

INVERSIONES PUNTA BLANCA SPA Y FILIALES

Estados financieros consolidados

Al 31 de diciembre de 2023

CONTENIDO

Informe del auditor independiente
Estados consolidados de situación financiera
Estados consolidados de resultados integrales
Estados consolidados de cambios en el patrimonio
Estados consolidados de flujos de efectivo
Notas a los estados financieros consolidados

\$ - Pesos chilenos
M\$ - Miles de pesos chilenos
UF - Unidades de fomento
US\$ - Dólares estadounidenses



INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

Santiago, 20 de marzo del 2024

Señores Accionistas y Directores
Inversiones Punta Blanca SpA

Opinión

Hemos efectuado una auditoría a los estados financieros consolidados de Inversiones Punta Blanca SpA y filiales, que comprenden los estados consolidados de situación financiera al 31 de diciembre de 2023 y 2022 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.

En nuestra opinión, los estados financieros consolidados adjuntos presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera de Inversiones Punta Blanca SpA y filiales al 31 de diciembre de 2023 y 2022, los resultados de sus operaciones y sus flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera emitidas por el International Accounting Standards Board.

Base para la opinión

Efectuamos nuestras auditorías de acuerdo con Normas de Auditoría Generalmente Aceptadas en Chile. Nuestras responsabilidades de acuerdo a tales normas se describen, posteriormente, en los párrafos bajo la sección “Responsabilidades del auditor por la auditoría de los estados financieros consolidados” del presente informe. De acuerdo a los requerimientos éticos pertinentes, para nuestras auditorías de los estados financieros consolidados, se nos requiere ser independientes de Inversiones Punta Blanca SpA y filiales y cumplir con las demás responsabilidades éticas de acuerdo a tales requerimientos. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionarnos una base para nuestra opinión de auditoría.

Responsabilidad de la Administración por los estados financieros consolidados

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

Al preparar y presentar los estados financieros consolidados, se requiere que la Administración evalúe si existen hechos o circunstancias que, considerados como un todo, originen una duda sustancial acerca de la capacidad de Inversiones Punta Blanca SpA y filiales para continuar como una empresa en marcha en un futuro previsible.



Santiago, 20 de marzo del 2024
Inversiones Punta Blanca SpA
2

Responsabilidades del auditor por la auditoría de los estados financieros consolidados

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros consolidados como un todo, están exentos de representaciones incorrectas significativas debido a fraude o error y emitir un informe del auditor que incluya nuestra opinión. Una seguridad razonable es un alto, pero no absoluto, nivel de seguridad y, por lo tanto, no garantiza que una auditoría realizada de acuerdo con Normas de Auditoría Generalmente Aceptadas en Chile siempre detectará una representación incorrecta significativa cuando exista. El riesgo de no detectar una representación incorrecta significativa debido a fraude es mayor que el riesgo de no detectar una representación incorrecta significativa debido a un error, ya que el fraude puede involucrar colusión, falsificación, omisiones intencionales, ocultamiento, representaciones inadecuadas o hacer caso omiso de los controles por parte de la Administración. Una representación incorrecta se considera significativa si, individualmente, o de manera agregada, podría influir el juicio que un usuario razonable realiza en base a estos estados financieros consolidados.

Como parte de una auditoría realizada de acuerdo con Normas de Auditoría Generalmente Aceptadas en Chile nosotros:

- Ejercemos nuestro juicio profesional y mantenemos nuestro escepticismo profesional durante toda la auditoría.
- Identificamos y evaluamos los riesgos de representaciones incorrectas significativas de los estados financieros consolidados, ya sea debido a fraude o error, diseñamos y realizamos procedimientos de auditoría en respuesta a tales riesgos. Tales procedimientos incluyen el examen, en base a pruebas, de evidencia con respecto a los montos y revelaciones en los estados financieros consolidados.
- Obtenemos un entendimiento del control interno pertinente para una auditoría 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 Inversiones Punta Blanca SpA y filiales. En consecuencia, no expresamos tal tipo de opinión.
- Evaluamos lo apropiado que son las políticas de contabilidad utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables significativas efectuadas por la Administración y evaluamos lo apropiado de la presentación general de los estados financieros consolidados.
- Concluimos si a nuestro juicio existen hechos o circunstancias que, considerados como un todo, originen una duda sustancial acerca de la capacidad de Inversiones Punta Blanca SpA y filiales para continuar como una empresa en marcha por un período de tiempo razonable.



Santiago, 20 de marzo del 2024
Inversiones Punta Blanca SpA
3

Se nos requiere comunicar a los responsables del Gobierno Corporativo, entre otros asuntos, la oportunidad y el alcance planificados de la auditoría y los hallazgos significativos de la auditoría, incluyendo cualquier deficiencia significativa y debilidad importante del control interno que identifiquemos durante nuestra auditoría.

DocuSigned by:

FAEA4717FDBA4D7...
Ricardo Arraño T.
RUT: 9.854.788-6

PricewaterhouseCoopers

INVERSIONES PUNTA BLANCA SPA Y FILIALES

ESTADOS CONSOLIDADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 Y 2022

	Nota	31/12/2023	31/12/2022
		M\$	M\$
Activos			
Activos corrientes			
Efectivo y equivalentes al efectivo	5	388.636	1.448.941
Otros activos no financieros	6	165.956	151.472
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	7	331.407	21.267
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas	9	1.673.916	-
Activos por impuestos corrientes	8	127.608	109.738
Total activos corrientes		<u>2.687.523</u>	<u>1.731.418</u>
Activos no corrientes			
Otros activos no financieros no corrientes		118.984	111.010
Otros activos financieros no corrientes		9.830	7.278
Propiedades de inversión	10	121.160.401	117.274.094
Total activos no corrientes		<u>121.289.215</u>	<u>117.392.382</u>
Total activos		<u>123.976.738</u>	<u>119.123.800</u>
Pasivos y Patrimonio			
Pasivos corrientes			
Otros pasivos financieros	11	2.234.983	2.066.206
Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar	12	417.751	511.780
Pasivos por impuestos corrientes	8	103.665	10.098
Total pasivos corrientes		<u>2.756.399</u>	<u>2.588.084</u>
Pasivos no corrientes			
Otros pasivos financieros	11	68.512.658	67.601.952
Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar	12	241.498	221.859
Cuentas por pagar a entidades relacionadas	9	1.589.301	368.666
Pasivos por impuestos diferidos	13	16.384.110	15.735.597
Total pasivos no corrientes		<u>86.727.567</u>	<u>83.928.074</u>
Total pasivos		<u>89.483.966</u>	<u>86.516.158</u>
Patrimonio			
Capital emitido	14	31.309.485	31.308.502
Otras reservas		(126.638)	(135.515)
Ganancias acumuladas		3.309.627	1.495.295
Total patrimonio atribuible a propietarios de la controladora		<u>34.492.474</u>	<u>32.668.282</u>
Participaciones no controladoras		298	(60.640)
Patrimonio total		<u>34.492.772</u>	<u>32.607.642</u>
Total pasivos y patrimonio		<u>123.976.738</u>	<u>119.123.800</u>

