

INVERSIONES PUNTA BLANCA SPA Y FILIALES

Estados financieros consolidados intermedios

31 de marzo de 2022

CONTENIDO

Estados consolidados intermedios de situación financiera
Estados consolidados intermedios de resultados
Estados consolidados intermedios de resultados integrales
Estados consolidados intermedios de cambios en el patrimonio
Estados consolidados intermedios de flujos de efectivo
Notas a los estados financieros consolidados intermedios

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

INVERSIONES PUNTA BLANCA SPA Y FILIALES

ESTADOS CONSOLIDADOS INTERMEDIOS DE SITUACIÓN FINANCIERA

AL 31 DE MARZO DE 2022 (NO AUDITADO) Y 31 DE DICIEMBRE DE 2021

	Nota	31/03/2022 M\$	31/12/2021 M\$
Activos			
Activos corrientes			
Efectivo y equivalentes al efectivo	5	566.190	1.106.930
Otros activos no financieros		65.145	114.005
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	6	928.225	722.774
Activos por impuestos corrientes	7	53.109	48.394
Total activos corrientes		<u>1.612.669</u>	<u>1.992.103</u>
Activos no corrientes			
Otras cuentas por cobrar		98.579	79.971
Otros activos financieros		7.278	7.278
Propiedades, planta y equipos		21.524	22.944
Propiedades de inversión	9	120.607.134	117.809.366
Total activos no corrientes		<u>120.734.515</u>	<u>117.919.559</u>
Total activos		<u>122.347.184</u>	<u>119.911.662</u>
Pasivos y Patrimonio			
Pasivos corrientes			
Otros pasivos financieros	10	1.820.427	1.795.714
Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar	11	521.799	510.132
Pasivos por impuestos corrientes	7	46.565	54.101
Otros pasivos no financieros	12	540.160	582.420
Total pasivos corrientes		<u>2.928.951</u>	<u>2.942.367</u>
Pasivos no corrientes			
Otros pasivos financieros	10	62.914.425	61.765.257
Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar	11	195.116	192.469
Cuentas por pagar a entidades relacionadas	8	367.255	358.791
Pasivos por impuestos diferidos	13	17.232.404	16.871.751
Total pasivos no corrientes		<u>80.709.200</u>	<u>79.188.268</u>
Total pasivos		<u>83.638.151</u>	<u>82.130.635</u>
Patrimonio			
Capital emitido	14	31.308.502	31.308.502
Ganancias acumuladas		7.399.399	6.480.634
Total patrimonio atribuible a propietarios de la controladora		<u>38.707.901</u>	<u>37.789.136</u>
Participaciones no controladoras		1.132	(8.109)
Patrimonio total		<u>38.709.033</u>	<u>37.781.027</u>
Total pasivos y patrimonio		<u>122.347.184</u>	<u>119.911.662</u>

Las Notas adjuntas N° 1 a 22 forman parte integral de estos estados financieros consolidados intermedios.

INVERSIONES PUNTA BLANCA SPA Y FILIALES

ESTADOS CONSOLIDADOS INTERMEDIOS DE RESULTADOS

POR LOS PERIODOS DE TRES MESES COMPRENDIDOS ENTRE EL 1 DE ENERO Y 31 DE MARZO
DE 2022 (NO AUDITADO) Y 2021

<u>Estados consolidados intermedios de resultados por función</u>	Nota	1/1/2022 31/03/2022 M\$	1/1/2021 31/03/2021 M\$
Ingresos de actividades ordinarias	15	1.820.371	1.605.145
Costos de ventas	15	(161.379)	(60.513)
Ganancia bruta		<u>1.658.992</u>	<u>1.544.632</u>
Otros ingresos	9	-	9.137.069
Gastos de administración y comercialización	16	(114.367)	(148.572)
Ingresos financieros	17	4.231	877
Costos financieros	17	(695.607)	(656.211)
Otras ganancias (pérdidas)	18	(8.367)	72.282
Diferencia de cambio	17	(477.848)	152.199
Resultado por unidades de reajuste	17	<u>1.631.752</u>	<u>(656.428)</u>
Ganancia antes de impuestos		1.998.786	9.445.848
Gasto por impuesto a las ganancias	13	(370.667)	(2.644.695)
Ganancia del periodo		<u>1.628.119</u>	<u>6.801.153</u>
Ganancia atribuible a:			
Propietarios de la controladora		1.618.878	6.801.153
Participación no controladora		9.241	-
Ganancia del periodo		<u>1.628.119</u>	<u>6.801.153</u>

Las Notas adjuntas N° 1 a 22 forman parte integral de estos estados financieros consolidados intermedios.

INVERSIONES PUNTA BLANCA SPA Y FILIALES

ESTADOS CONSOLIDADOS INTERMEDIOS DE RESULTADOS INTEGRALES

POR LOS PERIODOS DE TRES MESES COMPRENDIDOS ENTRE EL 1 DE ENERO 2022 (NO
AUDITADO) Y 31 DE MARZO 2022 Y 2021

<u>Estados consolidados intermedios de resultados integrales</u>	1/1/2022 31/03/2022 M\$	1/1/2021 31/03/2021 M\$
Ganancia del periodo	1.628.119	6.801.153
Otros resultados integrales	-	-
Resultado integral	<u>1.628.119</u>	<u>6.801.153</u>

Las Notas adjuntas N° 1 a 22 forman parte integral de estos estados financieros consolidados intermedios.

INVERSIONES PUNTA BLANCA SPA Y FILIALES

ESTADOS CONSOLIDADOS INTERMEDIOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO

POR LOS PERIODOS DE TRES MESES TERMINADOS AL 31 DE MARZO DE 2022 (NO AUDITADO) Y 2021

	Capital emitido M\$	Ganancias acumuladas M\$	Patrimonio atribuible a propietarios de la controladora M\$	Participaciones no controladoras M\$	Patrimonio Total M\$
Saldo inicial al 1/1/2022	31.308.502	6.480.634	37.789.136	(8.109)	37.781.027
Cambios en el patrimonio					
Ganancia del periodo	-	1.618.878	1.618.878	9.241	1.628.119
Otros resultados integrales	-	(113)	(113)	-	(113)
Resultado integral	-	1.618.765	1.618.765	9.241	1.628.006
Reparto dividendos	-	(700.000)	(700.000)	-	(700.000)
Disminución por cambios en las participaciones en la propiedad de filiales	-	-	-	-	-
Aporte de capital	-	-	-	-	-
Total cambios en el patrimonio	-	918.765	918.765	9.241	928.006
Saldo final al 31/03/2022	31.308.502	7.399.399	38.707.901	1.132	38.709.033
	Capital emitido M\$	Ganancias acumuladas M\$	Patrimonio atribuible a propietarios de la controladora M\$	Participaciones no controladoras M\$	Patrimonio Total M\$
Saldo inicial al 1/1/2021	26.952.090	729.691	27.681.781	-	27.681.781
Cambios en el patrimonio					
Ganancia del periodo	-	6.801.153	6.801.153	-	6.801.153
Otros resultados integrales	-	-	-	-	-
Resultado Integral	-	6.801.153	6.801.153	-	6.801.153
Reparto dividendos	-	-	-	-	-
Aporte de capital	4.354.543	-	4.354.543	-	4.354.543
Total cambios en el patrimonio	4.354.543	6.801.153	11.155.696	-	11.155.696
Saldo final al 31/03/2021	31.306.633	7.530.844	38.837.477	-	38.837.477

Las Notas adjuntas N° 1 a 22 forman parte integral de estos estados financieros consolidados intermedios.

