenta Corriente	Cargo	-	83.475	-	-
76.191.059-0	Administradora Bicentenario SpA	Chile	Familiar Controlador	\$	Cuenta Corriente	Abono	-	82.748	-	-
76.954.824-6	Immobilaria Talagante Uno SpA	Chile	Accionista común	\$	Cuenta Corriente	Abono	93.829	273.946	93.829	273.946
76.749.185-9	Immobilaria Irrázaval Dos SpA	Chile	Accionista común	\$	Cuenta Corriente	Abono	-	3.004	-	-
76.415.631-5	Punta Blanca Grupo Inmobiliario SpA	Chile	Accionista común	\$	Cuenta Corriente	Cargo	-	349.996	-	-
76.623.500-K	Eurofashion Inmobiliaria S.A.	Chile	Accionista	\$	Cuenta Corriente	Abono	-	1.910	-	-
4.369.074-0	Carolina Federic Extranjero	Chile	Accionista	\$	Préstamo empresa relacionada	Cargo	-	7.898.398	-	-
77.087.733-4	Immobilaria Porvenir Uno SpA	Chile	Accionista	\$	Préstamo empresa relacionada	Abono	-	6.794.414	-	-
82.913.000-9	Federic y Cia Ltda.	Chile	Accionista	\$	Préstamo empresa relacionada	Abono	-	20.000	-	-
76.218.367-6	Inversiones Isidora Ltda.	Chile	Accionista	\$	Pago Dividendos	Pago Dividendos	-	6.794.414	-	-
76.627.230-4	Inversiones Condell Cuatro Ltda	Chile	Controlador común	\$	Cuenta Corriente	Abono	-	2.909	-	-
76.627.250-9	Inversiones Condell Tres Ltda	Chile	Familiar controlador	\$	Cuenta Corriente	Abono	-	4.974	-	-
78.193.420-8	Inversiones Bowenco Ltda	Chile	Accionista Común	\$	Cuenta Corriente	Cargo	-	3.907	-	-
		Chile	Accionista Común	\$	Cuenta Corriente	Abono	-	8.161	-	-
		Chile	Controlador común	\$	Cuenta Corriente	Cargo	-	23.025	-	-
		Chile	Accionista Común	\$	Pago Dividendos	Pago Dividendos	-	54.286	-	-
		Chile	Accionista Común	\$	Cesión de crédito (1)	Cesión de crédito (1)	3.148.717	-	-	-
		Chile	Accionista Común	\$	Cesión de crédito (2)	Cesión de crédito (2)	1.011.675	-	-	-
		Chile	Accionista Común	\$	Cesión de crédito (3)	Cesión de crédito (3)	194.151	-	-	-

(1) Con fecha 15 de marzo de 2021 Inversiones Condell Cuatro Spa, vende, cede y transfiere a Punta Blanca Grupo Inmobiliario SpA la obligación adeudada por la sociedad Inversiones Punta Blanca SpA, por la suma de M\$3.148.717.

(2) Con fecha 15 de marzo de 2021 Inversiones Condell Tres Limitada, vende, cede y transfiere a Punta Blanca Grupo Inmobiliario SpA la obligación adeudada por la sociedad Inversiones Punta Blanca SpA, por la suma de M\$1.011.675.

(3) Con fecha 15 de marzo de 2021 Inversiones Bowenco Limitada, vende, cede y transfiere a Punta Blanca Grupo Inmobiliario SpA la obligación adeudada por la sociedad Inversiones Punta Blanca SpA por la suma de M\$194.151.

Con estas cuentas por pagar cedidas a Punta Blanca Grupo Inmobiliario SpA, esta última procedió a capitalizarlas, según se describe en Nota 16.1.

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

NOTA 11 - PROPIEDADES DE INVERSIÓN

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

Al 31 de marzo de 2021 y 31 de diciembre 2020 no existen activos en garantía, ya que siete de los activos comerciales están en leasing, por tanto, inscritos a nombre de las compañías de seguros, mientras que los otros tres activos comerciales se encuentran en créditos hipotecarios (*), por tanto, a nombre de la Sociedad.

Al 31 de marzo de 2021 y 31 de diciembre 2020 no existen compromisos adquiridos para reparación o mantenimiento.