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

INVERSIONES PUNTA BLANCA SPA Y FILIALES

ESTADOS CONSOLIDADOS DE RESULTADOS INTEGRALES

POR LOS EJERCICIOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 Y 2022

	Nota	1/1/2023 31/12/2023 M\$	1/1/2022 31/12/2022 M\$
Ingresos de actividades ordinarias	15	8.914.977	8.253.768
Costos de ventas	15	(1.677.074)	(1.982.782)
Ganancia bruta		<u>7.237.903</u>	<u>6.270.986</u>
Otros ingresos	10	2.537.143	555.533
Gastos de administración y comercialización	16	(605.821)	(563.316)
Ingresos financieros	17	47.681	41.228
Costos financieros	17	(3.401.960)	(3.312.807)
Otras ganancias (pérdidas)	18	(43.053)	(5.698)
Diferencia de cambio	17	(15.548)	(607.651)
Resultado por unidades de reajuste	17	<u>(3.056.239)</u>	<u>(7.785.314)</u>
Resultado antes de impuestos		2.700.106	(5.407.039)
Impuesto a las ganancias	13	(827.709)	1.283.654
Resultado del ejercicio		<u>1.872.397</u>	<u>(4.123.385)</u>
Ganancia atribuible a:			
Propietarios de la controladora		1.814.332	(4.070.854)
Participación no controladora		58.065	(52.531)
Resultado del ejercicio		<u>1.872.397</u>	<u>(4.123.385)</u>
Resultado del ejercicio		1.872.397	(4.123.385)
Otros resultados Integrales		-	-
Resultado Integral total		<u>1.872.397</u>	<u>(4.123.385)</u>

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

INVERSIONES PUNTA BLANCA SPA Y FILIALES

ESTADOS CONSOLIDADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO

POR LOS EJERCICIOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 Y 2022

	Capital emitido M\$	Prima de emisión M\$	Resultados acumulados M\$	Patrimonio atribuible a propietarios de la controladora M\$	Participaciones no controladoras M\$	Patrimonio Total M\$
Saldo inicial al 1/1/2023	31.308.502	(135.515)	1.495.295	32.668.282	(60.640)	32.607.642
Cambios en el patrimonio						
Resultado del ejercicio	-	-	1.814.332	1.814.332	58.065	1.872.397
Otros resultados integrales	-	-	-	-	-	-
Resultado integral total	-	-	1.814.332	1.814.332	58.065	1.872.397
Reparto dividendos	-	-	-	-	-	-
Aumento por cambios en la participación en la propiedad de filiales	-	8.877	-	8.877	2.873	11.750
Aporte de capital	983	-	-	983	-	983
Total cambios en el patrimonio	983	8.877	1.814.332	1.824.192	60.938	1.885.130
Saldo final al 31/12/2023	31.309.485	(126.638)	3.309.627	34.492.474	298	34.492.772
	Capital emitido M\$	Prima de emisión M\$	Resultados acumulados M\$	Patrimonio atribuible a propietarios de la controladora M\$	Participaciones no controladoras M\$	Patrimonio Total M\$
Saldo inicial al 1/1/2022	31.308.502	-	6.480.634	37.789.136	(8.109)	37.781.027
Cambios en el patrimonio						
Resultado del ejercicio	-	-	(4.070.854)	(4.070.854)	(52.531)	(4.123.385)
Otros resultados integrales	-	(135.515)	135.515	-	-	-
Resultado integral total	-	(135.515)	(3.935.339)	(4.070.854)	(52.531)	(4.123.385)
Reparto dividendos	-	-	(1.050.000)	(1.050.000)	-	(1.050.000)
Total cambios en el patrimonio	-	-	(4.985.339)	(5.120.854)	(52.531)	(5.173.385)
Saldo final al 31/12/2022	31.308.502	(135.515)	1.495.295	32.668.282	(60.640)	32.607.642

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

INVERSIONES PUNTA BLANCA SPA Y FILIALES

ESTADOS CONSOLIDADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO

POR LOS EJERCICIOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 Y 2022

	Nota	1/1/2023 31/12/2023 M\$	1/1/2022 31/12/2022 M\$
Flujos de efectivo procedentes de actividades de operación			
Clases de cobros por actividades de operaciones:			
Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios		8.581.256	7.975.133
Clases de pagos:			
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios		(2.298.422)	(1.659.627)
Impuestos a las ganancias pagados (reembolsados)		28.774	34.864
Otras entradas (salidas) de efectivo		<u>(246.016)</u>	<u>116.764</u>
Flujos de efectivo netos procedentes de actividades de operación		<u>6.065.592</u>	<u>6.467.134</u>
Flujos de efectivo procedentes de actividades de inversión:			
Compras de otros activos a largo plazo	10 (b)	(55.960)	(121.505)
Intereses recibidos	17 (a)	<u>47.680</u>	<u>41.228</u>
Flujos de efectivo netos utilizados en actividades de inversión		<u>(8.280)</u>	<u>(80.277)</u>
Flujos de efectivo procedentes de actividades de financiación:			
Pagos de pasivos por arrendamientos financieros y préstamos	11	(2.102.294)	(1.901.883)
Pagos de gastos financieros	11	(3.399.029)	(3.123.769)
Préstamos a entidades relacionadas		<u>(1.616.294)</u>	<u>30.806</u>
Dividendos pagados	14	-	(1.050.000)
Flujos de efectivo netos utilizados en actividades de financiación		<u>(7.117.617)</u>	<u>(6.044.846)</u>
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio			
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del ejercicio		<u>1.448.941</u>	<u>1.106.930</u>
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del ejercicio	5	<u>388.636</u>	<u>1.448.941</u>

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

INVERSIONES PUNTA BLANCA SPA Y FILIALES
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 Y 2022

NOTA 1 – INFORMACIÓN GENERAL DE LA SOCIEDAD MATRIZ

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

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

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

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

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

Razón Social Accionista	RUT	Cantidad de acciones	Porcentaje de propiedad
Punta Blanca Grupo Inmobiliario SpA.	76.415.631-5	18.857.440.315	100%
Total		18.857.440.315	100%

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

- a) Hirsch Federic Ronald Jorge Mauricio
- b) Hirsch Federic Jocelyn Marta
- c) Hirsch 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 propiedad directa de Jocelyn Hirsch y el restante 11,81% del interés social del Controlador del Emisor es de propiedad directa de Ronald Hirsch Federic.

