



# MEMORIA ANUAL 2021

Inversiones Punta Blanca SpA  
Especialistas en renta inmobiliaria.

**PUNTABLANCA**  
COMERCIAL

# CONTENIDOS

## 1 SOMOS PUNTABLANCA

- 1.1 Carta del gerente general
- 1.2 El grupo inmobiliario
- 1.3 Nuestra historia
- 1.4 Misión, visión y valores
- 1.5 Información general
- 1.6 Cifras destacadas
- 1.7 Información sobre nuestros colaboradores

## 2 NEGOCIOS RENTABLES

- 2.1 Trece activos claves
- 2.2 Nuestros ingresos
- 2.3 Nuestros clientes
- 2.4 Atributos comerciales
- 2.5 Gestión de riesgos
- 2.6 Políticas de inversión y financiamiento

## 3 INFORMACIÓN CORPORATIVA

- 3.1 Estructura societaria
- 3.2 Malla societaria
- 3.3 Auditoría y cumplimiento
- 3.4 Política de reparto de dividendos

## 4 CULTURA Y SOSTENIBILIDAD

- 4.1 Buenas prácticas
- 4.2 Relación con el entorno
- 4.3 Construyendo Sostenibilidad
- 4.4 Colaboradores, proveedores y clientes

## 5 GESTIÓN Y RESULTADOS FINANCIEROS

- 5.1 Resumen del año
- 5.2 Propiedades de inversión
- 5.3 Análisis del estado de situación financiera
- 5.4 Estado de flujo
- 5.5 Estado de resultados
- 5.6 Informe de auditor independiente
- 5.7 Notas explicativas a los estados financieros



# SOMOS PUNTABLANCA



## 1.1 | CARTA DEL GERENTE GENERAL

Estimados colaboradores, socios y accionistas:

Cerramos un año desafiante, donde no podemos hacer un recuento sin referirnos a los temas que marcaron la contingencia nacional y también de nuestra empresa, con un primer semestre de medidas restrictivas para el comercio en nuestro país por la pandemia del Covid-19 y un ambiente de incertidumbre del mercado inmobiliario a raíz del proceso constituyente, retiros previsionales y elecciones presidenciales, pero pese a todos estos temas que generaron desafíos para la industria, como grupo inmobiliario logramos aprovechar satisfactoriamente las oportunidades generadas que nos llevan a presentar con entusiasmo los estados financieros de esta memoria 2021.

Los indicadores de renta comercial nos hacen mirar un muy buen cierre de año, con una vacancia promedio de 0,41% en el cuarto trimestre del 2021 versus vacancia del mercado de un 6,5% para los Strip Centers. Así mismo, el negocio de renta comercial fue ganando terreno en el transcurso del año y con una mejor adaptación del Ecommerce, la incorporación del IFE Universal, los retiros previsionales y la disminución de las cuarentenas, las ventas recuperaron fuerza para nuestros arrendatarios consiguiendo estabilidad y, por consiguiente, Puntablanca alcanzó índices pre-pandemia con una facturación anual que superó las UF 236.000, equivalente a un aumento de 4% respecto al 2019 y 20% respecto al 2020.

También quiero destacar todo el compromiso y profesionalismo de nuestros equipos para dar curso al calendario de proyectos propuestos, adquiriendo oficinas en Vitacura, un Stand Alone en la principal avenida de Maipú y preparando nuevos desarrollos y adquisiciones para el futuro.

Estos importantes acontecimientos, nos dan el optimismo para mirar un 2022 cargado de nuevas metas, siempre con la convicción de construir mejores barrios para la ciudad que entreguen valor agregado a la comunidad.

Lo anterior, nos hace confiar en nuestro plan de negocios y en el fortalecimiento de nuestra cartera diversificada y multiformato construida a lo largo de estos 17 años de trayectoria.

A continuación, tengo el agrado de invitarlos a revisar nuestra Memoria Corporativa correspondiente al año 2021, donde exponemos detalladamente información útil y necesaria para apreciar el desempeño del equipo y los resultados obtenidos por Inversiones Punta Blanca SpA.

**Daniel Neiman Kiblsky**  
Gerente General

## 1.2 | EL GRUPO INMOBILIARIO

PUNTA BLANCA  
COMERCIAL**+15**CENTROS COMERCIALES  
DESARROLLADOS**+100.000 M<sup>2</sup>**

CONSTRUIDOS

**+65.000 M<sup>2</sup>**

EN ADMINISTRACIÓN

PUNTA BLANCA  
MULTIFAMILY**+477**DEPARTAMENTOS  
CONSTRUIDOS**+35.408 M<sup>2</sup>**

CONSTRUIDOS

**+1**

EDIFICIO CONSTRUIDO

**+1.069**DEPARTAMENTOS  
EN DESARROLLO**+61.00 M<sup>2</sup>**

EN DESARROLLO

**+3**

EDIFICIOS EN DESARROLLO

PUNTA BLANCA  
OFICINAS**+230**

OFICINAS VENDIDAS

**+7.255 M<sup>2</sup>**

ÚTILES VENDIDOS



## 1.3 | NUESTRA HISTORIA

La historia de Inversiones Punta Blanca Limitada se remonta a 2004, una compañía que en sus inicios se enfocó en el desarrollo y la venta de centros comerciales en distintos lugares de Chile, pero que ocho años más tarde le daría un giro al negocio, en vez de vender y comprar activos, comienza a mantenerlos y administrarlos para generar renta.

Hoy, los activos esenciales destinados a la renta comercial, los cuales totalizan una superficie útil arrendable de aproximadamente 65.000 metros cuadrados, convierten a Punta Blanca en un referente a nivel nacional con proyectos de renta de calidad y vanguardia.

### 2005 - 2006

Ronald Hirsch, Arquitecto y actual Controlador del Grupo Inmobiliario, crea Punta Blanca y desarrolla el primer proyecto de centro comercial en La Serena, región de Coquimbo, donde se construyó el centro comercial con aproximadamente 5.000 metros cuadrados. En este periodo se desarrollan dos primeros proyectos inmobiliarios enfocados en aportar mix de servicios a la comunidad y en ciudades regionales: Stand Alone La Serena y Calama.



### 2008

La oficina central de Punta Blanca se establece en Avenida Bicentenario, Vitacura, operando en las mismas dependencias hasta el año 2018.



### 2007

Punta Blanca continúa su expansión en regiones, desarrollando un nuevo Power Center en el centro de Arica y en el paseo peatonal más concurrido de la ciudad.



### 2009

Adquisición y estreno de operación del primer Strip Center en Ciudad Empresarial. A esto, se suma la puesta en marcha de otros tres centros: La Serena, Calama y Arica, todos con una atractiva apuesta comercial de retail.



### 2010

Se venden los dos primeros centros comerciales desarrollados por Punta Blanca, La Serena y Calama, marcando un hito importante para la compañía.



### 2011

Se inicia el desarrollo de dos Strip Centers: San Bernardo y Quillota. Adicionalmente, se compran tres Strip Centers: Avenida Perú (Recoleta), Antonio Varas (Ñuñoa) y La Cruz (Región de Valparaíso), los que comienzan a operar el mismo año. También parten sus operaciones Maipú y Curicó.



### 2013

Se inicia el desarrollo de dos proyectos importantes para la compañía, los Power Centers de Ovalle e Irarrázaval. Este último, es el primer proyecto de uso mixto (comercial y oficinas).



## 1.3 | NUESTRA HISTORIA

### 2013-2014

Son buenos años para Puntablanca en su expansión, iniciando con la operación de los Strip Centers de San Bernardo y Quillota.



### 2015

Se inicia la etapa de consolidación de Puntablanca con la operación de dos proyectos, Ovalle e Irarrázaval. El Power Center de Irarrázaval es inaugurado con el nombre de Global Center, proyecto de uso mixto que combina una placa comercial con una torre de 230 oficinas en pleno centro de Ñuñoa. A su vez, CityPoint Ovalle genera puntos de encuentros y experiencias recreativas en el centro de la ciudad.



### 2017

Se compra terreno para iniciar el desarrollo de proyectos Multifamily del más alto estándar, con espacios únicos, abiertos, integrados entre sí, para generar sinergia entre los residentes y vida en comunidad.



### 2018

Puntablanca traslada su oficina central a la intersección de Av. Vitacura con Vespucio para seguir creciendo. Lanza primer fondo de "Renta Residencial I", junto a la incorporación de un nuevo Socio: Ignacio Fajardín.



### 2019

Se realiza la compra de cuatro terrenos con potencial para proyectos Multifamily y se comienza a preparar un nuevo vehículo de Renta Residencial. El balance inmobiliario para los nuevos proyectos se agrupa en 1.546 unidades de departamentos y 821 estacionamientos total.



### 2020

Se pone en marcha el desarrollo de un nuevo proyecto comercial (Maipú II) y se planifican mantenciones en los centros comerciales, destacando un 99,5% de ocupación pese a una crisis sanitaria sin precedentes. A su vez, se implementa una renovada imagen corporativa de Puntablanca y submarcas.



### 2021

Puntablanca lanza el fondo "Renta Residencial II" e inscribe su sociedad de Renta Comercial en la Comisión para el Mercado Financiero (CMF). En términos de sustentabilidad, se incorporan puntos de reciclaje y gestión de Energías Renovables No Convencionales (ERNC) con la modalidad Cliente Libre en los centros comerciales, poniendo foco en la sostenibilidad y compromiso con el medio ambiente.





## 1.4 | MISIÓN, VISIÓN Y VALORES

### NUESTRA MISIÓN

Somos especialistas en renta inmobiliaria, dedicados al desarrollo y administración de proyectos eficientes, funcionales, sustentables y perdurables en ubicaciones con conectividad y servicios.

### NUESTRA VISIÓN

Contar con un equipo comprometido y motivado, que nos permita ser un referente en el mercado de renta inmobiliaria, desarrollando proyectos que cumplan los sueños de sus arrendatarios.

### NUESTROS VALORES



RESPECTO

Valoramos a quienes forman parte de la organización y entorno.



COMPROMISO

Entregamos el máximo esfuerzo para lograr nuestros objetivos.



TRANSPARENCIA

Siempre actuamos con lealtad, honestidad e integridad.

## 1.5 | INFORMACIÓN GENERAL

Inversiones Punta Blanca SpA es una sociedad por acciones dedicada al desarrollo, operación y renta de centros comerciales ubicados en las regiones de Arica y Parinacota, Coquimbo, Valparaíso, Maule y Metropolitana. Actualmente, posee 13 activos de renta comercial, clasificados como Power Center, Strip Center, Stand Alone y Oficinas, que en conjunto suman una superficie útil arrendable total de 56.348 metros cuadrados, los cuales se dividen en 51.988 metros cuadrados de Power Centers, 10.050 metros cuadrados de Strip Centers y 2.784 en Stand Alone y 526 metros cuadrados de Oficinas. En estos momentos, la empresa -que fue constituida en 2012 como Inversiones Punta Blanca Limitada y transformó su razón social en 2017 a Inversiones Punta Blanca SpA- está inscrita en el Registro de Valores de la CMF.

Rut: 99.579.570-1  
Teléfono: +562 2856 4309  
Correo de contacto: [contacto@puntablanca.cl](mailto:contacto@puntablanca.cl)  
Sitio web: [www.puntablanca.cl](http://www.puntablanca.cl)



1.6 | CIFRAS DESTACADAS

51.988 M<sup>2</sup>

POWER CENTERS

10.050 M<sup>2</sup>

STRIP CENTERS

2.784 M<sup>2</sup>

STAND ALONE

526 M<sup>2</sup>

OFICINAS

0,28 UF/M<sup>2</sup>

CANON DE ARRIENDO 2021

13

CENTROS COMERCIALES EN OPERACIÓN



97% M<sup>2</sup>

ARRENDADOS A GRANDES OPERADORES

100%

DE CONTRATOS EN UF

95%

DE ARRIENDOS FIJOS

60%

DE LOS INGRESOS ASOCIADOS A SERVICIOS DE PRIMERA NECESIDAD

236.000 UF

ARRENDADO

## 1.7 | INFORMACIÓN SOBRE NUESTROS COLABORADORES

### LOS PRINCIPALES EJECUTIVOS DE INVERSIONES PUNTA BLANCA SPA

#### Ronald Hirsch Federic

##### Director

- 6.898.257-K
- 57 años
- Chileno
- Arquitecto
- Desempeña el cargo desde el 01 de febrero del 2012
- 10 años en la compañía

#### Daniel Neiman Kiblsky

##### Gerente General

- 13.473-520-1
- 44 años
- Chileno
- Ingeniero Civil
- Desempeña el cargo desde el 01 de febrero del 2012
- 10 años en la compañía

#### Carlos Pugin Bettenhauser

##### Gerente de administración y finanzas

- 17.240.867-2
- 32 años
- Chileno
- Ingeniero Civil Industrial
- Desempeña el cargo desde 20 de abril del 2016
- 6 años en la compañía

**\* Responsabilidad y Desarrollo Sostenible:** Al 31 de diciembre de 2021, la Sociedad no cuenta con trabajadores, sin embargo, según estatutos sociales, la administración de la Sociedad y el uso de razón social recaen 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 escritura pública con fecha 03 de octubre de 2019, otorgada en la notaría de Santiago de don Andrés Rieutord Alvarado.

No existe un sistema de incentivos para la compañía según sus estatus societarios





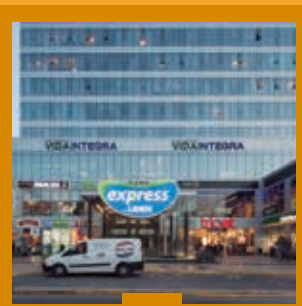
2

# NEGOCIOS RENTABLES

## 21 | TRECE ACTIVOS CLAVES

Inversiones Punta Blanca SpA cuenta con 11 activos ubicados en puntos estratégicos de las distintas ciudades en que se emplazan. Seis de ellos corresponden al formato power center, mientras que el resto califica como strip centers. Todos se encuentran actualmente funcionando bajo la marca City Point.

## POWER CENTERS



## MAIPÚ

El Power Center de la segunda comuna con más habitantes del país, se emplaza en un concurrido y consolidado sector comercial, frente a la Plaza de Armas y a la salida de la estación de metro Plaza Maipú (Línea 5), en una zona integrada de diversos servicios de salud, retail y comida.



## OVALLE

En el corazón de Ovalle se ubica en la Avenida Aristía, justo al frente de la plaza más popular de la ciudad y al inicio del paseo peatonal Benjamín Vicuña Mackenna, donde se ubica la esquina más transitada de la comuna. Este ofrece servicios de retail, salud, cine y patio de comidas.



## ARICA

Power Center ubicado en el paseo peatonal 21 de Mayo, en el centro de Arica, está arrendado completamente a Cencosud, holding que optó por instalar una tienda Paris y un supermercado Santa Isabel debido a la atractiva ubicación del recinto comercial.