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

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

Nombre Proyecto	Tipo Bien Raíz 31-03-2021	Tipo Bien Raíz 31-12-2020	Saldo al 31-03-2021 M\$	Saldo al 31-12-2020 M\$
Irrarázaval (*)	PC	PC	29.404.977	25.973.882
Maipú	PC	PC	22.041.107	21.926.233
Ovalle	PC	PC	14.152.972	13.381.717
Curicó (*)	PC	PC	13.277.496	11.271.829
Arica	PC	PC	10.919.512	10.622.435
San Bernardo (*)	SC	SC	4.998.532	4.278.959
La Cruz	SC	SC	3.121.714	2.872.505
Av. Varas	SC	SC	3.065.186	2.585.635
Av. Perú	SC	SC	3.445.838	2.580.775
Quillota	SC	SC	2.344.618	2.135.183
Sub total Propiedades de inversión a valor razonable			106.771.952	97.629.153
Total Propiedades de inversión			106.771.952	97.629.153

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

Las ganancias de la Sociedad que surgen al 31 de marzo de 2021 producto del registro a valor razonable de sus propiedades de inversión operativas es de M\$9.137.069.

Las ganancias de la Sociedad que surgen al 31 de diciembre de 2020 producto del registro a valor razonable de sus propiedades de inversión operativas es de M\$ 5.820.053.

b) Movimientos de cambio en propiedades de inversión:

Detalle Movimientos	Saldo al 31-03-2021 M\$	Saldo al 31-12-2020 M\$
Saldo inicial	97.629.153	92.061.970
Adiciones (*)	5.730	267.723
Transferencias desde inventarios	-	19.407
Ganancias por ajuste a valor razonable	9.137.069	5.280.053
Saldo Final	106.771.952	97.629.153

(*): Corresponden a adiciones posteriores realizadas y capitalizadas.

No existen traspasos a inventarios ni diferencias de conversión.

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

Importes reconocidos en resultados provenientes de propiedades de inversión	01/01/2021 al 31/03/2021 M\$	01/01/2020 al 31/03/2020 M\$
Ingresos por arriendos operativos	1.605.145	1.599.579
Gastos de operación directos de la propiedad que generó ingresos por arrendamientos.	60.513	62.509
Gastos de operación directos de la propiedad que no generó ingresos por arrendamientos.	148.572	128.683
Ganancia de valor razonable reconocida en otros ingresos	9.137.069	-

d) Los cobros futuros mínimos de arrendamiento al 31 de marzo de 2021 y 31 de diciembre de 2020 se detallan a continuación:

Cobros futuros mínimos	31-03-2021 M\$	31-03-2020 M\$
Hasta un año	6.361.859	6.136.808
Entre dos y cinco años	23.850.827	23.301.808
Mas de cinco años	54.777.592	59.522.618
Total	84.990.278	88.961.234

NOTA 12 - OTROS PASIVOS FINANCIEROS CORRIENTES Y NO CORRIENTES

Al 31 de marzo de 2021 y 31 de diciembre de 2020 el detalle de los otros pasivos financieros, corrientes y no corrientes, es el siguiente:

Periodo comprendido entre el 1 de enero y 31 de marzo de 2021

Tipo Préstamo	Proyecto	RUT	Institución financiera	Moneda	Tipo de amortización	Año Vencimiento	Tasa de Interés Efectiva	Tasa de Interés Nominal	Hasta 90 días M\$	Más de 90 días hasta un año M\$	Total corriente M\$	Más de 1 año hasta 3 años M\$	Más de 3 años hasta 5 años M\$	Más de 5 años M\$	Total no corriente M\$
Leasing	Maipú	96.588.080-1	Principal	UF	Mensual	2042	5,09%	5,09%	71.472	224.301	295.773	636.097	703.876	9.372.929	10.712.902
Leasing	Ovalle	96.588.080-1	Principal	UF	Mensual	2044	4,80%	4,80%	55.273	173.046	228.319	489.126	538.359	7.233.979	8.261.464
Leasing	Arica	99.185.000-7	Chilena Consolidada	UF	Mensual	2038	5,53%	5,53%	43.911	135.333	179.244	388.773	432.961	3.987.255	4.818.989
Leasing	Perú / Varas	96.588.080-1	Principal	UF	Mensual	2044	4,80%	4,80%	14.849	46.600	61.449	131.680	145.068	2.188.304	2.465.052
Leasing	La Cruz	96.588.080-1	Principal	UF	Mensual	2043	4,85%	4,85%	9.323	29.198	38.521	82.564	90.939	1.226.381	1.399.884
Leasing	Quilota	96.588.080-1	Principal	UF	Mensual	2044	4,80%	4,80%	7.025	22.045	29.070	62.293	68.626	1.035.197	1.166.116
Hipotecario	Curicó	96.538.310-7	Hipotecaria Security	UF	Mensual	2050	4,3%	4,3%	24.203	74.155	98.358	209.585	226.996	4.958.965	5.395.546
Hipotecario	Inraázaval	96.538.310-7	Hipotecaria Security	UF	Mensual	2050	4,63%	4,63%	76.087	240.440	316.527	675.497	741.696	16.904.693	18.321.886
Hipotecario	San Bernardo	97.018.000-1	Scotiabank	US\$	Mensual	2032	3,15%	3,15%	82.409	247.226	329.635	659.268	659.268	1.977.805	3.296.341
Swap	San Bernardo	97.018.000-1	Scotiabank	UF	Mensual	2032	3%	3%	-	-	-	-	-	1.099.330	1.099.330
									384.552	1.192.344	1.576.896	3.334.883	3.607.789	49.994.838	56.937.510
															Total

