

INVERSIONES PUNTA BLANCA SPA Y FILIALES

Estados financieros consolidados intermedios

31 de marzo de 2023

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 2023 (NO AUDITADO) Y 31 DE DICIEMBRE DE 2022

	Nota	31/03/2023 M\$	31/12/2022 M\$
Activos			
Activos corrientes			
Efectivo y equivalentes al efectivo	5	540.437	1.448.941
Otros activos no financieros		86.555	151.472
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	6	836.928	701.125
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas	8	1.280.717	-
Activos por impuestos corrientes	9	109.913	109.738
Total activos corrientes		<u>2.854.550</u>	<u>2.411.276</u>
Activos no corrientes			
Otros activos no financieros no corrientes		113.114	111.010
Otros activos financieros no corrientes	8	7.278	7.278
Propiedades de inversión	11	117.300.855	117.274.094
Total activos no corrientes		<u>117.421.247</u>	<u>117.392.382</u>
Total activos		<u>120.275.797</u>	<u>119.803.658</u>
Pasivos y Patrimonio			
Pasivos corrientes			
Otros pasivos financieros	12	2.071.796	2.066.206
Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar	13	277.628	371.569
Pasivos por impuestos corrientes	9	141.277	150.309
Otros pasivos no financieros	14	683.406	679.858
Total pasivos corrientes		<u>3.174.107</u>	<u>3.267.942</u>
Pasivos no corrientes			
Otros pasivos financieros	11	67.995.123	67.601.952
Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar	12	229.782	221.859
Cuentas por pagar a entidades relacionadas	9	320.180	368.666
Pasivos por impuestos diferidos	14	15.838.643	15.735.597
Total pasivos no corrientes		<u>84.383.728</u>	<u>83.928.074</u>
Total pasivos		<u>87.557.835</u>	<u>87.196.016</u>
Patrimonio			
Capital emitido	16	31.308.502	31.308.502
Ganancias acumuladas		1.475.675	1.359.780
Total patrimonio atribuible a propietarios de la controladora		<u>32.784.177</u>	<u>32.668.282</u>
Participaciones no controladoras		(66.215)	(60.640)
Patrimonio total		<u>32.717.962</u>	<u>32.607.642</u>
Total pasivos y patrimonio		<u>120.275.797</u>	<u>119.803.658</u>

Las Notas adjuntas N° 1 a 23 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 Y EL 31 DE MARZO DE 2023 (NO AUDITADO) Y 2022

	Nota	1/1/2023 31/03/2023 M\$	1/1/2022 31/03/2022 M\$
Ingresos de actividades ordinarias	16	2.207.299	1.820.371
Costos de ventas	16	(115.953)	(161.379)
Ganancia bruta		2.091.346	1.658.992
Gastos de administración y comercialización	17	(143.912)	(114.367)
Ingresos financieros	18	9.419	4.231
Costos financieros	18	(794.567)	(695.607)
Otras ganancias (pérdidas)	19	(4.868)	(8.367)
Diferencia de cambio	18	(363.945)	(477.848)
Resultado por unidades de reajuste	18	(528.538)	1.631.752
Utilidad antes de impuestos		264.935	1.998.786
Impuesto a las ganancias	14	(154.615)	(370.667)
Utilidad del periodo		110.320	1.628.119
Ganancia atribuible a:			
Propietarios de la controladora		115.895	1.618.878
Participación no controladora		(5.575)	9.241
Utilidad del periodo		110.320	1.628.119
Resultado del periodo		110.320	1.628.119
Otros resultados Integrales		-	-
Resultado Integral total		110.320	1.628.119

Las Notas adjuntas N° 1 a 23 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 (NO AUDITADO) 2023 Y 2022

	Capital emitido M\$	Ganancias acumuladas M\$	Patrimonio atribuible a propietarios de la controladora M\$	Participaciones no controladoras M\$	Patrimonio Total M\$
Saldo inicial al 1/1/2023	31.308.502	1.359.780	32.668.282	(60.640)	32.607.642
Cambios en el patrimonio	-	-	-	-	-
Ganancias del periodo	-	115.895	115.895	(5.575)	110.320
Otros resultados integrales	-	-	-	-	-
Resultado integral total	-	115.895	115.895	(5.575)	110.320
Reparto dividendos	-	-	-	-	-
Total cambios en el patrimonio	-	115.895	115.895	(5.575)	110.320
Saldo final al 31/03/2023	31.308.502	1.475.675	32.784.177	(66.215)	32.717.962

	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	1.618.119
Otros resultados integrales	-	(113)	(113)	-	(113)
Resultado integral total	-	-	-	-	-
Reparto dividendos	-	(700.000)	(700.000)	-	(700.000)
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

Las Notas adjuntas N° 1 a 23 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 01 DE ENERO AL 31 DE
MARZO 2023 (NO AUDITADO) Y 2022

	Nota	1/1/2023 31/03/2023 M\$	1/1/2022 31/03/2022 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		2.071.496	1.651.233
Clases de pagos:			
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios		(336.745)	(261.432)
Impuestos a las ganancias pagados (reembolsados)		(175)	(26.187)
Otras entradas de efectivo		9.671	(38.392)
Flujos de efectivo netos procedentes de actividades de operación		<u>1.744.247</u>	<u>1.325.222</u>
Flujos de efectivo procedentes de actividades de inversión:			
Compras de otros activos a largo plazo	10 (b)	(26.761)	(24.175)
Prestamos de entidades relacionadas	9 (a)	(1.326.020)	-
Intereses recibidos	18 (a)	9.419	4.231
Flujos de efectivo netos utilizados en actividades de inversión		<u>(1.343.362)</u>	<u>(19.944)</u>
Flujos de efectivo procedentes de actividades de financiación:			
Pagos de pasivos por arrendamientos financieros y préstamos	11	(515.575)	(694.939)
Intereses pagados	11	(793.814)	(451.079)
Dividendos pagados	15	-	(700.000)
Flujos de efectivo netos utilizados en actividades de financiación		<u>(1.309.389)</u>	<u>(1.846.018)</u>
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio			
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del periodo		1.448.941	1.106.930
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del periodo	5	<u>540.437</u>	<u>566.190</u>

Las Notas adjuntas N° 1 a 23 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 2023 (NO AUDITADO) Y 31 DE MARZO 2022

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).

