

PUNTABLANCA
COMERCIAL



MEMORIA ANUAL 2022.

Inversiones Punta Blanca SpA
ESPECIALISTAS EN RENTA INMOBILIARIA.



CONTENIDOS

Memoria anual 2022.

1. SOMOS PUNTABLANCA

- 1.1 Carta del gerente general
- 1.2 El grupo inmobiliario
- 1.3 Nuestra historia
- 1.4 Misión, Visión, Propósito 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

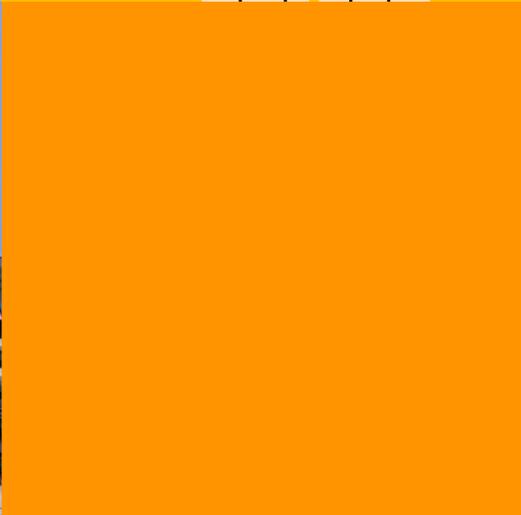
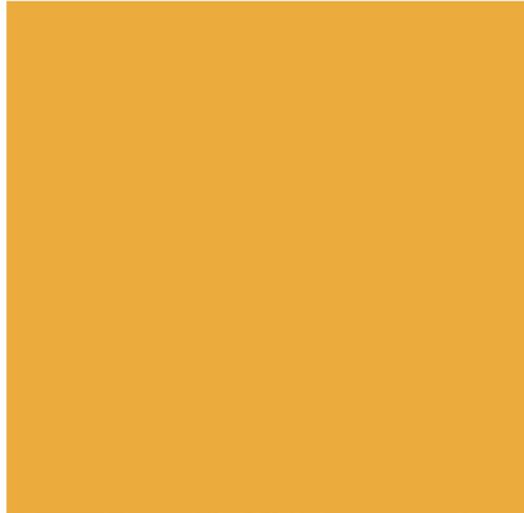
- 4.1 Buenas prácticas
- 4.2 Relación con el entorno
- 4.3 Construyendo Sostenibilidad
- 4.4 Colaboradores, proveedores y clientes

5. GESTIÓN Y RESULTADOS FINANCIEROS

- 5.1 Resumen del año
- 5.2 Propiedades de inversión
- 5.3 Informe del auditor independiente
- 5.4 Estados consolidados de situación financiera
- 5.5 Estados consolidados de resultados integrales
- 5.6 Estados consolidados de cambios en el patrimonio
- 5.7 Estados consolidados de flujos de efectivo
- 5.8 Notas a los estados financieros consolidados

1. SO-MOS

Puntablanca.



PUNTABLANCA
COMERCIAL



1.1 Carta del Gerente General.

Estimados colaboradores, socios y accionistas:

Durante el 2022 logramos concretar los objetivos estratégicos de mediano plazo planteados a principios de 2020: recuperamos el rendimiento histórico de nuestros activos comerciales, eliminamos deudas de corto plazo relacionadas con los activos inmobiliarios, redujimos significativamente nuestro banco de terrenos y fortalecimos el flujo de caja para afrontar los desafíos del futuro. Lo anterior, acompañado de proyectos con muy buena rentabilidad para nuestro grupo inmobiliario, sin duda refleja un año tremendamente exitoso, dejándonos en una posición muchísimo más favorable de cara a los desafíos venideros.

En un año de transición a la normalización tras la crisis sanitaria, el negocio comercial expuso un gran rendimiento, con ventas del +2% real sobre el año 2021, lo que equivale a un ingreso por arriendos anualizado de UF 240.305. Además, se logró mantener un nivel de ocupación muy por sobre los índices de mercado, con una ocupación del 99% al cierre del periodo. En general, la respuesta de nuestros arrendatarios a los desafíos de estos años ha sido destacable, ratificando el resiliente mix comercial en nuestros centros. Asimismo, el equipo comercial ha realizado un trabajo notable para encontrar oportunidades de mejora y mantener estable nuestro nivel de ocupación durante todo el año.

En la línea Multifamily, un mercado que destacó en el 2022, logramos una exitosa transacción de venta de nuestro primer

edificio, “Cohome Irarrázaval”, a Credicorp Capital por alrededor de US\$ 72 millones, junto con el inicio de la construcción de dos nuevos proyectos: Cohome Bustamante y Cohome San Francisco, que sumarán un total de 586 nuevos departamentos en el Gran Santiago. Estos dos proyectos son fundamentales para nuestra hoja de ruta de desarrollo, además de un tercer proyecto ubicado en la Florida que esperamos sumar durante el segundo semestre del año 2023.

Estos importantes acontecimientos, nos dan el optimismo para mirar un 2023 cargado de nuevas metas, siempre con la convicción de construir mejores barrios para la ciudad que entreguen valor agregado a la comunidad y además, nos hace confiar en nuestro plan de negocio y nos compromete a avanzar hacia un futuro sostenible mediante la implementación de políticas de sustentabilidad que permitan reducir nuestro impacto ambiental y mejorar la calidad de vida de todos quienes participan de nuestros proyectos.

A continuación, los invitamos a revisar nuestra Memoria Corporativa 2022, donde exponemos detalladamente información útil 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.

PUNTABLANCA
COMERCIAL

+15
Centros Comerciales
Desarrollados

+100.000M²
Construidos

+65.000M²
En Administración

PUNTABLANCA
MULTIFAMILY

+477
Departamentos Construidos

+37.784M²
Construidos

+1
Edificio Construido

+1.070
Departamentos en Desarrollo

+60.000M²
En Desarrollo

+3
Edificios en Desarrollo

PUNTABLANCA
OFICINAS

+230
Oficinas Vendidas

+7.255M²
Útiles Vendidos



1.3 Nuestra Historia.

La historia de Puntablanca se remonta al año 2004, cuando se fundó como una empresa familiar liderada por Ronald Hirsch, actual socio principal del grupo. En sus inicios, la compañía se enfocó en el desarrollo y venta de centros comerciales en diferentes partes de Chile. Sin embargo, ocho años más tarde, decidió cambiar su estrategia de negocio y comenzó a mantener y administrar sus activos para generar ingresos recurrentes, lo que refleja la visión de mercado de su directorio.

Con el tiempo, Puntablanca se convirtió en una empresa especialista en su rubro gracias a su enfoque en la gestión integral del negocio, desde la evaluación y compra hasta la construcción, comercialización y administración de cada proyecto. Lo anterior, acompañado de un crecimiento significativo en recursos humanos al incorporar nuevos ejecutivos entre 2012 y 2016, lo que potenció su fuerza comercial, administrativa y operacional hasta la fecha.

Hoy, los activos esenciales destinados a la renta comercial totalizan una superficie útil arrendable de aproximadamente 65.000 metros cuadrados y más de ocho millones de unidades de fomento en activos eficientes, funcionales, sustentables y perdurables en ubicaciones con alta conectividad y variedad de servicios, siempre con la visión de crear proyectos que generen valor para los clientes y la comunidad.

Puntablanca actualmente ofrece distintos vehículos de inversión inmobiliaria en todas sus etapas, principalmente asociados a la renta comercial y gran potencial residencial, buscando ser un referente a nivel nacional con proyectos de renta de alto estándar, vanguardista y a la medida del sector y entorno.

2005 - 2006

Ronald Hirsch, Arquitecto y actual Controlador del Grupo Inmobiliario, crea Puntablanca 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 período 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.



2007

Al corto plazo Puntablanca 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.



2008

La oficina central de Puntablanca se establece en Avenida Bicentenario 3.883, Vitacura, operando en las mismas dependencias hasta el año 2018.

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 Puntablanca, La Serena y Calama, marcando un hito importante para la compañía.



2013-2014

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



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.

Asimismo, se amplía el centro de Ovalle con un cuarto piso ocupado en su totalidad por Cine Hoyts.



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.



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.



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).



2018

Puntablanca traslada su oficina central a la intersección de Av. Vitacura con Vespucio con nuevos objetivos de crecimiento. 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.



2022

Un buen año para Puntablanca en términos de proyectos. Inicia la operación de Maipú II, ocupado en su totalidad por Arcos Dorados con Mc´Donalds.

Por otro lado, se concreta una transacción exitosa con Credicorp Capital en la venta del primer edificio Multifamily ubicado en Avenida Irarrázaval, comuna de Ñuñoa.

La compañía se está ampliando con fuerza desde el negocio de renta comercial al residencial con nuevas iniciativas en Ñuñoa, Santiago Centro y La Florida, considerando un plan de expansión de tres nuevos proyectos en el mercado de renta residencial por US\$ 110 millones.



1.4 Misión, Visión, Propósito 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.

Propósito

Construir mejores barrios para la ciudad a través de activos inmobiliarios que enriquezcan la vida de las personas y mejoren su calidad de vida con la disposición de múltiples servicios en su entorno.

Valores Puntablanca



Respeto. 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 total arrendable de 65.348 metros cuadrados, los cuales se dividen en 51.988 metros cuadrados de Power Centers, 10.050 metros cuadrados de Strip Centers, 2.784 en Stand Alone y 526 metros cuadrados útiles en Oficinas. En estos momentos, la empresa -que fue constituida en 2008 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
GIRO	Inversiones
TELÉFONO	+562 2856 4300
DIRECCIÓN	Av. Américo Vespucio Norte 1777, piso 901, Vitacura, Santiago.
CORREO	contacto@puntablanca.cl
WEB	puntablanca.cl

1.6 Cifras Destacadas.



51.988 M²
Power Centers

10.050 M²
Strip Centers

2.784 M²
Stand Alones

526 M²
Oficinas

0,27 UF/M²
Canon de arriendo 2022



13

Centros Comerciales en operación



95%

Del ingreso corresponde al arriendo de
GRANDES OPERADORES

100%

De arriendos en UF

96%

De arriendos fijos

62%

De los ingresos asociados a servicios de
primera y segunda necesidad

240.305 UF

Arrendado



1.7 Información de nuestros Colaboradores.

Ronald Hirsch Federic

DIRECTOR

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

Daniel Neiman Kiblsky

GERENTE GENERAL

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

Carlos Pugin Bettenhauser

GERENTE DE ADMINISTRACIÓN Y FINANZAS

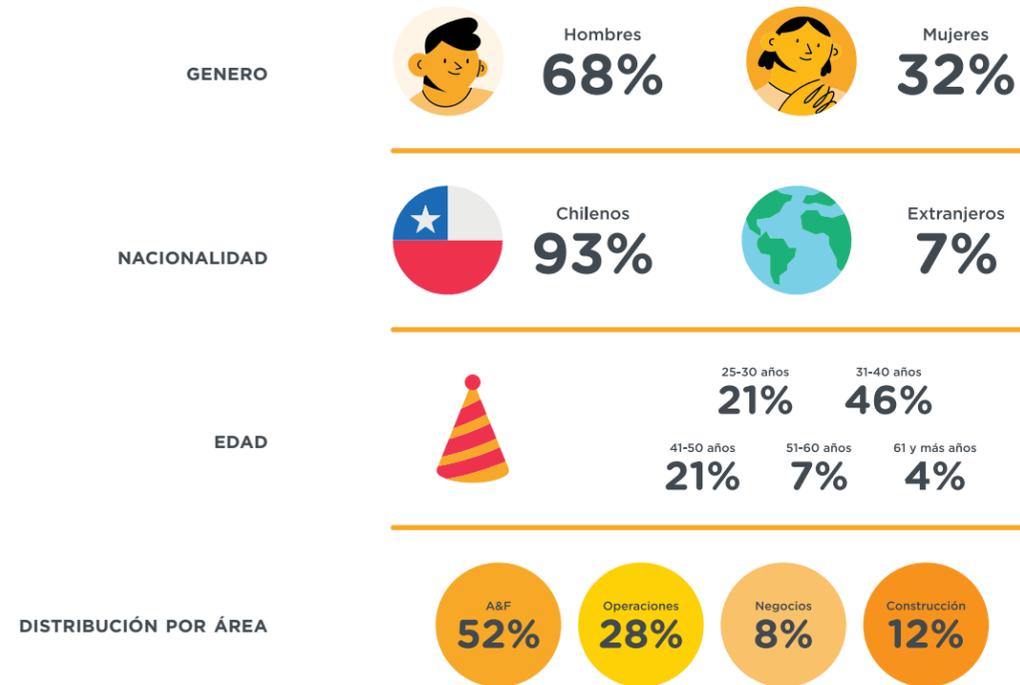
- 17.240.867-2
- 33 años
- Chileno
- Ingeniero Civil Industrial
- Desempeña el cargo desde 20 de abril del 2016
- 7 años en la compañía

* Responsabilidad y Desarrollo Sostenible: Al 31 de diciembre de 2022, 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.

