

INVERSIONES PUNTA BLANCA SPA Y FILIALES

Estados financieros consolidados intermedios

Al 31 de marzo de 2024

CONTENIDO

Estados consolidados intermedios de situación financiera
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 2024 (NO AUDITADO) Y 31 DE DICIEMBRE DE 2023

	Nota	31/03/2024 M\$	31/12/2023 M\$
Activos			
Activos corrientes			
Efectivo y equivalentes al efectivo	5	1.121.984	388.636
Otros activos no financieros	6	94.832	165.956
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	7	221.869	331.407
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas	9	4.462.350	1.673.916
Activos por impuestos corrientes	8	45.578	127.608
Total activos corrientes		5.946.613	2.687.523
Activos no corrientes			
Otros activos no financieros no corrientes		120.639	118.984
Otros activos financieros no corrientes		12.804	9.830
Propiedades de inversión	10	121.183.251	121.160.401
Total activos no corrientes		121.316.694	121.289.215
Total activos		127.263.307	123.976.738
Pasivos y Patrimonio			
Pasivos corrientes			
Otros pasivos financieros	11	2.497.432	2.234.983
Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar	12	806.872	417.751
Pasivos por impuestos corrientes	8	69.129	103.665
Total pasivos corrientes		3.373.433	2.756.399
Pasivos no corrientes			
Otros pasivos financieros	11	70.813.193	68.512.658
Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar	12	272.088	241.498
Cuentas por pagar a entidades relacionadas	9	1.602.441	1.589.301
Pasivos por impuestos diferidos	13	16.440.242	16.384.110
Total pasivos no corrientes		89.127.964	86.727.567
Total pasivos		92.501.397	89.483.966
Patrimonio			
Capital emitido	14	31.309.485	31.309.485
Otras reservas		(126.638)	(126.638)
Ganancias acumuladas		3.578.597	3.309.627
Total patrimonio atribuible a propietarios de la controladora		34.761.444	34.492.474
Participaciones no controladoras		466	298
Patrimonio total		34.761.910	34.492.772
Total pasivos y patrimonio		127.263.307	123.976.738

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 Y EL 31 DE
MARZO DE 2024 (NO AUDITADO) Y 2023

	Nota	1/1/2024 31/03/2024 M\$	1/1/2023 31/03/2023 M\$
Ingresos de actividades ordinarias	15	2.219.923	2.207.299
Costos de ventas	15	(366.118)	(115.953)
Ganancia bruta		1.853.805	2.091.346
Otros ingresos	10	-	-
Gastos de administración y comercialización	16	(121.544)	(143.912)
Ingresos financieros	17	10.784	9.419
Costos financieros	17	(843.306)	(794.567)
Otras ganancias (pérdidas)	18	(7.476)	(4.868)
Diferencia de cambio	17	47.661	(363.945)
Resultado por unidades de reajuste	17	(528.623)	(528.538)
Resultado antes de impuestos		411.301	264.935
Impuesto a las ganancias	13	(142.163)	(154.615)
Resultado del ejercicio		269.138	110.320
Ganancia atribuible a:			
Propietarios de la controladora		268.970	115.895
Participación no controladora		168	(5.575)
Resultado del ejercicio		269.138	110.320
Resultado del ejercicio		269.138	110.320
Otros resultados Integrales		-	-
Resultado Integral total		269.138	110.320

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 2024 (NO AUDITADO) Y 2023

	Capital emitido M\$	Prima de emisión M\$	Resultados acumulados M\$	Patrimonio atribuible a propietarios de la controladora M\$	Participaciones no controladoras M\$	Patrimonio Total M\$
Saldo inicial al 1/1/2024	31.309.485	(126.638)	3.309.627	34.492.474	298	34.492.772
Cambios en el patrimonio						
Resultado del ejercicio	-	-	268.970	268.970	168	269.138
Otros resultados integrales	-	-	-	-	-	-
Resultado integral total	-	-	268.970	268.970	168	269.138
Total cambios en el patrimonio	-	-	268.970	268.970	168	269.138
Saldo final al 31/03/2024	31.309.485	(126.638)	3.578.597	34.761.444	466	34.761.910

	Capital emitido M\$	Prima de emisión M\$	Resultados acumulados 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	(135.515)	1.495.295	32.668.282	(60.640)	32.607.642
Cambios en el patrimonio						
Resultado del ejercicio	-	-	115.895	115.895	(5.575)	110.320
Otros resultados integrales	-	-	-	-	-	-
Resultado integral total	-	-	115.895	115.895	(5.575)	110.320
Total cambios en el patrimonio	-	-	115.895	115.895	(5.575)	110.320
Saldo final al 31/03/2023	31.308.502	(135.515)	1.611.190	32.784.177	(66.215)	32.717.962

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 01 DE ENERO AL 31 DE
MARZO DE 2024 (NO AUDITADO) Y 2023

	Nota	1/1/2024 31/03/2024 M\$	1/1/2023 31/03/2023 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		2.329.461	2.071.496
Clases de pagos:			
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios		(98.541)	(336.745)
Impuestos a las ganancias pagados (reembolsados)		82.030	(175)
Otras entradas (salidas) de efectivo		(5.936)	9.671
Flujos de efectivo netos procedentes de actividades de operación		<u>2.307.014</u>	<u>1.744.247</u>
Flujos de efectivo procedentes de actividades de inversión:			
Compras de otros activos a largo plazo	10 (b)	(22.850)	(26.761)
Préstamos a entidades relacionadas		(2.765.070)	(1.326.020)
Intereses recibidos	17 (a)	<u>10.784</u>	<u>9.419</u>
Flujos de efectivo netos utilizados en actividades de inversión		<u>(2.777.136)</u>	<u>(1.343.362)</u>
Flujos de efectivo procedentes de actividades de financiación:			
Importe precedentes de prestamos	11	2.588.043	-
Pagos de pasivos por arrendamientos financieros y préstamos	11	(562.675)	(515.575)
Pagos de gastos financieros	11	<u>(821.898)</u>	<u>(793.814)</u>
Flujos de efectivo netos utilizados en actividades de financiación		<u>1.203.470</u>	<u>(1.309.389)</u>
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio		733.348	(908.504)
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del ejercicio		<u>388.636</u>	<u>1.448.941</u>
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del ejercicio	5	<u><u>1.121.984</u></u>	<u><u>540.437</u></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 2024 (NO AUDITADO) Y 31 DE DICIEMBRE DE 2023

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 2024 y 31 de diciembre de 2023 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	18.857.440.315	100%
Total		18.857.440.315	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 Portugueseis José Tomás
- d) Hirsch Portugueseis Florencia Alejandra
- e) Hirsch Portugueseis Sebastián Federico
- f) Hirsch Portugueseis, 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 propiedad directa de Jocelyn Hirsch 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 65.600 m2 arrendables, de los cuales un 62% está ubicado en la ciudad de Santiago.

