

INVERSIONES PUNTA BLANCA SPA Y FILIALES

Estados financieros consolidados intermedios

Al 31 de marzo de 2025

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 2025 (NO AUDITADO) Y 31 DE DICIEMBRE DE 2024

	Nota	31/03/2025 M\$	31/12/2024 M\$
Activos			
Activos corrientes			
Efectivo y equivalentes al efectivo	5	873.347	519.334
Otros activos no financieros	6	78.681	137.692
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	7	296.935	369.777
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas	9	3.107.639	2.877.410
Activos por impuestos corrientes	8	29.226	28.323
Total activos corrientes distintos de los activos o grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta		4.385.828	3.932.536
Activos no corrientes o grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta	10	3.958.014	3.956.919
Total activos corrientes		8.343.842	7.889.455
Activos no corrientes			
Otros activos financieros no corrientes		13.425	13.261
Propiedades de inversión	11	129.008.295	128.932.082
Total activos no corrientes		129.021.720	128.945.343
Total activos		137.365.562	136.834.798
Pasivos y Patrimonio			
Pasivos corrientes			
Otros pasivos financieros	12	5.989.926	5.912.459
Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar	13	823.024	495.359
Pasivos por impuestos corrientes	8	37.778	54.585
Total pasivos corrientes distintos de pasivos vinculados mantenidos para la venta		6.850.728	6.462.403
Pasivos vinculados mantenidos para la venta	10	1.524.403	1.517.928
Total pasivos corrientes		8.375.131	7.980.331
Pasivos no corrientes			
Otros pasivos financieros	12	67.788.688	67.553.944
Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar	13	257.930	275.203
Cuentas por pagar a entidades relacionadas	9	649.532	641.667
Pasivos por impuestos diferidos	14	19.014.082	19.041.406
Total pasivos no corrientes		87.710.232	87.512.220
Total pasivos		96.085.363	95.492.551
Patrimonio			
Capital emitido	15	31.309.485	31.309.485
Otras reservas		(126.638)	(126.638)
Ganancias acumuladas		10.027.101	10.091.952
Total patrimonio atribuible a propietarios de la controladora		41.209.948	41.274.799
Participaciones no controladoras		70.251	67.448
Patrimonio total		41.280.199	41.342.247
Total pasivos y patrimonio		137.365.562	136.834.798

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 2025 (NO AUDITADO) Y 2024

	Nota	1/1/2025 31/03/2025 M\$	1/1/2024 31/03/2024 M\$
Ingresos de actividades ordinarias	16	2.369.905	2.219.923
Costos de ventas	16	(483.201)	(366.118)
Ganancia bruta		1.886.704	1.853.805
Otros ingresos	10-11	-	-
Gastos de administración y comercialización	17	(131.129)	(121.544)
Ingresos financieros	18	4.150	10.784
Costos financieros	18	(875.896)	(843.306)
Otras ganancias (pérdidas)	19	(18.456)	(7.476)
Diferencia de cambio	18	(97.331)	47.661
Resultado por unidades de reajuste	18	(852.311)	(528.623)
Resultado antes de impuestos		(84.269)	411.301
Impuesto a las ganancias	14	22.221	(142.163)
Resultado del ejercicio		(62.048)	269.138
Ganancia atribuible a:			
Propietarios de la controladora		(64.851)	268.970
Participación no controladora		2.803	168
Resultado del ejercicio		(62.048)	269.138
Resultado del ejercicio		(62.048)	269.138
Otros resultados integrales		-	-
Resultado Integral total		(62.048)	269.138

Las Notas adjuntas N° 1 a 23 forman parte integral de estos estados financieros consolidados intermedios.

INVERSIONES PUNTA BLANCA SPA Y FILIALES

ESTADOS CONSOLIDADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO

POR LOS PERIODOS DE TRES MESES TERMINADOS AL 31 DE MARZO DE 2025 (NO AUDITADO) Y 2024

	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 1/1/2025	31.309.485	(126.638)	10.091.952	41.274.799	67.448	41.342.247
Cambios en el patrimonio						
Resultado del ejercicio	-	-	(64.851)	(64.851)	2.803	(62.048)
Otros resultados integrales	-	-	-	-	-	-
Resultado integral total	-	-	(64.851)	(64.851)	2.803	(62.048)
Total cambios en el patrimonio	-	-	(64.851)	(64.851)	2.803	(62.048)
Saldo final al 31/03/2025	31.309.485	(126.638)	10.027.101	41.209.948	70.251	41.280.199

	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	32.492.474	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

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 DE 2025 (NO AUDITADO) Y 2024

	Nota	1/1/2025 31/03/2025 M\$	1/1/2024 31/03/2024 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		2.445.679	2.329.461
Clases de pagos:			
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios		(280.634)	(98.541)
Impuestos a las ganancias pagados (reembolsados)		-	82.030
Otras entradas (salidas) de efectivo		5.360	(5.936)
Flujos de efectivo netos procedentes de actividades de operación		<u>2.170.405</u>	<u>2.307.014</u>
Flujos de efectivo procedentes de actividades de inversión:			
Compras de otros activos a largo plazo	11 (b)	(77.308)	(22.850)
Préstamos a entidades relacionadas		(193.240)	(2.765.070)
Intereses recibidos	18 (a)	<u>4.150</u>	<u>10.784</u>
Flujos de efectivo netos utilizados en actividades de inversión		<u>(266.398)</u>	<u>(2.777.136)</u>
Flujos de efectivo procedentes de actividades de financiación:			
Importes procedentes de préstamos	9 (c)	-	2.588.043
Pagos de pasivos por arrendamientos financieros y préstamos	12	(674.816)	(562.675)
Pagos de gastos financieros	12	<u>(875.178)</u>	<u>(821.898)</u>
Flujos de efectivo netos utilizados en actividades de financiación		<u>(1.549.994)</u>	<u>1.203.470</u>
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio		354.013	733.348
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del ejercicio		<u>519.334</u>	<u>388.636</u>
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del ejercicio	5	<u><u>873.347</u></u>	<u><u>1.121.984</u></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 2025 (NO AUDITADO) Y 31 DE DICIEMBRE DE 2024