Al 31 de marzo de 2023 y 31 de diciembre de 2022 el accionista de la Sociedad Matriz es el siguiente:

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% del interés social es de propiedad directa de Jocelyn Hirsch F. 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 65.144 m² arrendables, de los cuales un 58% está ubicado en la ciudad de Santiago.

Al 31 de marzo de 2023 cuenta con 12 activos inmobiliarios entre strip centers, power centers, stand alone (1) y oficina.

(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 2023 y 31 de diciembre de 2022, 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 presentados, a menos que se indique lo contrario.

a) Bases de preparación de estados financieros consolidados intermedios.

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:

- Estados consolidados intermedios de situación financiera al 31 de marzo de 2023 (comparativo con diciembre del año 2022).
- Estados consolidados intermedios de resultados y de resultados integrales, Estados intermedios de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo, por el período terminado al 31 de marzo de 2023 comparativo con el mismo periodo del año 2022.

Las cifras incluidas en los estados financieros consolidados intermedios 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 intermedios 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 intermedios 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 intermedios.

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

Los presentes estados financieros consolidados intermedios han sido aprobados por la Alta Administración el 30 de mayo de 2023.

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 2023 y 2022, 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 intermedios 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 intermedios 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 consolidados intermedios se detallan a continuación:

RUT	Nombre Filial	País de origen	31-03-2023	31-12-2022
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%

d) Moneda funcional y de presentación

Las partidas incluidas en los estados financieros consolidados intermedios 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 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.

e) 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 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:

	31-03-2023	31-12-2022
	\$	\$
Unidad de fomento	35.575,48	35.110,98
Dólar estadounidense	789,32	859,51

f) 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 integrales, 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.

g) 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.

h) 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 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 éstos sean mantenidos para negociación o sean designados a valor razonable a través de resultados.

ii) Otros pasivos financieros a costo amortizado

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 2023 el pasivo no corriente presenta vencimiento el año 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.

i) 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 y con muy bajo riesgo de cambios significativos de valor, inversiones con vencimiento original de tres meses o menos y los sobregiros bancarios, de existir. En el estado consolidado intermedio 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 y de los pasivos que no forman parte de las actividades de explotación.

j) 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 intermedio de situación financiera.

La Administración calcula en cada cierre de año 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 período o ejercicio en el cual se retiró o enajenó.

k) 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.

l) 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.

m) Provisiones

Las provisiones se reconocen en el estado consolidado intermedio 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 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.

N) 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.

Ñ) Distribución de dividendos

Los dividendos a pagar a los accionistas se reconocen como un pasivo en los estados financieros consolidados intermedios 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.

o) Reconocimiento de ingresos

Corresponde a la entrada bruta de beneficios económicos durante el 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 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.

p) 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 intermedios.

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.

q) Nuevos pronunciamientos contables

a) Normas, interpretaciones y enmiendas obligatorias por primera vez para los ejercicios financieros iniciados el 1 de enero de 2022.

Enmiendas y mejoras

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.

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.

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.

Mejoras anuales a las normas NIIF ciclo 2018–2020 que realizan modificaciones menores a las siguientes normas:

- 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 a ejemplos ilustrativos incluidos en la norma.
- 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 las asociadas 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.

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

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

Enmiendas y mejoras

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 2024.	01/01/2024
Enmienda a la NIC 1 "Pasivos no corrientes con covenants", la modificación tiene como objetivo mejorar la información que una entidad entrega cuando los plazos de pago de sus pasivos pueden ser diferidos dependiendo del cumplimiento de covenants dentro de los doce meses posteriores a la fecha de emisión de los estados financieros.	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.	01/01/2023
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
Enmiendas a la IFRS 16 "Arrendamientos" sobre ventas con arrendamiento posterior, la que explica como una entidad debe reconocer los derechos por uso del activo y como las ganancias o pérdidas producto de la venta y arrendamiento posterior deben ser reconocidas en los estados financieros.	01/01/2024
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 consolidados intermedios 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 2023 y 31 de diciembre de 2022, 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\$ 31-03-2023	M\$ 31-12-2022
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	237.062	481.092
Efectivo y equivalentes al efectivo (*)	Fondos mutuos	Valor razonable con cambios en resultado	5	301.875	966.349
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar		Costo amortizado	6	836.928	701.125
Otras cuentas por cobrar		Costo amortizado		113.114	111.010
Otros activos financieros		Costo amortizado	7	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 0,90 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 72,61% de los ingresos pactados.