Al 31 de marzo de 2024 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 2024 y 31 de diciembre de 2023, 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. Estas políticas han sido aplicadas consistentemente en los ejercicios 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 2024 y 31 de diciembre de 2023.
- Estados consolidados intermedios de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo, por los periodos terminado al 31 de marzo de 2024 y 2023.

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 2024.

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 2024 y 31 de diciembre de 2023, los cuales fueron aprobados por la Alta Administración. Los presentes estados financieros consolidados intermedios 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 aun 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 consolidados intermedios se detallan a continuación:

RUT	Nombre Filial	País de origen	31-03-2024	31-12-2023
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%
76.954.824-6	Inmobiliaria Talagante Uno SpA (1)	Chile	77,44%	77,44%

Durante el año 2023 la Sociedad Matriz y filiales tuvieron el siguiente movimiento de estatuto:

(1) Mediante Escritura pública de fecha 20 de octubre de 2023, otorgada en la Notaría de Santiago de doña María Soledad Lascar Merino, Repertorio N°45721/2023, se acordó aumentar el capital de la sociedad Matriz Inversiones Punta Blanca SpA en la cantidad de \$983.571, mediante la emisión de 983.571 acciones nominativas, ordinarias, de una única serie y sin valor nominal, a un valor de un peso por acción, las que fueron suscritas y pagadas en ese mismo acto mediante aporte de la Sociedad Matriz de 774.400 acciones de la sociedad filial Inmobiliaria Talagante Uno SpA a un valor de \$1 por acción sin valor nominal.

d) 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 intermedio 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.

Ciertas reclasificaciones menores han sido realizadas a la información comparativa para mantener la uniformidad de los estados financieros presentados.

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 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:

	31-03-2024	31-12-2023
	\$	\$
Unidad de fomento	37.093,52	36.789,36
Dólar estadounidense	981,71	877,12

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 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 diciembre de 2023 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.

i) Efectivo y equivalentes al efectivo

En el estado consolidado 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

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 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 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.

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 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 18.857.440.315 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 ejercicio 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.

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

NIIF 17 “Contratos de Seguros”. Publicada en mayo de 2017, reemplaza a la actual NIIF 4. La NIIF 17 cambiará principalmente la contabilidad para todas las entidades que emitan contratos de seguros y contratos de inversión con características de participación discrecional. La norma se aplica a los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2023.

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. Esta norma debe ser aplicada a los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2023.

Enmienda a la NIC 12 - Impuestos diferidos relacionados con activos y pasivos que surgen de una sola transacción. Publicada en mayo de 2021, esta modificación requiere que las empresas reconozcan impuestos diferidos sobre transacciones que, en el reconocimiento inicial, dan lugar a montos iguales de diferencias temporarias imponibles y deducibles. Esta norma debe ser aplicada a los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2023.

Enmienda a la NIC 12 “Impuestos a las ganancias” sobre reforma fiscal internacional – reglas del modelo del pilar dos. Publicada en mayo de 2023, esta enmienda brinda a las empresas una exención temporal de la contabilidad de los impuestos diferidos derivados de la reforma fiscal internacional de la Organización para la Cooperación y el Desarrollo Económicos (OCDE). Las enmiendas también introducen requisitos de divulgación específicos para las empresas afectadas. Esta norma debe ser aplicada a los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2023.

Enmienda a la NIC 1 “Presentación de estados financieros” sobre clasificación de pasivos “. Esta enmienda, aclara que los pasivos se clasifican 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 2023.

Enmienda a NIIF 17 - Aplicación inicial de NIIF 17 y NIIF 9 Información comparativa. Esta modificación es una modificación de alcance limitado a los requisitos de transición de la NIIF 17, Contratos de seguro, que proporciona a las aseguradoras una opción destinada a mejorar la utilidad de la información para los inversores sobre la aplicación inicial de la nueva Norma. La modificación se relaciona únicamente con la transición de las aseguradoras a la nueva Norma, no afecta a ningún otro requisito de la NIIF 17.

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

a) 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 NIC 1 "Pasivos no corrientes con covenants". Publicada en enero de 2022, la enmienda 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
Enmienda a la NIIF 16 "Arrendamientos" sobre ventas con arrendamiento posterior. Publicada en septiembre de 2022, esta enmienda 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
Enmiendas a la NIC 7 "Estado de flujos de efectivo" y a la NIIF 7 "Instrumentos Financieros: Información a Revelar" sobre acuerdos de financiamiento de proveedores. Publicada en mayo de 2023, estas enmiendas requieren revelaciones para mejorar la transparencia de los acuerdos financieros de los proveedores y sus efectos sobre los pasivos, los flujos de efectivo y la exposición al riesgo de liquidez de una empresa.	01/01/2024
Modificaciones a las NIC 21 – Ausencia de convertibilidad. Publicada en agosto de 2023, esta modificación afecta a una entidad que tiene una transacción u operación en una moneda extranjera que no es convertible en otra moneda para un propósito específico a la fecha de medición. Una moneda es convertible en otra cuando existe la posibilidad de obtener la otra moneda (con un retraso administrativo normal), y la transacción se lleva a cabo a través de un mercado o mecanismo de convertibilidad que crea derechos y obligaciones exigibles. La presente modificación establece los lineamientos a seguir, para determinar el tipo de cambio a utilizar en situaciones de ausencia de convertibilidad como la mencionada. Se permite la adopción anticipada.	01/01/2025

La administración de la Sociedad estima que la adopción de las normas, interpretaciones y enmiendas antes descritas no tendrá un impacto significativo en los estados financieros consolidados de la Sociedad 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 2024 y 31 de diciembre de 2023, 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 M\$ 31-03-2024	Valor Libro M\$ 31-12-2023
Efectivo y equivalentes al efectivo	Efectivo en caja	Costo amortizado	5	1.650	1.650
Efectivo y equivalentes al efectivo	Saldo en bancos	Costo amortizado	5	89.850	269.147
Efectivo y equivalentes al efectivo (*)	Fondos mutuos	Valor razonable con cambios en resultado	5	1.030.484	117.839
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar		Costo amortizado	6	221.869	331.407
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas		Costo amortizado	9	4.46.350	1.673.916
Otras cuentas por cobrar		Costo amortizado		120.639	118.984
Otros activos financieros		Costo amortizado	7	12.804	9.830

(*) 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 0,9750 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 80,03% de los ingresos pactados.