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, Inversiones FHF 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 2025 y 31 de diciembre de 2024 el accionista de la Sociedad Matriz es el siguiente:

Razón Social Accionista	RUT	Cantidad de acciones	Porcentaje de propiedad
Inversiones FHF 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 Inversiones FHF 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 Portuguese José Tomás
- d) Hirsch Portuguese Florencia Alejandra
- e) Hirsch Portuguese Sebastián Federico
- f) Hirsch Portuguese, 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 Inversiones FHF 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 67.128 m2 arrendables, de los cuales un 62% está ubicado en la ciudad de Santiago.

Al 31 de marzo de 2025 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 2025 y 31 de diciembre de 2024, 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 ejercicios presentados, a menos que se indique lo contrario.

a) Bases de preparación de estados financieros consolidados.

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

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

- Estados consolidados intermedios de situación financiera al 31 de marzo de 2025 y 31 de diciembre de 2024.
- Estados consolidados intermedios de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo, por los periodos terminados al 31 de marzo de 2025 y 2024.

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 28 de mayo de 2025.

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 2025 y 31 de diciembre de 2024, 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 intermedios 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	31-03-2025	31-12-2024
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	Chile	77,44%	77,44%

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 intermedios son presentados en miles de pesos chilenos, por lo que, toda la información financiera presentada en pesos chilenos ha sido redondeada a la unidad de mil más cercana. Las sociedades del Grupo mantienen registros contables en pesos chilenos. Las transacciones en otras monedas son registradas al tipo de cambio de la fecha de la transacción.

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

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 ejercicios son los siguientes:

	31-03-2025	31-12-2024
	\$	\$
Unidad de fomento	38.894,11	38.416,69
Dólar estadounidense	953,07	996,46

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) Activos no corrientes o Grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta

Activos mantenidos para la venta: El Grupo clasifica como activos no corrientes mantenidos para la venta las propiedades de inversión, para los cuales en la fecha de cierre del Estado Consolidado de Situación Financiera se han iniciado gestiones activas para su venta y se estima que es altamente probable. Estos activos o grupos sujetos a desapropiación se valorizan por el menor del monto en libros o el valor estimado de venta deducidos los costos necesarios para llevarla a cabo.

k) 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 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.

l) 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.

m) 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.

n) 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.

ñ) 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.

o) 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.

p) 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.

q) 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.

r) Nuevos pronunciamientos contables

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

Enmienda a la NIC 1 “Pasivos no corrientes con covenants”. Publicada en octubre 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.

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.

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

b) 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
Modificaciones a la 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
Modificación a NIIF 9 y NIIF 7 - Clasificación y Medición de Instrumentos Financieros. Publicada en mayo de 2024, esta modificación busca: • aclarar los requisitos para el momento de reconocimiento y baja en cuentas de algunos activos y pasivos financieros, con una nueva excepción para algunos pasivos financieros liquidados a través de un sistema de transferencia electrónica de efectivo; • aclarar y agregar más orientación para evaluar si un activo financiero cumple con el criterio únicamente pago de principal e intereses (SPPI); • agregar nuevas revelaciones para ciertos instrumentos con términos contractuales que pueden cambiar los flujos de efectivo (como algunos instrumentos con características vinculadas al logro de objetivos ambientales, sociales y de gobernanza (ESG)); • realizar actualizaciones de las revelaciones de los instrumentos de patrimonio designados a valor razonable con cambios en otro resultado integral (FVOCI).	01/01/2026
Mejoras anuales a las normas NIIF – Volumen 11. Las siguientes mejoras se publicaron en julio de 2024: • NIIF 1 Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera. Fueron mejoradas algunas referencias cruzadas a NIIF 9 indicadas en párrafos B5-B6 con relación a la excepción de aplicación retrospectiva en contabilidad de coberturas. • NIIF 7 Instrumentos Financieros: Información a Revelar. En relación a las revelaciones sobre resultados provenientes por baja de activos financieros donde exista involucración continua, se incorpora una referencia a NIIF13 con el objetivo de revelar si existen inputs no observables significativos que impactaron el valor razonable, y por ende, parte del resultado de la baja. • NIIF 9 Instrumentos financieros. Fue enmendada una referencia sobre la medición inicial de las cuentas por cobrar eliminando el concepto de precio de la transacción. • NIIF 10 Estados Financieros Consolidados. Se incorporan algunas mejoras en la descripción de la evaluación de control cuando existen “agentes de facto”. • NIC 7 Estado de flujos de efectivo. Fue enmendada una referencia en el párrafo 37 en relación al concepto de “método de participación” eliminando la referencia al “método del costo”.	01/01/2026

NIIF 18 Presentación y revelación en estados financieros. Publicada en abril de 2024. Esta es la nueva norma sobre presentación y revelación en los estados financieros, con un enfoque en actualizaciones del estado de resultados. Los nuevos conceptos clave introducidos en la NIIF 18 se relacionan con:

01/01/2027

- la estructura del estado de resultados;
- revelaciones requeridas en los estados financieros para ciertas medidas de desempeño de pérdidas o ganancias que se informan fuera de los estados financieros de una entidad (es decir, medidas de desempeño definidas por la administración); y
- Principios mejorados sobre agregación y desagregación que se aplican a los estados financieros principales y a las notas en general.