## IRARRÁZVAL

Ubicado en una de las comunas con mayor crecimiento demográfico del país, el Power Center de Ñuñoa ofrece múltiples servicios, alternativas en salud, entretención, entre otros, con un fácil acceso peatonal y vehicular, ya que cuenta con parking, pero además, está a solo unos pasos de la estación de metro Ñuñoa, punto de combinación de las Líneas 3 y 6. El centro comercial está conectado con una torre de 230 oficinas, lo que asegura un importante flujo de personas.



## CURICÓ

El Power Center de las calles Merced y Peña, eje central de la ciudad de Curicó, posee comercios y servicios de gran interés para el público, rodeado de puntos claves como son la municipalidad, la Plaza de Armas, el terminal de buses y trenes, además de tiendas de retail de importantes cadenas, ubicadas a solo un par de cuadras.



## 21 | TRECE ACTIVOS CLAVES

STRIP  
CENTERS**LA CRUZ**

Este Strip Center se encuentra en la emblemática Avenida 21 de Mayo, que conecta La Calera, La Cruz y Quillota, lo que genera un alto flujo vehicular y de personas. Además, cuenta con el único supermercado de cadena de la comuna.

**ANTONIO VARAS**

El Strip Center de Ñuñoa se encuentra ubicado estratégicamente en un barrio altamente residencial, a pasos de la estación de metro Inés de Suárez y de la Escuela y el Hospital de Carabineros.

**AVENIDA PERÚ**

Strip Center de Recoleta que cuenta con operadores consolidados. Está ubicado en un barrio residencial con gran potencial de crecimiento, donde actualmente se emplazan varias edificaciones en altura, debido a la tranquilidad, la conectividad que ofrece el sector y la cercanía con el Barrio Bellavista.

**SAN BERNARDO**

El Strip Center de la comuna de San Bernardo está ubicado entre dos importantes avenidas como son Padre Hurtado y Balmaceda, donde figura la conexión a Nos, que genera un alto flujo vehicular y peatonal. En dicha esquina, se proyecta la construcción de una futura estación de metro.

**QUILLOTA**

Strip Center ubicado en la intersección de dos emblemáticas calles de Quillota, San Martín y Alberdi, en un barrio residencial que tiene la particularidad de encontrarse cerca de la Ruta 60, Autopista Los Andes, que es conexión entre la Ruta 5 y Viña del Mar.



## 21 | TRECE ACTIVOS CLAVES

STAND  
ALONE

## PAJARITOS DOS

Stand Alone ubicado en una de las avenidas con mayor flujo vehicular de Maipú, en un sector preferentemente comercial y residencial. Ocupado en su totalidad por Arcos Dorados, con un restaurante de McDonald's que busca establecer iniciativas sustentables, reduciendo el impacto ambiental y uso eficiente de los distintos recursos.



## OFICINAS

VESPUCIO PISO 12



VESPUCIO PISO 9



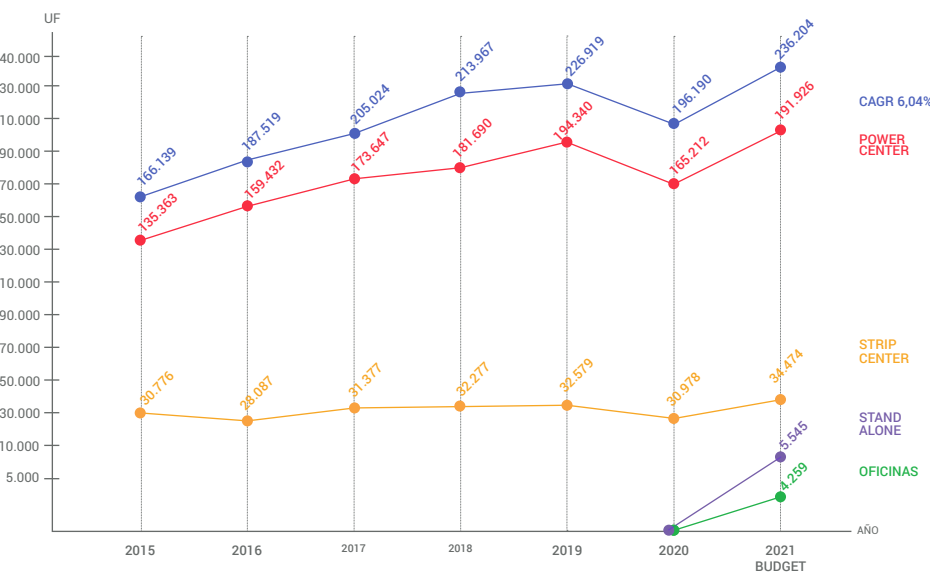
Oficinas ubicadas en intersección de Av. Vitacura con Vespucio, en un sector totalmente mixto, rodeado de edificios residenciales, hoteles, oficinas y centros comerciales con múltiples servicios.



## 2.2 | NUESTROS INGRESOS

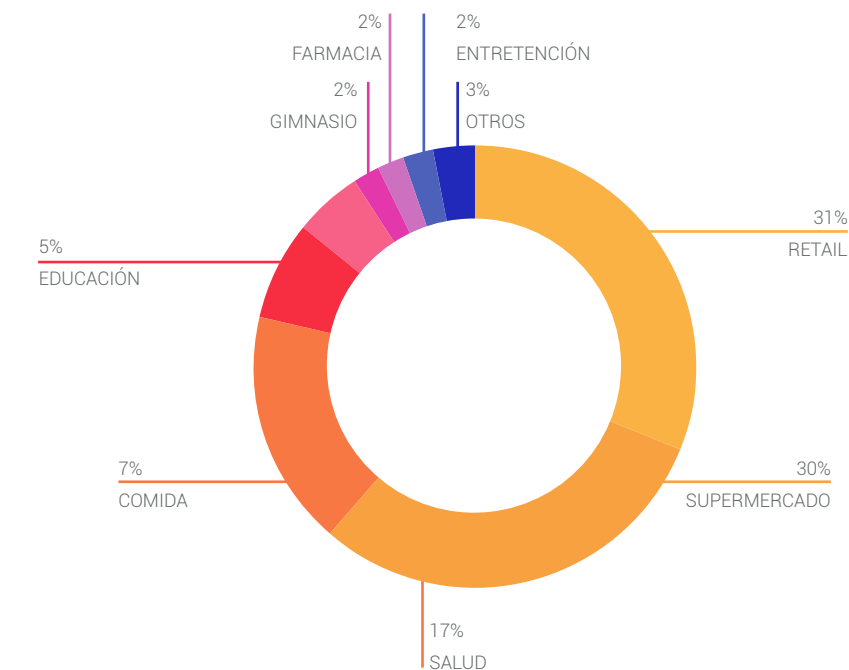
### EVOLUCIÓN DE INGRESOS

Los ingresos de la Compañía son generados principalmente a través de contratos a largo plazo. Durante el año 2020 el promedio de arriendo por m2 disminuyó en 0,04 UF/m2 desde 0,30 UF/m2 hasta 0,26 UF/m2. La variación tuvo relación con un plan de apoyo temporal a los clientes mayormente afectados por los periodos de restricciones y confinamiento. Los cánones de arriendo establecidos en los contratos en general son estructurados de manera escalonada; al cierre del año 2021 el canon promedio fue de 0,28 UF/m2.



### ARRENDATARIOS POR RUBRO

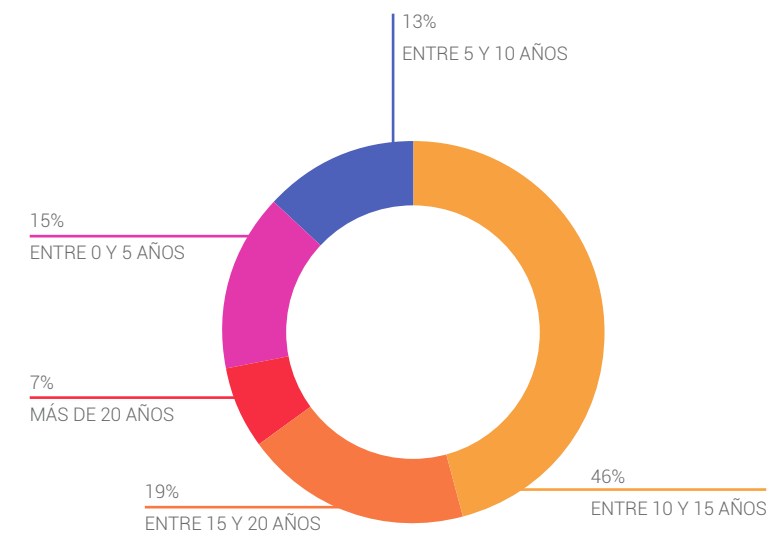
Aproximadamente, el 74% de los m2 arrendados por Inversiones Punta Blanca SpA se distribuye entre supermercados, retail, o grandes prestadores del área de la salud. En tanto, menos del 3% de los m2 arrendados corresponde a operadores menores.



## 2.3 | NUESTROS CLIENTES

### CONTRATOS CON OPERADORES

Como negocio que busca relaciones a largo plazo, el 97% de los contratos de Inversiones Punta Blanca SpA con los operadores se extiende por más de 10 años, mientras que solo el 1% tiene una duración menor.



### BAJA TASA DE VACANCIA

Históricamente, la vacancia de los activos de Puntablanca se ha movido alrededor de 0,5%, lo cual está muy por debajo de la tasa que presenta la industria.





## 2.4 | ATRIBUTOS COMERCIALES



### CARTERA DE GRANDES OPERADORES

Los ingresos de Puntablanca provienen principalmente de clientes de grandes cadenas, que son reconocidos por ser ordenados y responsables con los pagos de sus obligaciones. Entre estos destacan Cencosud, Banmédica, SMU y Walmart, entre otros.



### CANON DE ARRIENDO

El valor promedio de arriendo en los contratos de Inversiones Punta Blanca SpA es de 0,28 UF/m<sup>2</sup>, valor estrechamente relacionado con la génesis de los proyectos, donde la estrategia es firmar tempranamente contratos a largo plazo con los operadores, incluso previo a la compra del activo. Al haber un canon de arriendo bajo existe un potencial en el crecimiento de los ingresos al renegociar en los momentos de renovación de contratos. Además, este atributo permite estabilizar y asegurar una renta por un periodo prolongado, lo que resulta altamente competitivo frente a centros de similares características. Asimismo, los activos de Inversiones Punta Blanca SpA tienen una tasa de vacancia muy baja, dada su gran facilidad de reposición y su baja tasa de morosidad.



### UBICACIONES DE LOS CENTROS COMERCIALES

Los activos de Inversiones Punta Blanca SpA están emplazados en zonas cercanas a centros cívicos, ejes estructurantes y estaciones de metro, lo que asegura un alto flujo de personas y esto, a su vez, garantiza una importante actividad comercial que no depende de las horas punta.



### CONTRATOS DE ARRIENDO A LARGO PLAZO

Debido a la política comercial de la compañía, el 95% de los contratos de arriendo entre Inversiones Punta Blanca SpA y sus operadores suele ser de largo plazo y aseguran una renta fija a un plazo mínimo de 10 años. Esto, gracias a la fuerte relación comercial y la mutua confianza entre los clientes y la empresa.



### TIPO DE SERVICIO

El 60% de los arrendatarios de Puntablanca presta servicios de primera necesidad, atributo fundamental para mantener la operatividad al margen de restricciones sanitarias.

\* De esta manera, Inversiones Punta Blanca SpA ha logrado combinar una cartera de clientes robusta, con activos de primer nivel, lo que se traduce en seguridad para sus inversionistas, gracias a que el 98% de los contratos está representado por grandes operadores, con valores de arriendo fijos y en UF; y también gracias a que los centros comerciales ofrecen atributos comparativos altamente valorados en el mercado, como son distribución, ubicación y conectividad.

## 2.5 | GESTIÓN DE RIESGOS

### RIESGO DE CRÉDITO

Inversiones Punta Blanca SpA gestiona su riesgo de crédito con una adecuada selección de cartera, diversificando sus clientes por el tipo de servicio que otorgan, con contratos de largo plazo y renta fija. Ellos tienen una excelente calificación crediticia y los costos por “no pago” son comparativamente muy bajos.

La empresa mitiga el riesgo de crédito por la naturaleza del negocio donde se solicitan garantías al inicio de los contratos y se hacen cobros anticipados de los arriendos mensualmente. En 2021 no existieron gastos por provisión de cuentas incobrables.

El detalle de los deudores por arriendo al 31 de diciembre de 2021 es el siguiente:

Detalle Vencimiento Deudores por Arriendo	Saldo al 31/12/2021 M\$	% sobre Total
Al día	569.437	76,47%
0 - 30 días	62.144	8,35%
31 - 60 días	29.963	4,02%
61 - 90 días	35.655	4,79%
91 - 120 días	47.427	6,37%
<b>Total</b>	<b>744.626</b>	<b>100,00%</b>

### RIESGO DE LIQUIDEZ

El riesgo de liquidez está relacionado con las necesidades de fondos para hacer frente a los compromisos adquiridos. Respecto a la cobertura financiera, al cierre del periodo este corresponde a 1,88.

Por otro lado, el riesgo está relacionado a su capacidad para ejecutar sus planes de negocios, los cuales se realizan con capital propio y financiamientos bancarios, donde este último tiene una liquidez asegurada debido a que el monto de financiamiento (LTV) adquirido no sobrepasa el 54% del valor de los activos.

### RIESGO DE MERCADO

El 95% de los ingresos de Inversiones Punta Blanca SpA es de renta fija, es decir, no depende de las ventas de los operadores. Además, el 100% de los contratos está redactado 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 fija y no tiene fluctuaciones exceptuando la variación del valor UF. Otro punto a favor de la empresa es que los valores de 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.

Finalmente, como las obligaciones se encuentran pactadas con una tasa de interés fija, no se vio una sensibilización por eventuales cambios en ella y, como no hay operaciones en moneda extranjera, el riesgo de cambio es nulo.

## 2.6 | POLÍTICAS DE INVERSIÓN Y FINANCIAMIENTO

### 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 Compañía de mantener los locales comerciales en las condiciones que les fueron entregados. Por esta razón, Puntablanca no es responsable de los deterioros o daños asociados a la habilitación de cada locatario.

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



**a) Seguros de todo riesgo** (similar al Incendio y Sismo): Este seguro asegura a todo riesgo incluyendo disturbios. El seguro es individual por cada activo y asegura el valor total de construcción.