Pasivos financieros fechas de vencimiento:	31-03-2024 M\$	31-12-2023 M\$
Otros pasivos financieros		
Menos de 1 año	2.497.432	2.234.983
Mayor a 1 año	70.813.193	68.512.658
Cuentas por pagar		
Menos de 1 año	806.872	417.751
Más de 1 año	272.088	241.498
Cuentas por pagar con relacionadas		
Mas de un año	1.602.441	1.589.301
Totales	75.992.026	72.996.191

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 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

La tasación de las propiedades de inversión se ha efectuado bajo el enfoque de ingresos basado en la rentabilidad esperada de dichos activos, es decir, se ha determinado el valor presente de los flujos de arriendo ajustados a una tasa de descuento observada para activos similares y en algunos casos combinados con el enfoque de mercado o comparación de mercado de acuerdo con la NIIF 13.

1) Propiedades Comerciales

Se tasaron a su valor razonable, para lo cual se aplicaron los siguientes procedimientos y acciones:

- I. Análisis del terreno: Se observó su emplazamiento, las vías de acceso a la propiedad, si existen o no líneas de movilización, si la zona en que está emplazado es o no homogénea, si sus proporciones de frente y fondo son adecuadas y si es plano o desnivelado.

- II. Investigación en los planos reguladores de la comuna respectiva acerca de las características de la zona en que se emplaza la propiedad, tales como: uso de suelo (industrial, residencial, comercial, rural y/o mixta), superficie predial mínima, porcentaje de constructibilidad, densidad, uso de suelos, restricciones de uso, expropiación, etc.
- III. Investigación y análisis de la oferta y demanda de la zona donde se ubican los inmuebles, con portales de internet, prensa especializada y corredores de propiedades.
- IV. Se determinó una tasa de descuento general de la industria en que se evaluaría una inversión de renta inmobiliaria.
- V. Determinación del valor final de tasación a valor razonable a base de la información recopilada.

2) Enfoque de Ingreso

Criterio de valorización que convierten importes futuros (por ejemplo, flujos de efectivo o ingresos y gastos) en un importe presente único (es decir, descontado). La medición del valor razonable se determina sobre la base del valor indicado por las expectativas de mercado presentes sobre esos importes futuros.

3) Supuestos:

a) Ingresos

Los ingresos fueron estimados mediante los Contratos Vigentes (jerarquía nivel III), una muestra promedio del canon de arriendo de bienes similares en ubicaciones cercanas (jerarquía nivel II), considerando un crecimiento real (jerarquía nivel III), proyectados a 20 años con un valor terminal sin crecimiento, en algunos casos el valor terminal corresponde al valor de comparación de mercado.

b) Egresos Costos y Gastos

Se consideraron los costos y gastos de administración, contribuciones y seguros (jerarquía nivel III) y una vacancia estimada de acuerdo a la media de mercado para este tipo de bienes (jerarquía nivel III).

- I. Para los gastos de administración se considera un 2% de los Ingresos.
- II. Las contribuciones corresponden a lo informado por la Administración, indexado al ingreso.
- III. El seguro de acuerdo a lo informado por la administración y asociado a un porcentaje del ingreso.
- IV. Para las propiedades con contratos no se consideró vacancia, considerando que son contratos de largo plazo, donde en algunos casos existen altas barreras de salida.
- V. Los locales que se consideran a mercado se estimó una vacancia utilizando el último informe de Colliers.
- VI. Se consideró una depreciación acelerada para el cálculo del impuesto a 1º categoría, acogiendo al beneficio tributario del Art. 31 párrafo 5 bis de la Ley N° 21.210.

Para los efectos de lo dispuesto en el número 5º precedente, los contribuyentes que en los 3 ejercicios anteriores a aquel en que comience la utilización del bien, sea que se trate de bienes nuevos o usados, tengan un promedio anual de ingresos del giro igual o inferior a 100.000 unidades de fomento, podrán depreciar los bienes del activo inmovilizado considerando como vida útil del respectivo bien el equivalente a un décimo de la vida útil fijada por la Dirección o Dirección Regional, expresada en años, despreciando los valores decimales que resulten. En todo caso, la vida útil resultante no podrá ser inferior a un año. Si la empresa tuviere una existencia inferior a 3 ejercicios, el promedio se calculará considerando los ejercicios de existencia efectiva.” Como cada inmueble genera menos de ese momoto de ingreso anual, puede acogerse a este beneficio.

Capex o reinversión se consideró el 10% de la depreciación normal para mantener el activo operativo y por su bajo recambio de activos en los inmuebles.

c) Tasa de impuesto

Se utiliza la tasa de impuesto vigente en Chile que es de un 27%.

d) Costo de deuda

Fue calculada del promedio de la tasa de interés corriente y la máxima convencional al 31 de diciembre 2023 de acuerdo con la información de la SBIF siendo de 6,85%.

4) Tasa de descuento

De acuerdo a la teoría financiera la tasa de costo de capital de un activo (k_a) o WACC, está dada por el costo de capital promedio ponderado, de acuerdo a la siguiente relación:

$$k_a = k_e * E/V + k_d * (1-t) * D/V$$

Donde k_e es el costo de capital del patrimonio, k_d es el costo de la deuda, t es la tasa de impuesto a la renta, E/V es la proporción patrimonio-activos y D/V es la proporción deuda-activos.

La tasa de descuento calculada para el año 2023 se encuentra entre el rango de 5,82% y 6,39%. Para la estimación del k_e se utiliza el modelo CAPM (Capital Asset Pricing Model) dado por:

$$k_e = r_f + \beta * (E(r_m) - r_f) + Pr$$

Donde r_f es la tasa libre de riesgo, $(E(r_m) - r_f)$ es la prima de riesgo, β es el coeficiente beta o factor de riesgo asociado y Pr representa el premio por factores asociados al negocio propio de la empresa.

Para estos efectos, el mercado reconoce como inversión sin riesgo o riesgo cero, los documentos emitidos o garantizados por el Estado tales como bonos del Banco Central. A su vez, la prima de riesgo es una función de: 1) el rendimiento de mercado esperado menos la tasa libre de riesgo, lo que representa la prima de riesgo requerida para una inversión típica del mercado, 2) el coeficiente beta que representa el factor de corrección a la prima por riesgo exigida a un activo típico del mercado, de acuerdo con la mayor o menor variabilidad que históricamente han presentado los rendimientos de la inversión, con respecto al comportamiento histórico de los rendimientos del mercado.

a) Estimación del Beta

Se utilizó el cálculo de la beta por Aswath Damodaran para “Mercados emergentes” (Asia, América Latina, Europa del Este, Medio Oriente y África), des-apalancando de acuerdo a su estructura Deuda/Patrimonio e impuestos, para posteriormente calcular el promedio de estas.

b) Premio por riesgo

Se consideró una base 0% para las propiedades sin un riesgo observable, un 0,5%, para las propiedades principalmente de regiones con un mercado secundario o reducido muy sensible a la economía y un 1% a la propiedad con donde las condiciones locales o sectoriales tengan una incidencia negativa en el corto plazo de la propiedad, esto considera el tamaño del negocio y las perspectivas futuras de la economía, y el mercado objetivo de cada propiedad de inversión.