INVERSIONES PUNTA BLANCA SPA Y FILIALES

ESTADOS CONSOLIDADOS INTERMEDIOS DE FLUJOS DE EFECTIVO

POR LOS PERIODOS DE TRES MESES COMPRENDIDOS ENTRE EL 1 DE ENERO AL 31 DE MARZO
2022 (NO AUDITADO) Y 2021

	Nota	1/1/2022 31/03/2022 M\$	1/1/2021 31/03/2021 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		1.651.233	1.595.658
Clases de pagos:			
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios		(261.432)	(238.371)
Otros pagos por actividades de operación		-	(95.559)
Impuestos a las ganancias pagados (reembolsados)		(26.187)	(49.696)
Otras entradas (salidas) de efectivo		(38.392)	365.336
Flujos de efectivo netos procedentes de actividades de operación		<u>1.325.222</u>	<u>1.577.368</u>
Flujos de efectivo procedentes de actividades de inversión:			
Compras de otros activos a largo plazo	9 (b)	(24.175)	(5.730)
Intereses recibidos	17 (a)	4.231	877
Flujos de efectivo netos utilizados en actividades de inversión		<u>(19.944)</u>	<u>(4.853)</u>
Flujos de efectivo procedentes de actividades de financiación:			
Pagos de pasivos por arrendamientos financieros y préstamos	10	(694.939)	(391.272)
Intereses pagados	10	(451.079)	(656.083)
Dividendos pagados	8	(700.000)	-
Flujos de efectivo netos (utilizados en) procedentes de actividades de financiación		<u>(1.846.018)</u>	<u>(1.047.355)</u>
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio		(540.740)	525.160
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del ejercicio		1.106.930	2.350.641
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del ejercicio	5	<u>566.190</u>	<u>2.875.801</u>

Las Notas adjuntas N° 1 a 22 forman parte integral de estos estados financieros consolidados intermedios.

INVERSIONES PUNTA BLANCA SPA Y FILIALES

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS INTERMEDIOS

AL 31 DE MARZO DE 2022 (NO AUDITADO) Y 31 DE MARZO DE 2021

NOTA 1 – INFORMACIÓN GENERAL DE LA SOCIEDAD MATRIZ

La Sociedad Matriz 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.

Con fecha 25 de junio de 2021, Punta Blanca Grupo Inmobiliario SpA se convierte en el único accionista de Inversiones Punta Blanca SpA, a través de una fusión por absorción con las hasta entonces sociedades matrices Inversiones Isidora Ltda. (Absorbida) e Inversiones Bicentenario SpA (Absorbida), ver Nota 14.1.- Capital suscrito y pagado.

Al 31 de diciembre de 2021 y 31 de marzo de 2022 los accionistas de la Sociedad Matriz son los siguientes:

Razón Social Accionista	RUT	Cantidad de acciones	Porcentaje de propiedad
Punta Blanca Grupo Inmobiliario SpA.	76.415.631-5	18.856.456.744	100%
Total		18.856.456.744	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 68,19% 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 17,05% del interés social es de propiedad de Inversiones JH SpA, sociedad matriz de propiedad de Jocelyn Hirsch F. y su familia un 2.95% y el restante 11.81% del interés social del Controlador del Emisor es de propiedad directa de Ronald Hirsch Federic.

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

La Sociedad Matriz 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 Matriz 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 Matriz 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 65.700 m2 arrendables, de los cuales un 69% está ubicado en la ciudad de Santiago.

Al 31 de marzo de 2022 cuenta con 13 activos inmobiliarios entre strip centers, power centers, stand alone (1) y oficinas.

(1) Proyecto Stand Alone: se refiere a un tipo de activo inmobiliario que es arrendado a largo plazo por un solo cliente a diferencia de un strip center que puede tener un grupo determinado de arrendatarios.

Al 31 de marzo de 2022 cuenta con diez proyectos inmobiliarios entre strip centers y power centers.

Al 31 de marzo de 2022 y 31 de diciembre de 2021, la Sociedad Matriz no cuenta con trabajadores, sin embargo, según estatutos sociales, la administración de la Sociedad Matriz 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 consolidados intermedios. Estas políticas han sido aplicadas consistentemente en los periodos/ejercicios presentados, a menos que se indique lo contrario.

a) Bases de preparación de estados financieros consolidados

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

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

- Estados consolidados intermedios de situación financiera al 31 de marzo de 2022 (comparativo con diciembre del año 2021).
- Estados consolidados intermedios de resultados y de resultados integrales, Estado intermedios de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo, por el periodo terminado al 31 de marzo de 2022 comparativo con el mismo periodo del año 2021.

Las cifras incluidas en los estados financieros consolidados adjuntos están expresados en miles de pesos chilenos, que es la moneda funcional y de presentación del Grupo.

La preparación de los estados financieros consolidados conforme a las NIIF requiere el uso de ciertas estimaciones contables y también exige a la Administración que ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables del Grupo. En Nota 4 de estos estados financieros consolidados se revelan las áreas que implican un mayor grado de juicio o complejidad y donde las hipótesis y estimaciones son significativas para los estados financieros consolidados.

La información contenida en estos estados financieros consolidados es responsabilidad de la Administración de la Sociedad Matriz.

Los presentes estados financieros han sido aprobados por la Alta Administración el 25 de mayo de 2022.

b) Declaración de cumplimiento

Estos estados financieros consolidados intermedios reflejan fielmente la situación financiera de Inversiones Punta Blanca SpA y filiales al 31 de marzo de 2022 y 2021, los cuales fueron aprobados por la Alta Administración. Los presentes estados financieros consolidados representan la adopción explícita y sin reservas de las NIIF como se señala en Nota 2 a).

c) Bases de consolidación

Los estados financieros consolidados incorporan los estados financieros de la Sociedad Matriz y entidades controladas por ella (sus filiales). El control se logra cuando la Sociedad Matriz tiene:

1. 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).
2. Exposición o derecho, a rendimientos variables procedentes de su involucramiento en la participada.
3. Capacidad de utilizar su poder sobre la participada para influir en sus rendimientos.