Pasivos financieros fechas de vencimiento:	31-03-2023 M\$	31-12-2022 M\$
Otros pasivos financieros		
Menos de 1 año	2.071.796	2.066.206
Mayor a 1 año	67.995.123	67.601.952
Cuentas por pagar		
Menos de 1 año	277.628	371.569
Más de un 1 año	229.782	221.859
Cuentas por pagar con relacionadas		
Mas de 1 año	320.180	368.666
Totales	70.894.509	70.633.155

Riesgo de mercado

Respecto al tipo de contrato, el 95% 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 intermedios 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 Oficina: Para el año 2022 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 5,82%, 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: 3,95%
 - 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: 6,0%
 - 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: 9,95%
 - (b) Premio por riesgo país: 2,2%
 - (c) CAPM Ajustado (USD): 13,15%
 - 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 31/03/2023 M\$	Saldo al 31/12/2022 M\$
Efectivo en caja	1.500	1.500
Saldos en bancos	237.062	481.092
Fondos mutuos	301.875	966.349
Total	540.437	1.448.941

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

El detalle de fondos mutuos al 31 de marzo de 2023 y 31 de diciembre de 2022 es el siguiente:

Al 31 de marzo de 2023

Institución	Valor Cuota M\$	Cuotas Vigentes	Saldo al 31/03/2023
Banco de Chile	1.338,9446	184.827,6979	249.462
Banco Santander	5.415,8662	5.950,0891	32.225
Banco Santander	5.415,8662	3.727,5452	20.188
Total			301.875

Al 31 de diciembre de 2022

Institución	Valor Cuota M\$	Cuotas Vigentes	Saldo al 31/12/2022
Banco de Chile	696.645,8572	1.317,1873	917.613
Banco Santander	2.348,3309	5.246,14	12.320
Banco Santander	4.117,0022	1.539,80	6.399
Banco Santander	3.692,5378	5.517,3522	20.373
Banco Santander	6.304,1425	1.529,8096	9.644
Total			966.349

NOTA 6 – OTROS ACTIVOS NO FINANCIEROS CORRIENTES

Otros activos no financieros	Saldo al 31/03/2023 M\$	Saldo al 31/12/2022 M\$
Seguros Anticipados	86.555	151.472
Total	86.555	151.472

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 2023 y 31 de diciembre de 2022 es el siguiente:

Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar (neto)	Saldo al 31/03/2023 M\$	Saldo al 31/12/2022 M\$
Deudores por arriendo	844.026	717.467
Provisión por deterioro de deudores (c)	(105.344)	(105.344)
Anticipo a proveedores	17.255	17.255
Gastos comunes por cobrar	80.991	71.747
Total	836.928	701.125

Detalle de Vencimiento de deudores por arriendo	Saldo al 31/03/2023 M\$	Saldo al 31/12/2022 M\$
Al día	710.540	538.395
0 – 30 días	34.389	63.897
31 – 60 días	65.949	31.125
61 – 90 días	33.148	36.124
91 –120 días	-	47.926
Total	844.026	717.467

b) A continuación, se detalla los deudores comerciales por securitización al 31 de marzo 2023 y 31 de diciembre de 2022:

Al 31 de marzo de 2023

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	157	710.540	-	710.540	-	-	-	-	710.540
1-30 días	19	34.389	-	34.389	-	-	-	-	34.389
31-60 días	20	65.949	-	65.949	-	-	-	-	65.949
61-90 días	13	33.148	-	33.148	-	-	-	-	33.148
91-120 días	-	-	-	-	-	-	-	-	-
121-150 días	-	-	-	-	-	-	-	-	-
151-180 días	-	-	-	-	-	-	-	-	-
181-210 días	-	-	-	-	-	-	-	-	-
211-250 días	-	-	-	-	-	-	-	-	-
> 250 días	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total	209	844.026	-	844.026	-	-	-	-	844.026

Al 31 de diciembre 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° 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	118	538.395	-	538.395	-	-	-	-	538.395
1-30 días	50	63.897	-	63.897	-	-	-	-	63.897
31-60 días	14	31.125	-	31.125	-	-	-	-	31.125
61-90 días	6	36.124	-	36.124	-	-	-	-	36.124
91-120 días	10	47.926	-	47.926	-	-	-	-	47.926
121-150 días	-	-	-	-	-	-	-	-	-
151-180 días	-	-	-	-	-	-	-	-	-
181-210 días	-	-	-	-	-	-	-	-	-
211-250 días	-	-	-	-	-	-	-	-	-
> 250 días	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total	198	717.467	-	717.467	-	-	-	-	717.467

Al 31 de marzo 2023 y 31 diciembre de 2022 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	31/03/2023 M\$	31/12/2022 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 - ACTIVOS Y PASIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

El detalle de los activos por impuestos corrientes al 31 de marzo de 2023 y 31 de diciembre de 2022 es el siguiente:

Activos por impuestos corrientes	Saldo al 31/03/2023 M\$	Saldo al 31/12/2022 M\$
Iva crédito fiscal	17.621	17.446
Pagos provisionales mensuales	92.292	92.292
Total	109.913	109.738

El detalle de los pasivos por impuestos corrientes al 31 de marzo de 2023 y 31 de diciembre de 2022 es el siguiente:

Pasivos por impuestos corrientes	Saldo al 31/03/2023 M\$	Saldo al 31/12/2022 M\$
Pagos provisionales por pagar	8.564	10.098
Provisión impuesto renta	51.569	-
Pagos provisionales mensuales	(24.476)	-
Iva débito fiscal	105.620	140.211
Total	141.277	150.309

NOTA 9 – 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 pagar con partes relacionadas corresponden a operaciones comerciales y de financiamiento pactadas en UF, con cláusulas de reajustabilidad y sin pago de intereses.

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

La Sociedad Matriz y filiales al 31 de marzo de 2023 y 31 de diciembre de 2022, no han entregado ni recibido garantías por los saldos.