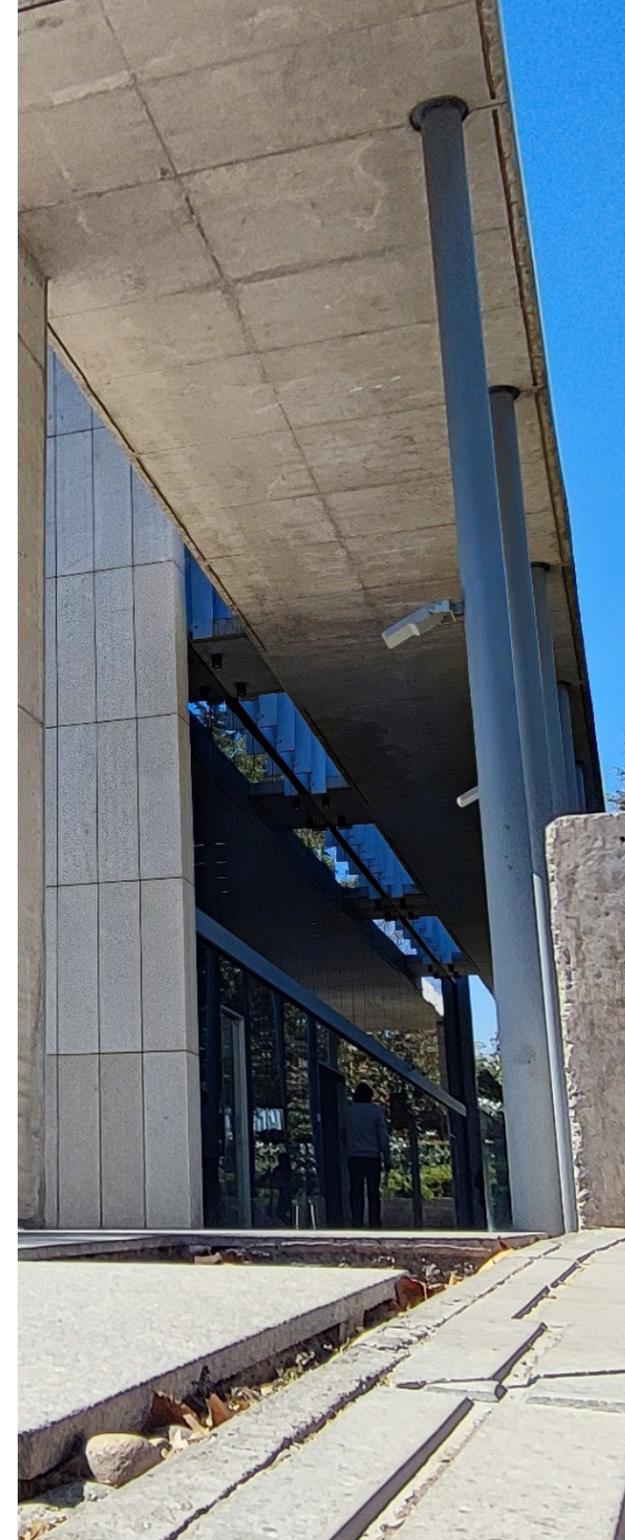
* No existe un sistema de incentivos para la compañía según sus estatus societarios.

Inversiones Puntablanca SpA cuenta con un equipo de colaboradores especializado y capacitado para desarrollar sus funciones, el cual presta servicios a través de otra empresa del mismo grupo inmobiliario. Este equipo de trabajo subcontratado se encuentra plenamente identificado con los valores y objetivos de la empresa, lo que se traduce en una alta calidad en la ejecución de los proyectos y una satisfacción del cliente garantizada. Además, al formar parte del mismo grupo inmobiliario, se asegura una comunicación fluida y una coordinación efectiva entre todos los involucrados en cada proyecto, lo que permite una ejecución eficiente y oportuna de las tareas asignadas.

El equipo se conforma por un total de 30 trabajadores. Información al 31 de diciembre de 2022.



* Se ha incorporado nueva información a la publicación de Inversiones Puntablanca SpA en la Comisión para el Mercado Financiero (CMF) del 30 de marzo de 2023. En cumplimiento con las políticas de transparencia, se ha determinado proporcionar detalles sobre el grupo de colaboradores esenciales para el funcionamiento de la empresa.





2. NE- GO- CIOS

Rentables.



2.1 Trece activos claves.

Inversiones Punta Blanca SpA cuenta con 13 activos ubicados en puntos estratégicos de las distintas ciudades en que se emplazan, con presencia en 5 regiones del país. Cinco de ellos corresponden al formato Power Center, cinco califican como Strip Centers, un Stand Alone y dos Oficinas en la comuna de Vitacura. Todos los formatos de centros comerciales se encuentran actualmente funcionando bajo la marca City Point.



Maipú
Power Center

Irrazával
Power Center

Av. Perú
Strip Center

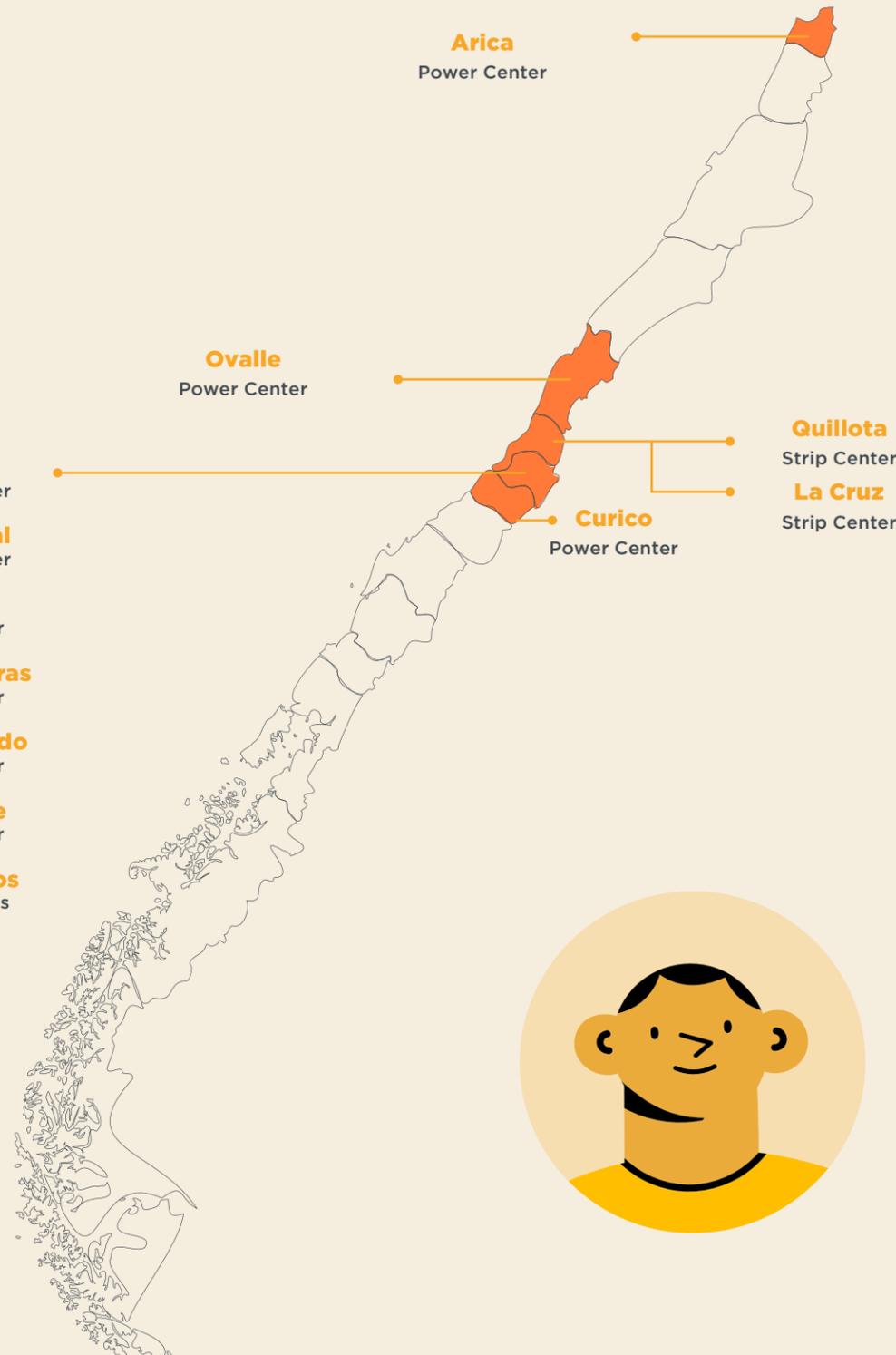
Antonio Varas
Strip Center

San Bernardo
Strip Center

Talagante
Strip Center

Pajarito Dos
Stand Alones

Vitacura
Oficinas



Power Centers.



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.



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.



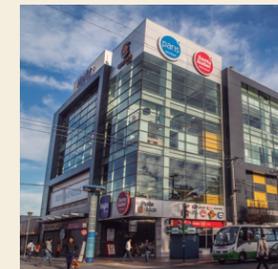
ARICA

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.



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.



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.



Strip Centers.



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.



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 en la comuna.



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.



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.



AV. PERÚ

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

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.



VESPUCCIO PISO 12

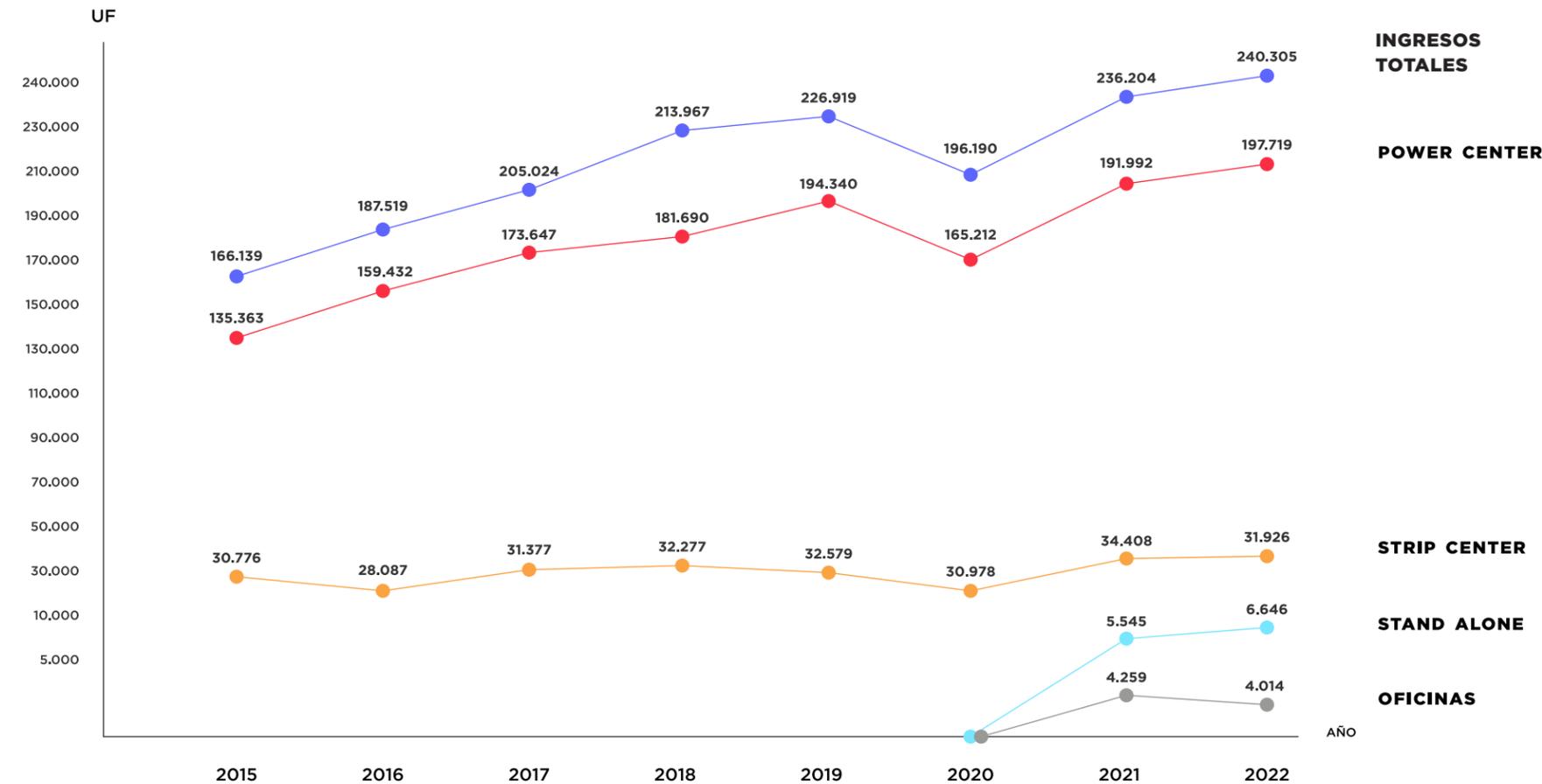
Oficina ubicada en intersección de Av. Vitacura con Vespucio Norte, en un sector totalmente mixto, rodeado de edificios residenciales, hoteles, oficinas y centros comerciales con múltiples servicios.



2.2 Nuestros Ingresos.

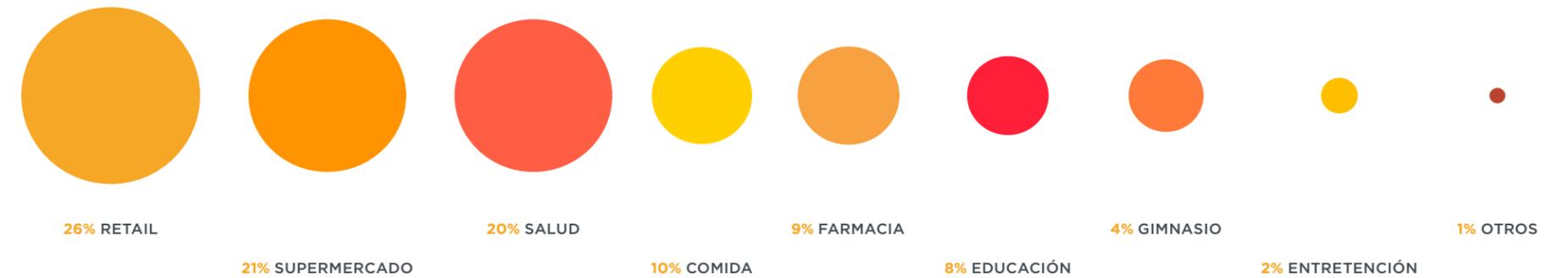
Evolución de ingresos

Los ingresos de la Compañía son generados principalmente a través de contratos a largo plazo y en unidades de fomento. Durante el año 2022 el promedio de arriendo por m2 fue de 0,27 uf/m2, principalmente asociado al formato de los centros comerciales, primando los locales ancla en la mayor parte de la superficie arrendable. Este aspecto se considera como un gran potencial de crecimiento en rentas futuras, ya que al término de los contratos de arriendo existe un potencial para incrementar las rentas.