**b) 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.



**c) Seguro de responsabilidad civil:** Cubre todo tipo de daños ocasionados a terceros.

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





3

# INFORMACIÓN CORPORATIVA

### 3.1 ESTRUCTURA SOCIETARIA

El capital suscrito y pagado del emisor asciende a un total de M\$31.308.502, compuesto por 18.856.456.744 acciones comunes nominativas y sin valor nominal, suscritas y pagadas por Punta Blanca Grupo Inmobiliario SpA. N° de accionistas: 1

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

Razón Social Accionista	R.U.T.	Acciones	Porcentaje de Propiedad
Punta Blanca Grupo Inmobiliario SpA.	76.415.631-5	18.856.456.744	100%
<b>Total</b>		<b>18.856.456.744</b>	<b>100%</b>

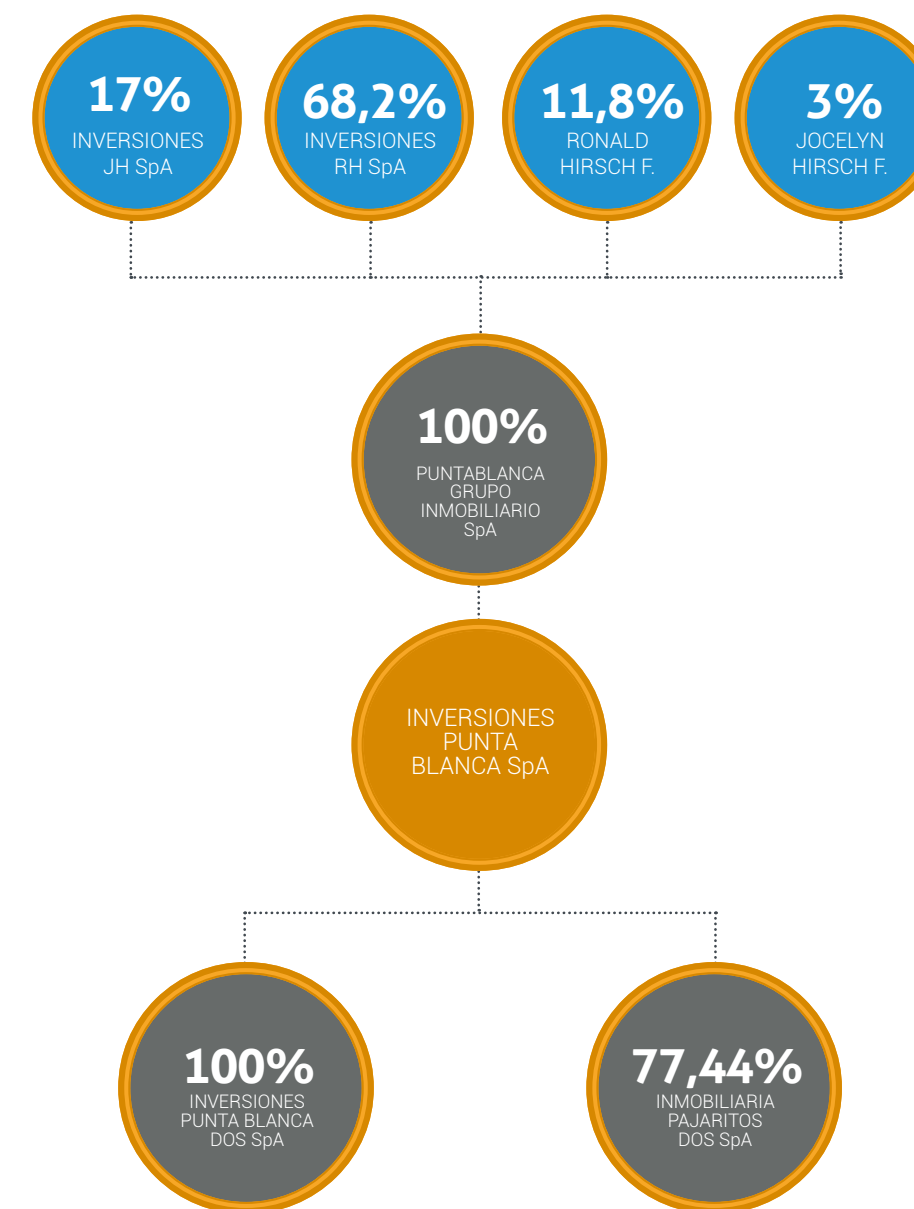
Al 31 de diciembre de 2020 los accionistas de la Sociedad Matriz eran los siguientes:

Razón Social Accionista	R.U.T.	Acciones		Porcentaje de Propiedad	
		Serie A	Serie B	Serie A	Serie B
Punta Blanca Grupo Inmobiliario SpA.	76.415.631-5	14.406.165.183	4.476	99,35%	99,70%
Inversiones Isidora Ltda	76.218.367-6	93.875.965	96	0,65%	2,10%
<b>Total</b>		<b>14.500.045.720</b>	<b>4.572</b>	<b>100</b>	<b>100%</b>

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:

- Hirsch Federic Ronald Jorge Mauricio
- Hirsch Federic Jocelyn Marta
- Hirsch Portugueseis José Tomás
- Hirsch Portugueseis Florencia Alejandra
- Hirsch Portugueseis Sebastián Federico
- Hirsch Portugueseis, Francisca Antonia
- Hirsch Neiman, Benjamín Nicolás
- Nágel Hirsch Federica Catalina
- Nágel Hirsch Máximo Alberto
- Nágel Hirsch Victoria Filippa

### 3.2 MALLA SOCIETARIA INVERSIONES PUNTA BLANCA SPA



### 3.3 AUDITORÍA Y CUMPLIMIENTO

Inversiones Punta Blanca SpA trabaja con Pricewaterhouse Coopers (PWC), que opera como ente supervisor para velar porque los procesos de contabilización y control de activos y pasivos de la empresa cumplan con las normas internacionales IFRS. Han sido 9 años de estados financieros auditados por una empresa experta en el rubro, los que aseguran la transparencia de los procesos financieros.

### 3.4 POLÍTICA DE REPARTO DE DIVIDENDOS

Por estatutos definidos por la administración de la sociedad, los accionistas decidirán, sin restricciones, acerca del destino de las utilidades, pudiendo destinarlas por completo o parcialmente a la formación de los fondos que decidan, solo podrá acordar la distribución de dividendos si no hubiera pérdidas acumuladas de ejercicios anteriores.

Si la sociedad tuviere pérdidas acumuladas, las utilidades del ejercicio serán destinadas primeramente a absorberlas. Si hubiere pérdida en el ejercicio, ella será absorbida con las utilidades retenidas de ejercicios anteriores, si las hubiere. Practicadas las operaciones anteriores, las utilidades líquidas que arroje el balance serán distribuidas entre los accionistas como dividendo en dinero, a prorrata de sus acciones, en los montos que acuerden los accionistas, por acuerdo adoptado en la junta respectiva por la mayoría de las acciones.

Igualmente, y por acuerdo adoptado por la mayoría absoluta de las acciones presentes en la Junta, ésta podrá disponer que la parte de las utilidades que no sea destinada a dividendos pagaderos durante el ejercicio, sea como dividendos mínimos o adicionales, se aplique a enterar aumentos de capital ya acordados o que pudieren acordarse en el futuro; o al pago de dividendos en ejercicios futuros de la sociedad. Corresponderá recibir dividendos a los accionistas inscritos en el registro de accionistas el quinto día hábil anterior a la fecha que se fije para su pago.



4

# CULTURA Y SOSTENIBILIDAD

## 4.1 BUENAS PRÁCTICAS

La sostenibilidad está al centro del negocio de Inversiones Punta Blanca SpA, porque una empresa no puede medirse solo por su rentabilidad. Por eso, sus proyectos de renta comercial se construyen pensando en su eficiencia operacional, con una fuerte dosis de innovación y con las personas en el centro de todas las decisiones.

A través de una administración centralizada, Inversiones Punta Blanca SpA busca generar resultados sostenibles para los inversionistas, pero también aportar a la calidad de vida de las personas a través de centros comerciales bien ubicados, que ofrecen una equilibrada combinación de locales de primera y segunda necesidad.

Las personas se alimentan, trabajan, se relacionan, van al gimnasio, tienen mascotas e Inversiones Punta Blanca SpA quiere ser parte de esas actividades tan relevantes en su vida cotidiana. Parte de esta visión llevó a la empresa a construir oficinas en su power center de Irarrázaval, para formar así un ecosistema que optimiza y hace más eficiente los diferentes espacios. Ese proyecto mixto le dio vida al primer business center de Ñuñoa, que logró sinergias importantes con un área comercial.

## 4.2 RELACIÓN CON EL ENTORNO

Es parte de la idiosincrasia Puntablanca integrarse al entorno con múltiples opciones de servicios a la comunidad, construir mejores barrios, contribuir en una mejor vida para las personas y recuperar terreno vecinal.

Es por esto que, dentro de los valores corporativo de Puntablanca se tiene el Respeto como un valor principal en el relacionamiento entre los distintos actores de la compañía, pero también y no menos importante el Respeto con nuestro entorno. Desde esta mirada, Inversiones Punta Blanca SpA se hace cargo del impacto que pueden generar sus activos con y para el entorno, desarrollando proyectos y administrando activos con una visión sostenible transversal.

## 4.3 CONSTRUYENDO SOSTENIBILIDAD



### COMUNIDAD

Insertarnos activamente en la comunidad, creando espacios y ampliando oportunidades con el entorno.



### BIENESTAR

Inclusión de todos los actores, reduciendo brechas con herramientas y experiencias en un desarrollo de crecimiento personal, profesional rico en relaciones interpersonales y de cultura organizacional.



### MEDIOAMBIENTE

Promover el cuidado por el medio ambiente con prácticas que efficienten nuestros recursos y ayuden a contribuir en minimizar el impacto a través de nuestros desarrollos inmobiliarios.

En base a estos tres ejes de sostenibilidad, durante el 2021 se llevaron a cabo una serie de iniciativas que generan un impacto positivo en las personas y el medioambiente.

### Principales hitos de sostenibilidad 2021:



**Incorporación de puntos de reciclajes en Centros Comerciales.** A principios de año y en alianza con dos empresas de reciclaje para un retiro de material segmentado y compactado se activó el reciclaje en oficina central y centro comercial Irarrázaval, posteriormente en Octubre se implementó en Avenida Perú, Antonio Varas y por último Maipú, totalizando al término del año +7.600kg de material recuperado como Celulosa, Plásticos, Vidrio y Metales para luego ser transformado en nuevos productos.



**70% del total de la energía consumida en los centros comerciales es con Energía Renovable No Convencional (ERNC).** Son tres los centros comerciales: Ovalle, Irarrázaval y San Bernardo que operan con un modelo denominado Mercado Libre de Energía, a través de Ecom Energía, quiénes asesoran y entregan la mejor opción para que los operarios de Puntablanca cuenten con ventajas competitivas, reducción de costos y una ERNC.



**Vida en comunidad y estilo sostenible en edificios Multifamily.** Consideran múltiples puntos de encuentro para generar sinergia en comunidad, otorgando espacios como: Pet spa, zona de mascotas, huertos comunitarios, techos verdes, espacios dedicados a bicicletas promoviendo un transporte saludable y no contaminante para la ciudad, salas de clases para movimiento corporal, entre otros espacios que llevan a los residentes a disfrutar de más tiempo en familia o con amigos, sin necesidad de realizar grandes desplazamientos en la ciudad.



**Creación área Marketing y Comunicaciones.** Las comunicaciones dan un valor agregado a los actores principales de la compañía, generando vínculos, comunidad y participación entre los equipos.



**Política de incorporación de talentos que favorecen la equidad de género.** Es una política considerada en cada proceso de selección acorde a los perfiles de cargo que se estén buscando.



**Implementación cláusula contractual teletrabajo.** Con la llegada de la pandemia se hizo cada vez más necesario implementar una modalidad híbrida entre el trabajo en casa y el trabajo presencial acorde a las restricciones sanitarias del momento.



**Instrumento de medición a la Satisfacción laboral del equipo.** Con una participación voluntaria por sobre el 70% y una satisfacción laboral del 80% se saca en limpio distintas acciones a programar durante el siguiente periodo.



**Primera entrega de Feedback apreciativo.** Se realizó para todo el equipo de Puntablanca con el fin de generar instancias de conversación entre los trabajadores.



**Implementación de desfibriladores externos automáticos y portátiles en Centros Comerciales.** En el marco de la ley 21.156, Puntablanca implementó en sus centros comerciales desfibriladores externos automáticos y portátiles a disposición de quién lo necesite ante una emergencia.



**Capacitaciones de RCP y DEA a personal de seguridad, operaciones y aseo de los centros comerciales.** Se implementaron capacitaciones de RCP (Reanimación cardiopulmonar) en los centros comerciales de Irarrázaval, Maipú y Ovalle, complementando de esta manera, el conocimiento global al uso del equipo DEA (Desfibrilador Externo Automático).



**Seguro complementario de Salud- Trabajador y cargas sin costo.** Cuenta con distintas coberturas: Salud, Catastrófico, Dental y Vida, aplicables los 365 días del año tanto para el trabajador como para el grupo familiar.



**Optimización en la velocidad del pago a proveedores desde la emisión de factura.** La empresa se preocupa de que el pago de cada factura se haga en el menor plazo posible, teniendo especial consideración con las pequeñas empresas y cumpliendo a cabalidad con los contratos establecidos con los más grandes.

## 4.4 COLABORADORES, PROVEEDORES Y CLIENTES

Todos los logros de Inversiones Punta Blanca SpA, en sus más de 17 años de historia, han sido posibles gracias al excelente trabajo de su equipo humano. Por eso, la compañía valora y cuida a sus colaboradores con una política integral que promueve el buen clima laboral, impulsa y celebra sus resultados y fomenta el trabajo en equipo y el desarrollo profesional de su gente.

La política de Inversiones Punta Blanca SpA con sus proveedores es entregar igualdad de oportunidades, promoviendo la justa competencia y el beneficio mutuo, siempre pensando en crear un trabajo en conjunto. En ese sentido, el espíritu de la organización busca convertir a sus proveedores en socios en el día a día, para lograr los mejores resultados posibles, tanto para ellos como para los clientes e inversionistas de la empresa.

En este contexto, Inversiones Punta Blanca SpA mantiene una consultoría en desarrollo organizacional para el área de recursos humanos, que busca potenciar y fortalecer el equipo de trabajo en vista de los desafíos, el cual está basado en un enfoque de gestión de competencias para así alinear los desempeños con las metas estratégicas de la organización.

Finalmente, la visión sostenible de Inversiones Punta Blanca SpA implica establecer una relación de confianza y a largo plazo con todos sus clientes, manteniendo un trato directo y personalizado con cada uno para atender sus necesidades a tiempo, con eficiencia y compromiso.





5

# GESTIÓN Y RESULTADOS FINANCIEROS



## 5.1 | RESUMEN DEL AÑO

Inmuebles con muy buenas ubicaciones, enfocadas en el servicio y rentas de largo plazo fijadas en UF, además de contratos asociados a cadenas de supermercados y grandes tiendas, por ejemplo, permitieron a Inversiones Punta Blanca SpA contrarrestar las tasas de vacancia del mercado, que hoy superan en hasta 10 veces la vacancia de la propia empresa.