Cuando la Sociedad Matriz tiene menos que la mayoría de los derechos a voto de una participada, tiene el poder sobre ésta cuando estos derechos a voto son suficientes para darle en la práctica la capacidad de dirigir las actividades relevantes de la participada unilateralmente.

La Sociedad Matriz considera todos los hechos y circunstancias para evaluar si los derechos a voto en una participada son suficientes para darle el poder, incluyendo:

- i. 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.
- ii. Los derechos de voto potenciales mantenidos por el inversor, otros tenedores de voto u otras partes.
- iii. Derechos que surgen de otros acuerdos contractuales.
- iv. Cualesquiera hechos o circunstancias adicionales que indiquen que el inversor tiene, o no tiene, la capacidad presente de dirigir las actividades relevantes en el momento en que estas decisiones necesiten tomarse, incluyendo los patrones de conducta de voto en reuniones de accionistas anteriores.

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

La consolidación de una filial 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 filial adquirida o vendida durante el año se incluyen en los estados consolidados de resultados integrales desde la fecha en que la Sociedad Matriz obtiene el control hasta la fecha en que la Sociedad Matriz deja de controlar a la filial.

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

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

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

Las filiales que se consolidan en los presentes estados financieros a partir de las transacciones descritas anteriormente se detallan a continuación:

RUT	Nombre Filial	País de origen	31-03-2022	31-12-2021
77.017.295-0	Inmobiliaria Pajaritos Dos SpA	Chile	77,44%	77,44%
76.855.404-8	Inversiones Punta Blanca Dos SpA	Chile	100,00%	100,00%

Los objetivos del aumento de capital mediante el aporte de acciones de dichas sociedades son:

1. Aumentar el volumen de ingresos y la cantidad de activos del portafolio de inversión.
2. Aumentar la diversificación de la cartera de arrendatarios.

A continuación, se presentan los efectos de dichas transacciones en los presentes estados financieros consolidados de Inversiones Punta Blanca SpA al 31 de marzo de 2022.

Detalle	Inversiones Punta Blanca SpA (1)	Inversiones Pajarito Dos SpA e Inversiones Punta Blanca Dos SpA.	Inversiones Punta Blanca SpA Consolidado (2)
	M\$	M\$	M\$
Activos corrientes	1.441.656	171.013	1.612.669
Activos no corrientes	115.189.687	5.544.828	120.734.515
Total activos	116.631.343	5.715.841	122.347.184
Pasivos corrientes	2.851.398	77.553	2.928.951
Pasivos no corrientes	76.277.638	4.431.562	80.709.200
Total pasivos	79.129.036	4.509.115	83.638.151
Patrimonio			
Capital emitido	31.308.502	-	31.308.502
Ganancias acumuladas	6.193.805	1.205.594	7.399.399
Total patrimonio atribuible a propietarios de la controladora	37.502.307	1.205.594	38.707.901
Participaciones no controladoras	-	1.132	1.132
Patrimonio total	37.502.307	1.206.726	38.709.033
Total pasivos y patrimonio	116.631.343	5.715.841	122.347.184

(1) Corresponde a los estados financieros individuales de Inversiones Punta Blanca SpA., sin considerar los efectos de la transacción antes señalada.

(2) Corresponde a los efectos de la transacción antes señalada y por la consolidación de los estados financieros de sus filiales al 31 de marzo de 2022.

b) Moneda funcional y de presentación

Las partidas incluidas en los estados financieros consolidados del Grupo se valoran utilizando la moneda del entorno económico principal en que el Grupo 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 consolidados 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. Las sociedades del Grupo mantienen 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 consolidados 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 consolidado 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:

	31-03-2022	31-12-2021
	\$	\$
Unidad de fomento	31.727,74	30.991,74
Dólar estadounidense	787,98	844,69

d) Activos financieros

La Sociedad Matriz y sus filiales clasifican 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 Matriz y sus filiales para la administración de los activos financieros y de los términos contractuales de los flujos de efectivo.

El Grupo reconoce un activo financiero en el estado consolidado intermedio 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 se transfiere el activo financiero a un tercero sin retener sustancialmente los riesgos y beneficios del activo.

- i) Valorización inicial: El Grupo 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 consolidado 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 Matriz y filiales 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 consolidado 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, el Grupo 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, el Grupo 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 consolidado de resultados durante el plazo de la deuda de acuerdo con el método de la tasa de interés efectiva.

- Pasivos financieros

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

- i) Pasivos financieros a valor razonable a través de resultados

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

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

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

- 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 2022 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 consolidado 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 consolidado de situación financiera, los sobregiros bancarios, de existir, se muestran dentro de los préstamos en pasivo corriente.

En los presentes estados financieros consolidados intermedios, se utilizan los siguientes conceptos en el estado consolidado 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, el Grupo 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 consolidado 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 periodo 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 período o ejercicio en el cual se retiró o enajenó.

i) Deterioro del valor de los activos no financieros

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

Acreeedores 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 consolidado de situación financiera cuando: i) la Sociedad Matriz y filiales tienen 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 consolidado 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 está representado por 18.856.456.744 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 se reconocen como un pasivo en los estados financieros consolidados en el período en que son declarados y aprobados por los accionistas 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/ejercicio, surgidos en el curso de las operaciones de la Sociedad Matriz y filiales. 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 Matriz y filiales reconocen 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 Matriz y filiales en su calidad de arrendadores clasifican 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 período o 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 Matriz y filiales solicitan 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 Matrices anónimas, lo cual hace necesario revelar esta información en las notas a los estados financieros consolidados.

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 la Sociedad Matriz y filiales 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 consolidados de la Sociedad Matriz y filiales.

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

Normas e interpretaciones	Obligatoria para ejercicios iniciados a partir de
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

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.

01/01/2024

01/01/2024

Enmiendas a la NIC 1 "Presentación de estados financieros" 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.

Modificación de la NIC 12 - Impuestos diferidos relacionados con activos y pasivos que surgen de una sola transacción. Estas modificaciones requieren que las empresas reconozcan impuestos diferidos sobre transacciones que, en el reconocimiento inicial, dan lugar a montos iguales de diferencias temporarias imponibles y deducibles.

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

NOTA 3 - ADMINISTRACIÓN DE RIESGO FINANCIERO

La Sociedad Matriz y filiales consideran 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 Matriz y filiales.