Arrendatarios por rubro

Aproximadamente, el 62% de los ingresos percibidos por Inversiones Punta Blanca SpA se distribuyen entre rubros de primera y segunda necesidad, tales como supermercados, grandes prestadores del área de la salud, alimentación, educación o farmacias.



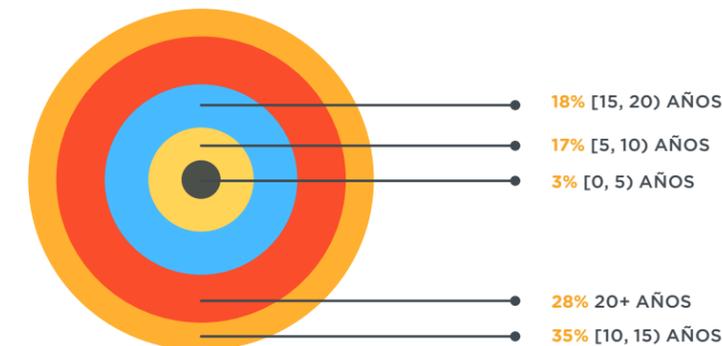
2.3 Nuestros Clientes.

Contratos con operadores

Como negocio que busca relaciones a largo plazo, el 80% de los contratos de Inversiones Punta Blanca SpA con los operadores se extiende por más de 10 años, mientras que solo el 3% tiene una duración menor a cinco años.

Baja tasa de vacancia

Históricamente, la vacancia de los activos de Puntablanca ha oscilado entre 0,5 y 1%, lo cual está muy por debajo de la tasa que presenta la industria de renta comercial en formatos de Strip Centers, típicamente superando un 5% en la tasa de vacancia. Puntablanca finaliza el año 2022 con una vacancia del 1,06% equivalente a 694 m2 en arriendo.



2.4 Atributos Comerciales.

Carteras 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.



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.



Canon de arriendo

El valor promedio de arriendo en los contratos de Inversiones Puntablanca SpA es de 0,27 UF/m², 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.



Tipo de servicio

El 62% de los arrendatarios de Puntablanca presta servicios de primera o segunda necesidad, atributo fundamental para mantener la operatividad del negocio al margen de posibles restricciones sanitarias o en estado de emergencia.

* 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 95% de los ingresos 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 2022 no existieron gastos por provisión de cuentas incobrables.

El detalle de los deudores por arriendo al 31 de diciembre de 2022 es el siguiente:

Detalle vencimiento deudores por arriendo	Saldo al 31/12/2022 M\$	% sobre total
0 - 30 días	573.964	82.43%
31 - 60 días	86.129	12.37%
61 - 180 días	19.570	2.81%
181 días	16.636	2.39%
Total	696.229	100.00%

Riesgo 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 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.

Riesgo de siniestro

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 asumir el arriendo del 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 local.

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 él o los locatarios. Con el objeto de mitigar este riesgo, la Compañía cuenta con:



Seguros de Todo Riesgo (similar al Incendio y Sismo):

Este asegura a todo riesgo, incluyendo disturbios. El seguro es individual por cada activo y asegura el valor total de construcción.



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.



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.

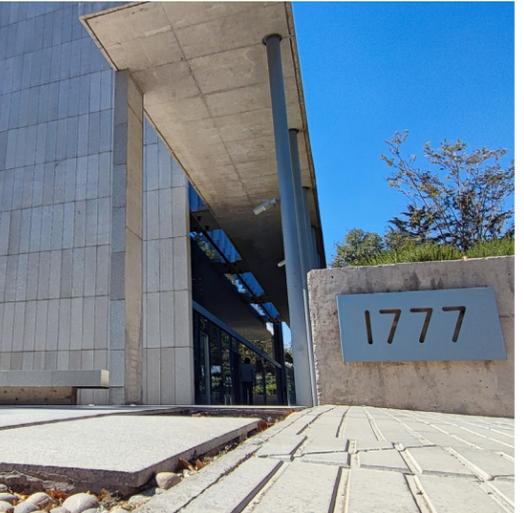
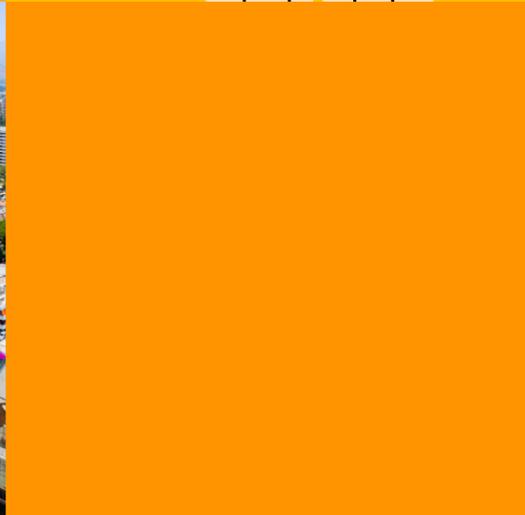
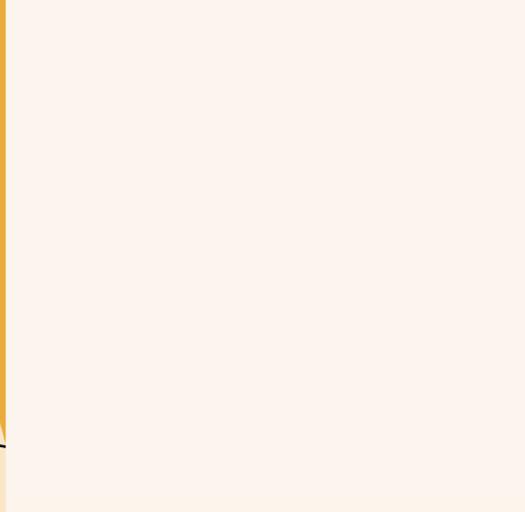
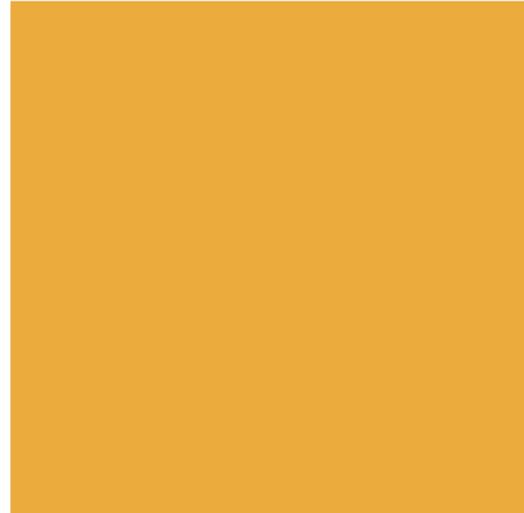
2.6 Políticas de inversión y financiamiento.

Inversiones Punta Blanca SpA contempla anualmente, un plan de mejoras aplicable a los centros comerciales de cerca de UF 10.000, lo cual pretende mantener y fortalecer el atractivo de los activos, aumentar la superficie arrendable y mejorar la renta actual. No se contemplan financiamientos adicionales, salvo una emisión de bonos.



3. IN-FORMACIÓN

Corporativa.



PUNTA BLANCA
COMERCIAL

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 2022 y 2021 los accionistas de la Sociedad Matriz son los siguientes:

RAZÓN SOCIAL ACCIONISTA	RUT	CANTIDAD DE ACCIONES	PORCENTAJE DE PROPIEDAS
Punta Blanca Grupo Inmobiliario SpA.	76.415.631-5	18.856.456.744	100%
Total		18.856.456.744	100%

3.2 Malla Societaria.



3.3 Auditoría y cumplimiento.

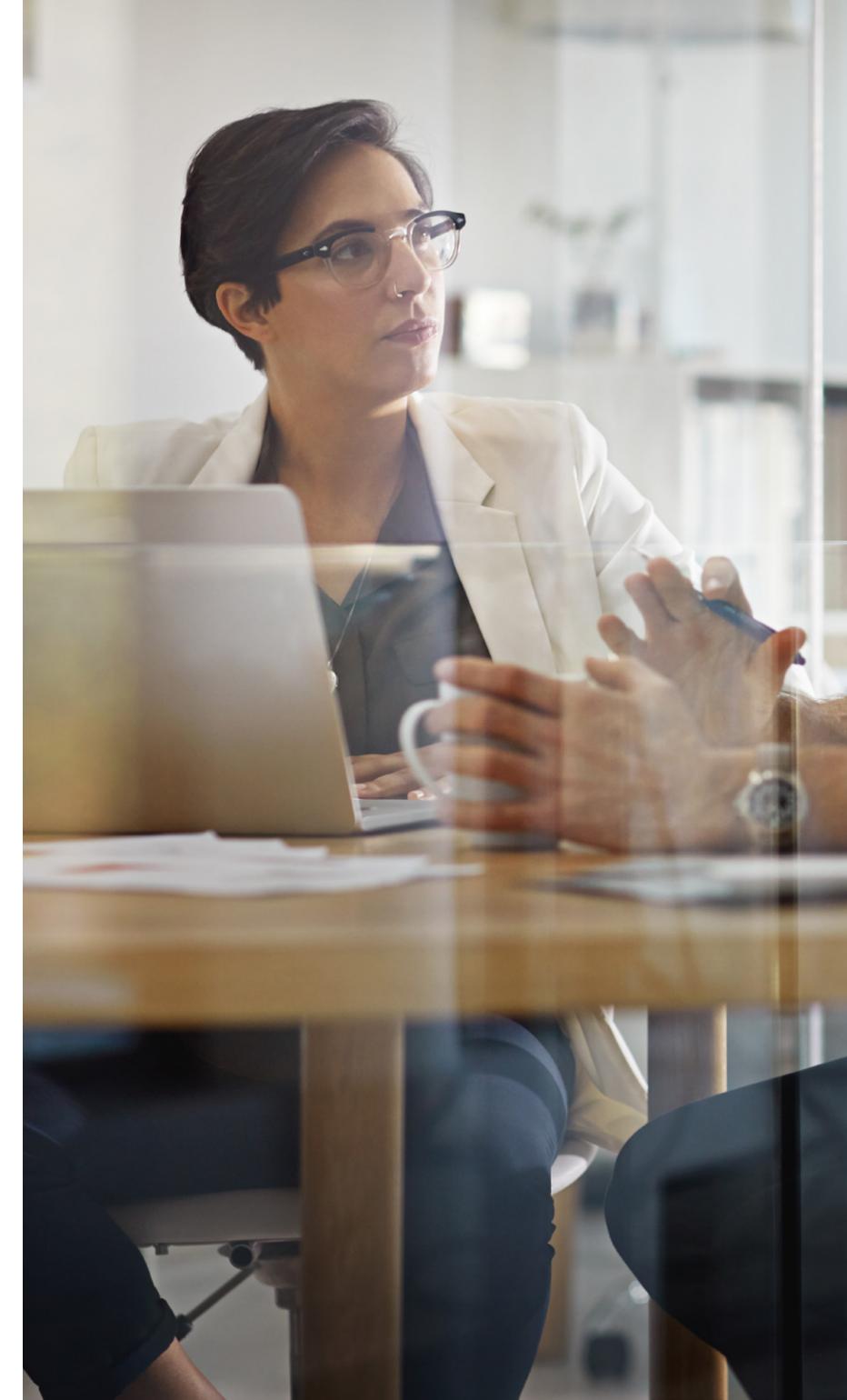
Inversiones Punta Blanca SpA trabaja con Pricewaterhouse Coopers (PWC), que opera como ente supervisor para velar porque los procesos de contabilización y control de activos y pasivos de la empresa cumplan con las normas internacionales IFRS. Han sido 10 años de estados financieros auditados por una 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.



PUNTABLANCA
COMERCIAL

4.1 Buenas Prácticas.

Para Puntablanca es primordial que los compromisos se reflejen en acciones concretas y, una de las fórmulas propuestas para el 2022 fue el desarrollo de una estrategia de sostenibilidad que permitiese desarrollar distintas acciones en beneficio del entorno con la mirada de crear mejores barrios a través de los proyectos inmobiliarios.

La sostenibilidad es y seguirá siendo el centro del negocio de Inversiones Punta Blanca SpA, porque una empresa no puede medirse solo por su rentabilidad, sino que también por lo que genera y transmite con su público. 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, Puntablanca 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 y Puntablanca 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. Por otro lado, dar lugar a un Stand Alone en una de las comunas con más habitantes a nivel nacional y ocupado con un restaurante McDonald's que forma parte de un innovador proyecto que establece más de 20 iniciativas sustentables con las que busca reducir el impacto ambiental y dar uso eficiente de los distintos recursos, habla también de la selección de clientes que busca Puntablanca tener en su cartera de multiformato.

Con la entrada al mercado del proyecto multifamily en Irarrázaval, destaca el mix de servicios, equipamiento y sinergia que entrega Puntablanca con esta primera placa comercial incorporada en un edificio de renta residencial con estilo hotelero y sustentable para su comunidad.