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 31/03/2024 M\$	Saldo al 31/12/2023 M\$
Efectivo en caja	1.650	1.650
Saldos en bancos	89.850	269.147
Fondos mutuos	1.030.484	117.839
Total	1.121.984	388.636

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

El detalle de fondos mutuos al 31 de marzo de 2024 y 31 de diciembre de 2023 es el siguiente:

Al 31 de marzo de 2024

Institución	Valor Cuota M\$	Cuotas Vigentes	Saldo al 31/03/2024
Banco Santander	6.151,63	8.197,96	50.431
Banco Santander	1.718,33	570.351,43	980.053
Total			1.030.484

Al 31 de diciembre de 2023

Institución	Valor Cuota M\$	Cuotas Vigentes	Saldo al 31/12/2023
Banco Santander	1.687,8988	59.811,56	100.956
Banco Santander	5.782,92	2.919,4618	16.883
Total			117.839

NOTA 6 – OTROS ACTIVOS NO FINANCIEROS CORRIENTES

Otros activos no financieros	Saldo al 31/03/2024 M\$	Saldo al 31/12/2023 M\$
Seguros pagados por anticipado	94.832	165.956
Total	94.832	165.956

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 2024 y 31 de diciembre de 2023 es el siguiente:

Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar (neto)	Saldo al 31/03/2024 M\$	Saldo al 31/12/2023 M\$
Deudores por arriendo	76.189	252.628
Deudores por gastos comunes	85.380	78.779
Anticipo a proveedores	55.361	-
Fondo por rendir	4.939	-
Total	221.869	331.407

Detalle de Vencimiento de deudores por arriendo	Saldo al 31/03/2024 M\$	Saldo al 31/12/2023 M\$
Al día	26.058	224.681
0 – 30 días	25.525	18.839
31 – 60 días	16.248	6.323
61 – 90 días	8.358	2.785
Total	76.189	252.628

b) A continuación, se detalla los deudores comerciales al 31 de marzo de 2024 y de diciembre de 2023:

Al 31 de marzo de 2024

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	32	26.058	-	26.058	-	-	-	-	26.058
1-30 días	9	25.525	-	25.525	-	-	-	-	25.525
31-60 días	16	16.248	-	16.248	-	-	-	-	16.248
61-90 días	11	8.358	-	8.358	-	-	-	-	8.358
91-120 días	-	-	-	-	-	-	-	-	-
121-150 días	-	-	-	-	-	-	-	-	-
151-180 días	-	-	-	-	-	-	-	-	-
181-210 días	-	-	-	-	-	-	-	-	-
211-250 días	-	-	-	-	-	-	-	-	-
> 250 días	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total	68	76.189	-	76.189	-	-	-	-	76.189

Al 31 de diciembre 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° 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	90	224.681	-	224.681	-	-	-	-	224.681
1-30 días	18	18.839	-	18.839	-	-	-	-	18.839
31-60 días	6	6.323	-	6.323	-	-	-	-	6.323
61-90 días	3	2.785	-	2.785	-	-	-	-	2.785
91-120 días	-	-	-	-	-	-	-	-	-
121-150 días	-	-	-	-	-	-	-	-	-
151-180 días	-	-	-	-	-	-	-	-	-
181-210 días	-	-	-	-	-	-	-	-	-
211-250 días	-	-	-	-	-	-	-	-	-
> 250 días	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total	117	252.628	-	252.628	-	-	-	-	252.628

Al 31 de marzo de 2024 y 31 de diciembre de 2023 no existen documentos por cobrar protestados y en cobranza judicial.

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

Detalle provisión incobrables	31/03/2024 M\$	31/12/2023 M\$
Saldos iniciales al 1 de enero	(105.344)	(105.344)
Aumento de la provisión para pérdidas crediticias reconocidas en resultados durante el año	-	-
Disminución de la provisión por castigos del periodo	105.344	105.344
Total	-	-

NOTA 8 - ACTIVOS Y PASIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

El detalle de los activos por impuestos corrientes al 31 de marzo de 2024 y 31 de diciembre de 2023 es el siguiente:

Activos por impuestos corrientes	Saldo al 31/03/2024 M\$	Saldo al 31/12/2023 M\$
Iva crédito fiscal	41.005	42.322
Impuesto por recuperar	4.573	85.286
Total	45.578	127.608

El detalle de los pasivos por impuestos corrientes al 31 de marzo de 2024 y 31 de diciembre de 2023 es el siguiente:

Pasivos por impuestos corrientes	Saldo al 31/03/2024 M\$	Saldo al 31/12/2023 M\$
Pagos provisionales por pagar	8.416	8.354
Pagos provisionales mensuales	(25.318)	(99.486)
Provisión impuesto renta	86.031	194.797
Total	69.129	103.665

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

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

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 2024 y 31 de diciembre de 2023, 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 31-03-2024 M\$	Saldo al 31-12-2023 M\$
76.415.631-5	Punta Blanca Grupo Inmobiliario SpA	Chile	Accionista	UF	4.462.350	1.673.916
Total					4.462.350	1.673.916

(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 31-03-2024 M\$	Saldo al 31-12-2023 M\$
76.415.631-5	Punta Blanca Grupo Inmobiliario SpA	Chile	Accionista	UF	2-3 años	1.240.930	1.230.754
76.596.676-0	Inversiones Barol SpA	Chile	Accionista Minoritario Filial (*)	UF	2-3 años	310.232	307.691
76.395.772-2	Inversiones Santa Sara SpA	Chile	Accionista Minoritario Filial (*)	UF	2-3 años	36.856	36.553
76.937.074-9	Inversiones Green Room SpA	Chile	Accionista Minoritario Filial (*)	UF	2-3 años	14.423	14.303
Total						1.602.441	1.589.301

(*) Deuda que mantiene la sociedad filial Inmobiliaria Pajaritos Dos SpA e Inmobiliaria Talagante Uno SpA al 31 de diciembre de 2023 con accionistas por contratos de cuenta corriente mercantil.