NIIF 19 subsidiarias que no son de interés público: Revelaciones. Publicada en abril de 2024. Esta nueva norma establece que una subsidiaria elegible, aplica los requisitos de otras Normas de Contabilidad NIIF, excepto los requisitos de divulgación, y en su lugar, puede aplicar los requisitos de divulgación reducidos de la NIIF 19. Los requisitos de divulgación reducidos de la NIIF 19 equilibran las necesidades de información de los usuarios de los estados financieros de las subsidiarias elegibles con ahorros de costos para los preparadores. La NIIF 19 es una norma voluntaria para subsidiarias elegibles.

01/01/2027

Una filial es elegible si:

- no tiene responsabilidad pública; y
- tiene una matriz última o intermedia que produce estados financieros consolidados disponibles para uso público que cumplen con las Normas de Contabilidad NIIF.

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 del Grupo 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 2025 y 31 de diciembre de 2024, 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\$ 31-03-2025	Valor Libro M\$ 31-12-2024
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	222.969	509.105
Efectivo y equivalentes al efectivo (*)	Fondos mutuos	Valor razonable con cambios en resultado	5	648.728	8.579
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar		Costo amortizado	6	296.935	369.777
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas		Costo amortizado	9	3.107.639	2.877.410
Otros activos financieros		Costo amortizado	2	13.425	13.261

(*) 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 0,9963 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 85,89% de los ingresos pactados.

Pasivos financieros fechas de vencimiento:	31-03-2025 M\$	31-12-2024 M\$
Otros pasivos financieros		
Menos de 1 año	5.989.926	5.912.459
Mayor a 1 año	67.788.688	67.553.944
Cuentas por pagar		
Menos de 1 año	823.024	495.359
Más de 1 año	257.930	275.203
Cuentas por pagar con relacionadas		
Mas de un año	649.532	641.667
Totales	75.509.100	74.878.632

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 ejercicio 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:

- 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.
- Seguro Riesgos políticos: Cubre hasta UF 80.000 en caso de siniestros.
- 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 1° 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 5° 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 monto 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 2024 de acuerdo con la información de la SBIF siendo de 5,05%.

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.

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 1,5% 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 31/03/2025 M\$	Saldo al 31/12/2024 M\$
Efectivo en caja	1.650	1.650
Saldos en bancos	222.969	509.105
Fondos mutuos	648.728	8.579
Total	873.347	519.334

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

El detalle de fondos mutuos al 31 de marzo de 2025 y 31 de diciembre de 2024 es el siguiente:

Al 31 de marzo de 2025

Institución	Valor Cuota M\$	Cuotas Vigentes	Saldo al 31/03/2025
Banco Santander	6.122,1882	1.413,4335	8.653
Banco Santander	6.123,1882	7.540,7426	46.173
Banco Santander	1.802,5262	329.482,807	593.902
Total			648.728

Al 31 de diciembre de 2024

Institución	Valor Cuota M\$	Cuotas Vigentes	Saldo al 31/12/2024
Banco Santander	6.069,3455	1.413,435	8.579
Total			8.579

NOTA 6 – OTROS ACTIVOS NO FINANCIEROS CORRIENTES

Otros activos no financieros	Saldo al 31/03/2025 M\$	Saldo al 31/12/2024 M\$
Seguros pagados por anticipado	78.681	137.692
Total	78.681	137.692

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 y 31 de diciembre de 2024 es el siguiente:

Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar (neto)	Saldo al 31/03/2025 M\$	Saldo al 31/12/2024 M\$
Deudores por arriendo	132.333	185.004
Deudores por gastos comunes	97.075	120.977
Anticipo a proveedores	58.227	57.796
Fondo por rendir	9.300	6.000
Total	296.935	369.777

Detalle de Vencimiento de deudores por arriendo	Saldo al 31/03/2025 M\$	Saldo al 31/12/2024 M\$
Al día	-	140.540
0 – 30 días	46.429	3.905
31 – 60 días	14.319	4.377
61 – 90 días	71.585	36.182
Total	132.333	185.004

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

Al 31 de marzo de 2025

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	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1-30 días	37	46.429	-	-	-	-	-	-	46.429
31-60 días	10	14.319	-	-	-	-	-	-	14.319
61-90 días	84	71.585	-	-	-	-	-	-	71.585
91-120 días	-	-	-	-	-	-	-	-	-
121-150 días	-	-	-	-	-	-	-	-	-
151-180 días	-	-	-	-	-	-	-	-	-
181-210 días	-	-	-	-	-	-	-	-	-
211-250 días	-	-	-	-	-	-	-	-	-
> 250 días	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total	131	132.333	-	-	-	-	-	-	132.333

Al 31 de diciembre 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° 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	63	140.540	-	-	-	-	-	-	140.540
1-30 días	1	3.905	-	-	-	-	-	-	3.905
31-60 días	2	4.377	-	-	-	-	-	-	4.377
61-90 días	8	36.182	-	-	-	-	-	-	36.182
91-120 días	-	-	-	-	-	-	-	-	-
121-150 días	-	-	-	-	-	-	-	-	-
151-180 días	-	-	-	-	-	-	-	-	-
181-210 días	-	-	-	-	-	-	-	-	-
211-250 días	-	-	-	-	-	-	-	-	-
> 250 días	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total	74	185.004	-	-	-	-	-	-	185.004

Al 31 de marzo de 2025 y 31 de diciembre de 2024 no existen documentos por cobrar protestados y en cobranza judicial.