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

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

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

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

Actualmente cuenta con aproximadamente 65.600 m2 arrendables, de los cuales un 62% está ubicado en la ciudad de Santiago.

Al 31 de diciembre de 2023 cuenta con 13 activos inmobiliarios entre strip centers, power centers, stand alone (1) y oficinas.

(1) Proyecto Stand Alone: se refiere a un tipo de activo inmobiliario que es arrendado a largo plazo por un solo cliente a diferencia de un strip center que puede tener un grupo determinado de arrendatarios.

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, la Sociedad Matriz no cuenta con trabajadores, sin embargo, según estatutos sociales, la administración de la Sociedad Matriz y el uso de razón social recaerán en don Ronald Jorge Mauricio Hirsch Federic, denominado como el Administrador, quien confirió poderes a don Daniel Neiman Kiblisky como Gerente General y a don Carlos Pugin Bettenhauser como Gerente de Administración y Finanzas, mediante la escritura pública de fecha 3 de octubre 2019, otorgada en la notaría de don Andrés Rieutord Alvarado.

NOTA 2 - RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

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

a) Bases de preparación de estados financieros consolidados

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

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

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

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 20 de marzo de 2024.

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 2023 y 2022, los cuales fueron aprobados por la Alta Administración. Los presentes estados financieros consolidados representan la adopción explícita y sin reservas de las NIIF como se señala en Nota 2 a).

c) Bases de consolidación

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

RUT	Nombre Filial	País de origen	31-12-2023	31-12-2022
77.017.295-0	Inmobiliaria Pajaritos Dos SpA	Chile	77,44%	77,44%
76.855.404-8	Inversiones Punta Blanca Dos SpA	Chile	100,00%	100,00%
76.954.824-6	Inmobiliaria Talagante Uno SpA (1)	Chile	77,44%	-

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

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

d) Moneda funcional y de presentación

Las partidas incluidas en los estados financieros consolidados del Grupo se valoran utilizando la moneda del entorno económico principal en que el Grupo opera, denominada moneda funcional. La Administración ha concluido que la moneda del entorno económico principal en el que opera es el peso chileno.

Los estados financieros consolidados 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.

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

e) Transacciones en moneda extranjera y unidades reajustables

Las transacciones en moneda extranjera y unidades de reajuste son convertidas a pesos chilenos en las fechas de las transacciones. Los activos y pasivos monetarios denominados en moneda extranjera y unidades de reajuste, a la fecha del estado consolidado de situación financiera son reconvertidos a pesos chilenos a la tasa de cambio de esa fecha. Los tipos de cambio utilizados al cierre de los respectivos periodos/ejercicios son los siguientes:

	31-12-2023	31-12-2022
	\$	\$
Unidad de fomento	36.789,36	35.110,98
Dólar estadounidense	877,12	859,51

f) Activos financieros

La Sociedad Matriz y sus filiales clasifican sus activos financieros en las siguientes categorías de valoración:

- Aquellos que se miden a costo amortizado, y
- Aquellos que se miden subsecuentemente a su valor razonable a través de resultados.

La clasificación depende del modelo de negocio de la Sociedad Matriz y sus filiales para la administración de los activos financieros y de los términos contractuales de los flujos de efectivo.

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

- i) Valorización inicial: El Grupo valoriza inicialmente sus activos financieros a valor justo. El valor justo de instrumentos que son cotizados activamente en mercados formales está determinado por los precios de cotización en la fecha de cierre de los estados financieros. En el caso de activos financieros, posteriormente medidos a su costo amortizado, se incluye en el valor inicial los costos de transacción directamente atribuibles a la adquisición del activo. Para instrumentos donde no existe un mercado activo, el valor justo es determinado utilizando técnicas de valoración, entre las que se incluyen: (i) el uso de transacciones de mercado recientes, (ii) descuentos de flujo de efectivo, (iii) referencias al valor actual de mercado de otro activo financiero de similares características y (iv) otros modelos de valuación.
- ii) Valorización posterior: Los activos financieros correspondientes a Instrumentos de deuda (tales como cuentas por cobrar comerciales, pagarés de clientes, préstamos a empresas relacionadas) contienen flujos de efectivo que representan únicamente pagos de principal e intereses y se mantienen principalmente para el cobro de tales flujos según se ha establecido en los acuerdos con las contrapartes. Bajo este modelo de negocios tales activos financieros se valorizan a su costo amortizado. Una ganancia o pérdida en un instrumento de deuda que se mide posteriormente a costo amortizado se reconoce en resultados cuando el activo se da de baja o se deteriora. Los ingresos recibidos de estos activos financieros se incluyen en los ingresos financieros utilizando el método de tasa de interés efectiva.

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

g) Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar

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

Deterioro de activos financieros

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

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

h) Pasivos financieros

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

- Pasivos financieros

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

i) Pasivos financieros a valor razonable a través de resultados

Los pasivos financieros son clasificados a valor razonable a través de resultados cuando éstos sean mantenidos para negociación o sean designados a valor razonable a través de resultados.

ii) Otros pasivos financieros a valor razonable a través de resultados

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

- Instrumentos financieros derivados

La composición de este rubro incluye contratos de permuta de moneda “Cross currency swaps”, utilizados para generar flujos futuros. Al 31 de diciembre de 2023 el pasivo no corriente presenta vencimiento en 2032. Los cambios en los valores razonables de activos y pasivos clasificados en esta categoría se registran de acuerdo con la naturaleza del subyacente y son reconocidos bajo el rubro de Diferencia de cambio. La exposición de los instrumentos financieros descritos en el punto anterior se registra en el rubro de Otros pasivos financieros no corrientes.

i) Efectivo y equivalentes al efectivo

En el estado consolidado de flujos de efectivo, el efectivo y los equivalentes de efectivo incluyen efectivo en caja, inversiones en fondos mutuos y otros activos liquidables en muy corto plazo, inversiones con vencimiento original de tres meses o menos y los sobregiros bancarios, de existir. En el estado consolidado

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

En los presentes estados financieros consolidados, 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 18.857.440.315 acciones Serie común, nominativas y sin valor nominal. El capital se encuentra íntegramente suscrito y pagado.