(c) Transacciones significativas

El detalle de las transacciones significativas al 31 de marzo de 2024 y 31 de diciembre 2023 es el siguiente:

RUT	Nombre parte relacionada	País	Naturaleza de la relación	Tipo de Moneda	Descripción de la transacción	Tipo de Transacción	Monto al 31-03-2024 M\$	Monto al 31-12-2023 M\$	Efecto en resultado 31-03-2024	Efecto en resultado 31-12-2023
76.415.631-5	Punta Blanca Grupo Inmobiliario SpA	Chile	Accionista	UF	Reajuste UF	Cargo	23.364	57.622	23.364	57.622
				UF	Préstamo empresa relacionada	Cargo	2.765.070	1.616.294	-	-
				UF	Cuenta corriente Mercantil	Abono (1)	-	1.011.383	-	-
				UF	Reajuste UF	Abono	10.176	11.327	10.176	11.327
				UF	Cuenta corriente Mercantil	Cargo	-	77.451	-	-
76.395.777-2	Inversiones Santa Sara SpA	Chile	Accionista Minoritario Filial	UF	Cuenta corriente Mercantil	Abono (1)	-	30.038	-	-
				UF	Reajuste UF	Abono	302	336	302	336
				UF	Cuenta corriente Mercantil	Cargo	-	2.300	-	-
				UF	Cuenta corriente Mercantil	Abono (1)	-	252.847	-	-
				UF	Reajuste UF	Abono	2.543	2.832	2.543	2.832
76.596.676-0	Inversiones Barol SpA	Chile	Accionista Minoritario Filial	UF	Cuenta corriente Mercantil	Cargo	-	19.362	-	-
				UF	Cuenta corriente Mercantil	Abono (1)	-	11.754	-	-
				UF	Reajuste UF	Abono	118	131	118	131
				UF	Cuenta corriente Mercantil	Cargo	-	900	-	-
				UF	Servicios de Administración	Servicio de administración	2.768	528.989	2.768	528.989

(1) Con fecha 20 de octubre de 2023 se incorpora deuda de las cuentas corrientes mercantiles de Inmobiliaria Talagante Uno SpA.

(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 comienza a regir del 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 2024 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, tres activos comerciales se encuentran en créditos hipotecarios, un activo adquirido en el año 2019 con pago al contado (Talagante), por tanto, a nombre de la Sociedad Matriz y filiales y una oficina está en calidad de arrendada.

Al 31 de marzo de 2024 y 31 de diciembre de 2023 no existen compromisos adquiridos para reparación o mantenimiento.

Los valores de propiedades de inversión al 31 de marzo de 2024 y 31 de diciembre de 2023 están presentados en base a la tasación efectuada al 31 de diciembre de 2023.

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 31-03-2024	Tipo Bien Raíz 31-12-2023	Saldo al 31-03-2024 M\$	Saldo al 31-12-2023 M\$
Irrazával	PC	PC	31.559.346	31.559.346
Maipú	PC	PC	23.343.657	23.341.713
Ovalle	PC	PC	14.659.154	14.654.854
Curicó	PC	PC	13.023.199	13.023.199
Arica	PC	PC	12.603.766	12.603.766
San Bernardo	SC	SC	5.724.328	5.724.328
La Cruz	SC	SC	4.450.837	4.450.412
Av. Varas	SC	SC	3.756.813	3.756.813
Av. Perú	SC	SC	4.037.109	4.037.109
Quillota	SC	SC	2.103.944	2.103.944
Maipú II	SA	SA	3.136.414	3.136.414
Vespucio	PO	PO	1.209.848	1.209.848
Talagante	SC	SC	1.574.836	1.558.655
Total Propiedades de inversión			121.183.251	121.160.401

Tipo bien raíz:

PC: Power Center

SC: Strip Center

SA: Stand Alone

PO: Proyecto Oficina

b) Movimientos de cambio en propiedades de inversión:

Detalle Movimientos	Saldo al 31-03-2024 M\$	Saldo al 31-12-2023 M\$
Saldo inicial	121.160.401	117.274.094
Adiciones	22.850	55.960
Otros movimientos (1)	-	1.293.204
Resultado por ajuste a valor razonable	-	2.537.143
Saldo Final	121.183.251	121.160.401

(1) Corresponde a la incorporación de un nuevo activo de sociedad filial Inmobiliaria Talagante Uno SpA ver Nota 14.1-Capital suscrito y pagado

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

Importes reconocidos en resultados provenientes de propiedades de inversión	01/01/2024 al 31/03/2024 M\$	01/01/2023 al 31/03/2023 M\$
Ingresos por arriendos operativos	2.219.923	2.207.299
Gastos de operación directos de la propiedad que generó ingresos por arrendamientos.	(349.496)	(115.953)
Gastos de operación directos de la propiedad que no generó ingresos por arrendamientos.	(138.166)	(143.912)
Ganancia de valor razonable reconocida en otros ingresos	-	-

d) Los cobros futuros mínimos de arrendamiento al 31 de marzo de 2024 y 31 de diciembre de 2023 se detallan a continuación:

Cobros futuros mínimos	31-03-2024 M\$	31-12-2023 M\$
Hasta un año	8.483.091	8.428.036
Entre dos y cinco años	31.473.864	30.789.552
Mas de cinco años	51.641.896	52.742.806
Total	91.598.851	91.960.394

NOTA 11 - OTROS PASIVOS FINANCIEROS CORRIENTES Y NO CORRIENTES

Al 31 de marzo de 2024 y 31 de diciembre de 2023 el detalle de los otros pasivos financieros, corrientes y no corrientes, es el siguiente:

Al 31 de marzo de 2024

Tipo Préstamo	Proyecto	RUT	Institución financiera	Moneda	Tipo de amortización	Año Vencimiento	Tasa de Interés Efectiva	Tasa de Interés Nominal	Hasta 90 días M\$	Mas 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\$	Mas de 5 años M\$	Total no corriente M\$
Leasing	Maipú	96.588.080-1	Principal	UF	Mensual	2042	5,09%	5,09%	104.999	328.093	433.092	933.436	1.029.311	10.318.790	12.281.537
Leasing	Ovalle	96.588.080-1	Principal	UF	Mensual	2044	4,80%	4,80%	80.542	251.154	331.696	712.063	781.128	7.983.098	9.476.289
Leasing	Arica	99.185.000-7	Chilena Consolidada	UF	Mensual	2038	5,53%	5,53%	65.122	200.706	265.828	576.570	642.101	4.106.030	5.324.701
Leasing	Perú	96.588.080-1	Principal	UF	Mensual	2044	4,80%	4,80%	10.634	33.227	43.861	94.207	103.394	1.203.735	1.401.336
Leasing	Varas	96.588.080-1	Principal	UF	Mensual	2044	4,80%	4,80%	11.032	34.471	45.503	97.734	107.265	1.248.801	1.453.800
Leasing	La Cruz	96.588.080-1	Principal	UF	Mensual	2043	4,85%	4,85%	13.599	42.421	56.020	120.322	132.082	1.353.914	1.606.318
Leasing	Quillota	96.588.080-1	Principal	UF	Mensual	2044	4,80%	4,80%	10.249	32.025	42.274	90.800	99.655	1.160.196	1.350.651
Hipotecario	Curicó	96.538.310-7	Hipotecaria Security	UF	Mensual	2050	4.3%	4.3%	34.653	106.181	140.834	300.082	326.444	5.778.214	6.404.740
Hipotecario	Irarrázaval	96.538.310-7	Hipotecaria Security	UF	Mensual	2050	4.63%	4.63%	110.377	347.011	457.388	979.288	1.069.418	19.762.040	21.810.746
Hipotecario	San Bernardo	97.018.000-1	Scotiabank	US\$	Mensual	2032	3.15%	3.15%	112.080	336.239	448.319	896.637	896.637	1.344.955	3.138.229
Swap	San Bernardo	97.018.000-1	Scotiabank	US\$	Mensual	2032	3%	3%	-	-	-	-	-	359.217	359.217
Hipotecario	Vespucio	97.036.000-K	Santander	UF	Mensual	2033	4,3%	4,3%	15.160	46.467	61.627	131.481	143.267	365.696	640.444
Leasing	Maipú II	76.166.875-7	Rentas Inmobiliarias	UF	Semestral	2025	-	-	-	-	170.990	3.139.629	-	-	3.139.629
Comercial	-	96.588.080-1	Principal	UF	Mensual	2027	8,16%	8,16%	37.778	133.212	170.990	2.425.556	-	-	2.425.556
Total									606.225	1.891.207	2.497.432	10.497.805	5.330.702	54.984.686	70.813.193