NOTA 8 - ACTIVOS Y PASIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

El detalle de los activos por impuestos corrientes al 31 de marzo de 2025 y 31 de diciembre de 2024 es el siguiente:

Activos por impuestos corrientes	Saldo al 31/03/2025 M\$	Saldo al 31/12/2024 M\$
Iva crédito fiscal	23.587	28.323
Impuesto por recuperar	5.639	-
Total	29.226	28.323

El detalle de los pasivos por impuestos corrientes al 31 de marzo de 2025 y 31 de diciembre de 2024 es el siguiente:

Pasivos por impuestos corrientes	Saldo al 31/03/2025 M\$	Saldo al 31/12/2024 M\$
Pagos provisionales por pagar	9.102	9.238
Pagos provisionales mensuales	(27.411)	(103.805)
Provisión impuesto renta	56.087	149.152
Total	37.778	54.585

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 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 2025 y 31 de diciembre de 2024, 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 31-03-2025 M\$	Saldo al 31-12-2024 M\$
76.415.631-5	Punta Blanca Grupo Inmobiliario SpA	Chile	Accionista	UF	3.107.639	2.877.410
Total					3.107.639	2.877.410

(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 31-03-2025 M\$	Saldo al 31-12-2024 M\$
76.415.631-5	Punta Blanca Grupo Inmobiliario SpA	Chile	Accionista	UF	2-3 años	502.997	496.823
76.596.676-0	Inversiones Barol SpA	Chile	Accionista Minoritario Filial (*)	UF	2-3 años	125.749	124.205
76.395.772-2	Inversiones Santa Sara SpA	Chile	Accionista Minoritario Filial (*)	UF	2-3 años	14.939	14.756
76.937.074-9	Inversiones Green Room SpA	Chile	Accionista Minoritario Filial (*)	UF	2-3 años	5.847	5.774
76.839.904-2	Punta Blanca Gestión Inmobiliaria SpA	Chile	Accionista Común	UF	2-3 años	-	109
Total						649.532	641.667

(*) Deuda que mantiene la sociedad filial Inmobiliaria Pajaritos Dos SpA e Inmobiliaria Talagante Uno SpA al 31 de marzo de 2025 con accionistas por contratos de cuenta corriente mercantil.

(c) Transacciones significativas

El detalle de las transacciones significativas al 31 de marzo de 2025 y 31 de diciembre de 2024 es el siguiente:

RUT	Nombre parte relacionada	País	Naturaleza de la relación	Tipo de Moneda	Descripción de la transacción	Tipo de Transacción	Monto al 31-03-2025 M\$	Monto al 31-12-2024 M\$	Efecto en resultado 31-03-2025	Efecto en resultado 31-12-2024
76.415.631-5	Punta Blanca Grupo Inmobiliario SpA	Chile	Accionista	UF	Reajuste UF	Cargo	36.989	144.449	36.989	144.449
				UF	Préstamo empresa relacionada	Cargo	193.240	2.937.263	-	-
				UF	Distribución de dividendos	Traspaso (1)	-	1.878.218	-	-
				UF	Reajuste UF	Abono	6.174	45.415	6.174	45.415
				UF	Pago I	Cargo	-	779.346	-	-
				UF	Reajuste UF	Abono	183	1.349	183	1.349
				UF	Pago	Cargo	-	23.146	-	-
				UF	Reajuste UF	Abono	1.544	11.352	1.544	11.352
				UF	Pago	Cargo	-	194.838	-	-
				UF	Reajuste UF	Abono	73	528	73	528
				UF	Pago	Cargo	-	9.057	-	-
76.839.904-2	Punta Blanca Gestión Inmobiliaria SpA	Chile	Accionista Común	\$	Cuenta corriente Mercantil	Traspaso	-	109	-	-
				UF	Servicios de administración	Servicio de administración	174.630	424.643	174.630	424.643

(1) Con fecha 28 de junio de 2024 se distribuye dividendos compensado saldo de cuenta corriente con Punta Blanca Grupo Inmobiliario SpA, ver nota 14.2 – Información a revelar sobre el patrimonio.

(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 comienzo a regir del 1 de julio de 2021.

NOTA 10 – ACTIVOS NO CORRIENTES O GRUPOS DE ACTIVOS PARA SU DISPOSICIÓN CLASIFICADOS COMO MANTENIDOS PARA LA VENTA

La Administración ha clasificado algunos activos como mantenidos para la venta. Lo anterior, significa la reclasificación desde propiedades de inversión. El valor de estos activos corresponde a su menor valor entre su valor libro y su valor estimado de realización.

a) El detalle es el siguiente:

Nombre Proyecto	Saldo al 31-03-2025 M\$	Saldo al 31-12-2024 M\$
Strip Center Av. Varas	3.958.014	3.956.919

b) Movimiento del inventario corriente al 31 de marzo de 2025 y 31 de diciembre de 2024 es el siguiente:

Inventarios	Saldo al 31-12-2024 M\$	Saldo al 31-12-2024 M\$
Saldo Inicial	3.956.919	-
Transferencia desde Propiedades de inversión	-	4.187.980
Resultado por ajuste a valor de realización *	-	(231.061)
Adiciones	1.095	-
Total	3.958.014	3.956.919

* Corresponde al ajuste de valor de mercado según contrato promesa compra venta con fecha 30 de diciembre de 2024, autorizado ante notario público de Santiago María Soledad Lascar Merino.

- PASIVOS VINCULADOS MANTENIDOS PARA LA VENTA

Al 31 de marzo de 2025

Tipo Préstamo	Proyecto	Saldo inicial M\$	Pago préstamo M\$	Pago intereses M\$	Reajuste M\$	Movimiento no flujo M\$	Saldo al 31-03-2025 M\$
Leasing	Varas	1.517.928	(12.312)	(17.817)	18.788	17.816	1.524.403

Al 31 de diciembre de 2024

Tipo Préstamo	Proyecto	Saldo inicial M\$	Transferencia desde Otros pasivos financieros M\$	Saldo al 31-12-2024 M\$
Leasing	Varas	-	1.517.928	1.517.928

Durante el ejercicio 2024, la empresa decidió vender una propiedad de inversión en leasing. De acuerdo con IFRS 5, este activo ha sido reclasificado a “Activos mantenidos para la venta”, con un valor de M\$3.956.919.