ñ) Distribución de dividendos

Los dividendos a pagar a los accionistas se reconocen como un pasivo en los estados financieros consolidados en el ejercicio en que son declarados y aprobados por los accionistas o cuando se configura la obligación correspondiente en función de las disposiciones legales vigentes o las políticas de distribución establecidas por la Junta de Accionistas.

o) Reconocimiento de ingresos

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

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

Este principio fundamental debe ser aplicado en base a un modelo de cinco pasos: (1) identificación del contrato con el cliente; (2) identificación de las obligaciones de desempeño del contrato; (3) determinación del precio de la transacción; (4) asignación del precio de la transacción a las obligaciones de desempeño y (5) reconocimiento de los ingresos cuando (o a medida que) se satisfacen las obligaciones de desempeño.

- Ingresos por arrendamientos

La Sociedad Matriz y filiales en su calidad de arrendadores clasifican cada arrendamiento como un arrendamiento operativo. En el caso de arrendamientos operativos, el ingreso se contabiliza linealmente en función de la duración del contrato de arrendamiento para la parte de renta fija. Las rentas de carácter contingente se reconocen como ingreso del período o ejercicio en el que su pago resulta probable igual que los incrementos de renta fija indexados a la variación de precios al consumo. La Sociedad Matriz y filiales solicitan una garantía de arriendo, que está establecida en los contratos, las que son retenidas al

inicio de éstos con el objeto de garantizar los futuros cobros relacionados con los activos entregados en arriendo y se registran en Otros pasivos no financieros. Se reciben arriendos en forma anticipada, que son imputados a resultados en la medida que se va prestando el servicio.

p) Impuestos a las ganancias e impuestos diferidos

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

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

Los impuestos diferidos originados por diferencias temporarias y otros eventos que crean diferencias entre la base contable y tributaria de activos y pasivos se registran de acuerdo con las normas establecidas en NIC 12. El impuesto diferido se determina usando las tasas de impuesto vigentes en la fecha del estado financiero y que se espera aplicar cuando el correspondiente activo por impuesto diferido se realice o el pasivo por impuesto diferido se liquide.

q) Nuevos pronunciamientos contables

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

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

Enmiendas a la NIC 1 “Presentación de estados financieros” y NIC 8 “Políticas Contables, Cambios en las Estimaciones Contables y Errores”, publicada en febrero de 2021. Las modificaciones tienen como objetivo mejorar las revelaciones de políticas contables y ayudar a los usuarios de los estados financieros a distinguir entre cambios en las estimaciones contables y cambios en las políticas contables. Esta norma debe ser aplicada a los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2023.

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

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

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

un incumplimiento del pacto). La enmienda también aclara lo que significa la NIC 1 cuando se refiere a la "liquidación" de un pasivo. La enmienda deberá aplicarse retrospectivamente de acuerdo con NIC 8. Fecha efectiva de aplicación inicial 1 de enero de 2023.

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

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

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

Normas e interpretaciones	Obligatoria para ejercicios iniciados a partir de
Enmienda a la NIC 1 "Pasivos no corrientes con covenants". Publicada en enero de 2022, la enmienda tiene como objetivo mejorar la información que una entidad entrega cuando los plazos de pago de sus pasivos pueden ser diferidos dependiendo del cumplimiento de covenants dentro de los doce meses posteriores a la fecha de emisión de los estados financieros.	01/01/2024
Enmienda a la NIIF 16 "Arrendamientos" sobre ventas con arrendamiento posterior. Publicada en septiembre de 2022, esta enmienda explica como una entidad debe reconocer los derechos por uso del activo y como las ganancias o pérdidas producto de la venta y arrendamiento posterior deben ser reconocidas en los estados financieros.	01/01/2024
Enmiendas a la NIC 7 "Estado de flujos de efectivo" y a la NIIF 7 "Instrumentos Financieros: Información a Revelar" sobre acuerdos de financiamiento de proveedores. Publicada en mayo de 2023, estas enmiendas requieren revelaciones para mejorar la transparencia de los acuerdos financieros de los proveedores y sus efectos sobre los pasivos, los flujos de efectivo y la exposición al riesgo de liquidez de una empresa.	01/01/2024
Modificaciones a las NIC 21 – Ausencia de convertibilidad. Publicada en agosto de 2023, esta modificación afecta a una entidad que tiene una transacción u operación en una moneda extranjera que no es convertible en otra moneda para un propósito específico a la fecha de medición. Una moneda es convertible en otra cuando existe la posibilidad de obtener la otra moneda (con un retraso administrativo normal), y la transacción se lleva a cabo a través de un mercado o mecanismo de convertibilidad que crea derechos y obligaciones exigibles. La presente modificación establece los lineamientos a seguir, para determinar el tipo de cambio a utilizar en situaciones de ausencia de convertibilidad como la mencionada. Se permite la adopción anticipada.	01/01/2025

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

NOTA 3 - ADMINISTRACIÓN DE RIESGO FINANCIERO

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

Riesgo de crédito

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

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

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

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

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

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, la Sociedad Matriz presenta el monto por categoría de activos financieros que mejor representa el máximo nivel de exposición al riesgo de crédito sin considerar garantías o mejoras crediticias.

Exposiciones al riesgo de crédito por categoría de activo financiero:

Clasificación	Tipo	Medición	Nota	Valor Libro M\$ 31-12-2023	Valor Libro M\$ 31-12-2022
Efectivo y equivalentes al efectivo	Efectivo en caja	Costo amortizado	5	1.650	1.500
Efectivo y equivalentes al efectivo	Saldo en bancos	Costo amortizado	5	269.147	481.092
Efectivo y equivalentes al efectivo (*)	Fondos mutuos	Valor razonable con cambios en resultado	5	117.839	966.349
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar		Costo amortizado	6	331.407	701.125
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas		Costo amortizado	9	1.673.916	-
Otras cuentas por cobrar		Costo amortizado		118.984	111.010
Otros activos financieros		Costo amortizado	7	9.830	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 0,9750 veces respecto a los ingresos directamente relacionados.