Con más de 65 mil metros cuadrados arrendables, la baja vacancia de Inversiones Puntablanca, durante 2021, se debió a los atributos defensivos que predomina en sus proyectos: excelente conectividad, eficiencia operativa y flexibilidad para adaptarse a las necesidades de los clientes, principalmente. Gracias a esta propuesta de valor, a la flexibilidad y los contratos de arriendo de largo plazo con valores competitivos, fijos y en UF, la empresa pudo enfrentar un escenario adverso, superando con creces las cifras de la industria en general.

Si bien el negocio comercial en Chile se vio impactado por las medidas restrictivas del primer semestre del 2021, para Puntablanca no tuvieron mayor impacto debido a la naturaleza de los centros comerciales, que son utilizados en su mayoría por empresas de servicios esenciales y considerados trascendental para abastecer a la comunidad. La mayor parte de las rentas asociadas a los contratos de Inversiones Punta Blanca SpA son fijas y no dependen de las ventas de los locatarios, por lo que no tuvo un efecto significativo en los ingresos. Además, cerca de un 60% de los locales corresponde a negocios de primera necesidad y casi un 100% califica como segunda necesidad, por lo que se considera el flujo operacional de sus servicios.

Prácticamente el 100% de los contratos de la empresa están pactados en valor UF, lo cual constituye un paraguas frente a la inflación. Así, dicha modalidad contractual minimiza el riesgo, pero también la variación de ingresos asociada al rendimiento de los locatarios



## 5.2 | PROPIEDADES DE INVERSIÓN

A continuación, se presentan los Activos Esenciales, correspondientes a trece activos de renta comercial, clasificados como Power Center, Strip Center, Stand Alone y Oficinas según corresponda. La Compañía posee cinco Power Center, con un total 51.988 m<sup>2</sup> útiles y un valor contable total de MM\$94.482.- al 31 de diciembre de 2021. A su vez, Punta Blanca posee cinco strip center, con un total 10.050 m<sup>2</sup> útiles y un valor contable total de MM\$17.939.- al 31 de diciembre de 2021.

Para el formato de Stand Alone y Oficinas, cuenta con 2.784 m<sup>2</sup> útiles y 526 m<sup>2</sup> respectivamente y un valor contable de MM\$3.453.- para Stand Alone Maipú II y MM\$1.935.- en Oficinas.

Un Power Center corresponde a un edificio comercial que se emplaza generalmente en zonas de alto tráfico peatonal y vehicular durante gran parte del día, no siendo necesario aprovechar las horas peak de flujo de personas para generar concurrencia al lugar. Habitualmente tienen una superficie superior a los Strip center y menor a los tradicionales malls. Es un centro dominado por varias tiendas anclas, incluyendo tiendas departamentales de descuento, tiendas de precios rebajados, clubes de almacenes o “dominadores de categorías”.

Un Strip Center corresponde a un edificio comercial emplazado generalmente en zonas comunales que le permitan capturar flujos importantes de personas, generalmente vehiculares, en las horas peak. Habitualmente tienen una superficie menor a los Power Center y los tradicionales malls. En general incluyen uno o más tiendas anclas, más un número reducido de locales comerciales y/o servicios.

Un Stand Alone tiene la característica de ser una tienda independiente que no suele estar conectada a un centro comercial, sino que se ubica en sitios estratégicos de manera individual y cuenta con estacionamientos propios.

### POWER CENTER

N°	Nombre	Región	M <sup>2</sup> útiles	Valor contable (en millones de pesos)	Propietario del activo
1	Irarrázaval	Metropolitana	12.067	MM\$30.917.-	Si
2	Maipú	Metropolitana	12.091	MM\$23.171.-	Leasing
3	Curicó	Maule	11.711	MM\$13.979.-	Si
4	Ovalle	Coquimbo	8.322	MM\$14.886.-	Leasing
5	Arica	Arica y Parinacota	7.798	MM\$11.529.-	Leasing
<b>Total</b>			<b>51.988</b>	<b>MM\$94.482.-</b>	

### STRIP CENTER

N°	Nombre	Región	M <sup>2</sup> útiles	Valor contable (en millones de pesos)	Propietario del activo
1	San Bernardo	Metropolitana	4.794	MM\$5.307.-	Si
2	La Cruz	Valparaíso	1.943	MM\$3.271.-	Leasing
3	Quillota	Valparaíso	1.870	MM\$2.474.-	Leasing
4	Antonio Varas	Metropolitana	676	MM\$3.227.-	Leasing
5	Avenida Perú	Metropolitana	767	MM\$3.660.-	Leasing
<b>Total</b>			<b>10.050</b>	<b>MM\$17.939.-</b>	

### STAND ALONE

N°	Nombre	Región	M <sup>2</sup> útiles	Valor contable (en millones de pesos)	Propietario del activo
1	Maipú II	Metropolitana	2.784	MM\$3.453.-	Leasing
<b>Total</b>			<b>2.784</b>	<b>MM\$3.453.-</b>	

### OFICINAS

N°	Nombre	Región	M <sup>2</sup> útiles	Valor contable (en millones de pesos)	Propietario del activo
1	Vespucio, P9	Metropolitana	262	MM\$608.-	Arriendo
2	Vespucio, 12	Metropolitana	264	MM\$1.327.-	Si
<b>Total</b>			<b>526</b>	<b>MM1.935.-</b>	



## 5.3 | ANÁLISIS DEL ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA

### ACTIVOS

	Nota	31/12/2021 M\$	31/12/2020 M\$
<b>Activos corrientes</b>			
Efectivo y equivalentes al efectivo	5	1.106.930	2.350.641
Otros activos no financieros		114.005	225.853
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	6	722.774	809.436
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas	8	-	3.306.842
Activos por impuestos corrientes	7	48.394	361.140
<b>Total activos corrientes</b>		<b>1.992.103</b>	<b>7.053.912</b>
<b>Activos no corrientes</b>			
Otras cuentas por cobrar		79.971	79.971
Otros activos financieros		7.278	5.268
Propiedades, Plantas y Equipos		22.944	-
Propiedades de inversión	9	117.809.559	97.629.153
<b>Total activos no corrientes</b>		<b>117.809.559</b>	<b>97.714.392</b>
<b>Total activos</b>		<b>119.911.662</b>	<b>104.768.304</b>

### PASIVOS Y PATRIMONIO

	Nota	31/12/2021 M\$	31/12/2020 M\$
<b>Pasivos corrientes</b>			
Otros pasivos financieros	10	1.795.714	1.543.659
Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar	11	510.132	522.296
Pasivos por impuestos corrientes	7	54.101	15.849
Otros pasivos no financieros	12	582.420	542.216
<b>Total Pasivos Corrientes</b>		<b>2.942.367</b>	<b>2.624.020</b>
<b>Pasivos no corrientes</b>			
Otros pasivos financieros	10	61.765.257	56.861.901
Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar	11	192.469	174.813
Cuentas por pagar a entidades relacionadas	8	358.791	4.354.543
Pasivos por impuestos diferidos	13	16.871.751	13.071.246
<b>Total pasivos no corrientes</b>		<b>79.188.268</b>	<b>74.462.503</b>
<b>Total pasivos</b>		<b>82.130.635</b>	<b>77.086.523</b>

## PATRIMONIO

	Nota	31/12/2021 M\$	31/12/2020 M\$
Capital emitido	14	31.308.502	26.952.090
Ganancias acumuladas		6.480.634	729.691
Total patrimonio atribuible a propietarios de la controladora		37.789.136	27.681.781
Participaciones no controladoras		(8.109)	-
<b>Patrimonio total</b>		<b>37.781.027</b>	<b>27.681.781</b>
<b>Total pasivos y patrimonio</b>		<b>119.911.662</b>	<b>104.768.304</b>

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

### 5.3 ESTADOS CONSOLIDADOS DE RESULTADOS POR LOS EJERCICIOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 Y 2020

## RESULTADOS POR FUNCIÓN

	Nota	1/1/2021 al 31/12/2021 M\$	1/1/2020 al 31/12/2020 M\$
<b>Estados consolidados de resultados por función</b>			
Ingresos de actividades ordinarias	15	6.860.306	5.606.331
Costos de ventas	15	(1.293.116)	(1.029.720)
<b>Ganancia bruta</b>		<b>5.567.190</b>	<b>4.576.611</b>
Otros ingresos	9	15.655.274	5.280.053
Gastos de administración y comercialización	16	(484.838)	(478.115)
Ingresos financieros	17	4.185	14.238
Costos financieros	17	(2.700.241)	(2.916.065)
Otras ganancias (pérdidas)	18	46.418	(45.950)
Diferencia de cambio	17	1.151.662	(502.092)
Resultado por unidades de reajuste	17	(4.378.443)	(1.383.572)
<b>Ganancia antes de impuestos</b>		<b>14.861.207</b>	<b>4.545.108</b>
Gasto por impuesto a las ganancias	13	(3.958.105)	(1.397.101)
<b>Ganancia del ejercicio</b>		<b>10.903.102</b>	<b>3.148.007</b>
Ganancia atribuible a Propietarios de la controladora		10.886.458	-
Ganancia atribuible a Participación no controladora		16.644	-
<b>Ganancia atribuible a Ganancia del ejercicio</b>		<b>10.903.102</b>	<b>3.148.007</b>

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

ESTADOS CONSOLIDADOS  
DE RESULTADOS INTEGRALES

	1/1/2021 31/12/2021 M\$	1/1/2020 31/12/2020 M\$
Ganancia ejercicio	10.903.102	3.148.007
Otros resultados integrales	(135.515)	-
Resultado integral	10.767.587	3.148.007

## CAMBIOS EN EL PATRIMONIO

	Capital Emitido M\$	Ganancias Acumuladas M\$	Patrimonio atribuible a propietarios de la controladora M\$	Participaciones no controladores M\$	Patrimonio Total M\$
Saldo inicial al 1/1/2021	26.952.090	729.691	27.681.781	-	27.681.781
Cambios en el patrimonio					
Ganancia del ejercicio	-	10.886.458	10.886.458	16.644	10.903.102
Otros resultados integrales	-	(135.515)	(135.515)	-	(135.515)
Resultado integral	-	10.750.943	10.750.943	16.644	10.767.587
Reparto dividendos	-	(5.000.000)	(5.000.000)	-	(5.000.000)
Disminución por cambios en las participaciones en la propiedad de filiales	-	-	-	(24.753)	(24.753)
Aporte de capital	4.356.412	-	4.356.412	-	4.356.412
Total cambios en el patrimonio	4.356.412	5.750.943	10.107.355	(8.109)	10.099.246
Saldo final al 31/12/2021	31.308.502	6.480.634	37.789.136	(8.109)	37.781.027

## CAMBIOS EN EL PATRIMONIO

	Capital Emitido M\$	Ganancias Acumuladas M\$	Patrimonio atribuible a propietarios de la controladora M\$	Participaciones no controladores M\$	Patrimonio Total M\$
Saldo inicial al 1/1/2020	26.952.090	4.430.384	31.382.474	-	31.382.474
Cambios en el patrimonio					
Ganancia del ejercicio	-	3.148.007	3.148.007	-	3.148.007
Otros resultados integrales	-	-	-	-	-
Resultado Integral	-	3.148.007	3.148.007	-	3.148.007
Reparto dividendos	-	(6.848.700)	(6.848.700)	-	(6.848.700)
Total cambios en el patrimonio	-	(3.700.693)	(3.700.693)	-	(3.700.693)
Saldo final al 31/12/2020	26.952.090	729.691	27.681.781	-	27.681.781

	Nota	1/1/2021 31/12/2021 M\$	1/1/2020 31/12/2020 M\$
Flujos de efectivo procedentes de actividades de operación			
Clases de cobros por actividades de operaciones:			
Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios		6.734.478	5.586.808
Clases de pagos:			
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios		(1.772.462)	(1.714.529)
Otros pagos por actividades de operación		-	(225.853)
Impuestos a las ganancias pagados (reembolsados)		193.398	(171.058)
Otras entradas (salidas) de efectivo		(190.851)	(199.943)
<b>Flujos de efectivo netos procedentes de actividades de operación</b>		<b>4.964.563</b>	<b>3.275.425</b>
Flujos de efectivo procedentes de actividades de inversión:			
Compras de otros activos a largo plazo	9 (b)	(54.912)	(267.723)
Préstamos a entidades relacionadas	8 (d)	-	(7.865.884)
Intereses recibidos	17 (a)	4.185	14.238
<b>Flujos de efectivo netos utilizados en actividades de inversión</b>		<b>(50.727)</b>	<b>(8.119.369)</b>
Flujos de efectivo procedentes de actividades de financiación:			
Pagos de pasivos por arrendamientos financieros y préstamos	10	(2.698.454)	(19.708.321)
Importes procedentes de préstamos	10	-	28.416.046
Intereses pagados	10	(1.765.935)	(2.424.621)
Dividendos pagados	8	(1.693.158)	(54.287)
Otras entradas (salidas) de efectivo		-	(454.022)
<b>Flujos de efectivo netos (utilizados en) procedentes de actividades de financiación</b>		<b>(6.157.547)</b>	<b>5.774.795</b>
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio		(1.243.711)	930.851
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del ejercicio		2.350.641	1.419.790
<b>Efectivo y equivalentes al efectivo al final del ejercicio</b>	<b>5</b>	<b>1.106.930</b>	<b>2.350.641</b>

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

## 5.4 ESTADOS DE FLUJO

	31/12/2019 M\$	31/12/2019 M\$	Variación
Ingresos de actividades ordinarias	5.606.331	7.104.580	21,09%
Costos de ventas	1.029.720	1.494.507	31,10%
<b>Ganancia bruta</b>	<b>4.576.611</b>	<b>5.610.073</b>	<b>18,42%</b>
Gastos de administración	478.115	797.198	40,03%
<b>Resultado directo de la Operación Depreciación y Amotización</b>	<b>4.098.496</b>	<b>4.812.875</b>	<b>14,84%</b>
<b>EBITDA</b>	<b>4.098.496</b>	<b>4.812.875</b>	<b>14,84%</b>
Otros ingresos por función	5.280.053	4.142.577	27,46%
Otros gastos por función	-	-	-
Ingresos financieros	14.238	6.490	119,38%
Costos financieros	2.916.065	2.337.985	24,73%
Otras ganancias	45.950	178.675	74,28%
Diferencia de cambio	502.092	1.905	26.456,54%
Resultado por unidades de reajuste	1.383.572	1.268.638	9,06%
Resultados no operacionales	446.612	365.674	22,13%
<b>Ganancia antes de impuestos</b>	<b>4.545.108</b>	<b>5.178.549</b>	<b>12,23%</b>
Impuesto a las ganancias	1.397.101	1.404.488	0,53%
<b>Ganancia del ejercicio</b>	<b>3.148.007</b>	<b>3.774.061</b>	<b>16,59%</b>
Actividades de operación	3.278.037	5.180.422	36,72%
Actividades de inversión	8.119.369	4.211.675	292,78%
Actividades de financiación	5.772.183	8.615.121	-167,00%
<b>Flujo del periodo</b>	<b>930.851</b>	<b>776.976</b>	<b>19,80%</b>
Efectivo al inicio	1.419.790	642.814	
Efectivo al final	2.350.641	1.419.790	

## 5.5 ESTADOS DE RESULTADOS

Estado de resultados por función	Nota	1/1/2020 - 31/12/2020 M\$	1/1/2019 - 31/12/2019 M\$
Ingresos de actividades ordinarias	17	5.606.331	7.104.580
Costos de ventas	17	(1.029.720)	(1.494.507)
Ganancia bruta		4.576.611	5.610.073
Otros ingresos	11	5.280.053	4.142.577
Gastos de administración y comercialización	18	(478.115)	(797.198)
Ingresos financieros	19	14.238	6.490
Costos financieros	19	(2.916.065)	(2.337.985)
Otras (pérdidas) ganancias	20	(45.950)	(178.675)
Diferencia de cambio	19	(502.092)	1.905
Resultado por unidades de reajuste	19	(1.383.572)	(1.268.638)
Ganancia antes de impuestos		4.545.108	5.178.549
Gasto por impuesto a las ganancias	15	(1.397.101)	(1.404.488)
Ganancia del ejercicio		3.148.007	3.774.061

## 5.6 | INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

Santiago, 22 de marzo de 2022

Señores Accionistas y Directores  
Inversiones Punta Blanca SpA.