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 corporativos 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, la empresa se hace cargo del impacto que pueden generar sus activos con y para el entorno, desarrollando proyectos que contribuyan a una visión sostenible transversal y enriquezca el entorno residencial y comercial.



4.3 Construyendo Sostenibilidad.

Puntablanca ha desarrollado tres ejes temáticos de Sostenibilidad para poner foco en distintas acciones donde se vean beneficiados los distintos actores principales de la compañía (Clientes, colaboradores, inversionistas, locatarios, proveedores).

En base a estos tres ejes de sostenibilidad, durante el 2022 se llevaron a cabo una serie de iniciativas que generan un impacto positivo en las personas y el medioambiente.



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.

Principales hitos de sostenibilidad 2022: Comunidad

Centros Comerciales Petfriendly: Puntablanca avanza en la implementación de una política pet friendly para que los animales domésticos puedan asistir a los recintos comerciales acompañados por sus tutores. El objetivo de esta acción es incorporar la inclusión de mascotas, permitiendo el ingreso de perros y gatos a los espacios comunes de los recintos bajo la tenencia responsable de sus clientes. El programa aplica para Centro Maipú, Irarrázaval, Av. Perú, Av. Antonio Varas, La Cruz y Ovalle.

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.



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. Todos estos espacios fueron estrenados en el primer edificio de renta residencial Cohome Irarrázaval y se proyecta la misma incorporación para una cartera de tres nuevos proyectos Multifamily bajo el concepto Cohome, inspirado en la misma experiencia de hotelería.



Arte Local: En una de las evaluaciones de mejora que se realizan constantemente para los centros comerciales, se decide dar espacio al arte en Ovalle, con un mural diseñado y pintado por artista de la zona donde se busca representar la identidad de la provincia de Limarí, Región de Coquimbo. Este mural tuvo muy buena aceptación de los visitantes ocupando el espacio para fotografías familiares.

Portal de firma digital: Puntablanca implementó el avance en esta materia con el portal Fedok, donde los colaboradores pueden gestionar firmas simples y avanzadas con los distintos actores que se requiera, agilizando así el proceso en sus labores a través de firmas digitales en contratos, anexos, escrituras, documentos de trabajo que requiera el grupo Puntablanca con sus clientes, proveedores u otros manteniendo la confidencialidad y seguridad del proceso.



Instrumento de medición a la Satisfacción laboral del equipo. Con una participación voluntaria del 92% y una satisfacción laboral del 83% se saca en limpio distintas acciones a programar durante el siguiente periodo.

Postnatal Padres: Puntablanca está en línea con la entrega de los beneficios legales a los trabajadores hombres que estén en situación de haber tenido un hijo recientemente. Como beneficio adicional a los días legales de descanso, el padre puede sumar hasta 15 días adicionales que puede tomar ya sea en régimen de jornadas completas, medias jornadas, o bien, en un régimen mixto.

Incentivo de Vacaciones: Los trabajadores que tomen 10 o más días corridos de vacaciones recibirán como incentivo dos días adicionales al mismo periodo de vacaciones. Esto incentivando a los trabajadores a hacer uso de su feriado legal para un descanso efectivo durante el año laboral.

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.

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.



Más verde y Snack saludable: La incorporación de plantas y snacks saludables son algunas de las acciones implementadas en Of. Central que contribuyen a mejores espacios laborales, además de incrementar la productividad, disminuir el estrés y otorgar pausas saludables para los colaboradores.



Puntos de reciclajes en Centros Comerciales. En alianza con dos empresas de reciclaje para un retiro de material segmentado y compactado desde los distintos puntos limpios de los centros comerciales y con una periodicidad de retiro una o dos veces por semana, la operatividad se encuentra activa en oficina central, centro comercial Irarrázaval, Avenida Perú, Antonio Varas y Maipú, totalizando el 2022 +29.900kg de material recuperado como Celulosa, Plásticos, Vidrio y Metales para luego ser transformado en nuevos productos.



Eficiencia de Recursos con iluminación Led: El 95% de los centros comerciales administrados por Puntablanca cuentan con iluminación led y se espera llegar al 100% de todos los centros comerciales el año 2023, ya que en la actualidad se mantiene un plan de cambio progresivo de luminarias halógenas a luminarias led conforme a cumplir su vida útil.

Certificación de Energías limpias (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. Durante el 2022 se obtuvo el certificado de ER que transparenta el consumo total del 2021 y en vías de gestión el certificado 2022. Este certificado obtenido desde RENOVA (Registro Nacional de energías Renovables) indica que Puntablanca tuvo un consumo total de energía desde el Sistema Eléctrico Nacional de: 1.037 MWh, durante el 2021, así mismo, el registro indicado para el 2022 es de 1.347 MWh consumida.



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 Puntablanca 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 del día a día, para lograr los mejores resultados posibles, tanto para ellos como para los clientes e inversionistas de la empresa.

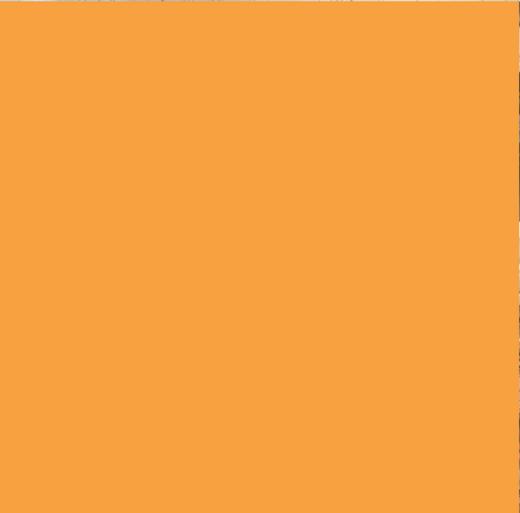
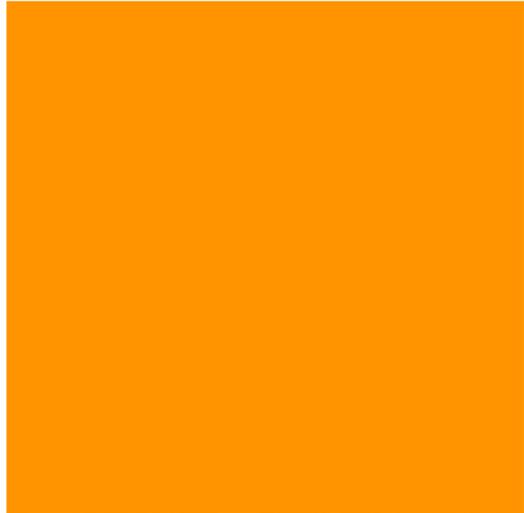
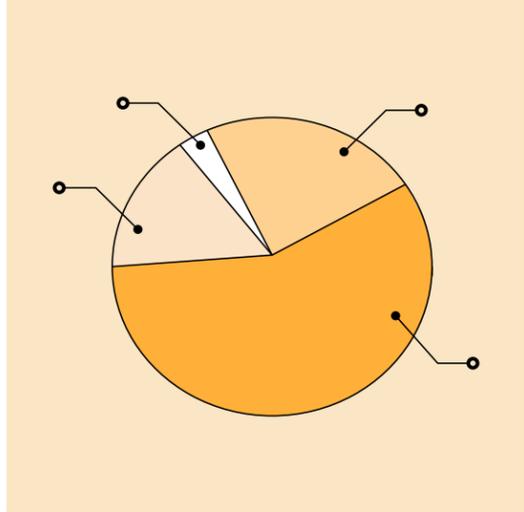
En este contexto, Inversiones Punta Blanca SpA mantiene una consultoría en desarrollo organizacional para el área de recursos humanos, que busca potenciar y fortalecer el equipo de trabajo en vista de los desafíos propuestos, el cual está basado en un enfoque de gestión de competencias para así alinear 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 el mayor compromiso que les caracteriza.



5. GESTIÓN

Y Resultados financieros.



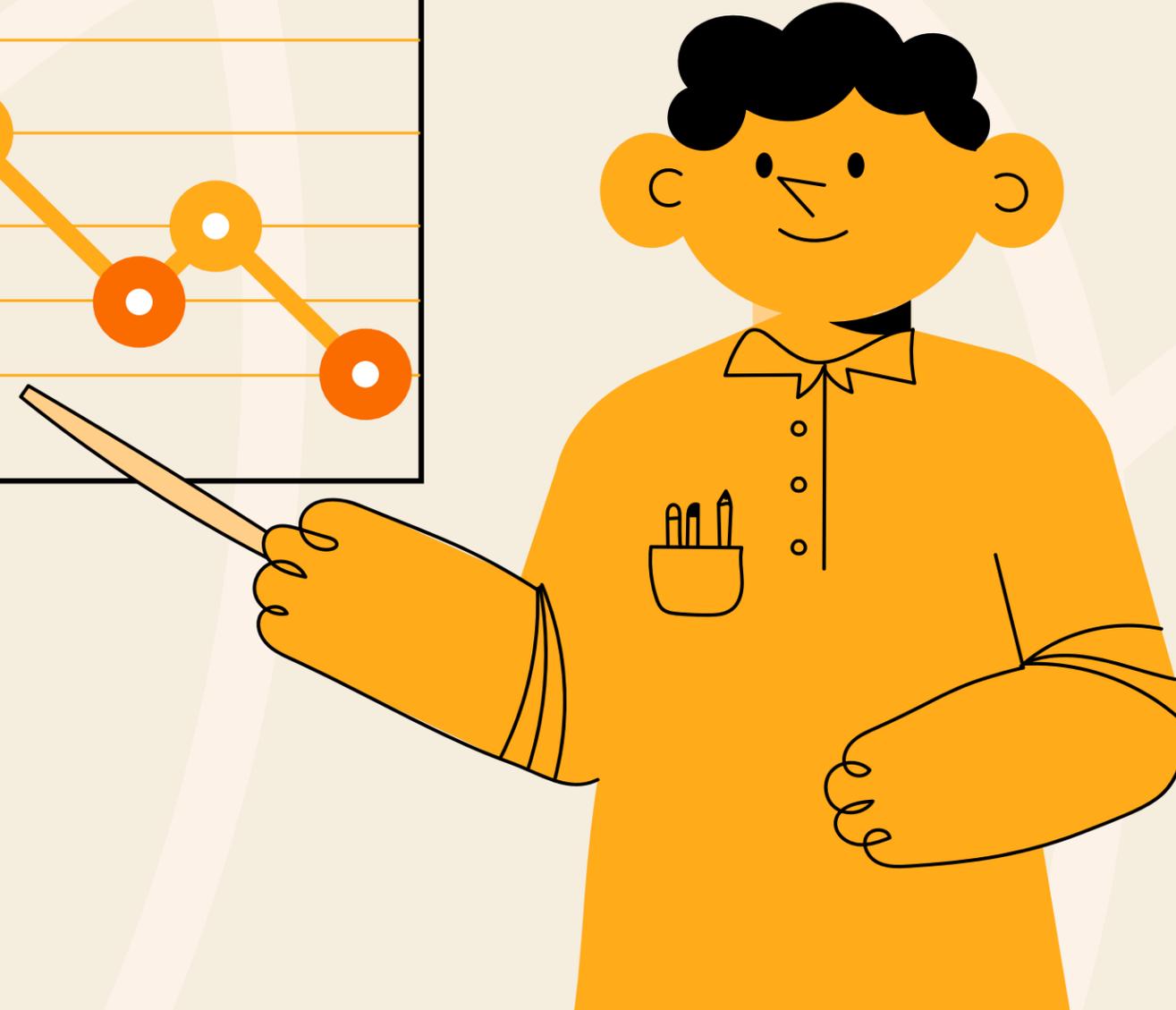
5.1 Resumen del año.

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 contrarrestar las tasas de vacancia del mercado, que hoy superan en hasta 4 veces la vacancia de la propia empresa.

Con más de 65 mil metros cuadrados arrendables, la baja vacancia de Inversiones Puntablanca, durante 2022, 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 durante el periodo de pandemia (2020-2021), superando con creces las cifras de la industria en general.

Si bien el negocio comercial en Chile se vio impactado el 2022 por distintos factores; altos niveles inflacionarios arrastrados por las medidas restrictivas del periodo pandemia, reorganización del negocio por la tendencia del e-commerce, indicadores nuevos por reforma tributaria, entre otros, pero que 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 Puntablanca son fijas y no dependen de las ventas de los locatarios, por lo que no tuvo un efecto significativo en los ingresos. Además, más del 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 doce activos de renta comercial, clasificados como power center, strip center, stand alone y oficinas. Al 31 de diciembre de 2022, la Compañía posee cinco power center, con un total 52.046 m2 útiles y un valor contable total de MM\$93.853, cinco strip center, con un total 10.050 m2 útiles y un valor contable total de MM\$19.303, un stand alone, con un total de 2.784 m2 útiles y un valor contable total de MM\$2.858, y una oficina, con un total de 264 m2 útiles y un valor contable total de MM\$1.260.

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 corresponde a un edificio comercial emplazado generalmente en zonas de alto tráfico peatonal y vehicular durante gran parte del día, con la particularidad de ser arrendado totalmente por un solo operador.