Otros Pasivos Financieros – Composición de Movimientos entre 1 de enero y 31 de marzo de 2024

Tipo Préstamo	Proyecto	Saldo inicial M\$	Incorporación de obligación M\$	Pago Préstamo M\$	Pago Intereses M\$	Reajuste UF / Dólar M\$	Movimiento No Flujo M\$	Al 31/03/2024 M\$
Leasing	Maipú	12.715.010	-	(104.855)	(157.721)	103.485	158.710	12.714.629
Leasing	Ovalle	9.807.741	-	(80.422)	(115.206)	80.667	115.205	9.807.985
Leasing	Arica	5.608.412	-	(63.907)	(75.566)	46.024	75.566	5.590.529
Leasing	Varas	1.498.012	-	(11.036)	(17.730)	12.328	17.729	1.499.303
Leasing	Perú	1.443.952	-	(10.638)	(17.091)	11.883	17.091	1.445.197
Leasing	La Cruz	1.662.247	-	(13.580)	(19.669)	13.672	19.668	1.662.338
Leasing	Quillota	1.391.723	-	(10.253)	(16.461)	11.453	16.463	1.392.925
Hipotecario	Curicó	6.525.811	-	(34.020)	(68.722)	53.683	68.822	6.545.574
Hipotecario	Irarrázaval	22.196.478	-	(110.986)	(250.664)	182.642	250.664	22.268.134
Hipotecario	San Bernardo	3.304.580	-	(108.437)	(75.825)	361.725	104.505	3.586.548
Swap	San Bernardo	768.602	-	-	-	-	(409.385)	359.217
Hipotecario	Vespucio	711.188	-	(14.541)	(7.243)	4.820	7.847	702.071
Leasing	Maipú II	3.113.885	-	-	-	25.744	-	3.139.629
Comercial	-	-	2.588.043	-	-	8.503	-	2.596.546
Total		70.747.641	2.588.043	(562.675)	(821.898)	916.629	442.885	73.310.625

La Sociedad Matriz y filiales al 31 de marzo de 2024 no mantiene activos por derecho de uso.

Al 31 de diciembre 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%	104.537	318.080	422.617	914.519	1.008.450	10.369.424	12.292.393
Leasing	Ovalle	96.588.080-1	Principal	UF	Mensual	2044	4,80%	4,80%	80.179	243.759	323.938	698.085	765.794	8.019.924	9.483.803
Leasing	Arica	99.185.000-7	Chilena Consolidada	UF	Mensual	2038	5,53%	5,53%	63.724	196.400	260.124	564.199	628.324	4.155.765	5.348.288
Leasing	Perú	96.588.080-1	Principal	UF	Mensual	2044	4,80%	4,80%	10.605	32.206	42.811	92.350	101.356	1.207.435	1.401.141
Leasing	Varas	96.588.080-1	Principal	UF	Mensual	2044	4,80%	4,80%	11.002	33.412	44.414	95.807	105.151	1.252.640	1.453.598
Leasing	La Cruz	96.588.080-1	Principal	UF	Mensual	2043	4,85%	4,85%	13.539	41.164	54.703	117.950	129.478	1.360.116	1.607.544
Leasing	Quillota	96.588.080-1	Principal	UF	Mensual	2044	4,80%	4,80%	10.221	31.041	41.262	89.009	97.690	1.163.762	1.350.461
Hipotecario	Curicó	96.538.310-7	Hipotecaria Security	UF	Mensual	2050	4,3%	4,3%	34.009	104.201	138.210	294.506	320.378	5.772.717	6.387.601
Hipotecario	Irrarrázaval	96.538.310-7	Hipotecaria Security	UF	Mensual	2050	4,63%	4,63%	110.938	334.942	445.880	960.479	1.048.878	19.741.241	21.750.598
Hipotecario	San Bernardo	97.018.000-1	Scotiabank	US\$	Mensual	2032	3,15%	3,15%	100.139	300.416	400.555	801.110	801.110	1.301.805	2.904.025
Swap	San Bernardo	97.018.000-1	Scotiabank	US\$	Mensual	2032	3%	3%	-	-	-	-	-	768.602	768.602
Hipotecario	Vespucio	97.036.000-K	Santander	UF	Mensual	2033	4,3%	4,3%	14.875	45.594	60.469	129.011	140.575	381.133	650.719
Leasing	Maipú II	76.166.875-7	Rentas Inmobiliarias	UF	Semestral	2025	-	-	-	-	-	3.113.885	-	-	3.113.885
Total									553.768	1.681.215	2.234.983	7.870.910	5.147.184	55.494.564	68.512.658

Otros Pasivos Financieros – Composición de Movimientos Año 2023

Tipo Préstamo	Proyecto	Saldo inicial M\$	Pago Préstamo M\$	Pago Intereses M\$	Reajuste UF / Dólar M\$	Movimiento No Flujo M\$	Al 31/12/2023 M\$
Leasing	Maipú	12.520.187	(395.646)	(630.272)	590.358	630.383	12.715.010
Leasing	Ovalle	9.656.448	(304.003)	(460.338)	455.345	460.289	9.807.741
Leasing	Arica	5.587.797	(241.499)	(303.441)	262.144	303.411	5.608.412
Leasing	Varas	1.470.281	(41.687)	(70.706)	69.427	70.697	1.498.012
Leasing	Perú	1.417.222	(40.183)	(68.154)	66.921	68.146	1.443.952
Leasing	La Cruz	1.636.409	(51.321)	(78.588)	77.168	78.579	1.662.247
Leasing	Quillota	1.365.961	(38.729)	(65.646)	59.563	70.574	1.391.723
Hipotecario	Curicó	6.354.561	(129.410)	(271.581)	300.724	271.517	6.525.811
Hipotecario	Irrarrázaval	21.593.151	(419.189)	(992.761)	1.022.271	993.006	22.196.478
Hipotecario	San Bernardo	3.647.901	(384.823)	(276.438)	45.380	272.560	3.304.580
Swap	San Bernardo	707.688	-	-	-	60.914	768.602
Hipotecario	Vespucio	738.727	(55.804)	(30.039)	27.725	30.579	711.188
Leasing	Maipú II	2.971.825	-	(151.065)	142.060	151.065	3.113.885
Total		69.668.158	(2.102.294)	(3.399.029)	3.119.086	3.461.720	70.747.641

La Sociedad Matriz al 31 de diciembre de 2023 no mantiene activos por derecho de uso.