Hemos efectuado una auditoría a los estados financieros consolidados adjuntos de Inversiones Punta Blanca y filiales, que comprenden los estados consolidados de situación financiera al 31 de diciembre de 2021 y 2020 y los correspondientes estados consolidados de resultados, de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas y las correspondientes notas a los estados financieros consolidados.

### Responsabilidad de la Administración por los estados financieros consolidados

La Administración es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros consolidados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera. Esta responsabilidad incluye el diseño, implementación y mantenimiento de un control interno pertinente para la preparación y presentación razonable de estados financieros consolidados que estén exentos de representaciones incorrectas significativas, ya sea debido a fraude o error.

### Responsabilidad del auditor

Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre estos estados financieros consolidados sobre la base de nuestras auditorías. Efectuamos nuestras auditorías de acuerdo con Normas de Auditoría Generalmente Aceptadas en Chile. Tales normas requieren que planifiquemos y realicemos nuestro trabajo con el objeto de lograr un razonable grado de seguridad que los estados financieros consolidados están exentos de representaciones incorrectas significativas.

Una auditoría comprende efectuar procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los montos y revelaciones en los estados financieros consolidados. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de representaciones incorrectas significativas de los estados financieros consolidados, ya sea debido a fraude o error. Al efectuar estas evaluaciones de los riesgos, el auditor considera el control interno pertinente para la preparación y presentación razonable de los estados financieros consolidados de la entidad con el objeto de diseñar procedimientos

de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero sin el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la entidad. En consecuencia, no expresamos tal tipo de opinión. Una auditoría incluye, también, evaluar lo apropiadas que son las políticas de contabilidad utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables significativas efectuadas por la Administración, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros consolidados.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionarnos una base para nuestra opinión.

### Opinión

En nuestra opinión, los mencionados estados financieros consolidados presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera de Inversiones Punta Blanca SpA y filiales al 31 de diciembre de 2021 y 2020, los resultados de sus operaciones y los flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera de sus operaciones y los flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

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



## 5.7 | NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

### NOTA 1 - INFORMACIÓN GENERAL DE LA SOCIEDAD MATRIZ

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

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

Con fecha 21 de noviembre de 2012, Inversiones Punta Blanca se transforma de Sociedad de Responsabilidad Limitada a Sociedad por Acciones.

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

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

Razón Social Accionista	R.U.T.	Acciones	Porcentaje de Propiedad
Punta Blanca Grupo Inmobiliario SpA.	76.415.631-5	18.856.456.744	100%
<b>Total</b>		<b>18.856.456.744</b>	<b>100%</b>

Al 31 de diciembre de 2020 los accionistas de la Sociedad Matriz eran los siguientes:

Razón Social Accionista	R.U.T.	Acciones		Porcentaje de Propiedad	
		Serie A	Serie B	Serie A	Serie B
Punta Blanca Grupo Inmobiliario SpA.	76.415.631-5	14.406.165.183	4.476	99,35%	99,70%
Inversiones Isidora Ltda	76.218.367-6	93.875.965	96	0,65%	2,10%
<b>Total</b>		<b>14.500.045.720</b>	<b>4.572</b>	<b>100</b>	<b>100%</b>

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

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

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

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

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

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

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

Actualmente cuenta con aproximadamente 65.700 m2 arrendables, de los cuales un 69% está ubicado en la ciudad de Santiago.

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

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, 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

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

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

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

presentación del Grupo.

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

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

Los presentes estados financieros han sido aprobados por la Alta Administración el 22 de marzo de 2022.

#### b) Declaración de cumplimiento

Estos estados financieros consolidados reflejan fielmente la situación financiera de Inversiones Punta Blanca SpA y filiales al 31 de diciembre de 2021 y 2020, los cuales fueron aprobados por la Alta Administración. Los presentes estados financieros consolidados representan la adopción explícita y sin reservas de las NIIF como se señala en Nota 2 a).

#### c) Bases de consolidación

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

1. Poder sobre la inversión (derechos existentes que le dan la capacidad de dirigir las actividades relevantes de la sociedad participada, es decir, las actividades que afectan de forma significativa a los rendimientos de la participada).
2. Exposición o derecho, a rendimientos variables procedentes de su involucramiento en la participada.

3. Capacidad de utilizar su poder sobre la participada para influir en sus rendimientos.

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

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

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

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

La consolidación de una filial comenzará desde la fecha en que el inversor obtenga el control de la participada y cesará cuando pierda el control sobre ésta. Específicamente, los ingresos y gastos de una filial adquirida o vendida durante el año se incluyen en los estados consolidados de resultados integrales desde la fecha en que la Sociedad Matriz obtiene el control hasta la fecha en que la Sociedad Matriz deja de controlar a la filial.

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

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

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

Con fecha 18 de mayo de 2021, se acordó aumentar el capital de Inversiones Punta Blanca SpA en M\$806 mediante la emisión de 806.511 acciones, las que fueron suscritas y pagadas por Punta Blanca Grupo Inmobiliario SpA, aportando en dominio las acciones y derechos que poseía de Inmobiliaria Pajaritos Dos SpA. A contar de dicha fecha Inversiones Punta Blanca SpA. presenta estados financieros consolidados.

Posteriormente, con fecha 15 de junio de 2021 se acordó aumentar el capital de Inversiones Punta Blanca SpA en M\$1.059 mediante la emisión de 1.059.979 acciones, las que fueron suscritas y pagadas por Punta Blanca Grupo Inmobiliario SpA, aportando en dominio las acciones y derechos que poseía de Inversiones Punta Blanca Dos SpA.

Debido a lo anterior, a contar de las referidas fechas Inversiones Punta Blanca SpA prepara y presenta estados financieros consolidados. Las filiales que se consolidan en los presentes estados financieros a partir de las transacciones descritas anteriormente se detallan a continuación:

RUT	Nombre Filial	País de origen	31/12/2021	31-12-2020
77.017.295-0	Inmobiliaria Pajaritos Dos SpA	Chile	77,44%	-
76.855.404-8	Inversiones Punta Blanca Dos SpA	Chile	100,00%	-

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

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

A continuación, se presentan los efectos de dichas transacciones en los presentes estados financieros consolidados de Inversiones Punta Blanca SpA al 31 de diciembre de 2021.

Detalle	Inversiones Punta Blanca SpA (1)	Inversiones Pajarito Dos SpA e Inversiones Punta Blanca Dos SpA.	Inversiones Punta Blanca SpA Consolidado (2)
	M\$	M\$	M\$
Activos corrientes	1.862.099	130.004	1.992.103
Activos no corrientes	112.501.382	5.418.177	117.919.559
<b>Total activos</b>	<b>114.363.481</b>	<b>5.548.181</b>	<b>119.911.662</b>
Pasivos corrientes	2.872.223	70.144	2.942.367
Pasivos no corrientes	74.899.057	4.289.211	79.188.268
<b>Total pasivos</b>	<b>77.771.280</b>	<b>4.359.355</b>	<b>82.130.635</b>
Patrimonio			
Capital emitido	31.308.502	-	31.308.502
Ganancias acumuladas	5.283.699	1.196.935	6.480.634
<b>Total patrimonio atribuible a propietarios de la controladora</b>	<b>36.592.201</b>	<b>1.196.935</b>	<b>37.789.136</b>
Participaciones no controladoras	-	(8.109)	(8.109)
<b>Patrimonio total</b>	<b>36.591.703</b>	<b>1.188.826</b>	<b>37.781.027</b>
<b>Total pasivos y patrimonio</b>	<b>114.363.481</b>	<b>5.548.181</b>	<b>119.911.662</b>

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

(2) Corresponde a los efectos de la transacción antes señalada y por la consolidación de los estados financieros de sus filiales al 31 de diciembre de 2021.

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

#### e) Transacciones en moneda extranjera y unidades reajustables

Las transacciones en moneda extranjera y unidades de reajuste son convertidas a pesos chilenos en las fechas de las transacciones. Los activos y pasivos monetarios denominados en moneda extranjera y unidades de reajuste, a la fecha del estado consolidado 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:

	31-12-2021	31-12-2020
	\$	\$
Unidad de fomento	30.991,74	29.070,33
Dólar estadounidense	844,69	710,95

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

i) Valorización inicial: El Grupo valoriza inicialmente sus activos financieros a valor justo. El valor justo de instrumentos que son cotizados activamente en mercados formales está determinado por los precios de cotización en la fecha de cierre de los estados financieros. En el caso de activos financieros, posteriormente medidos a su costo amortizado, se incluye en el valor inicial los costos de transacción directamente atribuibles a la adquisición del activo. Para instrumentos donde no existe un mercado activo, el valor justo es determinado utilizando técnicas de valoración, entre las que se incluyen: (i) el uso de transacciones de mercado recientes, (ii) descuentos de flujo de efectivo, (iii) referencias al valor actual de mercado de otro activo financiero de similares características y (iv) otros modelos de valuación.

ii) Valorización posterior: Los activos financieros correspondientes a Instrumentos de deuda (tales como cuentas por cobrar comerciales, pagarés de clientes, préstamos a empresas relacionadas) contienen flujos de efectivo que representan únicamente pagos de principal e intereses y se mantienen principalmente para el cobro de tales flujos según se ha establecido en los acuerdos con las contrapartes. Bajo este modelo de negocios tales activos financieros se valorizan a su costo amortizado. Una ganancia o pérdida en

un instrumento de deuda que se mide posteriormente a costo amortizado se reconoce en resultados cuando el activo se da de baja o se deteriora. Los ingresos recibidos de estos activos financieros se incluyen en los ingresos financieros utilizando el método de tasa de interés efectiva.

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

#### 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 2021 el pasivo no corriente presenta vencimiento en 2032. Los cambios en los valores razonables de activos y pasivos clasificados en esta categoría se registran de acuerdo con la naturaleza del subyacente y son reconocidos bajo el rubro de Diferencia de cambio. La exposición de los instrumentos financieros descritos en el punto anterior se registra en el rubro de Otros pasivos financieros no corrientes.

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

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

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

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

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

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

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

**k) Deterioro del valor de los activos no financieros**

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

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

**l) Cuentas por pagar comerciales**

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

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

**m) Provisiones**

Las provisiones se reconocen en el estado consolidado 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 18.856.456.744 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 en el período en que son declarados y aprobados por los accionistas o cuando se configura la obligación correspondiente en función de las disposiciones legales vigentes o las políticas de distribución establecidas por la Junta de Accionistas.

**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 ventas de propiedades de inversión**

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

**- Ingresos por arrendamientos**

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

### 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

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

##### Enmiendas y mejoras

Enmiendas a la NIIF 9, NIC 39, NIIF 7, NIIF 4 y NIIF 16 “Reforma de la tasa de interés de referencia (IBOR)- Fase 2”. Publicada en agosto de 2020. Aborda los problemas que surgen durante la reforma de las tasas de interés de referencia, incluido el reemplazo de una tasa de referencia por una alternativa.  
Enmienda a NIIF 16 “Concesiones de alquiler”. Publicada en marzo de 2021. Esta enmienda amplía por un año el período de aplicación del expediente práctico de

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

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

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

Normas e interpretaciones	Obligatoria para ejercicios iniciados a partir de
Enmienda a la NIIF 3, “Combinaciones de negocios” se hicieron modificaciones menores a la NIIF 3 para actualizar las referencias al Marco conceptual para la información financiera, sin cambiar los requerimientos de combinaciones de negocios.	01/01/2022
Enmienda a la NIC 16, “Propiedades, planta y equipo” prohíbe a las compañías deducir del costo de la propiedad, planta y equipos los ingresos recibidos por la venta de artículos producidos mientras la compañía está preparando el activo para su uso previsto. La compañía debe reconocer dichos ingresos de ventas y costos relacionados en la ganancia o pérdida del ejercicio.	01/01/2022
Enmienda a la NIC 37, “Provisiones, pasivos contingentes y activos contingentes” aclara para los contratos onerosos que costos inevitables debe incluir una compañía para evaluar si un contrato generará pérdidas.	01/01/2022

Mejoras anuales a las normas NIIF ciclo 2018–2020. Las siguientes mejoras se finalizaron en mayo de 2020:

- NIIF 9 Instrumentos financieros: aclara qué honorarios deben incluirse en la prueba del 10% para la baja en cuentas de pasivos financieros.
- NIIF 16 Arrendamientos: modificación del ejemplo ilustrativo 13 para eliminar la ilustración de los pagos del arrendador en relación con las mejoras de arrendamiento, para eliminar cualquier confusión sobre el tratamiento de los incentivos de arrendamiento.
- NIIF 1 Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera: permite a las entidades que han medido sus activos y pasivos a los valores en libros registrados en los libros de su matriz para medir también las diferencias de conversión acumuladas utilizando las cantidades informadas por la matriz. Esta enmienda también se aplicará a los asociados y negocios conjuntos que hayan tomado la misma exención IFRS 1.
- NIC 41 Agricultura: eliminación del requisito de que las entidades excluyan los flujos de efectivo para impuestos al medir el valor razonable según la NIC 41. Esta enmienda tiene por objeto alinearse con el requisito de la norma de descontar los flujos de efectivo después de impuestos

Enmienda a la NIC 1 “Presentación de estados financieros” sobre clasificación de pasivos “. Esta enmienda, aclara que los pasivos se clasificarán como corrientes o no corrientes dependiendo de los derechos que existan al cierre del período de reporte. La clasificación no se ve afectada por las expectativas de la entidad o los eventos posteriores a la fecha del informe (por ejemplo, la recepción de una renuncia o un incumplimiento del pacto). La enmienda también aclara lo que significa la NIC 1 cuando se refiere a la “liquidación” de

un pasivo. La enmienda deberá aplicarse retrospectivamente de acuerdo con NIC 8. Fecha efectiva de aplicación inicial 1 de enero de 2022 sin embargo, dicha fecha fue diferida al 1 de enero de 2023.