(a) Saldos con partes relacionadas por cobrar, corrientes

RUT	Nombre parte relacionada	País de Origen	Naturaleza de la relación	Tipo de moneda	Saldo al 31-03-2023 M\$	Saldo al 31-12-2022 M\$
76.415.631-5	Punta Blanca Grupo Inmobiliario SpA	Chile	Accionista	UF	1.280.717	-
Total					1.280.717	-

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

RUT	Nombre parte relacionada	País de Origen	Naturaleza de la relación	Tipo de moneda	Plazo	Saldo al 31-03-2023 M\$	Saldo al 31-12-2022 M\$
76.415.631-5	Punta Blanca Grupo Inmobiliario SpA	Chile	Accionista	UF	2-3 años	247.947	285.495
76.596.676-0	Inversiones Barol SpA	Chile	Accionista Minoritario Filial (*)	UF	2-3 años	61.987	71.374
76.395.772-2	Inversiones Santa Sara SpA	Chile	Accionista Minoritario Filial (*)	UF	2-3 años	7.364	8.479
76.937.074-9	Inversiones Green Room SpA	Chile	Accionista Minoritario Filial (*)	UF	2-3 años	2.882	3.318
Total						320.180	368.666

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

(c) Transacciones significativas

El detalle de las transacciones significativas al 31 de marzo 2023 y 31 de diciembre 2022 es el siguiente:

RUT	Nombre parte relacionada	País	Naturaleza de la relación	Tipo de Moneda	Descripción de la transacción	Tipo de Transacción	Monto al 31-03-2023 M\$	Monto al 31-12-2022 M\$	Efecto en resultado 31-03-2023	Efecto en resultado 31-12-2022
76.415.631-5	Punta Blanca Grupo Inmobiliario SpA	Chile	Accionista	UF	Reajuste UF	Cargo	7.644	-	7.644	-
				UF	Préstamo empresa relacionada	Cargo	1.273.073	-	-	-
				\$	Pago Dividendos	Pago Dividendos	-	1.050.000	-	-
				UF	Reajuste UF	Abono	3.454	35.187	3.454	35.187
76.395.777-2	Inversiones Santa Sara SpA	Chile	Accionista Minoritario Filial	UF	Cuenta corriente Mercantil	Cargo	41.002	25.704	-	-
				UF	Reajuste UF	Abono	103	1.045	103	1.045
76.596.676-0	Inversiones Barol SpA	Chile	Accionista Minoritario Filial	UF	Cuenta corriente Mercantil	Cargo	1.218	763	-	-
				UF	Reajuste UF	Abono	864	8.812	864	8.812
76.937074-9	Inversiones Green Room SpA	Chile	Accionista Minoritario Filial	UF	Cuenta corriente Mercantil	Cargo	10.250	6.426	-	-
				UF	Reajuste UF	Abono	63	409	63	409
76.839.904-2	Punta Blanca Gestión Inmobiliaria SpA	Chile	Accionista Común	UF	Cuenta corriente Mercantil	Cargo	477	299	-	-
				\$	Cuenta Corriente	Abono	-	2.386	-	-
				\$	Servicios de Administración	Servicio de administración	131.104	470.224	131.104	470.224

(d) Mediante contrato de administración, Punta Blanca Gestión Inmobiliaria SpA presta a la Sociedad Matriz y filiales, servicios de administración operación y marketing; este contrato está pactado en valor UF y comenzó a regir el 1 de julio de 2021.

NOTA 10 - 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 2023 no existen activos en garantía, ya que ocho de los activos comerciales están en leasing, por tanto, inscritos a nombre de las compañías de seguros y cuatro activos comerciales se encuentran con créditos hipotecarios, por tanto, a nombre de la Sociedad Matriz y filiales.

Al 31 de marzo de 2023 y 31 de diciembre de 2022 no existen compromisos adquiridos para reparación o mantenimiento.

Los valores de propiedades de inversión están presentados en base a la tasación efectuada al 31 de marzo de 2023 y 31 de diciembre de 2022.

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 31-03-2023	Tipo Bien Raíz 31-12-2022	Saldo al 31-03-2023 M\$	Saldo al 31-12-2022 M\$
Irarrázaval	PC	PC	29.233.351	29.233.351
Maipú	PC	PC	25.758.889	25.758.889
Ovalle	PC	PC	14.133.807	14.133.807
Curicó	PC	PC	13.210.917	13.203.247
Arica	PC	PC	11.523.989	11.523.989
San Bernardo	SC	SC	6.474.367	6.455.276
La Cruz	SC	SC	3.902.020	3.902.020
Av. Varas	SC	SC	3.277.199	3.277.119
Av. Perú	SC	SC	3.660.869	3.660.869
Quillota	SC	SC	2.007.779	2.007.779
Maipú II	SA	SA	2.857.555	2.857.555
Vespucio	PO	PO	1.260.193	1.260.193
Total Propiedades de inversión			117.300.855	117.274.094

Tipo bien raíz:

PC: Power Center

SC: Strip Center

SA: Stand Alone

PO: Proyecto Oficina

El resultado de la Sociedad Matriz y filiales al 31 de diciembre de 2022 que surgen de la comparación con lo registrado al 31 de diciembre de 2021 producto del registro a valor razonable de sus propiedades de inversión operativas es de M\$555.533, valor incluido en el rubro Otros ingresos.

b) Movimientos de cambio en propiedades de inversión:

Detalle Movimientos	Saldo al 31-03-2023 M\$	Saldo al 31-12-2022 M\$
Saldo inicial	117.274.094	117.809.366
Adiciones	26.761	121.505
Otros movimientos	-	(604.376)
Resultado por ajuste a valor razonable	-	555.533
Venta Vespucio II (*)	-	(607.934)
Saldo Final	117.300.855	117.274.094

* Con fecha 25 de agosto de 2022 se vende proyecto oficina de Inversiones Punta Blanca Dos SpA ubicado en Américo Vespucio 1777 Oficina 901, Comuna de Vitacura a Punta Blanca Gestión Inmobiliaria SpA.