Por otro lado, el riesgo está relacionado a su capacidad para ejecutar sus planes de negocios, los cuales se realizan con capital propio y financiamiento bancario (leasings), donde este último tiene una liquidez asegurada debido a que el monto de financiamiento adquirido no sobrepasa al 76,93% de los ingresos pactados.

Pasivos financieros fechas de vencimiento:	31-12-2023 M\$	31-12-2022 M\$
Otros pasivos financieros		
Menos de 1 año	2.234.983	2.066.206
Mayor a 1 año	68.512.658	67.601.952
Cuentas por pagar		
Menos de 1 año	417.751	371.569
Más de 1 año	241.498	221.859
Cuentas por pagar con relacionadas		
Mas de un año	1.589.301	368.666
Totales	72.996.191	70.630.252

Riesgo de mercado

Respecto al tipo de contrato, el 95% de los ingresos de la Sociedad Matriz y filiales son de renta fija, es decir, no depende de las ventas de los operadores. Además, el 100% de los contratos está pactado en valor UF, lo que protege los ingresos de los efectos de inflación, minimizando este riesgo, pero también el de la variación de ingresos asociada al rendimiento de los locatarios.

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

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

Riesgo de tipo de cambio

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

Riesgo de siniestros

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

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

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

- i) Seguros de Todo Riesgo (similar al Incendio y Sismo): Este seguro asegura a todo riesgo exceptuando riesgos políticos. El seguro es individual por cada activo y asegura el valor total de construcción.
- ii) Seguro Riesgos políticos: Cubre hasta UF 80.000 en caso de siniestros.
- iii) Seguro de pérdidas de entradas por arriendo: Cubre hasta 12 meses de arriendos que no se puedan cobrar producto del daño que genere un siniestro.

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

NOTA 4 - ESTIMACIONES CRÍTICAS DE LA GERENCIA

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

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

a) Valor razonable de las propiedades de inversión

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

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

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

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

- Metodología adoptada

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

1) Propiedades Comerciales

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

- I. Análisis del terreno: Se observó su emplazamiento, las vías de acceso a la propiedad, si existen o no líneas de movilización, si la zona en que está emplazado es o no homogénea, si sus proporciones de frente y fondo son adecuadas y si es plano o desnivelado.
- II. Investigación en los planos reguladores de la comuna respectiva acerca de las características de la zona en que se emplaza la propiedad, tales como: uso de suelo (industrial, residencial, comercial, rural y/o mixta), superficie predial mínima, porcentaje de constructibilidad, densidad, uso de suelos, restricciones de uso, expropiación, etc.
- III. Investigación y análisis de la oferta y demanda de la zona donde se ubican los inmuebles, con portales de internet, prensa especializada y corredores de propiedades.
- IV. Se determinó una tasa de descuento general de la industria en que se evaluaría una inversión de renta inmobiliaria.
- V. Determinación del valor final de tasación a valor razonable a base de la información recopilada.

2) Enfoque de Ingreso

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

3) Supuestos:

a) Ingresos

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

b) Egresos Costos y Gastos

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

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

Para los efectos de lo dispuesto en el número 5° precedente, los contribuyentes que en los 3 ejercicios anteriores a aquel en que comience la utilización del bien, sea que se trate de bienes nuevos o usados, tengan un promedio anual de ingresos del giro igual o inferior a 100.000 unidades de fomento, podrán depreciar los bienes del activo inmovilizado considerando como vida útil del respectivo bien el equivalente

a un décimo de la vida útil fijada por la Dirección o Dirección Regional, expresada en años, despreciando los valores decimales que resulten. En todo caso, la vida útil resultante no podrá ser inferior a un año. Si la empresa tuviere una existencia inferior a 3 ejercicios, el promedio se calculará considerando los ejercicios de existencia efectiva.” Como cada inmueble genera menos de ese momoto de ingreso anual, puede acogerse a este beneficio.

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

c) Tasa de impuesto

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

d) Costo de deuda

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

4) Tasa de descuento

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

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

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

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

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

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

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

a) Estimación del Beta

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

b) Premio por riesgo

Se consideró una base 0% para las propiedades sin un riesgo observable, un 0,5%, para las propiedades principalmente de regiones con un mercado secundario o reducido muy sensible a la economía y un 1% a la propiedad con donde las condiciones locales o sectoriales tengan una incidencia negativa en el corto

plazo de la propiedad, esto considera el tamaño del negocio y las perspectivas futuras de la economía, y el mercado objetivo de cada propiedad de inversión.

NOTA 5 - EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO

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

Efectivo y equivalentes al efectivo	Saldo al 31/12/2023 M\$	Saldo al 31/12/2022 M\$
Efectivo en caja	1.650	1.500
Saldos en bancos	269.147	481.092
Fondos mutuos	117.839	966.349
Total	388.636	1.448.941

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

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

Al 31 de diciembre de 2023

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

Al 31 de diciembre de 2022

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

NOTA 6 – OTROS ACTIVOS NO FINANCIEROS CORRIENTES

Otros activos no financieros	Saldo al 31/12/2023 M\$	Saldo al 31/12/2022 M\$
Seguros pagados por anticipado	165.956	151.472
Total	165.956	151.472

NOTA 7 – DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR CORRIENTES

- a) El detalle de los deudores comerciales y otras cuentas por cobrar al 31 de diciembre de 2023 y 2022 es el siguiente:

Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar (neto)	Saldo al 31/12/2023 M\$	Saldo al 31/12/2022 M\$
Deudores por arriendo	252.628	37.609
Anticipo a proveedores	-	17.255
Gastos comunes por cobrar	78.779	71.747
Provisión por deterioro (c)	-	(105.344)
Total	331.407	21.267

Detalle de Vencimiento de deudores por arriendo	Saldo al 31/12/2023 M\$	Saldo al 31/12/2022 M\$
Al día	224.681	32.402
0 – 30 días	18.839	2.688
31 – 60 días	6.323	1.756
61 – 90 días	2.785	763
Total	252.628	37.609

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

Al 31 de diciembre de 2023

Tramos de Morosidad	Cartera no securitizada				Cartera Securitizada				Monto total cartera bruta
	N° Cliente cartera no repactada	Monto Cartera no repactada bruta	N° 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	90	224.681	-	224.681	-	-	-	-	224.681
1-30 días	18	18.839	-	18.839	-	-	-	-	18.839
31-60 días	6	6.323	-	6.323	-	-	-	-	6.323
61-90 días	3	2.785	-	2.785	-	-	-	-	2.785
91-120 días	-	-	-	-	-	-	-	-	-
121-150 días	-	-	-	-	-	-	-	-	-
151-180 días	-	-	-	-	-	-	-	-	-
181-210 días	-	-	-	-	-	-	-	-	-
211-250 días	-	-	-	-	-	-	-	-	-
> 250 días	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total	117	252.628	-	252.628	-	-	-	-	252.628