Enmiendas a la NIC 1 “Presentación de estados financieros” y NIC 8 “Políticas Contables, Cambios en las Estimaciones Contables y Errores”, publicada en febrero de 2021. Las modificaciones tienen como objetivo mejorar las revelaciones de políticas contables y ayudar a los usuarios de los estados financieros a distinguir entre cambios en las estimaciones contables y cambios en las políticas contables.

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

Enmienda a NIIF 10 “Estados Financieros Consolidados” y NIC 28 “Inversiones en asociadas y negocios conjuntos”. Publicada en septiembre 2014. Esta modificación aborda una inconsistencia entre los requerimientos de la NIIF 10 y los de la NIC 28 en el tratamiento de la venta o la aportación de bienes entre un inversor y su asociada o negocio conjunto. La principal consecuencia de las enmiendas es que se reconoce una ganancia o pérdida completa cuando la transacción involucra un negocio (se encuentre en una filial o no) y una ganancia o pérdida parcial cuando la transacción involucra activos que no constituyen un negocio, incluso si estos activos están en una subsidiaria.

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

**NOTA 3 - ADMINISTRACIÓN DE RIESGO FINANCIERO**

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

**- Riesgo de crédito**

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

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

Las inversiones financieras, así como el efectivo y efectivo equivalente, se encuentran mayoritariamente en bancos e instituciones financieras con un rating crediticio considerado fuerte o satisfactorio según agencias clasificadoras. La Sociedad Matriz y filiales gestionan su riesgo de crédito con una adecuada selección de la cartera, diversificando sus clientes en el tipo de servicio que otorgan y con contratos de largo plazo y renta fija. Sus clientes son de alta calidad, excelente calificación crediticia y los costos por "no pago" son comparativamente muy bajos.

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

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

Exposiciones al riesgo de crédito por categoría de activo financiero:

Clasificación	Tipo	Medición	Nota	Valor Libro	Valor Libro
				M\$	M\$
				31-12-2021	31-12-2020
Efectivo y equivalentes al efectivo	Efectivo en caja	Costo amortizado	5	1.500	1.300
Efectivo y equivalentes al efectivo	Saldo en bancos	Costo amortizado	5	705.738	1.875.844
Efectivo y equivalentes al efectivo (*)	Fondos mutuos	Valor razonable con cambios en resultado	5	399.692	473.497
<b>Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar</b>					
		Costo amortizado	6	722.774	809.436
<b>Cuentas por cobrar a entidades relacionadas</b>					
		Costo amortizado	8	-	3.306.842
<b>Otras cuentas por cobrar</b>					
		Costo amortizado		79.971	79.971
<b>Otros activos financieros</b>					
		Costo amortizado		7.278	5.268

(\*) Nivel Jerarquía Nivel I

**- Riesgo de liquidez**

El riesgo de liquidez está relacionado con las necesidades de fondos para hacer frente a los compromisos financieros adquiridos, los que tienen una cobertura de al menos 0,6770 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 70,94% de los ingresos pactados.

Pasivos financieros fechas de vencimiento:	2021 M\$	2020 M\$
<b>Otros pasivos financieros</b>		
Menos de 1 año	1.795.714	1.543.659
Mayor a 1 año	61.765.257	56.861.901
Cuentas por pagar a menos de 1 año	510.132	522.296
<b>Cuentas por pagar con relacionadas</b>		
Más de 1 año	358.791	4.354.543
<b>Totales</b>	<b>64.429.894</b>	<b>63.282.399</b>

**- Riesgo de mercado**

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

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

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

**- Riesgo de tipo de cambio**

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

**- Riesgo de siniestros**

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

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

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

i. Seguros de Todo Riesgo (similar al Incendio y Sismo): Este seguro asegura a todo riesgo exceptuando riesgos políticos. El seguro es individual por cada activo y asegura el valor total de construcción.

ii. Seguro Riesgos políticos: Cubre hasta UF 80.000 en caso de siniestros.

iii. Seguro de pérdidas de entradas por arriendo: Cubre hasta 12 meses de arriendos que no se puedan cobrar producto del daño que genere un siniestro.

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

#### NOTA 4 - ESTIMACIONES CRÍTICAS DE LA GERENCIA

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

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

##### a) Valor razonable de las propiedades de inversión

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

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

Se requiere que la Administración realice una estimación de los flujos de efectivo futuros esperados de la unidad generadora de efectivo y, además, que determine una tasa de descuento apropiada para calcular el valor presente de esos flujos de efectivo.

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

##### - Metodología adoptada

Para efectos de la valoración, el experto externo independiente realizó la determinación de valor razonable a partir de la información proporcionada por la Sociedad Matriz y filiales más información obtenida de mercado, en un modelo realizado bajo estándares IFRS. La valorización se calculó bajo el enfoque de ingresos por la metodología de flujos de caja descontados, para lo cual se utilizó una tasa WACC dado el tipo de portafolio. Se utilizaron los ingresos proporcionados en rent roll por la Sociedad Matriz y filiales y se consideró una perpetuidad con tasa de crecimiento según variación de ingresos para activos de uso comercial, según reportes públicos con data histórica.

##### - Bases de valorización

i) Moneda Funcional: Las valoraciones se realizaron en Unidades de Fomento (UF).

ii) Superficies: Para efectos de la valorización, se consideraron las superficies arrendables en base a información entregada por la Sociedad Matriz y filiales, la cual concuerda con superficies de información obtenida de antecedentes municipales y del Servicio de Impuestos Internos.

iii) Ingresos por renta: En la valoración de activos inmobiliarios para arrendamiento, se ha considerado los ingresos por la renta de unidades en base a información proporcionada por la Sociedad Matriz y filiales, más información de mercado y bases propias de información. Los ingresos consideran la ocupación y canon de arriendos actual y proyectada según los antecedentes incluidos en rent roll y a rangos de mercado para el tipo de activos en arrendamiento.

iv) Costos de ventas: En la valoración de activos inmobiliarios para arrendamiento, se ha considerado como costos de ventas los relacionados a impuesto territorial y otros costos relacionados a: seguros, mantención, inversión y administración, que ascienden a un 5% del arriendo consolidado.

v) Vacancia: las propiedades de inversión se subdividen en los siguientes puntos:

I. Vacancia Power Center - Stripcenter: Se ha considerado una vacancia en rangos entre 3% a 5% luego de finalizar el contrato vigente según rent roll.

II. Vacancia Oficinas: se ha considerado una vacancia en rangos entre 2% a 3% luego de finalizar el contrato vigente según rent roll.

III. Vacancia Stand Alone: Se ha considerado 0% producto del contrato firmado por un plazo de 20 años.

vi) Tasa de descuento aplicada: utilizado el WACC (Weighted Average Cost of Capital), como la tasa de descuento con el fin de determinar el valor actual de los flujos proyectados por cada unidad generadora de efectivo (UGE). Para efectos de la valorización, se calculó un WACC real de 5,01%, el que se ha determinado sobre la base de las siguientes consideraciones:

I. Determinación del Beta: Dado que en Chile no existe un mercado lo suficientemente grande y activo para una adecuada determinación del Beta se usan betas de compañías inmobiliarias, constructoras y administradoras de centros comerciales internacionales.  
(a) Beta desapalancado : 0,5  
(b) Beta reapalancado :1,0

II. Tasa libre de riesgo: Este dato es actualizado anualmente y se basa en un promedio histórico de la tasa libre de riesgo del bono del tesoro de 30 años de

EE. UU. y se agrega un spread por riesgo país para Chile.  
(a) Tasa libre de riesgo: 1,7%

III. Premio por riesgo: Este dato es determinado en base a lo publicado anualmente en sistemas de información de mercado.  
(a) Premio por riesgo de mercado: 6,25%

IV. Con las variables expuestas a anteriormente se calcula el costo de capital mediante la fórmula de Capital Asset Pricing Model (CAPM) el que posteriormente es ajustado incorporando el premio por riesgo país.  
(a) CAPM: 7,95%

(b) Premio por riesgo país: 1,44%  
(c) CAPM Ajustado (USD): 10,14%

V. Relación de apalancamiento: la relación de apalancamiento se ha establecido para los efectos del modelo en un rango de 42,5% - 57,5% entre fondos ajenos y fondos propios.

VI. Tasa de impuestos; se consideró la tasa de impuesto vigente en Chile de un 27% para el periodo en el que han descontado los flujos con el fin de obtener la tasa de descuento antes y después de impuestos.

VII. En base al bono del tesoro de 30 años, el spread por riesgo país y un spread de crédito basado en las condiciones de mercado se ha calculado la tasa de la deuda.

(a) Costo de la deuda antes de impuestos: 4,1%.  
(b) Impuesto a la renta e impuestos diferidos

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

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

**NOTA 5 - EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO**

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

Efectivo y equivalentes al efectivo	Saldo al 31/12/2021 M\$	Saldo al 31/12/2020 M\$
Efectivo en caja	1.500	1.300
Saldos en bancos	705.738	1.875.844
Fondos mutuos	399.692	473.497
<b>Total</b>	<b>1.106.930</b>	<b>2.350.641</b>

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

**NOTA 6 - DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR CORRIENTES**

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

Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar (neto)	Saldo al 31/12/2021 M\$	Saldo al 31/12/2020 M\$
Deudores por arriendo	744.626	834.137
Provisión por deterioro de deudores (c)	(105.344)	(105.344)
Anticipo a proveedores	19.009	19.060
Anticipo a honorarios	400	-
Fondo por rendir	2.000	2.000
Gastos comunes por cobrar	62.083	59.583
<b>Total</b>	<b>722.774</b>	<b>809.436</b>

Detalle de Vencimiento de deudores por arriendo	Saldo al 31/12/2021 M\$	Saldo al 31/12/2020 M\$
Al día	569.437	664.302
0 - 30 días	62.144	63.104
31 - 60 días	29.963	31.802
61 - 90 días	35.655	30.476
91 - 120 días	47.427	44.453
<b>Total</b>	<b>744.626</b>	<b>834.137</b>

b) A continuación, se detalla los deudores comerciales por securitización al 31 de diciembre de 2021 y 2020:

**Al 31 de diciembre de 2021**

Tramos de Morosidad	Cartera no securitizada				Cartera securitizada				Monto total cartera bruta
	N° Cliente cartera no repactada	Monto Cartera no repactada bruta	N° cliente cartera repactada	Monto cartera repactada bruta	N° Cliente cartera no repactada	Monto Cartera no repactada bruta	N° clientes cartera repactada	Monto cartera repactada bruta	
Al Día	157	569.437	-	569.437	-	-	-	-	569.437
1-30 días	58	62.144	-	62.144	-	-	-	-	62.144
31-60 días	29	29.963	-	29.963	-	-	-	-	29.963
61-90 días	37	35.655	-	35.655	-	-	-	-	35.655
91-120 días	31	47.427	-	47.427	-	-	-	-	47.427
121-150 días	-	-	-	-	-	-	-	-	-
151-180 días	-	-	-	-	-	-	-	-	-
181-210 días	-	-	-	-	-	-	-	-	-
211-250 días	-	-	-	-	-	-	-	-	-
> 250 días	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Total</b>	<b>312</b>	<b>744.626</b>	<b>-</b>	<b>744.626</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>744.626</b>



## Al 31 de diciembre de 2020

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

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

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

## NOTA 7 - ACTIVOS Y PASIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

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

Activos por impuestos corrientes	Saldo al 31/12/2021 M\$	Saldo al 31/12/2020 M\$
Pagos provisionales mensuales	-	194.866
Impuesto por recuperar	-	166.274
Iva crédito fiscal	48.394	-
<b>Total</b>	<b>48.394</b>	<b>361.140</b>

Pasivos por impuestos corrientes	Saldo al 31/12/2021 M\$	Saldo al 31/12/2020 M\$
Pagos provisionales por pagar	6.559	15.849
Provisión impuesto renta	157.600	-
Pagos provisionales mensuales	(110.058)	-
<b>Total</b>	<b>54.101</b>	<b>15.849</b>

## NOTA 8 - SALDOS Y TRANSACCIONES SIGNIFICATIVAS CON ENTIDADES RELACIONADAS

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

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

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

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

La Sociedad Matriz y filiales al 31 de diciembre de 2021 y 2020, no han entregado ni recibido garantías por los saldos.

(a) Saldos con partes relacionadas por cobrar, corrientes

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

## (b) Saldo con partes relacionadas por pagar, no corrientes

RUT	Nombre parte relacionada	País de Origen	Naturaleza de la relación	Tipo de moneda	Plazo	Saldo al 31-12-2021 M\$	Saldo al 31-12-2020 M\$
76.627.230-4	Inversiones Condell Cuatro Ltda.	Chile	Controlador común	\$	2-3 años	-	3.148.717
76.627.250-9	Inversiones Condell Tres Ltda.	Chile	Controlador común	\$	2-3 años	-	1.011.675
78.193.420-8	Inversiones Bowenco Ltda.	Chile	Controlador común	\$	2-3 años	-	194.151
76.415.631-5	Punta Blanca Grupo Inmobiliario SpA	Chile	Accionista	\$	2-3 años	276.012	-
76.596.676-0	Inversiones Barol SpA	Chile	Accionista Minoritario Filial (*)	\$	2-3 años	68.988	-
76.395.772-2	Inversiones Santa Sara SpA	Chile	Accionista Minoritario Filial (*)	\$	2-3 años	8.197	-
76.937.074-9	Inversiones Green Room SpA	Chile	Accionista Minoritario Filial (*)	\$	2-3 años	3.208	-
76.839.904-2	Punta Blanca Gestion Inmobiliaria SpA	Chile	Accionista Común	\$	2-3 años	2.386	-
<b>Total</b>						<b>358.791</b>	<b>4.354.543</b>

(\*) Deuda que mantiene la sociedad filial Inmobiliaria Pajaritos Dos SpA al 31 de diciembre de 2021 con accionistas por contratos de cuenta corriente mercantil.