Asimismo, los pasivos financieros asociados a este activo, incluyendo el arrendamiento financiero de M\$1.517.895, se han reclasificado a “Pasivos vinculados a activos mantenidos para la venta”.

NOTA 11 - 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 2025 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 2025 y 31 de diciembre de 2024, no existen compromisos adquiridos para reparación o mantenimiento.

Los valores de propiedades de inversión al 31 de marzo de 2025 y 31 de diciembre de 2024 están presentados en base a la tasación efectuada al 31 de diciembre de 2024.

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 31-03-2025	Tipo Bien Raíz 31-03-2025	Saldo al 31-03-2025 M\$	Saldo al 31-12-2024 M\$
Irarrázaval	PC	PC	36.379.774	36.375.358
Maipú	PC	PC	25.367.110	25.314.905
Ovalle	PC	PC	15.320.607	15.307.064
Curicó	PC	PC	14.158.245	14.152.196
Arica	PC	PC	13.740.748	13.740.748
San Bernardo	SC	SC	6.391.601	6.391.601
La Cruz	SC	SC	4.731.892	4.731.892
Av. Perú	SC	SC	4.288.763	4.288.763
Quillota	SC	SC	2.225.668	2.225.668
Maipú II	SA	SA	3.552.408	3.552.408
Vespucio	PO	PO	1.215.447	1.215.447
Talagante	SC	SC	1.636.032	1.636.032
Total Propiedades de inversión			129.008.295	128.932.082

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 31-03-2025 M\$	Saldo al 31-12-2024 M\$
Saldo inicial	128.932.082	121.160.401
Adiciones	76.213	396.665
Resultado por ajuste a valor razonable	-	11.131.829
Transferencia a activos mantenidos para la venta	-	(3.756.813)
Saldo Final	129.008.295	128.932.082

* 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	01/01/2025 al 31/03/2025 M\$	01/01/2024 al 31/03/2024 M\$
Ingresos por arriendos operativos	2.369.905	2.219.923
Gastos de operación directos de la propiedad que generó ingresos por arrendamientos.	(483.201)	(366.118)
Gastos de operación directos de la propiedad que no generó ingresos por arrendamientos.	(131.129)	(121.544)
Ganancia de valor razonable reconocida en otros ingresos	-	-

d) Los cobros futuros mínimos de arrendamiento al 31 de marzo de 2025 y 31 de diciembre de 2024 se detallan a continuación:

Cobros futuros mínimos	31-03-2025 M\$	31-12-2024 M\$
Hasta un año	8.869.763	8.858.735
Entre dos y cinco años	32.048.397	32.537.669
Mas de cinco años	44.977.421	47.875.878
Total	85.895.581	89.272.282

NOTA 12 - OTROS PASIVOS FINANCIEROS CORRIENTES Y NO CORRIENTES

Al 31 de marzo de 2025 y 31 de diciembre de 2024 el detalle de los otros pasivos financieros, corrientes y no corrientes, es el siguiente:
Al 31 de marzo de 2025

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%	115.814	361.510	477.324	1.027.004	1.135.768	10.237.676	12.400.448
Leasing	Ovalle	96.588.080-1	Principal	UF	Mensual	2044	4,80%	4,80%	88.598	275.942	364.540	679.256	848.579	8.043.912	9.571.747
Leasing	Arica	99.185.000-7	Chilena Consolidada	UF	Mensual	2038	5,53%	5,53%	72.059	222.087	294.146	637.989	710.502	3.940.535	5.289.026
Leasing	Perú	96.588.080-1	Principal	UF	Mensual	2044	4,80%	4,80%	11.702	36.519	48.221	116.921	100.321	1.203.897	1.421.139
Leasing	La Cruz	96.588.080-1	Principal	UF	Mensual	2043	4,85%	4,85%	14.965	46.623	61.588	132.087	145.405	1.345.212	1.622.704
Leasing	Quillota	96.588.080-1	Principal	UF	Mensual	2044	4,80%	4,80%	11.279	35.198	46.477	99.659	109.726	1.160.352	1.369.737
Hipotecario	Curicó	96.538.310-7	Hipotecaria Security	UF	Mensual	2050	4,3%	4,3%	37.898	116.116	154.014	328.179	357.009	5.876.338	6.561.526
Hipotecario	Irarrázaval	96.538.310-7	Hipotecaria Security	UF	Mensual	2050	4,63%	4,63%	121.238	380.558	501.796	1.071.710	1.175.904	20.120.072	22.367.686
Hipotecario	San Bernardo	97.018.000-1	Scotiabank	US\$	Mensual	2032	3,15%	3,15%	108.810	326.429	435.239	870.478	870.478	906.749	2.647.705
Swap	San Bernardo	97.018.000-1	Scotiabank	US\$	Mensual	2032	3%	3%	-	-	-	-	-	722.698	722.698
Hipotecario	Vespucio	97.036.000-K	Santander	UF	Mensual	2033	4,3%	4,3%	16.593	50.860	67.453	143.909	156.809	303.361	604.079
Leasing	Maipú II	76.166.875-7	Rentas Inmobiliarias	UF	Semestral	2025	-	-	3.292.032	-	3.292.032	-	-	-	-
Comercial	-	96.588.080-1	Principal	UF	Mensual	2027	8,16%	8,16%	46.040	152.651	198.691	2.344.702	-	-	2.344.702
Comercial	Talagante	96.588.080-1	Banco BCI	UF	Mensual	2027	5,29%	5,29%	11.761	36.644	48.405	104.833	760.658	-	865.491
Total									3.948.789	2.041.137	5.989.926	7.556.727	6.371.159	53.860.802	67.788.688