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

Importes reconocidos en resultados provenientes de propiedades de inversión	01/03/2023 al 31/03/2023 M\$	01/01/2022 al 31/03/2022 M\$
Ingresos por arriendos operativos	2.207.299	1.820.371
Gastos de operación directos de la propiedad que generó ingresos por arrendamientos.	(115.953)	(161.379)
Gastos de operación directos de la propiedad que no generó ingresos por arrendamientos.	(143.912)	(114.367)
Resultado de valor razonable reconocida en otros ingresos	-	-

d) Los cobros futuros mínimos de arrendamiento al 31 de marzo de 2023 y 31 de diciembre de 2022 se detallan a continuación:

Cobros futuros mínimos	31-03-2023 M\$	31-12-2022 M\$
Hasta un año	8.136.152	7.985.812
Entre dos y cinco años	29.628.137	28.806.811
Mas de cinco años	58.728.915	57.429.159
Total	96.493.204	94.221.782

NOTA 11 - OTROS PASIVOS FINANCIEROS CORRIENTES Y NO CORRIENTES

Al 31 de marzo de 2023 y 31 de diciembre de 2022 el detalle de los otros pasivos financieros, corrientes y no corrientes, es el siguiente:

Al 31 de marzo de 2023

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%	95.745	297.390	393.135	851.877	939.375	10.403.131	12.194.383
Leasing	Ovalle	96.588.080-1	Principal	UF	Mensual	2044	4,80%	4,80%	73.641	228.706	302.347	651.557	714.754	8.040.286	9.406.597
Leasing	Arica	99.185.000-7	Chilena Consolidada	UF	Mensual	2038	5,53%	5,53%	59.184	182.405	241.589	523.998	583.553	4.254.188	5.361.739
Leasing	Perú	96.588.080-1	Principal	UF	Mensual	2044	4,80%	4,80%	9.719	30.229	39.948	86.172	94.576	1.205.305	1.389.053
Leasing	Varas	96.588.080-1	Principal	UF	Mensual	2044	4,80%	4,80%	10.083	31.361	41.444	89.398	98.117	1.250.430	1.437.945
Leasing	La Cruz	96.588.080-1	Principal	UF	Mensual	2043	4,85%	4,85%	12.430	38.614	51.044	110.060	120.817	1.363.431	1.594.308
Leasing	Quillota	96.588.080-1	Principal	UF	Mensual	2044	4,80%	4,80%	9.367	29.135	38.502	83.055	91.155	1.161.709	1.335.919
Hipotecario	Curicó	96.538.310-7	Hipotecaria Security	UF	Mensual	2050	4,3%	4,3%	31.865	97.631	129.496	275.936	300.177	5.701.488	6.277.601
Hipotecario	Irarrázaval	96.538.310-7	Hipotecaria Security	UF	Mensual	2050	4,63%	4,63%	101.079	315.634	416.713	897.650	980.266	19.478.902	21.356.818
Hipotecario	San Bernardo	97.018.000-1	Scottabank	US\$	Mensual	2032	3,15%	3,15%	90.239	270.718	360.957	721.914	721.914	1.443.832	2.887.660
Swap	San Bernardo	97.018.000-1	Scottabank	UF	Mensual	2032	3%	3%	-	-	-	-	-	1.071.621	1.071.621
Hipotecario	Vespucio	97.036.000-K	Santander	UF	Mensual	2033	4,3%	4,3%	13.928	42.693	56.621	120.802	131.630	420.906	673.338
Leasing	Maipú II	76.166.875-7	Rentas Inmobiliarias	UF	Semestral	2025	2,5%	2,5%	-	-	-	3.011.141	-	-	3.011.141
Total									507.280	1.564.516	2.071.796	7.423.560	4.776.334	55.795.229	67.995.123

Otros Pasivos Financieros – Composición de Movimientos entre 1 de enero y 31 de marzo de 2023

Tipo Préstamo	Proyecto	Saldo inicial M\$	Pago Préstamo M\$	Pago Intereses M\$	Reajuste M\$	Movimiento No Flujo M\$	Al 31/03/2023 M\$
Leasing	Maipú	12.520.187	(97.641)	(154.710)	165.394	154.288	12.587.518
Leasing	Ovalle	9.656.448	(75.018)	(112.992)	126.424	114.082	9.708.944
Leasing	Arica	5.587.797	(58.200)	(75.842)	73.760	75.813	5.603.328
Leasing	Varas	1.470.281	(10.311)	(17.335)	19.427	17.327	1.479.389
Leasing	Perú	1.417.222	(9.939)	(16.709)	18.726	16.701	1.426.001
Leasing	La Cruz	1.636.409	(12.666)	(19.289)	21.617	19.281	1.645.352
Leasing	Quillota	1.365.961	(9.580)	(16.094)	18.048	16.086	1.374.421
Hipotecario	Curicó	6.354.561	(31.401)	(67.246)	83.471	67.712	6.407.097
Hipotecario	Irarrázaval	21.593.151	(104.780)	(242.456)	285.093	242.523	21.773.531
Hipotecario	San Bernardo	3.647.901	(92.669)	(63.118)	(321.559)	78.062	3.248.617
Swap	San Bernardo	707.688	-	-	-	363.933	1.071.621
Hipotecario	Vespucio	738.727	(13.370)	(8.023)	4.603	8.022	729.959
Leasing	Maipú II	2.971.825	-	-	39.316	-	3.011.141
Total		69.668.158	(515.575)	(793.814)	534.320	1.173.830	70.066.919

La Sociedad Matriz y filiales Al 31 de marzo de 2023 y 31 de diciembre de 2022 no mantienen activos por derecho de uso.