Conciliación para pasivos que surgen de actividades de financiación.

Al 31 de diciembre de 2023

conciliación para pasivos que surgen de actividades de financiación	Saldo inicial al 01-01-2024	Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiación		Otros cambios distintos de flujo de efectivo			Saldo final al 31-03-2024
		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\$
Leasing	37.240.982	-	(714.135)	-	305.256	420.432	37.252.535
Hipotecarios	32.738.057	-	(670.438)	-	631.549	403.159	33.102.327
Swap	768.602	-	-	-	-	(409.385)	359.217
Comercial	2.588.043	-	-	-	8.503	-	2.596.546
Total pasivos que surgen de actividades de financiación	73.335.684	-	(1.384.573)	-	945.308	414.206	73.310.625

Al 31 de diciembre de 2022

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 31-12-2023
		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\$
Leasing	36.626.130	-	(2.941.278)	-	1.722.986	1.833.144	37.240.982
Hipotecarios	32.334.340	-	(2.560.045)	-	1.396.100	1.567.662	32.738.057
Swap	707.688	-	-	-	-	60.914	768.602
Total pasivos que surgen de actividades de financiación	69.668.158	-	(5.501.323)	-	3.119.086	3.461.720	70.747.641

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

Al 31 de marzo de 2024 y 31 de diciembre de 2023 el detalle de las cuentas comerciales y otras cuentas por pagar corrientes y no corrientes es el siguiente:

a) Corrientes

Detalle	Saldo al 31-03-2024 M\$	Saldo al 31-12-2023 M\$
Facturas por pagar	54.904	51.116
Otras cuentas por pagar	367	8.470
Impuesto y retenciones por pagar	207.778	102.418
Provisiones varias	285.050	-
Otros acreedores	229.861	231.954
Anticipo de clientes	5.618	570
Garantías de arriendo	23.294	23.223
Total	806.872	417.751

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

Al 31 de marzo de 2024

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	1.098	-	-	-	-	-	1.098	30
Servicios	53.806	-	-	-	-	-	53.806	30
Total M\$	54.904	-	-	-	-	-	54.904	-

Al 31 de diciembre 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	1.022	-	-	-	-	-	1.022	30
Servicios	50.094	-	-	-	-	-	50.094	30
Total M\$	51.116	-	-	-	-	-	51.116	-

b) No corrientes

Detalle	Saldo al 31-03-2024 M\$	Saldo al 31-12-2023 M\$
Garantías arriendos	272.088	241.498
Total	272.088	241.498

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 ejercicios 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 2024 y 31 de diciembre de 2023 es el siguiente:

Origen diferencia temporaria	Tipo de diferencia	Saldo al 31-03-2024 M\$	Saldo al 31-12-2023 M\$
Activos en leasing, neto de pasivos leasing	Pasivo	(16.647.493)	(16.602.636)
Activo por pérdida tributaria	Activo	66.342	78.596
Otros	Activo	140.909	139.930
Total neto (pasivo)		(16.440.242)	(16.384.110)

- (b) Efecto en resultados:

Composición	01/01/2024 al 31/03/2024 M\$	01/01/2023 al 31/03/2023 M\$
Efecto de impuestos diferidos	(56.132)	(103.046)
Provisión impuesto renta	(86.031)	(51.569)
Total	(142.163)	(154.615)

- (c) Conciliación de la tasa efectiva:

Composición	01/01/2024 al 31/03/2024 M\$	01/01/2023 al 31/03/2023 M\$
Resultado antes de impuesto	411.301	264.935
Impuesto a tasa legal	(111.051)	(71.532)
Efecto impositivo por diferencias permanentes y otros	(31.112)	(83.083)
Total ajuste al gasto por impuesto utilizando la tasa legal	(31.112)	(83.083)
Gasto por impuesto utilizando la tasa efectiva	(142.163)	(154.615)

NOTA 14 - INFORMACIÓN A REVELAR SOBRE EL PATRIMONIO

14.1 Capital suscrito y pagado

Al 31 de marzo de 2024 y 31 de diciembre de 2023 el capital de la Sociedad Matriz asciende a M\$ 31.309.485 dividido en 18.857.440.315 acciones comunes, nominativas sin valor nominal, suscrito y pagado según lo señalado en el artículo primero de los estatutos.

• Mediante Escritura pública de fecha 20 de octubre de 2023, otorgada en la notaría de Santiago de don María Soledad Lascar Merino, repertorio N°45721/2023 se acordó:

- Aumentar el capital de la Sociedad Matriz en la cantidad de \$983.571, mediante la emisión de 983.571 acciones nominativas, ordinarias, de una única serie y sin valor nominal, a un valor de un peso por acción, las que fueron suscritas y pagadas en ese mismo acto mediante aporte de Punta Blanca Grupo Inmobiliario SpA de 774.400 acciones de la Sociedad filial Inmobiliaria Talagante Uno SpA a un valor de \$1 por acción sin valor nominal.

14.2 Distribución de utilidades

a) Al 31 de marzo de 2024 no se han realizado distribuciones de dividendos.

b) Al 31 de diciembre de 2023 no se han realizado distribuciones de dividendos.

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	31/03/2024 M\$	31/03/2023 M\$
Arriendos Maipú	(1)	305.696	431.395
Arriendos Curicó	(1)	277.457	266.395
Arriendos Arica	(1)	362.393	200.316
Arriendos La Cruz	(1)	56.198	115.773
Arriendos Antonio Varas	(1)	62.139	58.550
Arriendos Av. Perú	(1)	68.891	65.730
Arriendos San Bernardo	(1)	92.084	88.458
Arriendos Quillota	(1)	21.355	32.772
Arriendos Ovalle	(1)	276.282	266.622
Arriendos Irarrázaval	(1)	610.727	584.478
Arriendos Maipú II	(1)	42.322	61.200
Arriendos Vespucio	(1)	24.695	35.610
Arriendos Talagante	(1)	19.684	-
Total Ingresos		2.219.923	2.207.299

Tiempo de reconocimiento

(1): A lo largo del tiempo

(2): En un momento en el tiempo

(b) Costos de ventas

Los costos de ventas por los periodos terminados el 31 de marzo de 2024 y 2023 son los siguientes:

Costos de ventas	31/03/2024 M\$	31/12/2023 M\$
Contribuciones y mantención de bienes raíces	242.389	-
Patentes	129	90
Gastos comunes	32.679	50.947
Seguros pagados centros	74.299	64.916
Costos operacionales	16.622	-
Total	366.118	115.953