Al 31 de diciembre de 2022

Tramos de Morosidad	Cartera no securitizada				Cartera Securitizada				Monto total cartera bruta
	N° Cliente cartera no repactada	Monto Cartera no repactada bruta	N° clientes cartera repactada	Monto cartera repactada bruta	N° Cliente cartera no repactada	Monto Cartera no repactada bruta	N° clientes cartera repactada	Monto cartera repactada bruta	
Al Día	80	32.402	-	32.402	-	-	-	-	32.402
1-30 días	9	2.688	-	2.688	-	-	-	-	2.688
31-60 días	6	1.756	-	1.756	-	-	-	-	1.756
61-90 días	1	763	-	763	-	-	-	-	763
91-120 días	-	-	-	-	-	-	-	-	-
121-150 días	-	-	-	-	-	-	-	-	-
151-180 días	-	-	-	-	-	-	-	-	-
181-210 días	-	-	-	-	-	-	-	-	-
211-250 días	-	-	-	-	-	-	-	-	-
> 250 días	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total	96	37.609	-	37.609	-	-	-	-	37.609

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022 no existen documentos por cobrar protestados y en cobranza judicial.

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

Detalle provisión incobrables	31/12/2023 M\$	31/12/2022 M\$
Saldos iniciales al 1 de enero	(105.344)	(105.344)
Aumento de la provisión para pérdidas crediticias reconocidas en resultados durante el año	-	-
Disminución de la provisión por castigos del periodo	105.344	-
Total	-	(105.344)

NOTA 8 - ACTIVOS Y PASIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

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

Activos por impuestos corrientes	Saldo al 31/12/2023 M\$	Saldo al 31/12/2022 M\$
Iva crédito fiscal	42.322	17.446
Pagos provisionales mensuales	-	92.292
Impuesto por recuperar	85.286	-
Total	127.608	109.738

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

Pasivos por impuestos corrientes	Saldo al 31/12/2023 M\$	Saldo al 31/12/2022 M\$
Pagos provisionales por pagar	8.354	10.098
Pagos provisionales mensuales	(99.486)	-
Provisión impuesto renta	194.797	-
Total	103.665	10.098

NOTA 9 – SALDOS Y TRANSACCIONES SIGNIFICATIVAS CON ENTIDADES RELACIONADAS

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

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

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

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

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

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

(a) Saldos con partes relacionadas por cobrar, corrientes

RUT	Nombre parte relacionada	País de Origen	Naturaleza de la relación	Tipo de moneda	Saldo al 31-12-2023 M\$	Saldo al 31-12-2022 M\$
76.415.631-5	Punta Blanca Grupo Inmobiliario SpA	Chile	Accionista	UF	1.673.916	-
Total					1.673.916	-

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

RUT	Nombre parte relacionada	País de Origen	Naturaleza de la relación	Tipo de moneda	Plazo	Saldo al 31-12-2023 M\$	Saldo al 31-12-2022 M\$
76.415.631-5	Punta Blanca Grupo Inmobiliario SpA	Chile	Accionista	UF	2-3 años	1.230.754	285.495
76.596.676-0	Inversiones Barol SpA	Chile	Accionista Minoritario Filial (*)	UF	2-3 años	307.691	71.374
76.395.772-2	Inversiones Santa Sara SpA	Chile	Accionista Minoritario Filial (*)	UF	2-3 años	36.553	8.479
76.937.074-9	Inversiones Green Room SpA	Chile	Accionista Minoritario Filial (*)	UF	2-3 años	14.303	3.318
Total						1.589.301	368.666

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

(c) Transacciones significativas

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

RUT	Nombre parte relacionada	País	Naturaleza de la relación	Tipo de Moneda	Descripción de la transacción	Tipo de Transacción	Monto al 31-12-2023 M\$	Monto al 31-12-2022 M\$	Efecto en resultado 31-12-2023	Efecto en resultado 31-12-2022
76.415.631-5	Punta Blanca Grupo Inmobiliario SpA	Chile	Accionista	UF	Reajuste UF	Cargo	57.622	-	57.622	-
				UF	Préstamo empresa relacionada	Cargo	1.616.294	-	-	-
				\$	Pago Dividendos	Pago Dividendos	-	1.050.000	-	-
				UF	Cuenta corriente Mercantil	Abono (1)	1.011.383	-	-	-
				UF	Reajuste UF	Abono	11.327	35.187	11.327	35.187
				UF	Cuenta corriente Mercantil	Cargo	77.451	25.704	-	-
76.395.777-2	Inversiones Santa Sara SpA	Chile	Accionista Minoritario Filial	UF	Cuenta corriente Mercantil	Abono (1)	30.038	-	-	-
				UF	Reajuste UF	Abono	336	1.045	336	1045
				UF	Cuenta corriente Mercantil	Cargo	2.300	763	-	-
76.596.676-0	Inversiones Barol SpA	Chile	Accionista Minoritario Filial	UF	Cuenta corriente Mercantil	Abono (1)	252.847	-	-	-
				UF	Reajuste UF	Abono	2.832	8.812	2.832	8812
				UF	Cuenta corriente Mercantil	Cargo	19.362	6.426	-	-
76.937074-9	Inversiones Green Room SpA	Chile	Accionista Minoritario Filial	UF	Cuenta corriente Mercantil	Abono (1)	11.754	-	-	-
				UF	Reajuste UF	Abono	131	409	131	409
				UF	Cuenta corriente Mercantil	Cargo	900	299	-	-
76.839.904-2	Punta Blanca Gestión Inmobiliaria SpA	Chile	Accionista Común	\$	Cuenta corriente Mercantil	Abono	-	2.386	-	-
				UF	Servicios de Administración	Servicio de administración	528.989	470.224	528.989	470.224

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

(d) Mediante contrato de administración, Punta Blanca Gestión Inmobiliaria SpA presta a la Sociedad Matriz y filiales, servicios de administración operación y marketing, este contrato está pactado en valor UF y comienzo 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 2023 no existen activos en garantía, ya que ocho de los activos comerciales están en leasing, por tanto, inscritos a nombre de las compañías de seguros, tres activos comerciales se encuentran en créditos hipotecarios, un activo adquirido en el año 2019 con pago al contado (Talagante), por tanto, a nombre de la Sociedad Matriz y filiales y una oficina está en calidad de arrendada.