Otros Pasivos Financieros – Composición de Movimientos entre 1 de enero y 31 de marzo de 2025

Tipo Préstamo	Proyecto	Saldo inicial M\$	Incorporación de obligación M\$	Pago Préstamo M\$	Pago Intereses M\$	Reajuste UF / Dólar M\$	Movimiento No Flujo M\$	Transferencia a pasivos vinculados mantenidos para la venta	Al 31/03/2025 M\$
Leasing	Maipú	12.836.099	-	(117.119)	(157.897)	158.792	157.897	-	12.877.772
Leasing	Ovalle	9.903.308	-	(89.535)	(115.360)	122.515	115.359	-	9.936.287
Leasing	Arica	5.584.863	-	(70.637)	(75.444)	68.946	75.444	-	5.583.172
Leasing	Perú	1.463.118	-	(11.868)	(17.174)	18.110	17.174	-	1.469.360
Leasing	La Cruz	1.678.652	-	(15.126)	(19.698)	20.767	19.697	-	1.684.292
Leasing	Quillota	1.410.198	-	(11.438)	(16.541)	17.455	16.540	-	1.416.214
Hipotecario	Curicó	6.670.148	-	(37.157)	(70.356)	82.549	70.356	-	6.715.540
Hipotecario	Irarrázaval	22.712.708	-	(124.387)	(254.057)	281.161	254.057	-	22.869.482
Hipotecario	San Bernardo	3.299.143	-	(110.039)	(59.686)	143.829	(190.303)	-	3.082.944
Swap	San Bernardo	503.246	-	-	-	-	219.452	-	722.698
Hipotecario	Vespucio	679.502	-	(15.879)	(6.909)	7.908	6.910	-	671.532
Leasing	Maipú II	3.251.623	-	-	-	40.409	-	-	3.292.032
Comercial	-	2.559.393	-	(47.543)	(52.139)	31.543	52.139	-	2.543.393
Comercial	Talagante	914.402	-	(11.776)	(12.100)	11.269	12.101	-	913.896
Total		73.466.403	-	(662.504)	(857.361)	1.005.253	826.823	-	73.778.614

La Sociedad Matriz y filiales al 31 de marzo de 2025 no mantiene activos por derecho de uso.
Al 31 de diciembre 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\$	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%	116.399	349.238	465.637	1.003.577	1.106.656	10.260.229	12.370.462
Leasing	Ovalle	96.588.080-1	Principal	UF	Mensual	2044	4,80%	4,80%	88.987	266.929	355.916	664.295	828.395	8.054.702	9.547.392
Leasing	Arica	99.185.000-7	Chilena Consolidada	UF	Mensual	2038	5,53%	5,53%	70.223	216.430	286.653	621.735	692.401	3.984.074	5.298.210
Leasing	Perú	96.588.080-1	Principal	UF	Mensual	2044	4,80%	4,80%	11.795	35.281	47.076	114.477	97.607	1.203.958	1.416.042
Leasing	La Cruz	96.588.080-1	Principal	UF	Mensual	2043	4,85%	4,85%	15.034	45.092	60.126	129.141	141.763	1.347.622	1.618.526
Leasing	Quillota	96.588.080-1	Principal	UF	Mensual	2044	4,80%	4,80%	11.368	34.005	45.373	97.455	106.959	1.160.411	1.364.825
Hipotecario	Curicó	96.538.310-7	Hipotecaria Security	UF	Mensual	2050	4,3%	4,3%	37.040	113.490	150.530	320.757	348.935	5.849.926	6.519.618
Hipotecario	Irarrázaval	96.538.310-7	Hipotecaria Security	UF	Mensual	2050	4,63%	4,63%	123.946	366.190	490.136	1.049.402	1.145.985	20.027.185	22.222.572
Hipotecario	San Bernardo	97.018.000-1	Scotiabank	US\$	Mensual	2032	3,15%	3,15%	113.764	341.291	455.055	910.108	910.108	1.023.872	2.844.088
Swap	San Bernardo	97.018.000-1	Scotiabank	US\$	Mensual	2032	3%	3%	-	-	-	-	-	503.246	503.246
Hipotecario	Vespucio	97.036.000-K	Santander	UF	Mensual	2033	4,3%	4,3%	16.214	49.699	65.913	140.626	153.231	319.732	613.589
Leasing	Maipú II	76.166.875-7	Rentas Inmobiliarias	UF	Semestral	2025	-	-	-	3.251.623	3.251.623	-	-	-	-
Comercial	-	96.588.080-1	Principal	UF	Mensual	2027	8,16%	8,16%	47.314	143.922	191.236	2.368.157	-	-	2.368.157
Comercial	Talagante	96.588.080-1	Banco BCI	UF	Mensual				11.725	35.460	47.185	102.295	764.922	-	867.217
Total									663.809	5.248.650	5.912.459	7.522.025	6.296.962	53.734.957	67.553.944