## (c) Transacciones significativas

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

RUT	Nombre parte relacionada	País	Naturaleza de la relación	Tipo de Moneda	Descripción de la transacción	Tipo de Transacción	Monto al 31-12-2021 M\$	Monto al 31-12-2020 M\$	Efecto en resultado 31-12-2021	Efecto en resultado 31-12-2020
8.534.809-4	Jocelyn Hirsch	Chile	Familiar Controlador	\$	Cuenta Corriente	Cargo	-	83.475	-	-
		Chile	Familiar Controlador	\$	Cuenta Corriente	Abono	-	82.748	-	-
76.191.059-0	Administradora Bicentenario SpA	Chile	Accionista común	\$	Cuenta Corriente	Abono	-	25.480	-	-
		Chile	Accionista común	\$	Servicio de administración	Servicio de administración	188.755	273.946	188.755	273.946
76.954.824-6	Inmobiliaria Talagante Uno SpA	Chile	Accionista común	\$	Cuenta Corriente	Abono	-	3.004	-	-
		Chile	Accionista común	\$	Cuenta Corriente	Cargo	-	3.004	-	-
76.749.185-9	Inmobiliaria Irarrázaval Dos SpA	Chile	Accionista común	\$	Cuenta Corriente	Abono	-	349.996	-	-
		Chile	Accionista común	\$	Cuenta Corriente	Abono	-	1.910	-	-
76.415.631-5	Punta Blanca Grupo Inmobiliario SpA	Chile	Accionista	\$	Préstamo empresa relacionada	Cargo	-	7.898.398	-	-
		Chile	Accionista	\$	Préstamo empresa relacionada	Abono	-	6.794.414	-	-
		Chile	Accionista	\$	Préstamo empresa relacionada	Abono	-	20.000	-	-
		Chile	Accionista	\$	Préstamo empresa relacionada	Abono	3.306.842	-	-	-
		Chile	Accionista	\$	Pago Dividendos	Pago Dividendos	-	6.794.414	-	-
		Chile	Accionista	\$	Pago Dividendos	Pago Dividendos	1.668.266	-	-	-
		Chile	Accionista	\$	Cuenta corriente	Cargo	975.711	-	-	-
		Chile	Accionista	\$	Cuenta corriente Mercantil	Cargo	276.012	-	-	-
76.623.500-K	Eurofashion Inmobiliaria S.A.	Chile	Controlador común	\$	Cuenta Corriente	Abono	-	2.909	-	-
4.369.014-0	Carolina Federic	Chile	Familiar controlador	\$	Cuenta Corriente	Abono	-	4.974	-	-
Extranjero	Costablanca Ltda.	Chile	Controlador común	\$	Cuenta Corriente	Abono	-	3.907	-	-
		Chile	Accionista común	\$	Cuenta Corriente	Cargo	-	8.161	-	-
77.087.733-4	Inmobiliaria Porvenir Uno SpA	Chile	Accionista Común	\$	Cuenta Corriente	Abono	-	8.161	-	-
		Chile	Accionista Común	\$	Cuenta Corriente	Abono	-	8.161	-	-
82.913.000-9	Federic y Cia Ltda.	Chile	Controlador común	\$	Cuenta Corriente	Cargo	-	23.025	-	-
76.218.367-6	Inversiones Isidora Ltda.	Chile	Accionista (*)	\$	Pago Dividendos	Pago Dividendos	-	54.286	-	-
		Chile	Accionista (*)	\$	Pago Dividendos	Pago Dividendos	24.892	-	-	-
76.627.230-4	Inversiones Condell Cuatro Ltda.	Chile	Accionista Común	\$	Cesión de crédito (1)	Cesión de crédito (1)	3.148.717	-	-	-
76.627.250-9	Inversiones Condell Tres Ltda.	Chile	Accionista Común	\$	Cesión de crédito (2)	Cesión de crédito (2)	1.011.675	-	-	-
78.193.420.8	Inversiones Bowenco Ltda.	Chile	Accionista Común	\$	Cesión de crédito (3)	Cesión de crédito (3)	194.151	-	-	-
76.395.777-2	Inversiones Santa Sara SpA	Chile	Accionista Minoritario Filial	\$	Cuenta corriente Mercantil	Cargo	8.197	-	-	-
76.596.676-0	Inversiones Barol SpA	Chile	Accionista Minoritario Filial	\$	Cuenta corriente Mercantil	Cargo	68.988	-	-	-
76.937074-9	Inversiones Green Room SpA	Chile	Accionista Minoritario Filial	\$	Cuenta corriente Mercantil	Cargo	3.208	-	-	-
76.839.904-2	Punta Blanca Gestión Inmobiliaria SpA	Chile	Accionista Común	\$	Cuenta Corriente	Cargo	2.386	-	-	-
					Servicios de Administración	Servicio de administración	247.086	-	95.902	-

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 hasta entonces las sociedades matrices Inversiones Isidora Ltda. (Absorbida) e Inversiones Bicentenario SpA (Absorbida).

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

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

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

(4) Con estas cuentas por pagar cedidas a Punta Blanca Grupo Inmobiliario SpA, esta última procedió a capitalizarlas, según se describe en Nota 14.1. Capital suscrito y pagado.

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

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

## NOTA 9 - PROPIEDADES DE INVERSIÓN

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

Al 31 de diciembre de 2021 no existen activos en garantía, ya que siete de los activos

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

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

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

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

Nombre Proyecto	Tipo Bien Raíz 31-12-2021	Tipo Bien Raíz 31-12-2020	Saldo al 31-12-2021 M\$	Saldo al 31-12-2020 M\$
Irarrázaval	PC	PC	30.916.554	25.973.882
Maipú	PC	PC	23.170.788	21.926.233
Ovalle	PC	PC	14.885.922	13.381.717
Curicó	PC	PC	13.979.320	11.271.829
Arica	PC	PC	11.528.865	10.622.435
San Bernardo	SC	SC	5.307.026	4.278.959
La Cruz	SC	SC	3.271.457	2.872.505
Av. Varas	SC	SC	3.226.674	2.585.635
Av. Perú	SC	SC	3.660.620	2.580.775
Quillota	SC	SC	2.474.071	2.135.183
Maipú II	SA	-	3.453.565	-
Vespucio	PO	-	607.934	-
Vespucio II	PO	-	1.326.570	-
<b>Total Propiedades de inversión</b>			<b>117.809.366</b>	<b>97.629.153</b>

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

Las ganancias de la Sociedad Matriz y filiales al 31 de diciembre de 2021 que surgen de la comparación con lo registrado al 31 de diciembre de 2020 producto del registro a valor razonable de sus propiedades de inversión operativas es de M\$15.655.274.

Las ganancias de la Sociedad Matriz que surgen al 31 de diciembre de 2020 producto del registro a valor razonable de sus propiedades de inversión operativas es de M\$ 5.280.053.

b) Movimientos de cambio en propiedades de inversión:

Detalle Movimientos	Saldo al 31-12-2021 M\$	Saldo al 31-12-2020 M\$
Saldo inicial	97.629.153	92.061.970
Adiciones (*)	54.912	267.723
Transferencias desde inventarios	-	19.407
Otros movimientos (**)	4.470.027	-
Ganancias por ajuste a valor razonable	15.655.274	5.280.053
<b>Saldo Final</b>	<b>117.809.366</b>	<b>97.629.153</b>

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

\*\* Corresponde a la incorporación de tres nuevos activos de sociedades filiales 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	01/01/2021 al 31/12/2021 M\$	01/01/2020 al 31/12/2020 M\$
Ingresos por arriendos operativos	6.860.306	5.606.331
Gastos de operación directos de la propiedad que generó ingresos por arrendamientos.	1.293.116	1.029.720
Gastos de operación directos de la propiedad que no generó ingresos por arrendamientos.	484.838	478.115
Ganancia de valor razonable reconocida en otros ingresos	15.655.274	5.280.053

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

Cobros futuros mínimos	31-12-2021 M\$	31-12-2020 M\$
Hasta un año	7.056.411	6.280.430
Entre dos y cinco años	25.849.181	23.502.899
Mas de cinco años	56.696.429	55.337.382
<b>Total</b>	<b>89.602.021</b>	<b>85.120.711</b>

**NOTA 10 - OTROS PASIVOS FINANCIEROS CORRIENTES Y NO CORRIENTES**

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

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

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

Tipo Préstamo	Proyecto	Saldo inicial M\$	Incorporación obligación de filiales M\$	Pago Préstamo M\$	Pago Intereses M\$	Reajuste M\$	Movimiento No Flujo M\$	Al 31/12/2021 M\$
Leasing	Maipú	10.958.896	-	(297.047)	(553.526)	708.673	558.203	11.375.199
Leasing	Ovalle	8.452.241	-	(229.445)	(404.259)	550.152	404.260	8.772.949
Leasing	Arica	4.985.912	-	(179.807)	(271.993)	322.898	271.990	5.129.000
Leasing	Varas	1.279.980	-	(31.441)	(61.742)	83.437	61.740	1.331.974
Leasing	Perú	1.233.789	-	(30.307)	(59.514)	80.426	59.513	1.283.907
Leasing	La Cruz	1.432.005	-	(38.708)	(68.998)	93.215	68.998	1.486.512
Leasing	Quillota	1.189.163	-	(29.211)	(57.326)	77.517	57.325	1.237.468
Hipotecario	Curicó	5.457.940	-	(98.434)	(233.567)	356.631	233.498	5.716.068
Hipotecario	Irarrázaval	18.511.620	-	(316.568)	(852.079)	1.210.292	851.865	19.405.130
Hipotecario	San Bernardo	3.652.538	-	(345.561)	(118.308)	658.838	106.382	3.953.889
Swap	San Bernardo	1.251.476	-	-	-	-	(1.151.457)	100.019
Hipotecario	Vespucio	-	693.603	(43.548)	(17.142)	44.607	17.142	694.662
Leasing	Maipú II	-	3.006.310	(125.858)	-	193.742	-	3.074.194
Total		58.405.560	3.699.913	(1.765.935)	(2.698.454)	4.380.428	1.539.459	63.560.971

a Sociedad Matriz y filiales al 31 de diciembre de 2021 no mantiene activos por derecho de uso.

Al 31 de diciembre de 2020

Tipo Préstamo	Proyecto	RUT	Institución financiera	Moneda	Tipo de amortización	Año de vencimiento	Tasa de Interés Efectiva	Tasa de Interés Nominal	Hasta 90 días M\$	Más de 90 días hasta un año M\$	Total Corriente M\$	Más de 1 año hasta 3 años M\$	Más de 3 años hasta 5 años M\$	Más de 5 años M\$	Total no Corriente M\$
Leasing	Maipú	96.588.080-1	Principal	UF	Mensual	2042	5,09%	5,09%	72.739	216.212	288.951	622.770	686.290	9.360.885	10.669.945
Leasing	Ovalle	96.588.080-1	Principal	UF	Mensual	2044	4,80%	4,80%	56.163	167.031	223.194	479.137	525.295	7.224.615	8.229.047
Leasing	Arica	99.185.000-7	Chilena Consolidada	UF	Mensual	2038	5,53%	5,53%	42.845	132.051	174.896	379.342	422.459	4.009.215	4.811.016
Leasing	Perú / Varas	96.588.080-1	Principal	UF	Mensual	2044	4,80%	4,80%	15.154	44.912	60.066	129.013	141.503	2.183.187	2.453.703
Leasing	La Cruz	96.588.080-1	Principal	UF	Mensual	2043	4,85%	4,85%	9.476	28.177	37.653	80.873	88.723	1.224.756	1.394.352
Leasing	Quillota	96.588.080-1	Principal	UF	Mensual	2044	4,80%	4,80%	7.169	21.249	28.418	61.031	66.940	1.032.774	1.160.745
Hipotecario	Curicó	96.538.310-7	Hipotecaria Security	UF	Mensual	2050	4,3%	4,3%	23.685	72.569	96.254	205.101	223.119	4.933.466	5.361.686
Hipotecario	Irarrazabal	96.538.310-7	Hipotecaria Security	UF	Mensual	2050	4,63%	4,63%	78.925	230.633	309.558	662.778	723.217	16.816.067	18.202.062
Hipotecario	San Bernardo	97.018.000-1	Scotiabank	US\$	Mensual	2032	3,15%	3,15%	81.167	243.502	324.669	649.340	649.340	2.029.189	3.327.869
Swap	San Bernardo	97.018.000-1	Scotiabank	UF	Mensual	2032	3%	3%	-	-	-	-	-	1.251.476	1.251.476
Total									387.323	1.156.336	1.543.659	3.269.385	3.526.886	50.065.630	56.861.901

Otros Pasivos Financieros – Composición de Movimientos Año 2020

Tipo Préstamo	Proyecto	Saldo inicial M\$	Obtención Prestamos	Pago Préstamo M\$	Pago Intereses M\$	Reajuste M\$	Movimiento No Flujo M\$	Al 31/12/2020 M\$
Leasing	Irarrázaval	13.918.623	-	(13.891.590)	(165.153)	138.120	-	-
Leasing	Maipú	10.938.472	-	(273.447)	(523.243)	290.423	526.691	10.958.896
Leasing	Ovalle	8.437.456	-	(211.840)	(370.728)	224.008	373.345	8.452.241
Leasing	Arica	4.901.500	-	(121.603)	(248.006)	137.326	316.695	4.985.912
Leasing	Curicó	3.698.288	-	(3.612.350)	(123.215)	37.277	-	-
Leasing	Perú / Varas	2.503.537	-	(56.958)	(116.097)	66.530	116.757	2.513.769
Leasing	La Cruz	1.429.337	-	(35.723)	(65.070)	37.949	65.512	1.432.005
Leasing	Quillota	1.184.318	-	(26.945)	(55.252)	31.471	55.571	1.189.163
Leasing	San Bernardo	1.011.384	-	(1.013.335)	(8.227)	10.178	-	-
Hipotecario	Curicó	-	5.432.009	(53.734)	(138.090)	75.228	142.527	5.457.940
Hipotecario	Irarrazabal	-	18.408.195	(169.906)	(507.903)	255.120	526.114	18.511.620
Hipotecario	San Bernardo	-	4.575.842	(240.890)	(103.637)	73.254	(652.031)	3.652.538
Swap	San Bernardo	-	-	-	-	-	1.251.476	1.251.476
Total		48.022.915	28.416.046	(19.708.321)	(2.424.621)	1.376.884	2.722.657	58.405.560

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

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

## a) Corrientes

Detalle	Saldo al 31-12-2021 M\$	Saldo al 31-12-2020 M\$
Facturas por pagar	193.853	177.463
Impuesto y retenciones por pagar	72.861	82.069
Otras cuentas por pagar	6.431	-
Provisiones varias	40.713	59.613
Otros acreedores	170.079	175.139
Anticipo de clientes	-	1.519
Documento por pagar	4.007	11.588
Garantías de arriendo	22.188	14.905
<b>Total</b>	<b>510.132</b>	<b>522.296</b>

A continuación, se detallan los plazos de facturas por pagar:  
Al 31 de diciembre de 2021

Tipo Préstamo	Monto según plazos de pago						Total M\$	Periodo promedio de pago (días)
	30 días	31-60	61-90	91-120	121-180	181 y más		
Productos	2.103	-	-	-	-	-	2.103	30
Servicios	191.750	-	-	-	-	-	191.750	30
<b>Total M\$</b>	<b>193.853</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>193.853</b>	<b>-</b>

Al 31 de diciembre de 2020

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

## b) No corrientes

Detalle	Saldo al 31-12-2021 M\$	Saldo al 31-12-2020 M\$
Garantías arriendos	192.469	174.813
<b>Total</b>	<b>192.469</b>	<b>174.813</b>