Power Center

Nº	Nombre	Región	M2 Útiles	Valor Contable (en millones de pesos)	Propietario de activo
1	Irarrázaval	Metropolitana	12.067	MM\$ 29.233.-	Si
2	Maipú	Metropolitana	12.149	MM\$ 25.759.-	Leasing
3	Curicó	Maule	11.711	MM\$ 13.203.-	Si
4	Ovalle	Coquimbo	8.322	MM\$ 14.134.-	Leasing
5	Arica	Arica y Parinacota	7.798	MM\$ 11.524.-	Leasing
Total			52.046		

Strip Center

Nº	Nombre	Región	M2 Útiles	Valor Contable (en millones de pesos)	Propietario de activo
1	San Bernardo	Metropolitana	4.794	MM\$ 6.455.-	Si
2	La Cruz	Valparaíso	1.943	MM\$ 3.902.-	Leasing
3	Quillota	Valparaíso	1.870	MM\$ 2.008.-	Leasing
4	Antonio Varas	Metropolitana	676	MM\$ 3.277.-	Leasing
5	Avenida Perú	Metropolitana	767	MM\$ 3.661.-	Leasing
Total			10.050		

Stand Alone

Nº	Nombre	Región	M2 Útiles	Valor Contable (en millones de pesos)	Propietario de activo
1	Maipú II	Metropolitana	2.784	MM\$ 2.858.-	Leasing
Total			2.784	MM\$ 2.858.-	

Oficinas

Nº	Nombre	Región	M2 Útiles	Valor Contable (en millones de pesos)	Propietario de activo
1	Vespucio, P12	Metropolitana	264	MM\$ 1.260.-	Si
Total			264	MM\$ 1.260.-	

MM\$ 93.853.-

MM\$ 19.303.-



5.3 Informe del auditor independiente.

Santiago, 30 de marzo de 2023
Señores Accionistas y Directores
Inversiones Punta Blanca SpA



Hemos efectuado una auditoría a los estados financieros consolidados adjuntos de Inversiones Punta Blanca SpA y filiales, que comprenden los estados consolidados de situación financiera al 31 de diciembre de 2022 y 2021 y los correspondientes estados consolidados 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 mantención 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 a 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 de 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.

Santiago, 30 de marzo de 2023
Inversiones Punta Blanca SpA

2

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 2022 y 2021, 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.

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

5.4 Estados consolidados de situación financiera.

Activos.

	Nota	31/12/2022 • M\$	31/12/2021 • M\$
Activos corrientes			
Efectivo y equivalentes al efectivo	5	1.448.941	1.106.930
Otros activos no financieros	6	151.472	114.005
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	7	701.125	722.774
Activos por impuestos corrientes	8	109.738	48.394
TOTAL ACTIVOS CORRIENTES		2.411.276	1.992.103
Activos no corrientes			
Otros activos no financieros no corrientes		111.010	79.971
Otros activos financieros		7.278	7.278
Propiedades, planta y equipos		-	22.944
Propiedades de inversión	10	117.274.094	117.809.366
TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES		117.392.382	117.919.559
TOTAL ACTIVOS		119.803.658	119.911.662

Pasivos y Patrimonio.

	Nota	31/12/2022 • M\$	31/12/2021 • M\$
Pasivos corrientes			
Otros pasivos financieros	11	2.066.206	1.795.714
Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar	12	371.569	510.132
Pasivos por impuestos corrientes	8	150.309	54.101
Otros pasivos no financieros	13	679.858	582.420
TOTAL PASIVOS CORRIENTES		3.267.942	2.942.367
Pasivos no corrientes			
Otros pasivos financieros	11	67.601.952	61.765.257
Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar	12	221.859	192.469
Cuentas por pagar a entidades relacionadas	9	368.666	358.791
Pasivos por impuestos diferidos	14	15.735.597	16.871.751
TOTAL PASIVOS NO CORRIENTES		83.928.074	79.188.268
TOTAL PASIVOS		87.196.016	82.130.635

	Nota	31/12/2022 • M\$	31/12/2021 • M\$
Patrimonio			
Capital emitido	15	31.308.502	31.308.502
Ganancias acumuladas		1.359.780	6.480.634
Total patrimonio atribuible a propietarios de la controladora		32.668.282	37.789.136
Participaciones no controladoras		(60.640)	(8.109)
PATRIMONIO TOTAL		32.607.642	37.781.027
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO		119.803.658	119.911.662

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

5.5 Estados consolidados de resultados integrales.

	Nota	1/1/2022 31/12/2022 • M\$	1/1/2021 31/12/2021 • M\$
Ingresos de actividades ordinarias	16	8.253.768	6.860.306
Costos de ventas	16	(1.982.782)	(1.293.116)
Ganancia bruta		6.270.986	5.567.190
Otros ingresos	10	555.533	15.655.274
Gastos de administración y comercialización	17	(563.316)	(484.838)
Ingresos financieros	18	41.228	4.185
Costos financieros	18	(3.312.807)	(2.700.241)
Otras ganancias (pérdidas)	19	(5.698)	46.418
Diferencia de cambio	18	(607.651)	1.151.662
Resultado por unidades de reajuste	18	(7.785.314)	(4.378.443)
Resultado antes de impuestos		(5.407.039)	14.861.207
Impuesto a las ganancias	14	1.283.654	(3.958.105)
Resultado del período		(4.123.385)	10.903.102
Ganancia atribuible a:			
Propietarios de la controladora		(4.070.854)	10.886.458
Participación no controladora		(52.531)	16.644
Resultado del período		(4.123.385)	10.903.102
Resultado del período		(4.123.385)	10.903.102
Otros resultados Integrales		-	(135.515)
Resultado Integral total		(4.123.385)	10.767.587

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

5.6 Estados consolidados de cambios en el patrimonio.

	Capital emitido M\$	Resultados acumulados M\$	Patrimonio atribuible a propietarios de la controladora M\$	Participaciones no controladoras M\$	Patrimonio Total M\$
Saldo inicial al 1/1/2022	31.308.502	6.480.634	37.789.136	(8.109)	37.781.027
Cambios en el patrimonio					
Perdida del periodo	-	(4.070.854)	(4.070.854)	(52.531)	(4.123.385)
Otros resultados integrales	-	-	-	-	-
Resultado integral	-	(4.070.854)	(4.070.854)	(52.531)	(4.123.385)
Reparto dividendos	-	(1.050.000)	(1.050.000)	-	(1.050.000)
Total cambios en el patrimonio	-	(5.120.854)	(5.120.854)	(52.531)	(5.173.385)
Saldo final al 31/12/2022	31.308.502	1.359.780	32.668.282	(60.640)	32.607.642

	Capital emitido M\$	Ganancias acumuladas M\$	Patrimonio atribuible a propietarios de la controladora M\$	Participaciones no controladoras M\$	Patrimonio Total M\$
Saldo inicial al 1/1/2021	26.952.090	729.691	27.681.781	-	27.681.781
Cambios en el patrimonio					
Ganancia del periodo	-	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

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



5.7 Estados consolidados de flujos de efectivo.

	Nota	1/1/2022 31/12/2022 M\$	1/1/2021 31/12/2021 M\$
Flujos de efectivo procedentes de actividades de operación			
Clases de cobros por actividades de operaciones:			
Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios		7.975.133	6.734.478
Clases de pagos:			
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios		(1.659.627)	(1.772.462)
Impuestos a las ganancias pagados (reembolsados)		34.864	193.398
Otras entradas de efectivo		116.764	(190.851)
Flujos de efectivo netos procedentes de actividades de operación		6.467.134	4.964.563

	Nota	1/1/2022 31/12/2022 M\$	1/1/2021 31/12/2021 M\$
Flujos de efectivo procedentes de actividades de inversión:			
Compras de otros activos a largo plazo	10 (b)	(121.505)	(54.912)
Prestamos de entidades relacionadas	9 (b)	30.806	-
Intereses recibidos	18 (a)	41.228	4.185
Flujos de efectivo netos utilizados en actividades de inversión		(49.471)	(50.727)

	Nota	1/1/2022 31/12/2022 M\$	1/1/2021 31/12/2021 M\$
Flujos de efectivo procedentes de actividades de financiación:			
Pagos de pasivos por arrendamientos financieros y préstamos	11	(1.901.883)	(1.765.935)
Intereses pagados	11	(3.123.769)	(2.698.454)
D dividendos pagados	15	(1.050.000)	(1.693.158)
Flujos de efectivo netos utilizados en actividades de financiación		(6.075.652)	(6.157.547)

	Nota	1/1/2022 31/12/2022 M\$	1/1/2021 31/12/2021 M\$
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio		342.011	(1.243.711)
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del ejercicio		1.106.930	2.350.641
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del ejercicio	5	1.448.941	1.106.930

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

5.8 Notas a los estados financieros consolidados.

NOTA 1 - INFORMACIÓN GENERAL DE LA SOCIEDAD MATRIZ

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

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

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

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

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021 el accionista de la Sociedad Matriz es el siguiente:

Razón Social Accionista	RUT	Cantidad de acciones	Porcentaje de propiedad
Punta Blanca Grupo Inmobiliario SpA.	76.415.631-5	18.856.456.744	100%
Total		18.856.456.744	100%

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

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

El 68,19% del interés social de Punta Blanca Grupo Inmobiliario SpA es de propiedad de Inversiones RH SpA, vehículo de propiedad de Ronald Hirsch F. y su familia, el 17,05% del interés social es de propiedad de Inversiones JH SpA, sociedad matriz de propiedad de Jocelyn Hirsch F. y su familia, un 2,95% del interés social es de propiedad directa de Jocelyn Hirsch F. y el restante 11,81% del interés social del Controlador del Emisor es de propiedad directa de Ronald Hirsch Federic.

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

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

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

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

preparado una nota específica al respecto.

Actualmente cuenta con aproximadamente 65.073 m2 arrendables, de los cuales un 67% está ubicado en la ciudad de Santiago.

Al 31 de diciembre de 2022 cuenta con 12 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 2022 y 2021, la Sociedad Matriz no cuenta con trabajadores, sin embargo, según estatutos sociales, la administración de la Sociedad Matriz y el uso de razón social recaerán en don Ronald Jorge Mauricio Hirsch Federic, denominado como el Administrador, quien confirió poderes a don Daniel Neiman Kiblsky como Gerente General y a don Carlos Pugin Bettenhauser como Gerente de Administración y Finanzas, mediante la escritura pública de fecha 3 de octubre 2019, otorgada en la notaría de don Andrés Rieutord Alvarado.

NOTA 2 - RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

A continuación, se describen las principales políticas contables adoptadas para la preparación de los estados financieros consolidados. Estas políticas han sido aplicadas consistentemente en los periodos/ejercicios presentados, a menos que se indique lo contrario.

a) Bases de preparación de estados financieros consolidados.

Los presentes estados financieros consolidados 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 periodos/ejercicios:

- Estados consolidados de situación financiera al 31 de diciembre de 2022 (comparativo con diciembre del año 2021).

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

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

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

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

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

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 2022 y 2021, los cuales fueron aprobados por la Alta Administración. Los presentes estados financieros consolidados representan la adopción explícita y sin reservas de las NIIF como se señala en Nota 2 a).

c) Bases de consolidación

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

1. Poder sobre la inversión (derechos existentes que le dan la capacidad de dirigir las actividades relevantes de la sociedad participada, es decir, las actividades que afectan de forma

significativa a los rendimientos de la participada).

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

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

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

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

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

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

La ganancia o pérdida de cada componente de otros resultados

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

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

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

Las filiales que se consolidan en los presentes estados financieros consolidados se detallan a continuación:

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

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 periodos/ejercicios son los siguientes:

	31-12-2022 \$	31-12-2021 \$
Unidad de fomento	35.110,98	30.991,74
Dólar estadounidense	855,86	844,69

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 integrales, según corresponda. En el caso que tales instrumentos otorguen pagos de dividendos, éstos se reconocen en resultados como otros ingresos cuando se establece el derecho de la Sociedad Matriz y filiales para recibir los pagos.

g) Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar

Los montos de cuentas por cobrar son activos financieros que se registran como activos corrientes, excepto, para vencimientos superiores a doce meses desde la fecha del estado consolidado de situación financiera, que se clasifican como activos no corrientes. Las cuentas por cobrar incluyen los deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, las que se presentarán deducidas de cualquier provisión por deterioro del valor de las mismas.

Deterioro de activos financieros

Para los Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, el Grupo aplica el enfoque simplificado de la NIIF 9 para medir las pérdidas crediticias esperadas. Este modelo se aplica a los activos financieros medidos a costo amortizado o medidos a valor razonable con cambios en otro resultado integral, excepto por las inversiones en instrumentos de patrimonio, de existir.

Para determinar si existe o no deterioro sobre la cartera, el Grupo realiza análisis de riesgo de acuerdo a la experiencia histórica sobre la incobrabilidad de la misma, la cual es ajustada de acuerdo a variables macroeconómicas, con el objeto de obtener la información prospectiva suficiente para la estimación.

h) Pasivos financieros

Los préstamos y pasivos financieros de naturaleza similar se

reconocen inicialmente a su valor razonable, neto de los costos en que se haya incurrido en la transacción. Posteriormente, se valorizan a su costo amortizado y cualquier diferencia entre los fondos obtenidos (netos de los costos necesarios para su obtención) y el valor de reembolso, se reconoce en el estado consolidado de resultados durante el plazo de la deuda de acuerdo con el método de la tasa de interés efectiva.

• Pasivos financieros

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

- i) Pasivos financieros a valor razonable a través de resultados. Los pasivos financieros son clasificados a valor razonable a través de resultados cuando éstos sean mantenidos para negociación o sean designados a valor razonable a través de resultados.
- ii) Otros pasivos financieros a valor razonable a través de resultados

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

• Instrumentos financieros derivados

La composición de este rubro incluye contratos de permuta de moneda “Cross currency swaps”, utilizados para generar flujos futuros. Al 31 de diciembre de 2022 el pasivo no corriente presenta vencimiento el año 2032. Los cambios en los valores razonables de activos y pasivos clasificados en esta categoría se registran de acuerdo con la naturaleza del subyacente y son reconocidos bajo el rubro de Diferencia de cambio. La exposición de los instrumentos financieros descritos en el punto anterior se registra en el rubro de Otros pasivos financieros no corrientes.

i) Efectivo y equivalentes al efectivo

En el estado consolidado 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 y de los pasivos que no forman parte de las actividades de explotación.

j) Propiedades de inversión

Las propiedades de inversión corresponden a los edificios y otras construcciones que se mantienen para explotarlos en régimen de arriendo o para obtener una plusvalía en su venta como consecuencia de los incrementos que se produzcan en el futuro en sus respectivos precios de mercado.