Otros Pasivos Financieros – Composición de Movimientos entre 1 de enero y 31 de marzo de 2021

Tipo Préstamo	Proyecto	Saldo inicial M\$	Obtención de Préstamo M\$	Pago Préstamo M\$	Pago Intereses M\$	Reajuste M\$	Movimiento No Flujo M\$	Al 31/12/2020 M\$
Leasing	Maipú	10.958.896	-	(73.551)	(135.049)	119.491	137.888	11.007.675
Leasing	Ovalle	8.452.241	-	(56.790)	(98.632)	94.103	98.861	8.489.783
Leasing	Arica	4.985.912	-	(43.323)	(67.507)	55.460	67.691	4.998.233
Leasing	Perú / Varas	2.513.769	-	(15.323)	(29.555)	27.994	29.616	2.526.501
Leasing	La Cruz	1.432.005	-	(9.582)	(16.884)	15.943	16.873	1.438.405
Leasing	Quilota	1.189.163	-	(7.249)	(13.973)	13.243	14.002	1.195.186
Hipotecario	Curicó	5.457.940	-	(23.777)	(57.666)	60.741	57.666	5.494.904
Hipotecario	Inraázaval	18.511.620	-	(79.268)	(207.411)	206.061	207.411	18.638.413
Hipotecario	San Bernardo	3.652.538	-	(82.409)	(29.456)	60.627	24.676	3.525.976
Swap	San Bernardo	1.251.476	-	-	-	-	(152.146)	1.099.330
				(391.272)	(656.083)	653.663	502.538	58.514.406
								Total

La Sociedad al 31 de marzo de 2021 no mantiene activos por derecho de uso.

Al 31 de diciembre de 2020

Tipo Préstamo	Proyecto	RUT	Institución financiera	Moneda	Tipo de amortización	Año de vencimiento	Tasa de Interés Efectiva	Tasa de Interés Nominal	Hasta 90 días M\$	Más de 90 días hasta un año M\$	Total Corriente M\$	Más de 1 año hasta 3 años M\$	Más de 3 años hasta 5 años M\$	Más de 5 años M\$	Total no Corriente M\$
Leasing	Maipú	96.588.080-1	Principal	UF	Mensual	2042	5,09%	5,09%	72.739	2.16.212	288.951	622.770	686.290	9.360.885	10.669.945
Leasing	Ovalle	96.588.080-1	Principal	UF	Mensual	2044	4,80%	4,80%	56.163	167.031	223.194	479.137	525.295	7.224.615	8.229.047
Leasing	Arica	99.185.000-7	Chilena Consolidada	UF	Mensual	2038	5,53%	5,53%	42.845	132.051	174.896	379.342	422.459	4.005.215	4.811.016
Leasing	Perú / Varas	96.588.080-1	Principal	UF	Mensual	2044	4,80%	4,80%	15.154	44.912	60.066	129.013	141.503	2.183.187	2.453.703
Leasing	La Cruz	96.588.080-1	Principal	UF	Mensual	2043	4,85%	4,85%	9.476	28.177	37.653	80.873	88.723	1.224.756	1.394.352
Leasing	Quillota	96.588.080-1	Principal	UF	Mensual	2044	4,80%	4,80%	7.169	21.249	28.418	61.031	66.940	1.032.774	1.160.745
Hipotecario	Curicó	96.538.310-7	Hipotecaria Security	UF	Mensual	2050	4,3%	4,3%	23.685	72.569	96.254	205.101	223.119	4.933.466	5.361.686
Hipotecario	Irarazabal	96.538.310-7	Hipotecaria Security	UF	Mensual	2050	4,63%	4,63%	78.925	230.633	309.558	662.778	723.217	16.816.067	18.202.062
Hipotecario	San Bernardo	97.018.000-1	Scotiabank	US\$	Mensual	2032	3,15%	3,15%	81.167	243.502	324.669	649.340	649.340	2.029.189	3.327.869
Swap	San Bernardo	97.018.000-1	Scotiabank	UF	Mensual	2032	3%	3%	-	-	-	-	-	1.251.476	1.251.476
Total									387.323	1.156.336	1.543.659	3.269.385	3.526.886	50.065.630	56.861.901