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

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

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 31-12-2023	Tipo Bien Raíz 31-12-2022	Saldo al 31-12-2023 M\$	Saldo al 31-12-2022 M\$
Irarrázaval	PC	PC	31.559.346	29.233.351
Maipú	PC	PC	23.341.713	25.758.889
Ovalle	PC	PC	14.654.854	14.133.807
Curicó	PC	PC	13.023.199	13.203.247
Arica	PC	PC	12.603.766	11.523.989
San Bernardo	SC	SC	5.724.328	6.455.276
La Cruz	SC	SC	4.450.412	3.902.020
Av. Varas	SC	SC	3.756.813	3.277.119
Av. Perú	SC	SC	4.037.109	3.660.869
Quillota	SC	SC	2.103.944	2.007.779
Maipú II	SA	SA	3.136.414	2.857.555
Vespucio	PO	PO	1.209.848	1.260.193
Talagante	SC	SC	1.558.655	-
Total Propiedades de inversión			121.160.401	117.274.094

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

b) Movimientos de cambio en propiedades de inversión:

Detalle Movimientos	Saldo al 31-12-2023 M\$	Saldo al 31-12-2022 M\$
Saldo inicial	117.274.094	117.809.366
Adiciones	55.960	121.505
Otros movimientos (1)	1.293.204	(604.376)
Resultado por ajuste a valor razonable	2.537.143	555.533
Venta Vespucio II	-	(607.934)
Saldo Final	121.160.401	117.274.094

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

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

Importes reconocidos en resultados provenientes de propiedades de inversión	01/01/2023 al 31/12/2023 M\$	01/01/2022 al 31/12/2022 M\$
Ingresos por arriendos operativos	8.914.977	7.915.403
Gastos de operación directos de la propiedad que generó ingresos por arrendamientos.	(1.677.074)	(1.982.782)
Gastos de operación directos de la propiedad que no generó ingresos por arrendamientos.	(605.821)	(563.316)
Ganancia de valor razonable reconocida en otros ingresos	2.537.143	555.533

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

Cobros futuros mínimos	31-12-2023 M\$	31-12-2022 M\$
Hasta un año	8.428.036	7.985.812
Entre dos y cinco años	30.789.552	28.806.811
Mas de cinco años	52.742.806	57.429.159
Total	91.960.394	94.221.782

NOTA 11 - OTROS PASIVOS FINANCIEROS CORRIENTES Y NO CORRIENTES

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

Al 31 de diciembre de 2023

Tipo Préstamo	Proyecto	RUT	Institución financiera	Moneda	Tipo de amortización	Año Vencimiento	Tasa de Interés Efectiva	Tasa de Interés Nominal	Hasta 90 días M\$	Más de 90 días hasta un año M\$	Total corriente M\$	Más de 1 año hasta 3 años M\$	Más de 3 años hasta 5 años M\$	Más de 5 años M\$	Total no corriente M\$
Leasing	Maipú	96.588.080-1	Principal	UF	Mensual	2042	5,09%	5,09%	104.537	318.080	422.617	914.519	1.008.450	10.369.424	12.292.393
Leasing	Ovalle	96.588.080-1	Principal	UF	Mensual	2044	4,80%	4,80%	80.179	243.759	323.938	698.085	765.794	8.019.924	9.483.803
Leasing	Arica	99.185.000-7	Chilena Consolidada	UF	Mensual	2038	5,53%	5,53%	63.724	196.400	260.124	564.199	628.324	4.155.765	5.348.288
Leasing	Perú	96.588.080-1	Principal	UF	Mensual	2044	4,80%	4,80%	10.605	32.206	42.811	92.350	101.356	1.207.435	1.401.141
Leasing	Varas	96.588.080-1	Principal	UF	Mensual	2044	4,80%	4,80%	11.002	33.412	44.414	95.807	105.151	1.252.640	1.453.598
Leasing	La Cruz	96.588.080-1	Principal	UF	Mensual	2043	4,85%	4,85%	13.539	41.164	54.703	117.950	129.478	1.360.116	1.607.544
Leasing	Quillota	96.588.080-1	Principal	UF	Mensual	2044	4,80%	4,80%	10.221	31.041	41.262	89.009	97.690	1.163.762	1.350.461
Hipotecario	Curicó	96.538.310-7	Hipotecaria Security	UF	Mensual	2050	4,3%	4,3%	34.009	104.201	138.210	294.506	320.378	5.772.717	6.387.601
Hipotecario	Irarrázaval	96.538.310-7	Hipotecaria Security	UF	Mensual	2050	4,63%	4,63%	110.938	334.942	445.880	960.479	1.048.878	19.741.241	21.750.598
Hipotecario	San Bernardo	97.018.000-1	Scottabank	US\$	Mensual	2032	3,15%	3,15%	100.139	300.416	400.555	801.110	801.110	1.301.805	2.904.025
Swap	San Bernardo	97.018.000-1	Scottabank	US\$	Mensual	2032	3%	3%	-	-	-	-	-	768.602	768.602
Hipotecario	Vespucio	97.036.000-K	Santander	UF	Mensual	2033	4,3%	4,3%	14.875	45.594	60.469	129.011	140.575	381.133	650.719
Leasing	Maipú II	76.166.875-7	Rentas Inmobiliarias	UF	Semestral	2025	-	-	-	-	-	3.113.885	-	-	3.113.885
Total									553.768	1.681.215	2.234.983	7.870.910	5.147.184	55.494.564	68.512.658