NOTA 16 - GASTOS DE ADMINISTRACIÓN Y COMERCIALIZACIÓN

Los gastos por conceptos administrativos y de comercialización por los ejercicios terminados el 31 de marzo de 2024 y 2023 son los siguientes:

Tipo de gastos	31/03/2024 M\$	31/03/2023 M\$
Administración	97.714	85.917
Asesorías legales y contables	23.777	45.387
Generales	53	12.608
Total	121.544	143.912

NOTA 17 – RESULTADO FINANCIERO

El detalle del resultado financiero al 31 de marzo de 2024 y 2023 es el siguiente:

(a) Ingresos financieros

Ingresos Financieros	31/03/2024 M\$	31/03/2023 M\$
Intereses fondos mutuos	9.836	8.393
Interés pagaré	948	1.026
Total	10.784	9.419

(b) Costos financieros

Costos Financieros	31/03/2024 M\$	31/03/2023 M\$
Gastos bancarios	(197)	(268)
Intereses por leasing	(419.444)	(412.970)
Intereses crédito hipotecario	(402.454)	(380.844)
Seguro crédito hipotecario	(506)	(485)
Impuestos de timbres y estampillas	(20.705)	-
Total	(843.306)	(794.567)

(c) Diferencia de cambio

Diferencia de Cambio	31/03/2024 M\$	31/03/2023 M\$
Diferencia de cambio	(361.725)	(11)
Resultado por valorización de derivado	409.386	(363.934)
Total	47.661	(363.945)

(d) Resultado por unidades de reajuste

Resultado por unidades de reajuste	31/03/2024 M\$	31/03/2023 M\$
Resultado por unidades de reajuste préstamos leasing	(305.256)	(482.712)
Reajustabilidad crédito hipotecario y comercial	(249.648)	(51.608)
Reajuste Cta. Cte. Relacionada	10.225	3.161
Otros Activos	16.056	2.621
Total	(528.623)	(528.538)

NOTA 18 – OTRAS GANANCIAS (PÉRDIDAS)

El detalle de otras ganancias (pérdidas) al 31 de marzo de 2024 y 2023 es el siguiente:

Otras ganancias (pérdidas)	31/03/2024 M\$	31/03/2023 M\$
Otros ingresos	2.404	5.703
Pérdidas por IVA no recuperable	(9.880)	(10.571)
Total	(7.476)	(4.868)

NOTA 19 - CONTINGENCIAS Y COMPROMISOS

Contingencias

Al 31 de marzo de 2024, 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: 2° Juzgado Civil de Santiago

Rol: C-968-2023

Demandante: Global Process Ingeniería Limitada

Demandado: Inversiones Punta Blanca SpA

Materia: Medida Prejudicial Probatoria

Cuantía: N/D

Estado procesal: Con fecha 16 de agosto de 2023 se notificó la Medida Prejudicial Probatoria con la finalidad de recabar antecedentes para poder demandar incumplimiento contractual respecto del contrato de mantención de ascensores del Mall City Point Irarrázaval suscrito en el 01 de enero del año 2018. El 22 de agosto de 2023 se realizó la audiencia donde fueron exhibidos los antecedentes solicitados.

Sin perjuicio de ello, con fecha 28 de agosto de 2023 fue presentado por el solicitante un escrito de apercibimiento en contra de Inversiones Punta Blanca lo que el tribunal falló el 16 de noviembre de 2023 pidiendo al solicitante indicar si persistiría con la solicitud dado que se había acompañado lo solicitado, lo que no prosperó.

Juzgado: 2° Juzgado Civil de Santiago

Rol: C-966-2023

Demandante: Global Process Ingeniería Limitada

Demandado: Inversiones Punta Blanca SpA

Materia: Medida Prejudicial Probatoria

Cuantía: 224 Unidades de Fomento + \$30.000.000 de pesos por concepto de daño emergente; \$4.000.000 por daño extrapatrimonial; y \$4.000.000 por daño moral a pagar a don Luis Cristian Vergara Garrido.

Estado procesal: Con fecha 04 de septiembre de 2023 se notificó la Medida Prejudicial Probatoria con la finalidad de recabar antecedentes para poder demandar incumplimiento contractual respecto del contrato de mantención de ascensores del Mall City Point Maipú suscrito en el 12 de mayo de 2017. El 11 de septiembre de 2023 se realizó la audiencia donde fueron exhibidos los antecedentes solicitados.

El 12 de diciembre de 2023 se presenta demanda, la cual es proveída el 15 de diciembre de 2023.

Juzgado: 2° Juzgado Civil de Santiago

Rol: C-1434-2023

Demandante: Global Process Ingeniería Limitada

Demandado: Inversiones Punta Blanca SpA

Materia: Medida Prejudicial Probatoria

Cuántía: N/D

Estado procesal: Con fecha 25 de septiembre de 2023 se notificó la Medida Prejudicial Probatoria con la finalidad de recabar antecedentes para poder demandar incumplimiento contractual respecto del contrato de mantención de ascensores del Mall City Point Ovalle suscrito en el 01 de enero del año 2018. El 02 de octubre de 2023 se realizó la audiencia donde fueron exhibidos los antecedentes solicitados.

Sin perjuicio de ello, con fecha 03 de octubre de 2023 fue presentado por el solicitante un escrito de apercibimiento en contra de Inversiones Punta Blanca lo que el tribunal falló el 11 de octubre de 2023 dando lugar al apercibimiento ordenando la notificación por cédula a la solicitada.

Juzgado: 2° Juzgado de Policía Local de Ñuñoa

Rol: 23.926-2023-3

Demandante: Global Process Ingeniería Limitada

Demandado: Inversiones Punta Blanca SpA

Materia: Infracción a la Ley General de Urbanismo y Construcciones por falta de certificación de rampas mecánicas y montacargas local líder Irrarrázaval.

Cuántía: N/D

Estado procesal: El 20 de junio de 2023 se cursa la infracción de autos. Se asiste a Comparendo de conciliación, contestación y prueba el 19 de octubre de 2023, donde se dejó constancia de que ya se encuentra regularizada toda la situación. El estado de la causa al 31 de diciembre de 2023 era que se encontraba en poder del juez para dictar sentencia.

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 Irrarrázaval 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 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 Irrarrazabal Dos SpA, entidad relacionada de la Sociedad.

NOTA 21 - 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 22 - HECHOS POSTERIORES

No se tiene conocimiento de hechos ocurridos con posteridad al 31 de marzo de 2024 que puedan afectar significativamente los saldos y la interpretación de los estados financieros consolidados intermedios.

Daniel Neiman K.
Gerente General

Carlos Pugin B.
Gerente de Administración y
Finanzas



www.bpo-advisors.net