Respecto de las inversiones financieras, la Sociedad Matriz y filiales poseen 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 Matriz y filiales gestionan 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 2022 y 31 de diciembre de 2021, la Sociedad Matriz presenta el monto por categoría de activos financieros 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	Valor Libro
				M\$ 31-03-2022	M\$ 31-12-2021
Efectivo y equivalentes al efectivo	Efectivo en caja	Costo amortizado	5	1.500	1.500
Efectivo y equivalentes al efectivo	Saldo en bancos	Costo amortizado	5	163.075	705.738
Efectivo y equivalentes al efectivo (*)	Fondos mutuos	Valor razonable con cambios en resultado	5	401.615	399.692
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar		Costo amortizado	6	928.225	722.774
Otras cuentas por cobrar		Costo amortizado		98.579	79.971
Otros activos financieros		Costo amortizado		7.278	7.278

(*) 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 0,5506 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 71,19% de los ingresos pactados.

Pasivos financieros fechas de vencimiento:	2022 M\$	2021 M\$
Otros pasivos financieros		
Menos de 1 año	1.820.427	1.795.714
Mayor a 1 año	62.914.425	61.765.257
Cuentas por pagar a menos de 1 año	521.799	510.132
Cuentas por pagar con relacionadas Más de 1 año	367.255	358.791
Totales	65.623.906	64.429.894

Riesgo de mercado

Respecto al tipo de contrato, el 96% de los ingresos de la Sociedad Matriz y filiales son 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 Matriz y filiales 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 Matriz y filiales de mantener los locales comerciales en las condiciones que les fueron entregados. Por esta razón, el Grupo 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 Matriz y filiales cuentan 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 la Sociedad Matriz y filiales 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 Matriz y filiales efectúan 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 consolidados 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 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 Matriz y filiales 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, el experto externo independiente realizó la determinación de valor razonable a partir de la información proporcionada por la Sociedad Matriz y filiales más información obtenida de mercado, en un modelo realizado bajo 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 dado el tipo de portafolio. Se utilizaron los ingresos proporcionados en rent roll por la Sociedad Matriz y filiales y se consideró 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).
- ii) Superficies: Para efectos de la valorización, se consideraron las superficies arrendables en base a información entregada por la Sociedad Matriz y filiales, la cual concuerda con superficies de información obtenida de antecedentes municipales y del Servicio de Impuestos Internos.
- iii) Ingresos por renta: En la valoración de activos inmobiliarios para arrendamiento, se ha considerado los ingresos por la renta de unidades en base a información proporcionada por la Sociedad Matriz y filiales, más información de mercado y bases propias de información. Los ingresos consideran la ocupación y canon de arriendos actual y proyectada según los antecedentes incluidos en rent roll y a rangos de mercado para el tipo de activos en arrendamiento.

- 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.
- v) Vacancia: las propiedades de inversión se subdividen en los siguientes puntos:
- I. Vacancia Power Center - Stripcenter: Se ha considerado una vacancia en rangos entre 3% a 5% luego de finalizar el contrato vigente según rent roll.
 - II. Vacancia Oficinas: se ha considerado una vacancia en rangos entre 2% a 3% luego de finalizar el contrato vigente según rent roll.
 - III. Vacancia Stand Alone: Se ha considerado 0% producto del contrato firmado por un plazo de 20 años.
- 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 efectos de la valorización, se calculó un WACC real de 5,01%, 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 : 0,5
 - (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: 1,7%
 - III. Premio por riesgo: Este dato es determinado en base a lo publicado anualmente en sistemas de información de mercado.
 - (a) Premio por riesgo de mercado: 6,25%
 - 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: 7,95%
 - (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. 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 ha calculado la tasa de la deuda.
 - (a) Costo de la deuda antes de impuestos: 4,1%.

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 Matriz y filiales reconocen 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 31/03/2022 M\$	Saldo al 31/12/2021 M\$
Efectivo en caja	1.500	1.500
Saldos en bancos	163.075	705.738
Fondos mutuos	401.615	399.692
Total	566.190	1.106.930

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

NOTA 6 - DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR CORRIENTES

a) El detalle de los deudores comerciales y otras cuentas por cobrar al 31 de marzo de 2022 y 31 de diciembre de 2021 es el siguiente:

Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar (neto)	Saldo al 31/03/2022 M\$	Saldo al 31/12/2021 M\$
Deudores por arriendo	727.763	744.626
Provisión por deterioro de deudores (c)	(105.344)	(105.344)
Anticipo a proveedores	245.884	19.009
Anticipo a honorarios	-	400
Fondo por rendir	-	2.000
Gastos comunes por cobrar	59.922	62.083
Total	928.225	722.774

Detalle de Vencimiento de deudores por arriendo	Saldo al 31/03/2022 M\$	Saldo al 31/12/2021 M\$
Al día	561.306	569.437
0 – 30 días	61.281	62.144
31 – 60 días	28.977	29.963
61 – 90 días	32.355	35.655
91 – 120 días	43.844	47.427
Total	727.763	744.626

b) A continuación, se detalla los deudores comerciales por securitización al 31 de marzo de 2022 y 31 de diciembre de 2021:

Al 31 de marzo de 2022

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	153	561.306	-	561.306	-	-	-	-	561.306
1-30 días	49	61.281	-	61.281	-	-	-	-	61.281
31-60 días	28	28.977	-	28.977	-	-	-	-	28.977
61-90 días	35	32.355	-	32.355	-	-	-	-	32.355
91-120 días	20	43.844	-	43.844	-	-	-	-	43.844
121-150 días	-	-	-	-	-	-	-	-	-
151-180 días	-	-	-	-	-	-	-	-	-
181-210 días	-	-	-	-	-	-	-	-	-
211-250 días	-	-	-	-	-	-	-	-	-
> 250 días	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total	285	727.763	-	727.763	-	-	-	-	727.763

Al 31 de diciembre 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° 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	157	569.437	-	569.437	-	-	-	-	569.437
1-30 días	58	62.144	-	62.144	-	-	-	-	62.144
31-60 días	29	29.963	-	29.963	-	-	-	-	29.963
61-90 días	37	35.655	-	35.655	-	-	-	-	35.655
91-120 días	31	47.427	-	47.427	-	-	-	-	47.427
121-150 días	-	-	-	-	-	-	-	-	-
151-180 días	-	-	-	-	-	-	-	-	-
181-210 días	-	-	-	-	-	-	-	-	-
211-250 días	-	-	-	-	-	-	-	-	-
> 250 días	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total	312	744.626	-	744.626	-	-	-	-	744.626

Al 31 de marzo de 2022 y 31 de diciembre de 2021 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	31/03/2022 M\$	31/12/2021 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 7 - ACTIVOS Y PASIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

El detalle de los activos por impuestos corrientes al 31 de marzo de 2022 y 31 de diciembre de 2021 es el siguiente:

Activos por impuestos corrientes	Saldo al 31/03/2022 M\$	Saldo al 31/12/2021 M\$
Impuesto por recuperar	2.746	-
Iva crédito fiscal	50.363	48.394
Total	53.109	48.394

El detalle de los pasivos por impuestos corrientes al 31 de marzo de 2022 y 31 de diciembre de 2021 es el siguiente:

Pasivos por impuestos corrientes	Saldo al 31/03/2022 M\$	Saldo al 31/12/2021 M\$
Pagos provisionales por pagar	5.982	6.559
Provisión impuesto renta	60.303	157.600
Pagos provisionales mensuales	(19.720)	(110.058)
Total	46.565	54.101

NOTA 8 – SALDOS Y TRANSACCIONES SIGNIFICATIVAS CON ENTIDADES RELACIONADAS

Las principales operaciones con partes relacionadas corresponden principalmente a transacciones realizadas entre la Sociedad Matriz y filiales y su controlador o entre la Sociedad Matriz y filiales 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 Matriz y filiales al 31 de marzo de 2022 y 31 de diciembre de 2021, no han entregado ni recibido garantías por los saldos.

(a) Saldos con partes relacionadas por pagar, no corrientes

UT	Nombre parte relacionada	País de Origen	Naturaleza de la relación	Tipo de moneda	Plazo	Saldo al 31-03-2022 M\$	Saldo al 31-12-2021 M\$
76.415.631-5	Punta Blanca Grupo Inmobiliario SpA	Chile	Accionista	\$	2-3 años	282.567	276.012
76.596.676-0	Inversiones Barol SpA	Chile	Accionista Minoritario Filial (*)	\$	2-3 años	70.626	68.988
76.395.772-2	Inversiones Santa Sara SpA	Chile	Accionista Minoritario Filial (*)	\$	2-3 años	8.392	8.197
76.937.074-9	Inversiones Green Room SpA	Chile	Accionista Minoritario Filial (*)	\$	2-3 años	3.284	3.208
76.839.904-2	Punta Blanca Gestion Inmobiliaria SpA	Chile	Accionista Común	\$	2-3 años	2.386	2.386
Total						367.255	358.791

(*) Deuda que mantiene la sociedad filial Inmobiliaria Pajaritos Dos SpA al 31 de marzo de 2022 con accionistas por contratos de cuenta corriente mercantil.

(b) Transacciones significativas

El detalle de las transacciones significativas al 31 de marzo 2022 y 31 de diciembre de 2021 es el siguiente:

RUT	Nombre parte relacionada	País	Naturaleza de la relación	Tipo de Moneda	Descripción de la transacción	Tipo de Transacción	Monto al 31-03-2022 M\$	Monto al 31-12-2021 M\$	Efecto en resultado 31-03-2022	Efecto en resultado 31-12-2021
76.191.059-0	Administradora Bicentenario SpA	Chile	Accionista común	\$	Servicio de administración	Servicio de administración		188.755	-	188.755
76.415.631-5	Punta Blanca Grupo Inmobiliario SpA	Chile	Accionista	\$	Préstamo empresa relacionada	Abono		3.306.842	-	-
		Chile	Accionista	\$	Pago Dividendos	Pago Dividendos		1.668.266	-	-
		Chile	Accionista	\$	Cuenta corriente	Cargo		975.711	-	-
		Chile	Accionista	\$	Cuenta corriente Mercantil	Cargo	6.555	276.012	-	-
		Chile	Accionista	\$	Cesión de Crédito	Capitalización (4)		4.354.543	-	-
76.218.367-6	Inversiones Isidora Ltda	Chile	Accionista (*)	\$	Pago Dividendos	Pago Dividendos		24.892	-	-
76.627.230-4	Inversiones Condell Cuatro Ltda.	Chile	Accionista Común	\$	Cesión de crédito (1)	Cesión de crédito (1)		3.148.717	-	-
76.627.250-9	Inversiones Condell Tres Ltda.	Chile	Accionista Común	\$	Cesión de crédito (2)	Cesión de crédito (2)		1.011.675	-	-
78.193.420.8	Inversiones Bowenco Ltda.	Chile	Accionista Común	\$	Cesión de crédito (3)	Cesión de crédito (3)		194.151	-	-
76.395.777-2	Inversiones Santa Sara SpA	Chile	Accionista Minoritario Filial	\$	Cuenta corriente Mercantil	Cargo	195	8.197	-	-
76.596.676-0	Inversiones Barol SpA	Chile	Accionista Minoritario Filial	\$	Cuenta corriente Mercantil	Cargo	1.638	68.988	-	-
76.937074-9	Inversiones Green Room SpA	Chile	Accionista Minoritario Filial	\$	Cuenta corriente Mercantil	Cargo	76	3.208	-	-
76.839.904-2	Punta Blanca Gestión Inmobiliaria SpA	Chile	Accionista Común	\$	Cuenta Corriente	Cargo	-	2.386	-	-
					Servicios de Administración	Servicio de administración	118.007	247.086	118.007	247.086

(c) Mediante contrato de administración, Punta Blanca Gestión Inmobiliaria SpA presta a la Sociedad Matriz y filiales, servicios de administración operación y marketing, este contrato reemplaza desde 1 de julio de 2021 los servicios prestados por Administradora Bicentenario SpA.

NOTA 9 - PROPIEDADES DE INVERSIÓN

La Sociedad Matriz y filiales reconocen 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 2022 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, tres activos comerciales se encuentran en créditos hipotecarios, por tanto, a nombre de la Sociedad Matriz y filiales y se agregan dos nuevas oficinas, una está en calidad de arrendada mientras que la otra se mantiene con crédito hipotecario y un proyecto stand alone que se mantiene en leasing.

Al 31 de marzo de 2022 y 31 de diciembre de 2021 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 31-03-2022	Tipo Bien Raíz 31-12-2021	Saldo al 31-03-2022 M\$	Saldo al 31-12-2021 M\$
Irarrázaval	PC	PC	31.650.769	30.916.554
Maipú	PC	PC	23.721.054	23.170.788
Ovalle	PC	PC	15.239.436	14.885.922
Curicó	PC	PC	14.311.305	13.979.320
Arica	PC	PC	11.802.656	11.528.865
San Bernardo	SC	SC	5.433.058	5.307.026
La Cruz	SC	SC	3.349.149	3.271.457
Av. Varas	SC	SC	3.303.302	3.226.674
Av. Perú	SC	SC	3.747.553	3.660.620
Quillota	SC	SC	2.532.826	2.474.071
Maipú II	SA	SA	3.535.581	3.453.565
Vespucio	PO	PO	622.371	607.934
Vespucio II	PO	PO	1.358.074	1.326.570
Total Propiedades de inversión			120.607.134	117.809.366

Tipo bien raíz:
 PC: Power Center
 SC: Strip Center
 SA: Stand Alone
 PO: Proyecto Oficina

Las ganancias de la Sociedad Matriz que surgen al 31 de diciembre de 2021 producto del registro a valor razonable de sus propiedades de inversión operativas es de M\$ 15.655.274.

b) Movimientos de cambio en propiedades de inversión:

Detalle Movimientos	Saldo al 31-03-2022 M\$	Saldo al 31-12-2021 M\$
Saldo inicial	117.809.366	97.629.153
Adiciones (*)	24.417	54.912
Otros movimientos	-	4.470.027
Diferencia de Conversión	2.773.351	-
Ganancias por ajuste a valor razonable	-	15.655.274
Saldo Final	120.607.134	117.809.366

* Corresponden a adiciones posteriores realizadas y capitalizadas.
No existen traspasos a inventarios.