Las propiedades de inversión son reconocidas inicialmente a costo de adquisición lo que incluye principalmente su precio de compra y cualquier desembolso directamente atribuible. Con posterioridad a la valoración inicial, el Grupo ha elegido como política contable para valorizar sus propiedades de inversión el modelo de valor razonable que refleja las condiciones de mercado a la fecha del estado consolidado de situación financiera.

La Administración calcula en cada cierre de año contable las variaciones de este valor, de acuerdo con el modelo de tasación. Los beneficios o pérdidas derivados de las variaciones en el valor razonable de las propiedades de inversión se incluyen en los resultados del periodo en que se producen y no son objeto de amortización anual.

Las propiedades de inversión son dadas de baja cuando ha sido enajenada o cuando se traspasan a existencias por existir la

intención de realizarlas. Cualquier utilidad o pérdida al retirar o enajenar una propiedad de inversión es reconocida en el resultado del período o ejercicio en el cual se retiró o enajenó.

k) Deterioro del valor de los activos no financieros

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

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

l) Cuentas por pagar comerciales

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

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

m) Provisiones

Las provisiones se reconocen en el estado consolidado 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.

ñ) 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.

o) Reconocimiento de ingresos

Corresponde a la entrada bruta de beneficios económicos durante el periodo/ejercicio, surgidos en el curso de las operaciones de la Sociedad Matriz y filiales. El monto de los ingresos se muestra neto de los impuestos que las gravan, descuentos de precios y otros que afecten directamente el precio de venta.

La Sociedad Matriz y filiales reconocen ingresos de conformidad con la metodología requerida en la NIIF 15 - Ingresos de actividades ordinarias procedentes de contratos con clientes, basado en el principio que los ingresos se reconocen por un monto que refleje la contraprestación a la que la entidad espera tener derecho a cambio de transferir bienes o servicios a un cliente.

Este principio fundamental debe ser aplicado en base a un modelo de cinco pasos: (1) identificación del contrato con el cliente; (2) identificación de las obligaciones de desempeño del contrato;

(3) determinación del precio de la transacción; (4) asignación del precio de la transacción a las obligaciones de desempeño y (5) reconocimiento de los ingresos cuando (o a medida que) se satisfacen las obligaciones de desempeño.

• Ingresos por arrendamientos

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

p) Impuestos a las ganancias e impuestos diferidos

El 8 de febrero de 2016 se publicó la Ley 20.899 que simplifica el sistema de tributación a la renta y perfecciona otras disposiciones legales tributarias establecidas en la Ley N° 20.780 de la Reforma Tributaria, promulgada el 29 de septiembre de 2014, restringiendo la opción establecida originalmente de elección del sistema atribuido a Sociedades que tengan socios que son personas naturales y contribuyentes no domiciliados y residentes en Chile que no sean Sociedades Matrices anónimas, lo cual hace necesario revelar esta información en las notas a los estados financieros consolidados.

Cabe señalar que, de acuerdo a la Reforma Tributaria establecida por la Ley N° 20.780 y la Ley N° 20.899, los ingresos de la Sociedad Matriz y filiales quedaron por defecto bajo el Régimen Parcialmente Integrado lo que genera el pago de una tasa de impuesto corporativo de 25,5% para el año 2017 y de 27% para el año comercial 2018 y siguientes.

Los impuestos diferidos originados por diferencias temporarias y otros eventos que crean diferencias entre la base contable y

tributaria de activos y pasivos se registran de acuerdo con las normas establecidas en NIC 12. El impuesto diferido se determina usando las tasas de impuesto vigentes en la fecha del estado financiero y que se espera aplicar cuando el correspondiente activo por impuesto diferido se realice o el pasivo por impuesto diferido se liquide.

q) Nuevos pronunciamientos contables

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

• Enmiendas y mejoras

Enmienda a la NIIF 3, “Combinaciones de negocios” se hicieron modificaciones menores a la NIIF 3 para actualizar las referencias al Marco conceptual para la información financiera, sin cambiar los requerimientos de combinaciones de negocios.

Enmienda a la NIC 16, “Propiedades, planta y equipo” prohíbe a las compañías deducir del costo de la propiedad, planta y equipos los ingresos recibidos por la venta de artículos producidos mientras la compañía está preparando el activo para su uso previsto. La compañía debe reconocer dichos ingresos de ventas y costos relacionados en la ganancia o pérdida del ejercicio.

Enmienda a la NIC 37, “Provisiones, pasivos contingentes y activos contingentes” aclara para los contratos onerosos qué costos inevitables debe incluir una compañía para evaluar si un contrato generará pérdidas.

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

- NIIF 9 Instrumentos financieros: aclara qué honorarios deben incluirse en la prueba del 10% para la baja en cuentas de pasivos financieros.
- NIIF 16 Arrendamientos: modificación a ejemplos ilustrativos incluidos en la norma.
- NIIF 1 Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera: permite a las entidades que han medido sus activos y pasivos a los valores en libros registrados en los libros de su matriz para medir también las diferencias de conversión acumuladas utilizando



las cantidades informadas por la matriz. Esta enmienda también se aplicará a las asociadas y negocios conjuntos que hayan tomado la misma exención IFRS 1.

- NIC 41 Agricultura: eliminación del requisito de que las entidades excluyan los flujos de efectivo para impuestos al medir el valor razonable según la NIC 41.

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

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

Enmiendas y mejoras

Enmienda a la NIC 1 “Presentación de estados financieros” sobre clasificación de pasivos “. Esta enmienda, aclara que los pasivos se clasificarán como corrientes o no corrientes dependiendo de los derechos que existan al cierre del período de reporte. La clasificación no se ve afectada por las expectativas de la entidad o los eventos posteriores a la fecha del informe (por ejemplo, la recepción de una renuncia o un incumplimiento del pacto). La enmienda también aclara lo que significa la NIC 1 cuando se refiere a la “liquidación” de un pasivo. La enmienda deberá aplicarse retrospectivamente de acuerdo con NIC 8. Fecha efectiva de aplicación inicial 1 de enero de 2022 sin embargo, dicha fecha fue diferida al 1 de enero de 2024.

01/01/2024

Enmienda a la NIC 1 “Pasivos no corrientes con covenants”, la modificación tiene como objetivo mejorar la información que una entidad entrega cuando los plazos de pago de sus pasivos pueden ser diferidos dependiendo del cumplimiento de covenants dentro de los doce meses posteriores a la fecha de emisión de los estados financieros.

01/01/2024

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

01/01/2023

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

01/01/2023

Enmiendas a la IFRS 16 “Arrendamientos” sobre ventas con arrendamiento posterior, la que explica como una entidad debe reconocer los derechos por uso del activo y como las ganancias o pérdidas producto de la venta y arrendamiento posterior deben ser reconocidas en los estados financieros.

01/01/2024

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

NOTA 3 - ADMINISTRACIÓN DE RIESGO FINANCIERO

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

- Riesgo de crédito

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

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

Las inversiones financieras, así como el efectivo y efectivo equivalente, se encuentran mayoritariamente en bancos e instituciones financieras con un rating crediticio considerado fuerte o satisfactorio según agencias clasificadoras.

La Sociedad Matriz y filiales gestionan su riesgo de crédito con una adecuada selección de la cartera, diversificando sus clientes en el tipo de servicio que otorgan y con contratos de largo plazo y renta fija. Sus clientes son de alta calidad, excelente calificación crediticia y los costos por “no pago” son comparativamente muy bajos.

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

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, la Sociedad Matriz presenta el monto por categoría de activos financieros que mejor representa el máximo nivel de exposición al riesgo de crédito sin considerar garantías o mejoras crediticias.

Exposiciones al riesgo de crédito por categoría de activo financiero:

Clasificación	Tipo	Medición	Nota	Valor Libro	Valor Libro
				M\$	M\$
				31-12-2022	31-12-2021
Efectivo y equivalentes al efectivo	Efectivo en caja	Costo amortizado	5	1.500	1.500
Efectivo y equivalentes al efectivo	Saldo en bancos	Costo amortizado	5	481.092	705.738
Efectivo y equivalentes al efectivo (*)	Fondos mutuos	Valor razonable con cambios en resultado	5	966.349	399.692
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar		Costo amortizado	7	701.125	722.774
Otros activos financieros		Costo amortizado		7.278	7.278

* Nivel Jerarquía Nivel I



- Riesgo de liquidez

El riesgo de liquidez está relacionado con las necesidades de fondos para hacer frente a los compromisos financieros adquiridos, los que tienen una cobertura de al menos 0,7302 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 73,94% de los ingresos pactados.

Pasivos financieros fechas de vencimiento:	31-12-2022 M\$	31-12-2021 M\$
Otros pasivos financieros		
Menos de 1 año	2.066.206	1.795.714
Mayor a 1 año	67.601.952	61.765.257
Cuentas por pagar a menos de 1 año		
Menos de 1 año	371.569	510.132
Mayor a 1 año	221.859	192.469
Cuentas por pagar con relacionadas		
Más de 1 año	368.666	358.791
Totales	70.633.155	64.773.704

- 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: Para el año 2021 se ha considerado una vacancia en rangos entre 3% a 5% 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 5,83%, el que se ha determinado sobre la base de las siguientes consideraciones:

I. Determinación del Beta: Dado que en Chile no existe un mercado lo suficientemente grande y activo para una adecuada determinación del Beta se usan betas de compañías inmobiliarias, constructoras y administradoras de centros comerciales internacionales.

(a) Beta desapalancado: 0,5

(b) Beta reapalancado: 1,0

II. Tasa libre de riesgo: Este dato es actualizado anualmente y se basa en un promedio histórico de la tasa libre de riesgo del bono del tesoro de 30 años de EE. UU. y se agrega un spread por riesgo país para Chile.

(a) Tasa libre de riesgo: 3,95%

III. Premio por riesgo: Este dato es determinado en base a lo publicado anualmente en sistemas de información de mercado.

(a) Premio por riesgo de mercado: 6,0%

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

(a) CAPM: 9,95%

(b) Premio por riesgo país: 2,2%

(c) CAPM Ajustado (USD): 13,15%

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

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

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

(a) Costo de la deuda antes de impuestos: 4,1%.

b) Impuesto a la renta e impuestos diferidos

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

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

NOTA 5 - EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO

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

Efectivo y equivalentes al efectivo	Saldo al 31/12/2022	Saldo al 31/12/2021
	M\$	M\$
Efectivo en caja	1.500	1.500
Saldos en bancos	481.092	705.738
Fondos mutuos	966.349	399.692
Total	1.448.941	1.106.930

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

El detalle de fondos mutuos al 31 de diciembre de 2022 y 2021 es el siguiente:

Al 31 de diciembre de 2022

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

Al 31 de diciembre de 2021

Institución	Valor Cuota M\$	Cuotas Vigentes	Saldo al 31/12/2021
Banco de Chile	326.286,6942	1.224,9716	399.692
Total	399.692		



NOTA 6 - OTROS ACTIVOS NO FINANCIEROS

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

Otros activos no financieros	Saldo al 31/12/2022 M\$	Saldo al 31/12/2021 M\$
Seguros Anticipados	151.472	114.005
Total	151.472	114.005

NOTA 7 - DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR CORRIENTES

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

Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar (neto)	Saldo al 31/12/2022 M\$	Saldo al 31/12/2021 M\$
Deudores por arriendo	717.467	744.626
Provisión por deterioro de deudores (c)	(105.344)	(105.344)
Anticipo a proveedores	17.255	19.009
Anticipo a honorarios	-	400
Fondo por rendir	-	2.000
Gastos comunes por cobrar	71.747	62.083
Total	701.125	722.774

Detalle de Vencimiento de deudores por arriendo	Saldo al 31/12/2022 M\$	Saldo al 31/12/2021 M\$
Al día	538.395	569.437
0 - 30 días	63.897	62.144
31 - 60 días	31.125	29.963
61 - 90 días	36.124	35.655
91 -120 días	47.926	47.427
Total	717.467	744.626

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

Al 31 de diciembre de 2022

Tramos de Morosidad	N° Cliente cartera no repactada	Cartera no securitizada			Cartera securitizada			Monto total cartera bruta
		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	
Al Día	118	538.395	-	538.395	-	-	-	538.395
1-30 días	50	63.897	-	63.897	-	-	-	63.897
31-60 días	14	31.125	-	31.125	-	-	-	31.125
61-90 días	6	36.124	-	36.124	-	-	-	36.124
91-120 días	10	47.926	-	47.926	-	-	-	47.926
121-150 días	-	-	-	-	-	-	-	-
151-180 días	-	-	-	-	-	-	-	-
181-210 días	-	-	-	-	-	-	-	-
211-250 días	-	-	-	-	-	-	-	-
> 250 días	-	-	-	-	-	-	-	-
Total	198	717.467	-	717.467	-	-	-	717.467

Al 31 de 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	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total	312	744.626	-	744.626	-	-	-	-	744.626

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021 no existen documentos por cobrar protestados y en cobranza judicial.