Al 31 de diciembre 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%	96.668	288.754	385.422	828.897	917.221	10.388.647	12.134.765
Leasing	Ovalle	96.588.080-1	Principal	UF	Mensual	2044	4,80%	4,80%	74.271	221.879	296.150	634.448	698.309	8.027.541	9.360.298
Leasing	Arica	99.185.000-7	Chilena Consolidada	UF	Mensual	2038	5,53%	5,53%	57.630	177.618	235.248	510.244	568.235	4.274.070	5.352.549
Leasing	Perú	96.588.080-1	Principal	UF	Mensual	2044	4,80%	4,80%	9.840	29.305	39.145	83.883	92.411	1.201.783	1.378.077
Leasing	Varas	96.588.080-1	Principal	UF	Mensual	2044	4,80%	4,80%	10.208	30.402	40.610	87.024	95.871	1.246.776	1.429.671
Leasing	La Cruz	96.588.080-1	Principal	UF	Mensual	2043	4,85%	4,85%	12.540	37.456	49.996	107.159	118.029	1.361.225	1.586.413
Leasing	Quillota	96.588.080-1	Principal	UF	Mensual	2044	4,80%	4,80%	9.484	28.245	37.729	80.849	89.069	1.158.314	1.328.232
Hipotecario	Curicó	96.538.310-7	Hipotecaria Security	UF	Mensual	2050	4,3%	4,3%	31.119	95.348	126.467	269.482	293.156	5.665.456	6.228.094
Hipotecario	Irarrázaval	96.538.310-7	Hipotecaria Security	UF	Mensual	2050	4,63%	4,63%	103.911	305.395	409.306	873.498	959.102	19.351.245	21.183.845
Hipotecario	San Bernardo	97.018.000-1	Scotiabank	US\$	Mensual	2032	3,15%	3,15%	97.712	293.135	390.847	781.693	781.693	1.693.668	3.257.054
Swap	San Bernardo	97.018.000-1	Scotiabank	UF	Mensual	2032	3%	3%	-	-	-	-	-	707.688	707.688
Hipotecario	Vespucio	97.036.000-K	Santander	UF	Mensual	2033	4,3%	4,3%	13.600	41.686	55.286	117.531	128.066	437.844	683.441
Leasing	Maipú II	76.166.875-7	Rentas Inmobiliarias	UF	Semestral	2025	2,5%	2,5%	-	-	-	2.971.825	-	-	2.971.825
Total									516.983	1.549.223	2.066.206	7.346.533	4.741.162	55.514.257	67.601.952

Otros Pasivos Financieros – Composición de Movimientos Año 2022

Tipo Préstamo	Proyecto	Saldo inicial M\$	Pago Préstamo M\$	Pago Intereses M\$	Reajuste M\$	Movimiento No Flujo M\$	Al 31/12/2022 M\$
Leasing	Maipú	11.375.199	(346.965)	(598.307)	1.492.057	598.203	12.520.187
Leasing	Ovalle	8.772.199	(267.297)	(436.960)	1.137.944	449.812	9.656.448
Leasing	Arica	5.129.000	(210.944)	(291.158)	669.715	291.184	5.587.797
Leasing	Varas	1.331.974	(36.640)	(66.917)	174.943	66.921	1.470.281
Leasing	Perú	1.283.907	(35.318)	(64.502)	168.629	64.506	1.417.222
Leasing	La Cruz	1.486.512	(45.409)	(74.588)	194.996	74.598	1.636.409
Leasing	Quillota	1.237.468	(34.041)	(62.130)	162.529	62.135	1.365.961
Hipotecario	Curicó	5.716.068	(113.922)	(253.729)	752.149	253.995	6.354.561
Hipotecario	Irarrázaval	19.405.130	(366.358)	(926.469)	2.554.737	926.111	21.593.151
Hipotecario	San Bernardo	3.953.889	(396.517)	(178.775)	42.506	226.798	3.647.901
Swap	San Bernardo	100.019	-	-	-	607.669	707.688
Hipotecario	Vespucio	694.662	(48.772)	(29.536)	92.838	29.535	738.727
Leasing	Maipú II	3.074.014	-	(140.698)	403.310	(364.981)	2.971.825
Total		63.560.971	(1.901.883)	(3.123.769)	7.846.353	(3.286.486)	69.668.156

La Sociedad Matriz y filiales al 31 de marzo de 2023 no mantienen activos por derecho de uso.

Conciliación para pasivos que surgen de actividades de financiación.

Al 31 de marzo de 2023

conciliación para pasivos que surgen de actividades de financiación	Saldo inicial al 01-01-2023	Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiación		Otros cambios distintos de flujo de efectivo			Saldo final al 31-03-2023
		Importes procedentes de préstamos M\$	Reembolsos de préstamos/intereses pagados M\$	Intereses devengados M\$	Diferencia de cambio y unidad de reajuste M\$	Otros M\$	
M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Leasing	36.626.130	-	(686.326)	-	482.712	413.578	36.836.094
Hipotecarios	32.334.340	-	(623.063)	-	51.608	396.319	32.159.204
Swap	707.688	-	-	-	-	363.933	1.071.621
Total pasivos que surgen de actividades de financiación	69.668.158	-	(1.309.389)	-	534.320	1.173.830	70.066.919

Al 31 de diciembre de 2022

conciliación para pasivos que surgen de actividades de financiación	Saldo inicial al 01-01-2022	Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiación		Otros cambios distintos de flujo de efectivo			Saldo final al 31-12-2022
		Importes procedentes de préstamos M\$	Reembolsos de préstamos/intereses pagados M\$	Intereses devengados M\$	Diferencia de cambio y unidad de reajuste M\$	Otros M\$	
M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Leasing	33.691.203		(2.711.574)		4.404.123	1.242.378	36.626.130
Hipotecarios	29.769.749		(2.314.078)		3.442.230	1.436.439	32.334.340
Swap	100.019					607.669	707.688
Total pasivos que surgen de actividades de financiación	63.560.971		(5.025.652)		7.846.353	3.286.486	69.668.158