Otros Pasivos Financieros – Composición de Movimientos entre 1 de enero y 31 de diciembre 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\$	Transferencia a pasivos vinculados mantenidos para la venta	Al 31/12/2024 M\$
Leasing	Maipú	12.715.010	-	(431.663)	(637.867)	552.788	637.831	-	12.836.099
Leasing	Ovalle	9.807.741	-	(330.874)	(465.960)	426.440	465.961	-	9.903.308
Leasing	Arica	5.608.412	-	(265.696)	(302.409)	242.147	302.409	-	5.584.863
Leasing	Varas	1.498.012	-	(45.365)	(71.805)	65.251	71.835	(1.517.928)	-
Leasing	Perú	1.443.952	-	(43.728)	(69.214)	62.896	69.212	-	1.463.118
Leasing	La Cruz	1.662.247	-	(55.874)	(79.557)	72.279	79.557	-	1.678.652
Leasing	Quillota	1.391.723	-	(42.147)	(66.666)	60.621	66.667	-	1.410.198
Hipotecario	Curicó	6.525.811	-	(140.789)	(277.474)	285.126	277.474	-	6.670.148
Hipotecario	Irarrázaval	22.196.478	-	(454.260)	(1.018.013)	970.490	1.018.013	-	22.712.708
Hipotecario	San Bernardo	3.304.580	-	(430.577)	(285.289)	425.141	285.288	-	3.299.143
Swap	San Bernardo	768.602	-	-	-	-	(265.356)	-	503.246
Hipotecario	Vespucio	711.188	-	(60.156)	(28.504)	27.868	29.106	-	679.502
Leasing	Maipú II	3.113.885	-	-	(157.704)	137.738	157.704	-	3.251.623
Comercial	-	-	2.588.043	(127.608)	(164.898)	98.930	164.926	-	2.559.393
Comercial	Talagante	-	910.903	(7.564)	(8.215)	11.064	8.214	-	914.402
Total		70.747.641	3.498.946	(2.436.301)	(3.633.575)	3.438.779	3.368.841	(1.517.928)	73.466.403

La Sociedad Matriz al 31 de diciembre de 2024 no mantiene activos por derecho de uso.

Conciliación para pasivos que surgen de actividades de financiación.

Al 31 de marzo de 2025

conciliación para pasivos que surgen de actividades de financiación	Saldo inicial al 01-01-2025	Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiación		Otros cambios distintos de flujo de efectivo			Saldo final al 31-03-2025
		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	36.127.861		(717.837)	-	446.994	402.111	36.259.129
Hipotecarios	33.361.501		(678.470)	-	515.447	141.020	33.339.498
Swap	503.246		-	-	-	219.452	722.698
Comercial	3.473.795		(123.558)	-	42.812	64.240	3.457.289
Total pasivos que surgen de actividades de financiación	73.466.403		(1.519.865)	-	1.005.253	826.823	73.778.614

Al 31 de diciembre de 2024

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 31-12-2024
		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	-	(3.066.529)	-	1.620.160	333.248	36.127.861
Hipotecarios	32.738.057	-	(2.695.062)	-	1.708.625	1.609.881	33.361.501
Swap	768.602	-	-	-	-	(265.356)	503.246
Comercial	-	3.498.946	(308.285)	-	109.994	173.140	3.473.795
Total pasivos que surgen de actividades de financiación	70.747.641	3.498.946	(6.069.876)	-	3.438.779	1.850.913	73.466.403

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

Al 31 de marzo de 2025 y 31 de diciembre de 2024 el detalle de las cuentas comerciales y otras cuentas por pagar corrientes y no corrientes es el siguiente:

a) Corrientes

Detalle	Saldo al 31-03-2025 M\$	Saldo al 31-12-2024 M\$
Facturas por pagar	186.994	136.906
Otras cuentas por pagar	5.419	1.173
Impuesto y retenciones por pagar	101.443	112.895
Provisiones varias	345.598	59.206
Otros acreedores	159.030	159.030
Anticipo de clientes	1.518	2.168
Garantías de arriendo	23.022	23.981
Total	823.024	495.359

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

Al 31 de marzo de 2025

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	3.740	-	-	-	-	-	3.740	30
Servicios	183.254	-	-	-	-	-	183.254	30
Total M\$	186.994	-	-	-	-	-	186.994	-

Al 31 de diciembre 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	2.738	-	-	-	-	-	2.738	30
Servicios	134.168	-	-	-	-	-	134.168	30
Total M\$	136.906	-	-	-	-	-	136.906	-

b) No corrientes

Detalle	Saldo al 31-03-2025 M\$	Saldo al 31-12-2024 M\$
Garantías arriendos	257.930	275.203
Total	257.930	275.203

NOTA 14 - 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 2025 y 31 de diciembre de 2024 es el siguiente:

Origen diferencia temporaria	Tipo de diferencia	Saldo al 31-03-2025 M\$	Saldo al 31-12-2024 M\$
Activos en leasing, neto de pasivos leasing	Pasivo	(19.265.073)	(19.304.279)
Activo por pérdida tributaria	Activo	103.289	117.066
Otros	Activo	147.702	145.807
Total neto (pasivo)		(19.014.082)	(19.041.406)

(b) Efecto en resultados:

Composición	01/01/2025 al 31/03/2025 M\$	01/01/2024 al 31/03/2024 M\$
Efecto de impuestos diferidos	17.118	(56.132)
Provisión impuesto renta	5.103	(86.031)
Total	22.221	(142.163)

(c) Conciliación de la tasa efectiva:

Composición	01/01/2025 al 31/03/2025 M\$	01/01/2024 al 31/03/2024 M\$
Resultado antes de impuesto	(84.269)	411.301
Impuesto a tasa legal	22.753	(111.051)
Efecto impositivo por diferencias permanentes y otros	(532)	(31.112)
Total ajuste al gasto por impuesto utilizando la tasa legal	(532)	(31.112)
Gasto por impuesto utilizando la tasa efectiva	22.221	(142.163)

NOTA 15 - INFORMACIÓN A REVELAR SOBRE EL PATRIMONIO

15.1 Capital suscrito y pagado

Al 31 de marzo de 2025 y 31 de diciembre de 2024 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.

15.2 Distribución de utilidades

a) Al 31 de marzo de 2025 no se ha realizado distribuciones de dividendos.

b) Al 31 de diciembre de 2024 no se han realizado distribuciones de dividendos.

En Junta Extraordinaria de Accionistas, celebrada el 28 de junio de 2024, se acordó y aprobó distribuir dividendos por un monto de M\$ 1.878.218 compensando parcialmente la cuenta corriente con Punta Blanca Grupo Inmobiliario SpA.