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

Detalle provisión incobrables	31/12/2022 M\$	31/12/2021 M\$
Saldos iniciales al 1 de enero	(105.344)	(105.344)
Aumento de la provisión para pérdidas crediticias reconocidas en resultados durante el año	-	-
Total	(105.344)	(105.344)

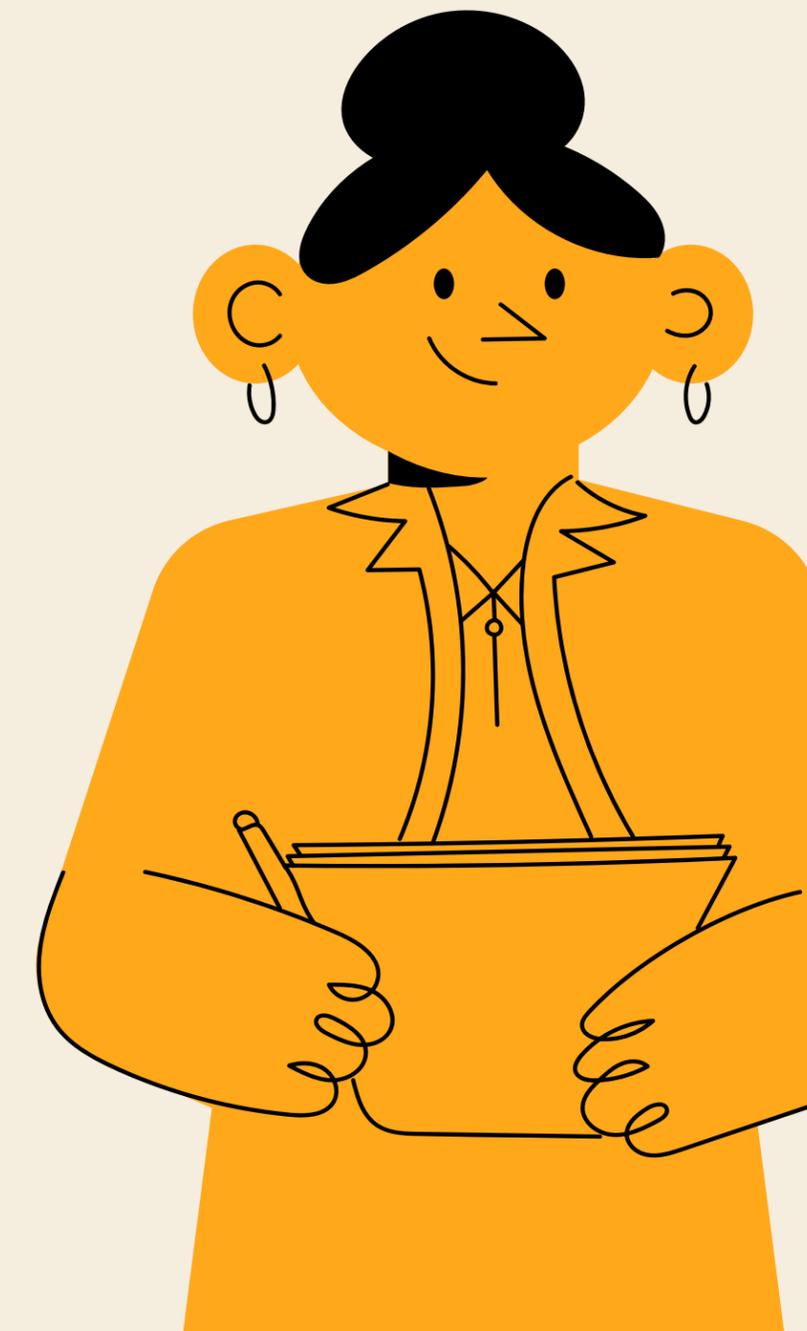
NOTA 8 - ACTIVOS Y PASIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

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

Activos por impuestos corrientes	Saldo al 31/12/2022 M\$	Saldo al 31/12/2021 M\$
Iva crédito fiscal	17.446	48.394
Pagos provisionales mensuales	92.292	-
Total	109.738	48.394

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

Pasivos por impuestos corrientes	Saldo al 31/12/2022 M\$	Saldo al 31/12/2021 M\$
Pagos provisionales por pagar	10.098	6.559
Provisión impuesto renta	-	157.600
Pagos provisionales mensuales	(92.291)	(110.058)
Impuesto por pagar	140.210	-
Total	58.017	54.101



NOTA 9 – SALDOS Y TRANSACCIONES SIGNIFICATIVAS CON ENTIDADES RELACIONADAS

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

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

Los saldos de cuentas por pagar con partes relacionadas

RUT	Nombre parte relacionada	País de Origen	Naturaleza de la relación	Tipo de moneda	Plazo	Saldo al 31-12-2022 M\$	Saldo al 31-12-2021 M\$
76.415.631-5	Punta Blanca Grupo Inmobiliario SpA	Chile	Accionista	UF	2-3 años	285.495	276.012
76.596.676-0	Inversiones Barol SpA	Chile	Accionista Minoritario Filial (*)	UF	2-3 años	71.374	68.988
76.395.772-2	Inversiones Santa Sara SpA	Chile	Accionista Minoritario Filial (*)	UF	2-3 años	8.479	8.197
76.937.074-9	Inversiones Green Room SpA	Chile	Accionista Minoritario Filial (*)	UF	2-3 años	3.318	3.208
76.839.904-2	Punta Blanca Gestion Inmobiliaria SpA	Chile	Accionista Común	\$	2-3 años	-	2.386
Total						368.666	358.791

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

corresponden a operaciones comerciales y de financiamiento pactadas en UF, con cláusulas de reajustabilidad y sin pago de intereses.

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

La Sociedad Matriz y filiales al 31 de diciembre de 2022 y 2021, no han entregado ni recibido garantías por los saldos.

a) Saldos con partes relacionadas por pagar, no corrientes

(b) Transacciones significativas

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

RUT	Nombre parte relacionada	País	Naturaleza de la relación	Tipo de Moneda	Descripción de la transacción	Tipo de Transacción	Monto al 31-12-2022 M\$	Monto al 31-12-2021 M\$	Efecto en resultado 31-12-2022	Efecto en resultado 31-12-2021
76.191.059-0	Administradora Bicentenario SpA	Chile	Accionista común	\$	Servicio de administración	Servicio de administración	-	188.755	-	188.755
76.415.631-5	Punta Blanca Grupo Inmobiliario SpA	Chile	Accionista	\$	Préstamo empresa relacionada	Abono	-	3.306.842	-	-
		Chile	Accionista	\$	Pago Dividendos	Pago Dividendos	1.050.000	1.668.266	-	-
		Chile	Accionista	\$	Cuenta corriente	Cargo	-	975.711	-	-
		Chile	Accionista	UF	Reajuste UF	Abono	35.187	276.012	35.187	-
		Chile	Accionista	UF	Cuenta corriente Mercantil	Cargo	25.704	-	-	-
Chile	Accionista	\$	Cesión de Crédito	Capitalización	-	4.354.543	-	-		
76.218.367-6	Inversiones Isidora Ltda.	Chile	Accionista	\$	Pago Dividendos	Pago Dividendos	-	24.892	-	-
76.627.230-4	Inversiones Condell Cuatro Ltda.	Chile	Accionista Común	\$	Cesión de crédito	Cesión de crédito	-	3.148.717	-	-
76.627.250-9	Inversiones Condell Tres Ltda.	Chile	Accionista Común	\$	Cesión de crédito	Cesión de crédito	-	1.011.675	-	-
78.193.420-8	Inversiones Bowenco Ltda.	Chile	Accionista Común	\$	Cesión de crédito	Cesión de crédito	-	194.151	-	-
76.395.777-2	Inversiones Santa Sara SpA	Chile	Accionista Minoritario Filial	UF	Reajuste UF	Abono	1.045	8.197	1.045	-
		Chile	Accionista Minoritario Filial	UF	Cuenta corriente Mercantil	Cargo	763	-	-	-
76.596.676-0	Inversiones Barol SpA	Chile	Accionista Minoritario Filial	UF	Reajuste UF	Abono	8.812	68.988	8.812	-
		Chile	Accionista Minoritario Filial	UF	Cuenta corriente Mercantil	Cargo	6.426	-	-	-
76.937.074-9	Inversiones Green Room SpA	Chile	Accionista Minoritario Filial	UF	Reajuste UF	Abono	409	3.208	409	-
		Chile	Accionista Minoritario Filial	UF	Cuenta corriente Mercantil	Cargo	299	-	-	-
76.839.904-2	Punta Blanca Gestión Inmobiliaria SpA	Chile	Accionista Común	UF	Cuenta Corriente	Abono	-	2.386	-	-
		Chile	Accionista Común	UF	Cuenta Corriente	Cargo	2.386	-	-	-
		Chile	Accionista Común	UF	Servicios de Administración	Servicio de administración	470.224	247.086	470.224	247.086

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

NOTA 10 - PROPIEDADES DE INVERSIÓN

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

Al 31 de diciembre de 2022 no existen activos en garantía, ya que ocho de los activos comerciales están en leasing, por tanto, inscritos a nombre de las compañías de seguros, cuatro activos comerciales se encuentran en créditos hipotecarios, por tanto, a nombre de la Sociedad Matriz y filiales.

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021 no existen compromisos adquiridos para reparación o mantenimiento.

Los valores de propiedades de inversión están presentados en base a la tasación efectuada al 31 de diciembre de 2022 y 2021.

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 31-12-2022	Tipo Bien Raíz 31-12-2021	Saldo al 31-12-2022 M\$	Saldo al 31-12-2021 M\$
Irarrázaval	PC	PC	29.233.351	30.916.554
Maipú	PC	PC	25.758.889	23.170.788
Ovalle	PC	PC	14.133.807	14.885.922
Curicó	PC	PC	13.203.247	13.979.320
Arica	PC	PC	11.523.989	11.528.865
San Bernardo	SC	SC	6.455.276	5.307.026
La Cruz	SC	SC	3.902.020	3.271.457
Av. Varas	SC	SC	3.277.119	3.226.674
Av. Perú	SC	SC	3.660.869	3.660.620
Quillota	SC	SC	2.007.779	2.474.071
Maipú II	SA	SA	2.857.555	3.453.565
Vespucio	PO	PO	1.260.193	1.326.570
Vespucio II	PO	PO	-	607.934
Total Propiedades de inversión			117.274.094	117.809.366

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

El resultado de la Sociedad Matriz y filiales al 31 de diciembre de 2022 que surgen de la comparación con lo registrado al 31 de diciembre de 2021 producto del registro a valor razonable de sus propiedades de inversión operativas es de M\$(48.843), valor incluido en el rubro otros ingresos.

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, valor incluido en el rubro otros ingresos.

b) Movimientos de cambio en propiedades de inversión:

Detalle Movimientos	Saldo al 31-12-2022 M\$	Saldo al 31-12-2021 M\$
Saldo inicial	117.809.366	97.629.153
Adiciones	121.505	54.912
Otros movimientos (*)	(604.376)	4.470.027
Resultado por ajuste a valor razonable	555.533	15.655.274
Venta Vespucio II (**)	(607.934)	-
Saldo Final	117.274.094	117.809.366

* Corresponde a la incorporación en 2021 de tres nuevos activos de sociedades filiales. Ver nota 15.1 Capital suscrito y pagado.

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

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

Importes reconocidos en resultados provenientes de propiedades de inversión	01/01/2022 al 31/12/2022 M\$	01/01/2021 al 31/12/2021 M\$
Ingresos por arriendos operativos	7.915.403	6.860.306
Ingresos por venta P.I. Vespucio	338.365	-
Gastos de operación directos de la propiedad que generó ingresos por arrendamientos.	1.982.782	1.293.116
Gastos de operación directos de la propiedad que no generó ingresos por arrendamientos.	563.316	484.838
Resultado de valor razonable reconocida en otros ingresos	555.533	15.655.274

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

Cobros futuros mínimos	31-12-2022 M\$	31-12-2021 M\$
Hasta un año	7.985.812	7.056.411
Entre dos y cinco años	28.806.811	25.849.181
Mas de cinco años	57.429.159	56.696.429
Total	94.221.782	89.602.021



NOTA 11 - OTROS PASIVOS FINANCIEROS CORRIENTES Y NO CORRIENTES

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

Al 31 de diciembre de 2022

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

Otros Pasivos Financieros - Composición de Movimientos entre 1 de enero y 31 de diciembre de 2022

Tipo Préstamo	Proyecto	Saldo inicial M\$	Incorporación obligación de filiales M\$	Pago Préstamo M\$	Pago Intereses M\$	Reajuste M\$	Movimiento No Flujo M\$	Al 30/09/2022 M\$
Leasing	Maipú	11.375.199	-	(346.965)	(598.307)	1.492.057	598.203	12.520.187
Leasing	Ovalle	8.772.949	-	(267.297)	(436.960)	1.137.944	449.812	9.656.448
Leasing	Arica	5.129.000	-	(210.944)	(291.158)	669.715	291.184	5.587.797
Leasing	Varas	1.331.974	-	(36.640)	(66.917)	174.943	66.921	1.470.281
Leasing	Perú	1.283.907	-	(35.318)	(64.502)	168.629	64.506	1.417.222
Leasing	La Cruz	1.486.512	-	(45.109)	(74.588)	194.996	74.598	1.636.409
Leasing	Quillota	1.237.468	-	(34.041)	(62.130)	162.529	62.135	1.365.961
Hipotecario	Curicó	5.716.068	-	(113.922)	(253.729)	752.149	253.995	6.354.561
Hipotecario	Irrazaval	19.405.130	-	(366.358)	(926.469)	2.554.737	926.111	21.593.151
Hipotecario	San Bernardo	3.953.889	-	(396.517)	(178.775)	42.506	226.798	3.647.901
Swap	San Bernardo	100.019	-	-	-	-	607.669	707.688
Hipotecario	Vespucio	694.662	-	(48.772)	(29.536)	92.838	29.535	738.727
Leasing	Maipú II	3.074.194	-	-	(140.698)	403.310	(364.981)	2.971.825
Total		63.560.971	-	(1.901.883)	(3.123.769)	7.846.353	3.286.486	69.668.158

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

Al 31 de diciembre de 2021

Tipo Préstamo	Proyecto	RUT	Institución financiera	Moneda	Tipo de amortización	Año 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%	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	Irrazaval	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	97018.000-1	Scotiabank	UF	Mensual	2032	3%	3%	-	-	-	-	-	100.019	100.019
Hipotecario	Vespucio	97036.000-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	76166.875-7	Rentas Inmobiliarias	UF	Semestral	2025	-	-	-	-	-	-	3.074.194	-	3.074.194
Total									449.790	1.345.924	1.795.714	3.795.634	7.178.188	50.791.435	61.765.257

Otros Pasivos Financieros - Composición de Movimientos Año 2021

Tipo Préstamo	Proyecto	Saldo inicial M\$	Obtención Prestamos	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	Irrazaval	18.511.620	-	(316.568)	(852.079)	1.210.292	851.865	19.405.130
Hipotecario	San Bernardo	3.652.538	-	(345.561)	(118.308)	658.838	106.382	3.953.889
Swap	San Bernardo	1.251.476	-	-	-	-	(1.151.457)	100.019
Hipotecario	Vespucio	-	693.603	(43.548)	(17.142)	44.607	17.142	694.662
Leasing	Maipú II	-	3.006.310	(125.858)	-	193.742	-	3.074.194
Total		58.405.560	3.699.913	(1.765.935)	(2.698.454)	4.380.428	1.539.459	63.560.971

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

Conciliación para pasivos que surgen de actividades de financiación.