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

Importes reconocidos en resultados provenientes de propiedades de inversión	01/01/2022 al 31/03/2022 M\$	01/01/2021 al 31/03/2021 M\$
Ingresos por arriendos operativos	1.820.371	1.605.145
Gastos de operación directos de la propiedad que generó ingresos por arrendamientos.	161.379	60.513
Gastos de operación directos de la propiedad que no generó ingresos por arrendamientos.	114.367	148.572
Ganancia de valor razonable reconocida en otros ingresos	-	9.137.069

d) Los cobros futuros mínimos de arrendamiento al 31 de marzo de 2022 y 31 de diciembre de 2021 se detallan a continuación:

Cobros futuros mínimos	31-03-2022 M\$	31-12-2021 M\$
Hasta un año	7.252.828	7.056.411
Entre dos y cinco años	26.620.812	25.849.181
Mas de cinco años	57.056.458	56.696.429
Total	90.930.098	89.602.021

NOTA 10 - OTROS PASIVOS FINANCIEROS CORRIENTES Y NO CORRIENTES

Al 31 de marzo de 2022 y 31 de diciembre de 2021 el detalle de los otros pasivos financieros, corrientes y no corrientes, es el siguiente:

Al 31 de marzo de 2022

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%	81.165	254.368	335.533	721.527	798.410	9.706.628	11.226.565
Leasing	Ovalle	96.588.080-1	Principal	UF	Mensual	2044	4,80%	4,80%	62.597	195.703	258.300	553.361	609.060	7.496.433	8.658.854
Leasing	Arica	99.185.000-7	Chilena Consolidada	UF	Mensual	2038	5,53%	5,53%	50.017	154.152	204.169	442.834	493.166	4.061.288	4.997.288
Leasing	Perú	96.588.080-1	Principal	UF	Mensual	2044	4,80%	4,80%	8.258	25.875	34.133	73.143	80.579	1.118.046	1.271.768
Leasing	Varas	96.588.080-1	Principal	UF	Mensual	2044	4,80%	4,80%	8.567	26.844	35.411	75.882	83.596	1.159.904	1.319.382
Leasing	La Cruz	96.588.080-1	Principal	UF	Mensual	2043	4,85%	4,85%	10.562	33.032	43.594	93.439	102.917	1.271.039	1.467.395
Leasing	Quillota	96.588.080-1	Principal	UF	Mensual	2044	4,80%	4,80%	7.959	24.939	32.898	70.498	77.665	1.077.606	1.225.769
Hipotecario	Curicó	96.538.310-7	Hipotecaria Security	UF	Mensual	2050	4,3%	4,3%	27.247	83.482	110.729	235.946	256.674	5.221.505	5.714.125
Hipotecario	Irarrázaval	96.538.310-7	Hipotecaria Security	UF	Mensual	2050	4,63%	4,63%	86.045	271.421	357.466	762.867	837.628	17.818.075	19.418.570
Hipotecario	San Bernardo	97.018.000-1	Scotiabank	US\$	Mensual	2032	3,15%	3,15%	89.962	269.856	359.818	719.695	719.695	1.799.238	3.238.628
Swap	San Bernardo	97.018.000-1	Scotiabank	UF	Mensual	2032	3%	3%	-	-	-	-	-	577.872	577.872
Hipotecario	Vespucio	97.036.000-K	Santander	UF	Mensual	2033	4,3%	4,3%	11.900	36.476	48.376	103.210	112.461	435.338	651.009
Leasing	Maipú II	76.166.875-7	Rentas Inmobiliarias	UF	Semestral	2025	-	-	-	-	-	3.147.200	-	-	3.147.200
Total									444.279	1.376.148	1.820.427	6.999.602	4.171.851	51.742.972	62.914.425

Otros Pasivos Financieros – Composición de Movimientos entre 1 de enero y 31 de marzo de 2022

Tipo Préstamo	Proyecto	Saldo inicial M\$	Incorporación obligación de filiales M\$	Pago Préstamo M\$	Pago Intereses M\$	Reajuste M\$	Movimiento No Flujo M\$	Al 30/09/2021 M\$
Leasing	Maipú	11.375.199	-	(82.693)	(141.443)	267.368	143.636	11.562.067
Leasing	Ovalle	8.772.949	-	(63.690)	(103.299)	207.895	103.298	8.917.153
Leasing	Arica	5.129.000	-	(48.984)	(70.071)	121.442	70.070	5.201.457
Leasing	Varas	1.331.974	-	(8.753)	(15.802)	31.572	15.802	1.354.793
Leasing	Perú	1.283.907	-	(8.437)	(15.232)	30.432	15.232	1.305.902
Leasing	La Cruz	1.486.512	-	(10.750)	(17.632)	35.227	17.632	1.510.989
Leasing	Quillota	1.237.468	-	(8.131)	(14.672)	29.331	14.671	1.258.667
Hipotecario	Curicó	5.716.068	-	(26.589)	(60.742)	135.374	60.743	5.824.854
Hipotecario	Irarrázaval	19.405.130	-	(88.761)	(218.640)	459.668	218.640	19.776.037
Hipotecario	San Bernardo	3.953.889	-	(92.675)	(30.060)	(260.231)	27.552	3.598.475
Swap	San Bernardo	100.019	-	-	-	-	477.853	577.872
Hipotecario	Vespucio	694.662	-	(11.616)	(7.346)	16.340	7346	699.386
Leasing	Maipú II	3.074.194	-	-	-	73.006	-	3.147.200
Total		63.560.971	-	(451.079)	(694.939)	1.147.424	1.172.475	64.734.852

La Sociedad Matriz y filiales al 31 de marzo de 2022 no mantiene activos por derecho de uso.