NOTA 12 - CUENTAS COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR CORRIENTES Y NO CORRIENTES

Al 31 de marzo de 2023 y 31 de diciembre de 2022 el detalle de las cuentas comerciales y otras cuentas por pagar corrientes y no corrientes es el siguiente:

a) Corrientes

Detalle	Saldo al 31-03-2023 M\$	Saldo al 31-12-2022 M\$
Facturas por pagar	34.924	66.629
Impuesto y retenciones por pagar	2.090	66.300
Otras cuentas por pagar	10	22
Provisiones varias	40.713	40.713
Otros acreedores	173.600	173.600
Documento por pagar	1.484	1.306
Anticipo de clientes	1.868	170
Garantías de arriendo	22.939	22.829
Total	277.628	371.569

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

Al 31 de marzo de 2023

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	784	-	-	-	-	-	784	30
Servicios	34.140	-	-	-	-	-	34.140	30
Total M\$	34.924	-	-	-	-	-	34.924	-

Al 31 de diciembre 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	1.303	-	-	-	-	-	1.303	30
Servicios	65.326	-	-	-	-	-	65.326	30
Total M\$	66.629	-	-	-	-	-	66.629	-

b) No corrientes

Detalle	Saldo al 31-03-2023 M\$	Saldo al 31-12-2022 M\$
Garantías arriendos	229.782	221.859
Total	229.782	221.859

NOTA 13 – OTROS PASIVOS NO FINANCIEROS CORRIENTES

Al 31 de marzo de 2023 y 31 de diciembre de 2022 el detalle es el siguiente:

Detalle	Saldo al 31-03-2023 M\$	Saldo al 31-12-2022 M\$
Arrendos anticipados	683.406	679.858
Total	683.406	679.858

Los arrendos 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 14 - IMPUESTO A LA RENTA CORRIENTE E IMPUESTOS DIFERIDOS

(a) El detalle de los activos y pasivos por impuestos diferidos al 31 de marzo de 2023 y 31 de diciembre de 2022 es el siguiente:

Origen diferencia temporaria	Tipo de diferencia	Saldo al 31-03-2023 M\$	Saldo al 31-12-2022 M\$
Activos en leasing, neto de pasivos leasing	Pasivo	(16.068.249)	(16.127.172)
Provisión para deudores incobrables	Activo	28.443	28.443
Otros	Activo	65.561	134.286
Activo por pérdida tributaria	Activo	135.632	228.846
Total neto (pasivo)		(15.838.643)	(15.735.597)

(b) Efecto en resultados:

Al 31 de diciembre de 2022 la Sociedad Matriz y filiales no registraron provisión por impuesto a la renta por presentar pérdidas tributarias acumuladas ascendentes a M\$847.578.

Composición	1/1/2023 al 31/03/2023 M\$	1/1/2022 al 31/03/2022 M\$
Efecto de impuestos diferidos	(103.046)	(360.652)
Provisión impuesto a la renta	(51.569)	(10.015)
Total	(154.615)	(370.667)

(c) Conciliación de la tasa efectiva:

Composición	01/01/2023 al 31/03/2023 M\$	01/01/2022 al 31/03/2022 M\$
Resultado antes de impuesto	264.935	1.998.786
Impuesto a tasa legal	(71.532)	(539.672)
Efecto impositivo por diferencias permanentes y otros	(83.083)	169.005
Total ajuste al gasto por impuesto utilizando la tasa legal	(83.083)	169.005
Gasto por impuesto utilizando la tasa efectiva	(154.615)	(370.667)

NOTA 15 - INFORMACIÓN A REVELAR SOBRE EL PATRIMONIO

15.1 Capital suscrito y pagado

Al 31 de marzo de 2023 y 31 de diciembre de 2022, 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.

15.2 Distribución de utilidades

a) al 31 de marzo de 2023, no se han realizado distribuciones de dividendos.

b) Al 31 de diciembre de 2022 se han realizado las siguientes distribuciones de dividendos:

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

En Junta Extraordinaria de Accionistas, celebrada el día 15 de junio de 2022, se acordó y aprobó distribuir dividendos por un monto de M\$ 350.000.

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

NOTA 16 - 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	31/03/2023 M\$	31/03/2022 M\$
Arriendos Maipú	(1)	431.395	376.408
Arriendos Curicó	(1)	266.395	235.854
Arriendos Arica	(1)	200.316	177.350
Arriendos La Cruz	(1)	115.773	49.744
Arriendos Antonio Varas	(1)	58.550	50.851
Arriendos Av. Perú	(1)	65.730	56.916
Arriendos San Bernardo	(1)	88.458	1.753
Arriendos Quillota	(1)	32.772	37.392
Arriendos Ovalle	(1)	266.622	228.981
Arriendos Irarrázaval	(1)	584.478	519.199
Arriendos Maipú II	(1)	61.200	54.396
Arriendos Vespucio	(1)	35.610	31.527
Sub Total Arriendos		2.207.299	1.820.371
Total		2.207.299	1.820.371

Tiempo de reconocimiento

(1): A lo largo del tiempo

(2): En un momento en el 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 31/03/2023 M\$	AI 31/03/2022 M\$
Ingresos reconocidos que estaban incluidos en el saldo de Otros pasivos no financieros al inicio del periodo (Nota 13)	679.857	582.420
Total	679.857	582.420

(c) Costos de ventas

Los costos de ventas por los periodos terminados el 31 de marzo de 2023 y 31 de marzo de 2022 son los siguientes:

Costos de ventas	31/03/2023 M\$	31/03/2022 M\$
Patentes	90	54
Gastos comunes	50.947	108.796
Seguros pagados centros	64.916	52.529
Total	115.953	161.379