Al 31 de diciembre de 2022

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

Al 31 de diciembre de 2021

Conciliación para pasivos que surgen de actividades de financiación	Saldo inicial al 01-01-2021	Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiación		Otros cambios distintos de flujo de efectivo			Saldo final al 31-12-2021
		Importes procedentes de préstamos M\$	Reembolsos de préstamos/ intereses pagados M\$	Intereses devengados M\$	Diferencia de cambio y unidad de reajuste M\$	Otros M\$	
M\$	M\$						M\$
Leasing	29.531.986	3.006.310	(2.439.182)	-	2.110.060	1.482.029	33.691.203
Hipotecarios	27.622.098	693.603	(2.025.207)	-	2.270.368	1.208.887	29.769.749
Swap	1.251.476	-	-	-	-	(1.151.457)	100.019
Total pasivos que surgen de actividades de financiación	58.405.560	3.699.913	(4.464.389)	-	4.380.428	1.539.459	63.560.971

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

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

a) Corrientes

Detalle	Saldo al 31-12-2022 M\$	Saldo al 31-12-2021 M\$
Facturas por pagar	66.629	193.853
Impuesto y retenciones por pagar	22	72.861
Otras cuentas por pagar	66.300	6.431
Provisiones varias	40.713	40.713
Otros acreedores	173.600	170.079
Documento por pagar	170	4.007
Anticipo de clientes	1.306	-
Garantías de arriendo	22.829	22.188
Total	371.569	510.132

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

Al 31 de diciembre de 2022

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	1.303	-	-	-	-	-	1.303	30
Servicios	65.326	-	-	-	-	-	65.326	30
Total M\$	66.629	-	-	-	-	-	66.629	-

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
Total M\$	193.853	-	-	-	-	-	193.853	-

b) No corrientes

Detalle	Saldo al 31-12-2022 M\$	Saldo al 31-12-2021 M\$
Garantías arriendos	221.859	192.469
Total	221.859	192.469

NOTA 13 - OTROS PASIVOS NO FINANCIEROS CORRIENTES

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

Detalle	Saldo al 31-12-2022 M\$	Saldo al 31-12-2021 M\$
Arriendos anticipados	679.858	582.420
Total	679.858	582.420

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

NOTA 14 - IMPUESTO A LA RENTA CORRIENTE E IMPUESTOS DIFERIDOS

Los impuestos diferidos corresponden al monto de impuesto sobre las ganancias que la Sociedad Matriz y filiales tendrán que pagar (pasivos) o recuperar (activos) en 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 2022 y 2021 es el siguiente:

Origen diferencia temporaria	Tipo de diferencia	Saldo al 31-12-2022 M\$	Saldo al 31-12-2021 M\$
Activos en leasing, neto de pasivos leasing	Pasivo	(16.127.172)	(17.018.717)
Provisión para deudores incobrables	Activo	28.443	28.443
Otros	Activo	134.286	118.523
Activo por pérdida tributaria	Activo	228.846	-
Total neto (pasivo)		(15.735.597)	(16.871.751)

(b) Efecto en resultados:

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

Composición	01/01/2022 al 31/12/2022 M\$	01/01/2021 al 31/12/2021 M\$
Efecto de impuestos diferidos	1.136.154	(3.800.505)
Provisión impuesto a la renta	-	(157.600)
Otros ajustes de impuestos	147.500	(157.600)
Total	1.283.654	(3.958.105)

(c) Conciliación de la tasa efectiva:

Composición	01/01/2022 al 31/12/2022 M\$	01/01/2021 al 31/12/2021 M\$
Resultado antes de impuesto	(5.407.039)	14.861.207
Impuesto a tasa legal	1.459.901	(4.012.526)
Efecto impositivo por diferencias permanentes y otros	(176.247)	54.421
Total ajuste al gasto por impuesto utilizando la tasa legal	(176.247)	54.421
Gasto por impuesto utilizando la tasa efectiva	1.283.654	(3.958.105)

NOTA 15 - INFORMACIÓN A REVELAR SOBRE EL PATRIMONIO

14.1 Capital suscrito y pagado

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

• 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.

14.2 Distribución de utilidades

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

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.

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

b) Al 30 de septiembre de 2021 se realizaron las siguientes distribuciones de dividendos:

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, la cual se pagó de la siguiente forma:

- Pago de cuenta corriente relacionada con Punta Blanca Grupo Inmobiliaria SpA. por un monto de M\$ 3.306.842.

- Pago en efectivo a Inversiones Isidora Ltda. por un monto de M\$ 24.892 y a Punta Blanca Grupo Inmobiliaria SpA. un monto de M\$ 1.668.266.

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

NOTA 16 - RESULTADOS RELEVANTES

(a) Ingresos de actividades ordinarias

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

Tipos de ingresos	Tiempo de reconocimiento	31/12/2022 M\$	31/12/2021 M\$
Arriendos Maipú	(1)	1.614.816	1.419.721
Arriendos Curicó	(1)	1.002.820	860.496
Arriendos Arica	(1)	754.071	657.721
Arriendos La Cruz	(1)	266.978	213.036
Arriendos Antonio Varas	(1)	218.271	177.786
Arriendos Av. Perú	(1)	244.009	207.577
Arriendos San Bernardo	(1)	231.508	249.936
Arriendos Quillota	(1)	128.682	141.447
Arriendos Ovalle	(1)	950.979	745.028
Arriendos Irarrázaval	(1)	2.136.129	2.000.236
Arriendos Maipú II	(1)	229.510	73.639
Arriendos Vespucio	(1)	137.630	113.683
Sub Total Arriendos		7.915.403	6.860.306
Venta P.I. Vespucio	(2)	338.365	-
Sub Total P.I. Vespucio II		338.365	-
Total		8.253.768	6.860.306

Tiempo de reconocimiento / (1): A lo largo del tiempo / (2): En un momento en el tiempo

(b) Ingresos reconocidos relacionados con Otros pasivos no financieros

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

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

(c) Costos de ventas

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

Costos de ventas	31/12/2022 M\$	31/12/2021 M\$
Contribuciones y mantención de bienes raíces	1.019.255	851.366
Patentes	459	77
Gastos comunes	106.286	133.154
Seguros pagados centros	229.070	308.519
Costo por venta P.I. Vespucio	627.712	-
Total	1.982.782	1.293.116

NOTA 17 - GASTOS DE ADMINISTRACIÓN Y COMERCIALIZACIÓN

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

Tipo de gastos	31/12/2022 M\$	31/12/2021 M\$
Administración	335.372	321.639
Asesorías legales y contables	209.413	130.407
Generales	18.531	32.792
Total	563.316	484.838

NOTA 18 - RESULTADO FINANCIERO

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

(a) Ingresos financieros

Ingresos Financieros	31/12/2022 M\$	31/12/2021 M\$
Interés fondo mutuo	35.524	4.185
Interés pagaré	5.704	-
Total	41.228	4.185

(b) Costos financieros

Costos Financieros	31/12/2022 M\$	31/12/2021 M\$
Gastos bancarios	(1.088)	(787)
Intereses por leasing	(1.408.431)	(1.477.357)
Intereses crédito hipotecario	(1.715.338)	(1.221.097)
Otros Intereses	(186.131)	-
Seguros créditos bancarios	(1.819)	(1.000)
Total	(3.312.807)	(2.700.241)

(c) Diferencia de cambio

Diferencia de Cambio	31/12/2022 M\$	31/12/2021 M\$
Diferencia de cambio	18	206
Resultado por valorización de derivado	(607.669)	1.151.456
Total	(607.651)	1.151.662

(d) Resultado por unidades de reajuste

Resultado por unidades de reajuste	31/12/2022 M\$	31/12/2021 M\$
Resultado por unidades de reajuste préstamos leasing	(4.404.123)	(2.110.060)
Reajustabilidad crédito hipotecario	(3.442.230)	(2.270.368)
Reajustabilidad cuenta corriente relacionadas	(45.453)	-
Otros Activos	106.492	1.985
Total	(7.785.314)	(4.378.443)
Total Resultado Financiero	(11.664.544)	(5.922.837)

NOTA 19 - OTRAS GANANCIAS (PÉRDIDAS)

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

Otras ganancias (pérdidas)	31/12/2022 M\$	31/12/2021 M\$
Otros ingresos	38.117	85.783
Pérdidas por IVA no recuperable	(36.870)	(44.875)
Venta de Propiedad, planta y equipo	-	5.510
Intereses y multas	(6.946)	-
Total	(5.699)	46.418

NOTA 20 - CONTINGENCIAS Y COMPROMISOS

Contingencias

Al 31 de diciembre de 2022, la Sociedad Matriz y filiales no cuentan con contingencias adicionales a las informadas a continuación:

Juzgado: 20° Juzgado Civil de Santiago

Rol: C-22426-2017

Demandante: Myriam Guzmán Muñoz

Demandado: Inversiones Punta Blanca SpA

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

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

Estado procesal: Con fecha 17 de octubre de 2019 se dio inicio a la etapa probatoria, acompañándose documentos y rindiéndose prueba testimonial. Tribunal rechazó con costas objeción de documentos por parte de la demandante. Con fecha 25 de febrero de 2020 demandante solicitó que se cite a las partes a oír sentencia, lo que reiteró con fecha 13 de abril de 2021. Mediante resolución de fecha 02 de agosto de 2021 tribunal citó a las partes a oír sentencia, la que fue finalmente dictada con fecha 06 de diciembre de 2021, y resolvió rechazar la demanda interpuesta en contra de Inversiones Punta Blanca SpA, condenando en costas a la demandante. Demandante interpuso recurso de apelación, el que se encuentra pendiente en la Corte de Apelaciones de Santiago.

Juzgado: Superintendencia del Medio Ambiente

Rol: D-174-2020

Demandante: N/A

Demandado: N/A

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

Cuantía: 100 Unidades Tributarias Anuales

Estado procesal: La Superintendencia del Medio Ambiente instruyó un procedimiento sancionatorio en contra de Inversiones Punta Blanca SpA, sindicando a ésta como responsable de ruidos molestos ocasionados por equipos de climatización presentes en el Centro Comercial Global Center, ubicado en Av. Irarrázaval 2401, comuna de Ñuñoa. Tras aplicarse una multa de 100 UTA, Punta Blanca realizó una presentación solicitando la nulidad del procedimiento, por no haber sido debidamente notificada y,

junto con ello, solicitando la reconsideración de la sanción, ya que los equipos de climatización pertenecen y son usados por el Supermercado Líder existente en el centro comercial, siendo por ello responsabilidad de Walmart Chile Inmobiliaria Limitada, subarrendataria del local comercial en que funciona dicho supermercado, sin embargo, mediante resolución exenta N°433, dictada con fecha 8 de marzo de 2023 en el marco del proceso seguido ante la Superintendencia del Medio Ambiente, y notificada el 17 de marzo de 2023, dicho organismo rechazó el escrito en que se solicitó declarar la nulidad del procedimiento y reconsideración de la sanción aplicada, por lo anterior, actualmente se prepara un reclamo de ilegalidad a presentarse en el Tribunal Ambiental

Hipotecas y gravámenes

Mediante escritura pública de fecha 13 de marzo de 2020, otorgada en la Notaría de Santiago de don Eduardo Diez Morello, repertorio número 4.314-2020, Inversiones Punta Blanca SpA constituyó a favor de Scotiabank Chile hipoteca y prohibición de enajenar o gravar respecto del Lote 1 resultante de la fusión de los inmuebles ubicados en Avenida Padre Hurtado número 14.529, que corresponde al lote número 17; inmueble ubicado en Avenida Padre Hurtado número 14.559, que corresponde al lote 18; y sitio número 19, todos de la manzana B, de la subdivisión de parte de los terrenos de la ex chacra El Olivo, antigua Chacra Ducaud y del lote número 2 del plano de subdivisión de la Chacra Santa Marta y Santa Juana, de la comuna de San Bernardo.

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

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

NOTA 21 - GARANTÍAS

Garantías otorgadas

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

NOTA 22 - MEDIO AMBIENTE

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

NOTA 23 - HECHOS POSTERIORES

No se tiene conocimiento de hechos ocurridos con posteridad al 31 de diciembre de 2022 que puedan afectar significativamente los saldos y la interpretación de los estados financieros consolidados.

Daniel Neiman Kibliscky
Gerente General

Carlos Pugin B.
Gerente de Administración y Finanzas