Al 31 de diciembre 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%	81.340	242.393	323.733	696.215	770.400	9.584.851	11.051.466
Leasing	Ovalle	96.588.080-1	Principal	UF	Mensual	2044	4,80%	4,80%	62.650	186.750	249.400	534.294	588.074	7.401.181	8.523.549
Leasing	Arica	99.185.000-7	Chilena Consolidada	UF	Mensual	2038	5,53%	5,53%	48.203	148.564	196.767	426.780	475.287	4.030.166	4.932.233
Leasing	Perú	96.588.080-1	Principal	UF	Mensual	2044	4,80%	4,80%	8.299	24.656	32.955	70.617	77.796	1.102.539	1.250.952
Leasing	Varas	96.588.080-1	Principal	UF	Mensual	2044	4,80%	4,80%	8.609	25.579	34.188	73.261	80.709	1.143.816	1.297.786
Leasing	La Cruz	96.588.080-1	Principal	UF	Mensual	2043	4,85%	4,85%	10.574	31.514	42.088	90.212	99.363	1.254.849	1.444.424
Leasing	Quillota	96.588.080-1	Principal	UF	Mensual	2044	4,80%	4,80%	7.998	23.764	31.762	68.063	74.982	1.062.661	1.205.706
Hipotecario	Curicó	96.538.310-7	Hipotecaria Security	UF	Mensual	2050	4,3%	4,3%	26.336	80.692	107.028	228.060	248.095	5.132.885	5.609.040
Hipotecario	Irarrázaval	96.538.310-7	Hipotecaria Security	UF	Mensual	2050	4,63%	4,63%	87.845	257.454	345.299	736.901	809.117	17.513.813	19.059.831
Hipotecario	San Bernardo	97.018.000-1	Scotiabank	US\$	Mensual	2032	3,15%	3,15%	96.436	289.309	385.745	771.491	771.491	2.025.162	3.568.144
Swap	San Bernardo	97.018.000-1	Scotiabank	UF	Mensual	2032	3%	3%	-	-	-	-	-	100.019	100.019
Hipotecario	Vespucio	97.036.000-K	Santander	UF	Mensual	2033	4,3%	4,3%	11.500	35.249	46.749	99.740	108.680	439.493	647.913
Leasing	Maipú II	76.166.875-7	Rentas Inmobiliarias	UF	Semestral	2025	-	-	-	-	-	-	3.074.194	-	3.074.194
Total									449.790	1.345.924	1.795.714	3.795.634	7.178.188	50.791.435	61.765.257

Otros Pasivos Financieros – Composición de Movimientos Año 2021

Tipo Préstamo	Proyecto	Saldo inicial M\$	Incorporación obligación de filiales M\$	Pago Préstamo M\$	Pago Intereses M\$	Reajuste M\$	Movimiento No Flujo M\$	Al 30/09/2021 M\$
Leasing	Maipú	10.958.896	-	(297.047)	(553.526)	708.673	558.203	11.375.199
Leasing	Ovalle	8.452.241	-	(229.445)	(404.259)	550.152	404.260	8.772.949
Leasing	Arica	4.985.912	-	(179.807)	(271.993)	322.898	271.990	5.129.000
Leasing	Varas	1.279.980	-	(31.441)	(61.742)	83.437	61.740	1.331.974
Leasing	Perú	1.233.789	-	(30.307)	(59.514)	80.426	59.513	1.283.907
Leasing	La Cruz	1.432.005	-	(38.708)	(68.998)	93.215	68.998	1.486.512
Leasing	Quillota	1.189.163	-	(29.211)	(57.326)	77.517	57.325	1.237.468
Hipotecario	Curicó	5.457.940	-	(98.434)	(233.567)	356.631	233.498	5.716.068
Hipotecario	Irarrázaval	18.511.620	-	(316.568)	(852.079)	1.210.292	851.865	19.405.130
Hipotecario	San Bernardo	3.652.538	-	(345.561)	(118.308)	658.838	106.382	3.953.889
Swap	San Bernardo	1.251.476	-	-	-	-	(1.151.457)	100.019
Hipotecario	Vespucio	-	693.603	(43.548)	(17.142)	44.607	17.142	694.662
Leasing	Maipú II	-	3.006.310	(125.858)	-	193.742	-	3.074.194
Total		58.405.560	3.699.913	(1.765.935)	(2.698.454)	4.380.428	1.539.459	63.560.971

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

NOTA 11 - CUENTAS COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR CORRIENTES Y NO CORRIENTES

Al 31 de marzo de 2022 y 31 de diciembre de 2021 el detalle de las cuentas comerciales y otras cuentas por pagar corrientes y no corrientes es el siguiente:

a) Corrientes

Detalle	Saldo al 31-03-2022 M\$	Saldo al 31-12-2021 M\$
Facturas por pagar	162.594	193.853
Impuesto y retenciones por pagar	75.054	72.861
Otras cuentas por pagar	2.980	6.431
Provisiones varias	80.524	40.713
Otros acreedores	173.600	170.079
Anticipo de clientes	736	-
Documento por pagar	3.950	4.007
Garantías de arriendo	22.361	22.188
Total	521.799	510.132

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

Al 31 de marzo de 2022

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	1.895	-	-	-	-	-	1.895	30
Servicios	160.699	-	-	-	-	-	160.699	30
Total M\$	162.594	-	-	-	-	-	162.594	-

Al 31 de diciembre 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	2.103	-	-	-	-	-	2.103	30
Servicios	191.750	-	-	-	-	-	191.750	30
Total M\$	193.853	-	-	-	-	-	193.853	-

b) No corrientes

Detalle	Saldo al 31-03-2022 M\$	Saldo al 31-12-2021 M\$
Garantías arriendos	195.116	192.469
Total	195.116	192.469

NOTA 12 – OTROS PASIVOS NO FINANCIEROS CORRIENTES

Al 31 de marzo de 2022 y 31 de diciembre de 2021 el detalle es el siguiente:

Detalle	Saldo al 31-03-2022 M\$	Saldo al 31-12-2021 M\$
Arriendos anticipados	540.160	582.420
Total	540.160	582.420

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 13 - IMPUESTO A LA RENTA CORRIENTE E IMPUESTOS DIFERIDOS

Los impuestos diferidos corresponden al monto de impuesto sobre las ganancias que la Sociedad Matriz y filiales tendrán 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 2022 y 31 de diciembre de 2021 es el siguiente:

Origen diferencia temporaria	Tipo de diferencia	Saldo al 31-03-2022 M\$	Saldo al 31-12-2021 M\$
Activos en leasing, neto de pasivos leasing	Pasivo	(17.524.724)	(17.018.717)
Provisión para deudores incobrables	Activo	28.443	28.443
Activo por pérdida tributaria	Activo	142.627	-
Otros	Activo	121.250	118.523
Total neto (pasivo)		(17.232.404)	(16.871.751)