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	31/03/2025 M\$	31/03/2024 M\$
Arriendos Maipú	(1)	446.389	305.696
Arriendos Curicó	(1)	277.329	277.457
Arriendos Arica	(1)	224.098	362.393
Arriendos La Cruz	(1)	68.396	56.198
Arriendos Antonio Varas	(1)	64.992	62.139
Arriendos Av. Perú	(1)	65.538	68.891
Arriendos San Bernardo	(1)	130.996	92.084
Arriendos Quillota	(1)	21.061	21.355
Arriendos Ovalle	(1)	277.355	276.282
Arriendos Irarrázaval	(1)	625.348	610.727
Arriendos Maipú II	(1)	101.084	42.322
Arriendos Vespucio	(1)	38.659	24.695
Arriendos Talagante	(1)	28.660	19.684
Total Ingresos		2.369.905	2.219.923

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 ejercicios terminados el 31 de marzo de 2025 y 2024 son los siguientes:

Costos de ventas	31/03/2025 M\$	31/03/2024 M\$
Contribuciones y mantención de bienes raíces	299.522	242.389
Patentes	134	29
Gastos comunes	96.847	32.679
Seguros pagados centros	59.011	74.299
Costos operacionales	27.687	16.622
Total	483.201	366.118

NOTA 17 - GASTOS DE ADMINISTRACIÓN Y COMERCIALIZACIÓN

Los gastos por conceptos administrativos y de comercialización por los ejercicios terminados el 31 de marzo de 2025 y 2024 son los siguientes:

Tipo de gastos	31/03/2025 M\$	31/03/2024 M\$
Administración	93.042	97.714
Asesorías legales y contables	38.054	23.777
Generales	33	53
Total	131.129	121.544

NOTA 18 – RESULTADO FINANCIERO

El detalle del resultado financiero al 31 de marzo de 2025 y 2024 es el siguiente:

(a) Ingresos financieros

Ingresos Financieros	31/03/2025 M\$	31/03/2024 M\$
Intereses fondos mutuos	4.150	9.836
Interés pagaré	-	948
Total	4.150	10.784

(b) Costos financieros

Costos Financieros	31/03/2025 M\$	31/03/2024 M\$
Intereses por leasing	(419.931)	(419.444)
Intereses crédito hipotecario y comercial	(455.247)	(402.454)
Otros costos financieros	(718)	(21.408)
Total	(875.896)	(843.306)

(c) Diferencia de cambio

Diferencia de Cambio	31/03/2025 M\$	31/03/2024 M\$
Diferencia de cambio	265.951	(361.725)
Resultado por valorización de derivado	(219.453)	409.386
Reajustabilidad Crédito Comercial	(143.829)	-
Total	(97.331)	47.661

(d) Resultado por unidades de reajuste

Resultado por unidades de reajuste	31/03/2025 M\$	31/03/2024 M\$
Resultado por unidades de reajuste préstamos leasing	(465.782)	(305.256)
Reajustabilidad crédito hipotecario y comercial	(414.430)	(249.648)
Reajuste Cta. Cte. Relacionada	29.015	10.225
Otros Activos (pasivos)	(1.114)	16.056
Total	(852.311)	(528.623)

NOTA 19 – OTRAS GANANCIAS (PÉRDIDAS)

El detalle de otras ganancias (pérdidas) al 31 de marzo de 2025 y 2024 es el siguiente:

Otras ganancias (pérdidas)	31/03/2025 M\$	31/03/2024 M\$
Otros ingresos	2.932	2.404
Pérdidas por IVA no recuperable	(15.357)	(9.880)
Intereses y multas	(6.031)	-
Total	(18.456)	(7.476)

NOTA 20 - CONTINGENCIAS Y COMPROMISOS

Contingencias

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

Al 31 de marzo de 2025, la Sociedad Matriz y filiales no cuentan con contingencias adicionales a las informadas a continuación:

Juzgado: 20° Juzgado Civil de Santiago / Iltma. Corte de Apelaciones de Santiago

Rol: C-22426-2017 / 4504-2022-Civil

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

Cuántía: \$14.146.808 daño directo; \$15.000.000 daño moral (más reajustes, intereses y costas).

Estado procesal: Demandante interpuso recurso de Casación en el Fondo el cual se encuentra en relación.

Juzgado: **2° Juzgado Civil de Santiago**

Rol: C-968-2023

Demandante: Global Process Ingeniería Limitada

Demandado: Inversiones Punta Blanca SpA

Materia: Cumplimiento de contrato; Indemnización de perjuicios.

Cuántía: \$72.205.659

Estado procesal: Demanda contestada, pendiente réplica.

Juzgado: **2° Juzgado Civil de Santiago**

Rol: C-966-2023

Demandante: Global Process Ingeniería Limitada

Demandado: Inversiones Punta Blanca SpA

Materia: Medida Prejudicial Probatoria

Cuántía: 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 01 de marzo de 2024, se interponen excepciones dilatorias; a la fecha acogidas y pendiente de subsanar. La causa se encontraba archivada, pero fue solicitado el desarchivo lo que fue concedido el 17 de febrero de 2025.

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 22 de agosto se interponen excepciones dilatorias, pendiente de contestación del demandante.

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 7 de junio de 2024, Inversiones Punta Blanca SpA suscribe un contrato de contrafianza de seguro de garantía con Banco de Crédito e Inversiones en calidad avalista, fiador y codeudor solidario de la Sociedad filial Inmobiliaria Talagante Uno SpA.

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 posteridad al 31 de marzo de 2025 que puedan afectar significativamente los saldos y la interpretación de los estados financieros consolidados.



Daniel Neiman K.
Gerente General



Carlos Pugin B.
Gerente de Administración y
Finanzas



www.bpo-advisors.net