NOTA 17 - GASTOS DE ADMINISTRACIÓN Y COMERCIALIZACIÓN

Los gastos por conceptos administrativos y de comercialización por los periodos terminados el 31 de marzo de 2023 y 31 de marzo de 2022 son los siguientes:

Tipo de gastos	31/03/2023 M\$	31/03/2022 M\$
Administración	85.917	76.713
Asesorías legales y contables	45.387	35.847
Generales	12.608	1.807
Total	143.912	114.367

NOTA 18 – RESULTADO FINANCIERO

El detalle del resultado financiero al 31 de marzo de 2023 y 31 de diciembre de 2022 es el siguiente:

(a) Ingresos financieros

Ingresos Financieros	31/03/2023 M\$	31/03/2022 M\$
Interés fondo mutuo	8.393	3.099
Interés pagaré	1.026	1.132
Total	9.419	4.231

(b) Costos financieros

Costos Financieros	31/03/2023 M\$	31/03/2022 M\$
Gastos bancarios	(268)	(228)
Intereses por leasing	(412.970)	(378.151)
Intereses crédito hipotecario	(380.844)	(316.788)
Otros Intereses	(485)	(440)
Total	(794.567)	(695.607)

(c) Diferencia de cambio

Diferencia de Cambio	31/03/2023 M\$	31/03/2022 M\$
Diferencia de cambio	(11)	4
Resultado por valorización de derivado	(363.934)	(477.852)
Total	(363.945)	(477.848)

(d) Resultado por unidades de reajuste

Resultado por unidades de reajuste	31/03/2023 M\$	31/03/2022 M\$
Resultado por unidades de reajuste préstamos leasing	(482.712)	(723.267)
Reajustabilidad crédito hipotecario	(51.608)	(351.151)
Reajustabilidad cuenta corriente relacionadas	3.161	-
Otros Activos	2.621	2.706.170
Total	(528.538)	1.631.752

Total Resultado Financiero	(1.677.631)	462.528
-----------------------------------	--------------------	----------------

NOTA 19 – OTRAS GANANCIAS (PÉRDIDAS)

El detalle de otras ganancias pérdidas Al 31 de marzo de 2023 y 31 de diciembre de 2022 es el siguiente:

Otras ganancias (pérdidas)	31/03/2023 M\$	31/03/2022 M\$
Otros ingresos	5.703	12
Pérdidas por IVA no recuperable	(10.571)	(8.379)
Total	(4.868)	(8.367)

NOTA 20 - CONTINGENCIAS Y COMPROMISOS

Contingencias

Al 31 de marzo de 2023, la Sociedad Matriz y filiales no cuentan con contingencias adicionales a las informadas a continuación:

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 reiteró con fecha 13 de abril de 2021. Mediante resolución de fecha 02 de agosto de 2021 tribunal citó a las partes a oír sentencia, la que fue finalmente dictada con fecha 06 de diciembre de 2021, y resolvió rechazar la demanda interpuesta en contra de Inversiones Punta Blanca SpA, condenando en costas a la demandante. Demandante interpuso recurso de apelación, el que se encuentra pendiente en la Corte de Apelaciones de Santiago.

Juzgado: Superintendencia del Medio Ambiente

Rol: D-174-2020

Demandante: N/A

Demandado: N/A

Materia: Infracción a Ley Orgánica de la Superintendencia del Medio Ambiente, en materia de niveles de ruido.

Cuantía: 100 Unidades Tributarias Anuales

Estado procesal: La Superintendencia del Medio Ambiente instruyó un procedimiento sancionatorio en contra de Inversiones Punta Blanca SpA, sindicando a ésta como responsable de ruidos molestos ocasionados por equipos de climatización presentes en el Centro Comercial Global Center, ubicado en Av. Irrazaval 2401, comuna de Ñuñoa. Tras aplicarse una multa de 100 UTA, Punta Blanca realizó una presentación solicitando la nulidad del procedimiento, por no haber sido debidamente notificada y, junto con ello, solicitando la reconsideración de la sanción, ya que los equipos de climatización pertenecen y son usados por el Supermercado Líder existente en el centro comercial, siendo por ello responsabilidad de Walmart Chile Inmobiliaria Limitada, subarrendataria del local comercial en que funciona dicho supermercado, sin embargo, mediante resolución exenta N°433, dictada con fecha 8 de marzo de 2023 en el marco del proceso seguido ante la Superintendencia del Medio Ambiente, y notificada el 17 de marzo de 2023, dicho organismo rechazó el escrito en que se solicitó declarar la nulidad del procedimiento y

reconsideración de la sanción aplicada, por lo anterior, actualmente se prepara un reclamación de ilegalidad a presentarse en el Tribunal Ambiental.

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 21 - GARANTÍAS

Garantías otorgadas

Con fecha 22 de septiembre de 2022, Inversiones Punta Blanca SpA suscribe un contrato de contrafianza de seguro de garantía con la compañía de seguros MAPFRE Compañía de Seguros Generales de Chile S.A. en calidad de fiador y codeudor solidario de la Sociedad Inmobiliaria Irarrázabal Dos SpA, entidad relacionada de la Sociedad.

NOTA 22 - MEDIO AMBIENTE

La Sociedad Matriz y filiales no estima necesario realizar estimaciones de gastos ni investigaciones por las contingencias presentadas en los estados financieros, debido a que su giro no provoca daños ni perjuicios al medio ambiente.

NOTA 23 - HECHOS POSTERIORES

No se tiene conocimiento de hechos ocurridos con posterioridad al 31 de marzo de 2023 que puedan afectar significativamente los saldos y la interpretación de los presentes estados financieros consolidados intermedios.

Daniel Neiman K.
Gerente General

Carlos Pugin B.
Gerente de Administración y
Finanzas



www.bpo-advisors.net