**NOTA 12 – OTROS PASIVOS NO FINANCIEROS CORRIENTES**

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

Detalle	Saldo al 31-12-2021 M\$	Saldo al 31-12-2020 M\$
Arriendos anticipados	582.420	542.216
<b>Total</b>	<b>582.420</b>	<b>542.216</b>

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

**NOTA 13 - IMPUESTO A LA RENTA CORRIENTE E IMPUESTOS DIFERIDOS**

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

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

Origen diferencia temporaria	Tipo de diferencia	Saldo al 31-12-2021 M\$	Saldo al 31-12-2020 M\$
Activos en leasing, neto de pasivos leasing	Pasivo	(17.018.717)	(13.337.227)
Provisión para deudores incobrables	Activo	28.443	28.443
Activo por pérdida tributaria	Activo	-	126.949
Otros	Activo	118.523	110.589
<b>Total neto (pasivo)</b>		<b>(16.871.751)</b>	<b>(13.071.246)</b>

## (b) Efecto en resultados:

Composición	01/01/2021 al 31/12/2021 M\$	01/01/2020 al 31/12/2020 M\$
Efecto de impuestos diferidos	(3.800.505)	(1.353.724)
Provisión impuesto renta	(157.600)	-
Otros	-	(43.377)
<b>Total</b>	<b>(3.958.105)</b>	<b>(1.397.101)</b>

## (c) Conciliación de la tasa efectiva:

Composición	01/01/2021 al 31/12/2021 M\$	01/01/2020 al 31/12/2020 M\$
Utilidad antes de impuesto	14.861.207	4.545.108
Gasto por impuesto a tasa legal	(4.012.526)	(1.227.179)
Efecto impositivo por diferencias permanentes y otros	54.421	(169.922)
Total ajuste al gasto por impuesto utilizando la tasa legal	54.421	(169.922)
<b>Gasto por impuesto utilizando la tasa efectiva</b>	<b>(3.958.105)</b>	<b>(1.397.101)</b>

**NOTA 14 - INFORMACIÓN A REVELAR SOBRE EL PATRIMONIO**

## 14.1 Capital suscrito y pagado

Al 31 de diciembre de 2020, el capital de la Sociedad Matriz asciende a M\$ 26.952.090 dividido en 14.500.041.148 acciones de la Serie A y 4.572 acciones de la Serie B, nominativas sin valor nominal, suscrito y pagado según lo señalado en el artículo primero de los estatutos.

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

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

capitalización de cuentas por cobrar que tenía a esa fecha Punta Blanca Grupo Inmobiliario SpA (Nota 8c).

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

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

• Mediante Escritura pública de fecha 18 de mayo de 2021, otorgada en la notaría de Santiago de don Andrés Felipe Rieutord Alvarado, repertorio N°9934/2021 se acordó:

1. Aumentar el capital de la Sociedad Matriz en la cantidad de \$806.811, mediante la emisión de 806.811 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 Pajaritos Dos SpA a un valor de \$1.042 por acción sin valor nominal.

Mediante Escritura pública de fecha 15 de junio de 2021, otorgada en la notaría de Santiago de don Andrés Felipe Rieutord Alvarado, repertorio N°12396/2021 se acordó:

1. Aumentar el capital de la Sociedad Matriz en la cantidad de \$1.059.979, mediante la emisión de 1.059.979 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 mediante aporte de Punta Blanca Grupo Inmobiliario SpA de 1.000.000 de acciones de la sociedad Inversiones Punta Blanca Dos SpA a un valor de \$1.059 por acción sin valor nominal.

Al 31 de diciembre de 2021, el capital de la Sociedad Matriz asciende a M\$ 31.308.502 dividido en 18.856.456.744 acciones comunes, nominativas y sin

valor nominal, suscrito y pagado, según lo señalado en el artículo primero transitorio de los estatutos.

#### 14.2 Distribución de utilidades

En Junta General Ordinaria de Accionistas, celebrada el día 16 de junio de 2021, se acordó y aprobó distribuir dividendos por un monto de M\$ 5.000.000. En Junta General Ordinaria de Accionistas, celebrada el día 22 de diciembre de 2020, se acordó y aprobó distribuir dividendos por un monto de M\$ 6.848.700.

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

#### 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	31/12/2021 M\$	31/12/2020 M\$
Arriendos Maipú	(1)	1.419.721	1.148.478
Arriendos Curicó	(1)	860.496	818.178
Arriendos Arica	(1)	657.721	120.151
Arriendos La Cruz	(1)	213.036	169.730
Arriendos Antonio Varas	(1)	177.786	148.794
Arriendos Av. Perú	(1)	207.577	155.268
Arriendos San Bernardo	(1)	249.936	277.892
Arriendos Quillota	(1)	141.447	145.249
Arriendos Ovalle	(1)	745.028	1.097.801
Arriendos Irarrázaval	(1)	2.000.236	1.524.790
Arriendos Maipú II	(1)	73.639	-
Arriendos Vespucio	(1)	113.683	-
<b>Total</b>		<b>6.860.306</b>	<b>5.606.331</b>

Tiempo de reconocimiento (1): A lo largo del tiempo

##### (b) Ingresos reconocidos relacionados con Otros pasivos no financieros

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

Detalle	Al 31/12/2021 M\$	Al 31/12/2020 M\$
Ingresos reconocidos que estaban incluidos en el saldo de Otros pasivos no financieros al inicio del ejercicio (Nota 12)	542.216	533.733
<b>Total</b>	<b>542.216</b>	<b>533.733</b>

##### (c) Costos de ventas

Los costos de ventas por los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2021 y 2020 son los siguientes:

Costos de ventas	31/12/2021 M\$	31/12/2020 M\$
Contribuciones y mantención de bienes raíces	851.366	828.565
Patentes	77	6.039
Gastos comunes	133.154	33.793
Seguros pagados centros	308.519	161.323
<b>Total</b>	<b>1.293.116</b>	<b>1.029.720</b>

#### NOTA 16 - GASTOS DE ADMINISTRACIÓN Y COMERCIALIZACIÓN

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

Tipo de gastos	31/12/2021 M\$	31/12/2020 M\$
Administración	321.639	228.673
Asesorías legales y contables	130.407	163.000
Generales	32.792	86.442
<b>Total</b>	<b>484.838</b>	<b>478.115</b>

#### NOTA 17 – RESULTADO FINANCIERO

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

##### (a) Ingresos financiero

Ingresos Financieros	31/12/2021 M\$	31/12/2020 M\$
Interés fondo mutuo	4.185	14.238
<b>Total</b>	<b>4.185</b>	<b>14.238</b>

## (b) Costos financieros

Costos Financieros	31/12/2021 M\$	31/12/2020 M\$
Gastos bancarios	(787)	(741)
Intereses por leasing	(1.477.357)	(1.674.991)
Impuesto timbre y estampilla	-	(36.681)
Intereses crédito hipotecario	(1.221.097)	(749.630)
Costo estructuración financiamiento	-	(454.022)
Seguros crédito hipotecario	(1.000)	-
<b>Total</b>	<b>(2.700.241)</b>	<b>(2.916.065)</b>

## (c) Diferencia de cambio

Diferencia de Cambio	31/12/2021 M\$	31/12/2020 M\$
Diferencia de cambio	206	(16.897)
Pasivos bancarios	-	766.281
Resultado por valorización de derivado	1.151.456	(1.251.476)
<b>Total</b>	<b>1.151.662</b>	<b>(502.092)</b>

## (d) Resultado por unidades de reajuste

Resultado por unidades de reajuste	31/12/2021 M\$	31/12/2020 M\$
Resultado por unidades de reajuste préstamos leasing	(2.110.060)	(973.282)
Otros Activos	1.985	(6.688)
Reajustabilidad crédito hipotecario	(2.270.368)	(403.602)
<b>Totalz</b>	<b>(4.378.443)</b>	<b>(1.383.572)</b>
<b>Total Resultado Financiero</b>	<b>(5.922.837)</b>	<b>(4.787.491)</b>

## NOTA 18 – OTRAS GANANCIAS (PÉRDIDAS)

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

Otras ganancias (pérdidas)	31/12/2021 M\$	31/12/2020 M\$
Otros ingresos (*)	85.783	44.650
Pérdidas por IVA no recuperable	(44.875)	(90.600)
Venta de Propiedad, planta y equipo (**)	5.510	-
<b>Total</b>	<b>46.418</b>	<b>(45.950)</b>

(\*) Corresponde a devolución de seguros activados por siniestros.

(\*\*) Con fecha 14 de diciembre de 2021 se vende vehículo de la sociedad Inversiones Punta Blanca Dos SpA.

## NOTA 19 - CONTINGENCIAS Y COMPROMISOS

## Contingencias

Al 31 de diciembre de 2021, la Sociedad Matriz y filiales no cuentan con contingencias adicionales a las informadas a continuación:

**Juzgado: 29° Juzgado Civil de Santiago****Rol: C-16361-2016****Demandante: Inversiones Punta Blanca SpA****Demandado: Franquicias del Limarí Limitada****Materia: Cobro de Pagaré****Cuantía: \$ 13.746.331**

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

**Juzgado: 20° Juzgado Civil de Santiago****Rol: C-22426-2017****Demandante: Myriam Guzmán Muñoz****Demandado: Inversiones Punta Blanca SpA**

**Materia:** Indemnización de perjuicios por supuestas diferencias en la superficie de una oficina adquirida por la demandante

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

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

**Juzgado: 27° Juzgado Civil de Santiago****Rol: C-38390-2018****Demandante: Inversiones Punta Blanca SpA****Demandado: Arturo Kurasz Zajackowska****Materia: Responsabilidad contractual e indemnización de perjuicios por incumplimiento de bases de licitación inmuebles ubicados en Av. Irarrázaval N° 2366 y N° 2.370 al N° 2.384;****Cuantía: UF 440.327**

**Estado procesal:** La medida precautoria fue rechazada, se apeló del rechazo, pero la Corte de Apelaciones la declaró inadmisibile. La demanda fue notificada, pero la contraria dedujo incidente de poner la demanda en conocimiento del resto de los participantes del proceso de licitación y el tribunal accedió a ello. Se notificó al resto de los participantes, quienes no comparecieron ni expresaron su resolución de adherirse o no adherirse a la demanda. Demandado interpuso excepciones dilatorias, las que fueron rechazadas por el tribunal. Demandado apeló y vista del recurso aún está pendiente. En paralelo demandado contestó la demanda y tribunal dio traslado para la réplica mediante resolución de fecha 27 de abril de 2020. Se presentó réplica y tribunal dio traslado para la dúplica con fecha 07 de mayo de 2020. Tribunal tuvo por evacuada la dúplica y citó a

las partes a audiencia de conciliación la que se celebró el día 14 de diciembre de 2020, sin que esta se alcanzara. Con fecha 07 de mayo de 2021 se dictó el auto de prueba. Este juicio no representa contingencia para Inversiones Punta Blanca SpA, atendido que detentamos la calidad de demandantes.

Juzgado: 25° Juzgado Civil de Santiago

Rol: C-31834-2019

Demandante: Inversiones Punta Blanca SpA

Demandado: Víctor Hugo Calderón Sierralta

Materia: Cobro de pagaré

Cuantía: \$10.663.229

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

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

Hipotecas y gravámenes

Mediante escritura pública de fecha 13 de marzo de 2020, otorgada en la Notaría de Santiago de don Eduardo Diez Morello, repertorio número 4.314-2020, Inversiones Punta Blanca SpA constituyó a favor de Scotiabank Chile hipoteca y prohibición de enajenar o gravar respecto del Lote 1 resultante de la fusión de los inmuebles ubicados en Avenida Padre Hurtado número 14.529, que corresponde al lote número 17; inmueble ubicado en Avenida Padre



Hurtado número 14.559, que corresponde al lote 18; y sitio número 19, todos de la manzana B, de la subdivisión de parte de los terrenos de la ex chacra El Olivo, antigua Chacra Ducaud y del lote número 2 del plano de subdivisión de la Chacra Santa Marta y Santa Juana, de la comuna de San Bernardo.

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

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

## NOTA 20 - GARANTÍAS

### Garantías otorgadas

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

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

a) Como promesa de hecho ajeno, Ronald Jorge Mauricio Hirsch Federic y sus herederos y legitimarios deberán mantener durante toda la vigencia de los créditos el control directo o indirecto de Punta Blanca Grupo Inmobiliario SpA.

b) A no vender activos, y en general, a no realizar cualquier acción que pudiese eventualmente disminuir la valorización de las acciones de Inversiones Punta Blanca SpA, salvo que dichos actos tengan por objeto exclusivo pagar la totalidad del capital y los intereses adeudados en virtud de los préstamos.

c) A no celebrar cualquier contrato o ejecutar cualquier acto, que directa o indirectamente, pudiese aumentar las deudas con terceros, que no sean Filiales del Controlador, excepto en los casos expresamente previstos en estos contratos, que mantiene el Fiador y Codeudor Solidario a la fecha de los dos contratos de crédito, salvo por los casos expresamente permitidos en estos últimos y aquellos casos en que los eventuales fondos obtenidos por dichas deudas adicionales sean suficientes y utilizados para pagar la totalidad del capital y los intereses adeudados en virtud de los préstamos.

### Garantías recibidas

Mediante escritura pública de fecha 24 de septiembre de 2019, otorgada en la Notaría de Santiago de don Eduardo Diez Morello, repertorio número 19.291-2019, Punta Blanca Grupo Inmobiliario SpA constituyó prenda sin desplazamiento, prenda mercantil, prenda de valores mobiliarios a favor de los bancos y prohibición de enajenar a favor de Banco BTG Pactual Chile, respecto de 18.856.456.744 acciones de la Sociedad Matriz Inversiones Punta Blanca SpA, con el objeto de garantizarle el íntegro, eficaz y oportuno cumplimiento de todas y cada una de sus obligaciones y las de la Sociedad Matriz Inversiones Punta Blanca SpA, asumida en virtud de los contratos de apertura de líneas de crédito y fianzas y codeudas solidarias suscritos con dicho banco.

## NOTA 21 - MEDIO AMBIENTE

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

## NOTA 22 - HECHOS POSTERIORES

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

No se tiene conocimiento de otros hechos ocurridos con posterioridad al 31 de diciembre de 2021 que puedan afectar significativamente los saldos y la interpretación de los mismos.

**DANIEL  
NEIMAN  
KIBLISKY**

Firmado digitalmente  
por DANIEL NEIMAN  
KIBLISKY  
Fecha: 2022.03.30  
15:54:24 -03'00'

Daniel Neiman K.  
Gerente General

**CARLOS  
ROBERTO PUGIN  
BETTENHAUSER**

Firmado digitalmente  
por CARLOS ROBERTO  
PUGIN BETTENHAUSER  
Fecha: 2022.03.25  
11:16:15 -03'00'

Carlos Pugin B.  
Gerente de  
Administración y Finanzas



**PUNTA****BLANCA**  
COMERCIAL