Otros Pasivos Financieros – Composición de Movimientos Año 2020

Tipo Préstamo	Proyecto	Saldo Inicial M\$	Obtención Prestamos	Pago Préstamo M\$	Pago Intereses M\$	Reajuste M\$	Movimiento No Flujo M\$	Al 31/12/2020 M\$
Leasing	Irarazabal	13.918.623	-	(13.891.590)	(165.153)	138.120	-	-
Leasing	Maipú	10.938.472	-	(273.447)	(523.243)	290.423	526.691	10.958.896
Leasing	Ovalle	8.437.456	-	(211.840)	(370.728)	224.008	373.345	8.452.241
Leasing	Arica	4.901.500	-	(121.603)	(248.006)	137.326	316.695	4.985.912
Leasing	Curicó	3.698.288	-	(3.612.350)	(123.215)	37.277	-	-
Leasing	Perú / Varas	2.503.537	-	(56.958)	(116.097)	66.530	116.757	2.513.769
Leasing	La Cruz	1.429.337	-	(55.723)	(65.070)	37.949	65.512	1.432.005
Leasing	Quillota	1.184.318	-	(26.945)	(55.252)	31.471	55.571	1.189.163
Leasing	San Bernardo	1.011.384	-	(1.013.335)	(8.227)	10.178	-	-
Hipotecario	Curicó	-	5.432.009	(63.734)	(138.080)	75.228	142.527	5.457.940
Hipotecario	Irarazabal	-	18.408.195	(169.906)	(507.903)	255.120	526.114	18.511.620
Hipotecario	San Bernardo	-	4.575.842	(240.890)	(103.637)	73.254	(652.031)	3.652.538
Swap	San Bernardo	-	-	-	-	-	1.251.476	1.251.476
Total		48.022.915	28.416.046	(19.708.321)	(2.424.621)	1.376.884	2.722.657	58.405.560

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

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

Al 31 de marzo de 2021 y 31 de diciembre 2020 el detalle de las cuentas comerciales y otras cuentas por pagar corrientes y no corrientes es el siguiente:

a) Corrientes

Detalle	Saldo al 31-03-2021 M\$	Saldo al 31-12-2020 M\$
Facturas por pagar	161.758	177.463
Impuesto y retenciones por pagar	96.581	82.069
Provisiones varias	40.713	59.613
Otros acreedores	174.146	175.139
Anticipo de clientes	4.510	1.519
Documento por pagar	1.540	11.588
Garantías de arriendo	14.905	14.905
Total	494.153	522.296

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

Periodo comprendido entre el 1 de enero y 31 de marzo de 2021

Tipo Préstamo	Monto según plazos de pago						Total M\$	Periodo promedio de pago (días)
	Hasta 30 días	31-60	61-90	91-120	121-180	181 y mas		
Productos	843	-	-	-	-	-	843	30
Servicios	160.915	-	-	-	-	-	160.915	30
Total M\$	161.758	-	-	-	-	-	161.758	-

Al 31 de diciembre de 2020

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

b) No corrientes

Detalle	Saldo al 31-03-2021 M\$	Saldo al 31-12-2020 M\$
Garantías arriendos	173.671	174.813
Total	173.671	174.813

NOTA 14 – OTROS PASIVOS NO FINANCIEROS CORRIENTES

Al 31 de marzo de 2021 y 31 de diciembre de 2020 el detalle es el siguiente:

Detalle	Saldo al 31-03-2021 M\$	Saldo al 31-12-2020 M\$
Arriendos anticipados	648.391	542.216
Total	648.391	542.216

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

NOTA 15 - IMPUESTO A LA RENTA CORRIENTE E IMPUESTOS DIFERIDOS

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

(a) El detalle de los activos y pasivos por impuestos diferidos al 31 de marzo de 2021 y 31 de diciembre de 2020 es el siguiente:

Origen diferencia temporaria	Tipo de diferencia	Saldo al 31-03-2021 M\$	Saldo al 31-12-2020 M\$
Activos en leasing, neto de pasivos leasing	Pasivo	(15.676.798)	(13.337.227)
Provisión para deudores incobrables	Activo	28.443	28.443
Activo por pérdida tributaria	Activo	111.915	126.949
Otros	Activo	-	110.589
Total neto (pasivo)		(15.536.440)	(13.071.246)

(b) Efecto en resultados:

Composición	1/01/2021 al 31/03/2021 M\$	1/01/2020 al 31/03/2020 M\$
Efecto de impuestos diferidos	(2.465.195)	-
Provisión impuesto renta	(179.500)	(118.566)
Total	(2.644.695)	(118.566)

(c) Conciliación de la tasa efectiva:

Composición	AI 31/03/2021 M\$	AI 31/03/2020 M\$
Utilidad antes de impuesto	9.445.848	295.774
Gasto por impuesto a tasa legal	(2.550.379)	(79.859)
Efecto impositivo por diferencias permanentes y otros	(94.316)	(38.707)
Total ajuste al gasto por impuesto utilizando la tasa legal	(94.316)	(38.707)
Gasto por impuesto utilizando la tasa efectiva	(2.644.695)	(118.566)

NOTA 16 - INFORMACIÓN A REVELAR SOBRE EL PATRIMONIO

16.1 Capital suscrito y pagado

Al 31 de marzo de 2021 y 31 de diciembre 2020, el capital de la Sociedad asciende a M\$ 31.306.634 dividido en 18.854.589.954 acciones comunes, nominativas y sin valor nominal, suscrito y pagado, según lo señalado en el artículo primero transitorio de los estatutos.

Mediante escritura pública de fecha 15 de marzo de 2021, otorgada en la Notaría de Santiago de don Andrés Felipe Rieutord Alvarado, repertorio N° 4749-2021, se acordaron las siguientes modificaciones:

1. Eliminación de las series A y B, de manera que el capital de la Sociedad se encuentre dividido en 18.854.589.954 acciones nominativas de una misma serie y sin valor nominal.

Para efectos de lo anterior, cada accionista de la serie A recibirá en canje por cada acción de dicha serie, una acción ordinaria, nominativa, y sin valor nominal de Inversiones Punta Blanca SpA. Por su parte, cada accionista de la serie B, recibirá en canje por cada acción de dicha serie, una acción ordinaria, nominativa, y sin valor nominal de Inversiones Punta Blanca SpA.

2. Aumentar el capital de la Sociedad en la cantidad de \$4.354.544.234, mediante la emisión de 4.354.544.234 acciones nominativas, ordinarias, de una única serie y sin valor nominal, a un valor de un peso por acción, las que fueron suscritas y pagadas en ese mismo acto.

16.2 Distribución de utilidades

Al 31 de marzo de 2021 no se han repartido dividendos.

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

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

NOTA 17 - RESULTADOS RELEVANTES

(a) Ingresos de actividades ordinarias

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

Tipos de ingresos	Tiempo de reconocimiento	31/03/2021 M\$	31/03/2020 M\$
Arriendos Maipú	(1)	348.425	334.489
Arriendos Curicó	(1)	220.115	215.064
Arriendos Arica	(1)	165.353	152.936
Arriendos La Cruz	(1)	46.556	42.554
Arriendos Antonio Varas	(1)	39.754	42.816
Arriendos Av. Perú	(1)	50.209	30.765
Arriendos San Bernardo	(1)	73.859	66.454
Arriendos Quillota	(1)	34.777	34.283
Arriendos Ovalle	(1)	179.253	223.312
Arriendos Irarrázaval	(1)	446.844	456.906
Sub Total Arriendos		1.605.145	1.599.579
Total		1.605.145	1.599.579

Tiempo de reconocimiento

(1): A lo largo del tiempo

(b) Ingresos reconocidos relacionados con Otros pasivos no financieros

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

Detalle	AI 31/03/2021 M\$	AI 31/03/2020 M\$
Ingresos reconocidos que estaban incluidos en el saldo de Otros pasivos no financieros al inicio del periodo (Nota 14)	542.216	533.733
Total	542.216	533.733

(c) Costos de ventas

Los costos de ventas por los periodos terminados el 31 de marzo de 2021 y 2020 son los siguientes:

Costos de ventas	31/03/2021 M\$	31/03/2020 M\$
Contribuciones y mantención de bienes raíces	10.152	26.585
Seguros	96.794	-
Patentes	25	6.014
Gastos comunes	(46.458)	29.910
Total	60.513	62.509

NOTA 18 - GASTOS DE ADMINISTRACIÓN Y COMERCIALIZACIÓN

Los principales gastos por conceptos administrativos y de comercialización por los periodos terminados el 31 de marzo de 2021 y 2020 son los siguientes:

Tipo de gastos	31/03/2021 M\$	31/03/2020 M\$
Administración	112.215	56.625
Asesorías legales y contables	34.397	31.704
Generales	1.960	40.354
Total	148.572	128.683

NOTA 19 – RESULTADO FINANCIERO

El detalle del resultado financiero al 31 de marzo de 2021 y 2020 es el siguiente:

(a) Ingresos financieros

Ingresos financieros	31/03/2021 M\$	31/03/2020 M\$
Interés fondo mutuo	877	6.250
Total	877	6.250

(b) Costos financieros

Costos financieros	31/03/2021 M\$	31/03/2020 M\$
Gastos bancarios	(127)	(82)
Intereses por leasing	(361.551)	(580.998)
Impuesto timbre y estampilla	-	(36.681)
Intereses crédito hipotecario	(294.533)	-
Total	(656.211)	(617.761)

(c) Diferencia de cambio

Diferencia de cambio	31/03/2021 M\$	31/03/2020 M\$
Diferencia de cambio	53	(14.106)
Resultado por valorización de derivado	152.146	-
Total	152.199	(14.106)

(d) Resultado por unidades de reajuste

Resultado por unidades de reajuste	31/03/2021 M\$	31/03/2020 M\$
Resultado por unidades de reajuste préstamos leasing	(326.234)	(483.289)
Otros activos	-	(11.534)
Reajustabilidad Otros pasivos	(2.764)	-
Reajustabilidad crédito hipotecario	(327.430)	-
Total	(656.428)	(494.823)

Total Resultado financiero	(1.159.563)	(508.929)
-----------------------------------	--------------------	------------------

NOTA 20 – OTRAS (PÉRDIDAS) GANANCIAS

El detalle de otras (pérdidas) ganancias al 31 de marzo de 2021 y 2020 es el siguiente:

Otras (pérdidas) ganancias	31/03/2021 M\$	31/03/2020 M\$
Otros ingresos	80.332	27.606
Pérdidas por IVA no recuperable	(8.050)	(19.779)
Total	72.282	7.827

NOTA 21 - CONTINGENCIAS Y COMPROMISOS

Contingencias

Al 31 de marzo de 2021, la Sociedad no cuenta con contingencias adicionales a las informadas a continuación:

Juzgado: 29° Juzgado Civil de Santiago

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

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

Juzgado: 20° Juzgado Civil de Santiago

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

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

Juzgado: 27° Juzgado Civil de Santiago

Rol: C-38390-2018
Demandante: Inversiones Punta Blanca SpA
Demandado: Arturo Kurasz Zajackowska
Materia: Responsabilidad contractual e indemnización de perjuicios por incumplimiento de bases de licitación inmuebles ubicados en Av. Irarrázaval N° 2366 y N° 2.370 al N° 2.384;
Cuantía: UF 440.327

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

Juzgado: 25° Juzgado Civil de Santiago

Rol: C-31834-2019

Demandante: Inversiones Punta Blanca SpA

Demandado: Víctor Hugo Calderón Sierralta

Materia: Cobro de pagaré

Cuantía: \$10.663.229

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

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

Hipotecas y gravámenes

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

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

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

NOTA 22 - GARANTÍAS

Garantías otorgadas

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

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

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

Garantías recibidas

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

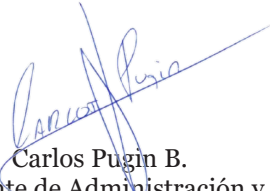
NOTA 23 - MEDIO AMBIENTE

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

NOTA 24 - HECHOS POSTERIORES

No se tiene conocimiento de hechos ocurridos con posterioridad al 31 de marzo de 2021 y hasta la fecha de emisión de los presentes estados financieros intermedios, que puedan afectar significativamente los saldos y la interpretación de los mismos.

Daniel Neiman K.
Gerente General


Carlos Pugin B.
Gerente de Administración y
Finanzas