(b) Efecto en resultados:

Composición	01/01/2022 al 31/03/2022 M\$	01/01/2021 al 31/03/2021 M\$
Efecto de impuestos diferidos	(360.652)	(2.465.195)
Provisión impuesto renta	(10.015)	(179.500)
Total	(370.667)	(2.644.695)

(c) Conciliación de la tasa efectiva:

Composición	01/01/2022 al 31/03/2022 M\$	01/01/2021 al 31/03/2021 M\$
Utilidad antes de impuesto	1.998.786	9.445.848
Gasto por impuesto a tasa legal	(539.672)	(2.550.379)
Efecto impositivo por diferencias permanentes y otros	169.005	(94.316)
Total ajuste al gasto por impuesto utilizando la tasa legal	169.005	(94.316)
Gasto por impuesto utilizando la tasa efectiva	(370.667)	(2.644.695)

NOTA 14 - INFORMACIÓN A REVELAR SOBRE EL PATRIMONIO

14.1 Capital suscrito y pagado

Al 31 de marzo de 2022 y 31 de diciembre de 2021, el capital de la Sociedad Matriz asciende a M\$ 31.308.502 dividido en 18.856.456.744 acciones comunes, nominativas sin valor nominal, suscrito y pagado según lo señalado en el artículo primero de los estatutos.

14.2 Distribución de utilidades

En Junta General Ordinaria de Accionistas, celebrada el día 21 de enero de 2022, se acordó y aprobó distribuir dividendos por un monto de M\$ 700.000.

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

NOTA 15 - RESULTADOS RELEVANTES

(a) Ingresos de actividades ordinarias

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

Tipos de ingresos	Tiempo de reconocimiento	31/03/2022 M\$	31/03/2021 M\$
Arriendos Maipú	(1)	376.408	348.425
Arriendos Curicó	(1)	235.854	220.115
Arriendos Arica	(1)	177.350	165.353
Arriendos La Cruz	(1)	49.744	46.556
Arriendos Antonio Varas	(1)	50.851	39.754
Arriendos Av. Perú	(1)	56.916	50.209
Arriendos San Bernardo	(1)	1.753	73.859
Arriendos Quillota	(1)	37.392	34.777
Arriendos Ovalle	(1)	228.981	179.253
Arriendos Irarrázaval	(1)	519.199	446.844
Arriendos Maipú II	(1)	54.396	-
Arriendos Vespucio	(1)	31.527	-
Total		1.820.371	1.605.145

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 ejercicios presentados se relacionan con los Otros pasivos no financieros:

Detalle	AI 31/03/2022 M\$	AI 31/03/2021 M\$
Ingresos reconocidos que estaban incluidos en el saldo de Otros pasivos no financieros al inicio del ejercicio (Nota 12)	582.420	542.216
Total	582.420	542.216

(c) Costos de ventas

Los costos de ventas por los periodos terminados el 31 de marzo de 2022 y 2021 son los siguientes:

Costos de ventas	31/03/2022 M\$	31/03/2021 M\$
Contribuciones y mantención de bienes raíces	-	10.152
Patentes	54	25
Gastos comunes	108.796	(46.458)
Seguros pagados centros	52.529	96.794
Total	161.379	60.513

NOTA 16 - GASTOS DE ADMINISTRACIÓN Y COMERCIALIZACIÓN

Los principales gastos por conceptos administrativos y de comercialización por los periodos terminados el 31 de marzo de 2022 y 2021 son los siguientes:

Tipo de gastos	31/03/2022 M\$	31/03/2021 M\$
Administración	76.713	112.215
Asesorías legales y contables	35.847	34.397
Generales	1.807	1.960
Total	114.367	148.572

NOTA 17 – RESULTADO FINANCIERO

El detalle del resultado financiero al 31 de marzo de 2022 y 2021 es el siguiente:

(a) Ingresos financieros

Ingresos Financieros	31/03/2022 M\$	31/03/2021 M\$
Interés fondo mutuo	3.099	877
Interés Pagare	1.132	-
Total	4.231	877

(b) Costos financieros

Costos Financieros	31/03/2022 M\$	31/03/2021 M\$
Gastos bancarios	(228)	(127)
Intereses por leasing	(378.151)	(361.551)
Intereses crédito hipotecario	(316.788)	(294.533)
Seguros crédito hipotecario	(440)	-
Total	(695.607)	(656.211)

(c) Diferencia de cambio

Diferencia de Cambio	31/03/2022 M\$	31/03/2021 M\$
Diferencia de cambio	4	53
Resultado por valorización de derivado	(477.852)	152.146
Total	(477.848)	152.199

(d) Resultado por unidades de reajuste

Resultado por unidades de reajuste	31/03/2022 M\$	31/03/2021 M\$
Resultado por unidades de reajuste préstamos leasing	(723.267)	(326.234)
Otros Activos	2.706.170	-
Reajustabilidad otros pasivos	-	(2.764)
Reajustabilidad crédito hipotecario	(351.151)	(327.430)
Total	1.631.752	(656.428)
Total Resultado Financiero	462.528	(1.159.563)

NOTA 18 – OTRAS GANANCIAS (PÉRDIDAS)

El detalle de otras ganancias (pérdidas) al 31 de marzo de 2022 y 2021 es el siguiente:

Otras ganancias (pérdidas)	31/03/2022 M\$	31/03/2021 M\$
Otros ingresos	12	80.332
Pérdidas por IVA no recuperable	(8.379)	(8.050)
Total	(8.367)	72.282

NOTA 19 - CONTINGENCIAS Y COMPROMISOS

Contingencias

Al 31 de marzo de 2022, la Sociedad Matriz y filiales no cuentan 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. Causa archivada desde enero de 2018. Este juicio no representa contingencia para Inversiones Punta Blanca SpA, atendido que detentamos la calidad de demandantes.

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 Zajaczkowska

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 de 2020. Se presentó réplica y tribunal dio traslado para la dúplica con fecha 07 de mayo de 2020. 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. Con fecha 07 de mayo de 2021 se dictó el auto de prueba. 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 Matriz y filiales 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 20 - GARANTÍAS

Garantías otorgadas

Con fechas 14 de mayo de 2019 y 24 de septiembre de 2019, Inversiones Punta Blanca SpA 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 18.856.456.744 acciones de la Sociedad Matriz 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 la Sociedad Matriz Inversiones Punta Blanca SpA, asumida en virtud de los contratos de apertura de líneas de crédito y fianzas y codeudas solidarias suscritos con dicho banco.

NOTA 21 - MEDIO AMBIENTE

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

NOTA 22 - HECHOS POSTERIORES

No se tiene conocimiento de otros hechos ocurridos con posteridad al 31 de marzo de 2022 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