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

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

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

Al 31 de diciembre de 2022

Tipo Préstamo	Proyecto	RUT	Institución financiera	Moneda	Tipo de amortización	Año Vencimiento	Tasa de Interés Efectiva	Tasa de Interés Nominal	Hasta 90 días M\$	Más de 90 días hasta un año M\$	Total corriente M\$	Más de 1 año hasta 3 años M\$	Más de 3 años hasta 5 años M\$	Más de 5 años M\$	Total no corriente M\$
Leasing	Maipú	96.588.080-1	Principal	UF	Mensual	2042	5,09%	5,09%	96.668	288.754	385.422	828.897	917.221	10.388.647	12.134.765
Leasing	Ovalle	96.588.080-1	Principal	UF	Mensual	2044	4,80%	4,80%	74.271	221.879	296.150	634.448	698.309	8.027.541	9.360.298
Leasing	Arica	99.185.000-7	Chilena Consolidada	UF	Mensual	2038	5,53%	5,53%	57.630	177.618	235.248	510.244	568.235	4.274.070	5.352.549
Leasing	Perú	96.588.080-1	Principal	UF	Mensual	2044	4,80%	4,80%	9.840	29.305	39.145	83.883	92.411	1.201.783	1.378.077
Leasing	Varas	96.588.080-1	Principal	UF	Mensual	2044	4,80%	4,80%	10.208	30.402	40.610	87.024	95.871	1.246.776	1.429.671
Leasing	La Cruz	96.588.080-1	Principal	UF	Mensual	2043	4,85%	4,85%	12.540	37.456	49.996	107.159	118.029	1.361.225	1.586.413
Leasing	Quillota	96.588.080-1	Principal	UF	Mensual	2044	4,80%	4,80%	9.484	28.245	37.729	80.849	89.069	1.158.314	1.328.232
Hipotecario	Curicó	96.538.310-7	Hipotecaria Security	UF	Mensual	2050	4,3%	4,3%	31.119	95.348	126.467	269.482	293.156	5.665.456	6.228.094
Hipotecario	Irarrázaval	96.538.310-7	Hipotecaria Security	UF	Mensual	2050	4,63%	4,63%	103.911	305.395	409.306	873.498	959.102	19.351.245	21.183.845
Hipotecario	San Bernardo	97.018.000-1	Scotiabank	US\$	Mensual	2032	3,15%	3,15%	97.712	293.135	390.847	781.693	781.693	1.693.668	3.257.054
Swap	San Bernardo	97.018.000-1	Scotiabank	UF	Mensual	2032	3%	3%	-	-	-	-	-	707.688	707.688
Hipotecario	Vespucio	97.036.000-K	Santander	UF	Mensual	2033	4,3%	4,3%	13.600	41.686	55.286	117.531	128.066	437.844	683.441
Leasing	Maipú II	76.166.875-7	Rentas Inmobiliarias	UF	Semestral	2025	2,5%	2,5%	-	-	-	2.971.825	-	-	2.971.825
Total									516.983	1.549.223	2.066.206	7.346.533	4.741.162	55.514.257	67.601.952

Otros Pasivos Financieros – Composición de Movimientos Año 2022

Tipo Préstamo	Proyecto	Saldo inicial M\$	Pago Préstamo M\$	Pago Intereses M\$	Reajuste UF / Dólar M\$	Movimiento No Flujo M\$	Al 31/12/2022 M\$
Leasing	Maipú	11.375.199	(346.965)	(598.307)	1.492.057	598.203	12.520.187
Leasing	Ovalle	8.772.949	(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	Irarrázaval	19.405.130	(366.358)	(926.469)	2.554.737	926.111	21.593.151
Hipotecario	San Bernardo	3.953.889	(396.517)	(178.775)	42.506	226.798	3.647.901
Swap	San Bernardo	100.019	-	-	-	607.669	707.688
Hipotecario	Vespucio	694.662	(48.772)	(29.536)	92.838	29.535	738.727
Leasing	Maipú II	3.074.194	-	(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 al 31 de diciembre de 2022 no mantiene activos por derecho de uso.

Conciliación para pasivos que surgen de actividades de financiación.

Al 31 de diciembre de 2023

conciliación para pasivos que surgen de actividades de financiación	Saldo inicial al 01-01-2023	Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiación		Otros cambios distintos de flujo de efectivo			Saldo final al 31-12-2023
		Importes procedentes de préstamos M\$	Reembolsos de préstamos/intereses pagados M\$	Intereses devengados M\$	Diferencia de cambio y unidad de reajuste M\$	Otros M\$	
M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Leasing	36.626.130	-	(2.941.278)	-	1.722.986	1.833.144	37.240.982
Hipotecarios	32.334.340	-	(2.560.045)	-	1.396.100	1.567.662	32.738.057
Swap	707.688	-	-	-	-	60.914	768.602
Total pasivos que surgen de actividades de financiación	69.668.158	-	(5.501.323)	-	3.119.086	3.461.720	70.747.641

Al 31 de diciembre de 2022

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

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

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

a) Corrientes

Detalle	Saldo al 31-12-2023 M\$	Saldo al 31-12-2022 M\$
Facturas por pagar	51.116	66.629
Otras cuentas por pagar	8.470	66.300
Impuesto y retenciones por pagar	102.418	140.233
Provisiones varias	-	40.713
Otros acreedores	231.954	173.600
Anticipo de clientes	570	1.306
Documento por pagar	-	170
Garantías de arriendo	23.223	22.829
Total	417.751	511.780

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

Al 31 de diciembre de 2023

Tipo Préstamo	Monto según plazos de pago						Total M\$	Periodo promedio de pago (días)
	Hasta 30 días	31-60	61-90	91-120	121-180	181 y mas		
Productos	1.022	-	-	-	-	-	1.022	30
Servicios	50.094	-	-	-	-	-	50.094	30
Total M\$	51.116	-	-	-	-	-	51.116	-

Al 31 de diciembre de 2022

Tipo Préstamo	Monto según plazos de pago						Total M\$	Periodo promedio de pago (días)
	Hasta 30 días	31-60	61-90	91-120	121-180	181 y mas		
Productos	1.303	-	-	-	-	-	1.303	30
Servicios	65.326	-	-	-	-	-	65.326	30
Total M\$	66.629	-	-	-	-	-	66.629	-

b) No corrientes

Detalle	Saldo al 31-12-2023 M\$	Saldo al 31-12-2022 M\$
Garantías arriendos	241.498	221.859
Total	241.498	221.859

NOTA 13 - IMPUESTO A LA RENTA CORRIENTE E IMPUESTOS DIFERIDOS

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

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

Origen diferencia temporaria	Tipo de diferencia	Saldo al 31-12-2023 M\$	Saldo al 31-12-2022 M\$
Activos en leasing, neto de pasivos leasing	Pasivo	(16.602.636)	(16.127.172)
Provisión para deudores incobrables	Activo	-	28.443
Activo por pérdida tributaria	Activo	78.596	228.846
Otros	Activo	139.930	134.286
Total neto (pasivo)		(16.384.110)	(15.735.597)

(b) Efecto en resultados:

Composición	01/01/2023 al 31/12/2023 M\$	01/01/2022 al 31/12/2022 M\$
Efecto de impuestos diferidos	(648.513)	1.136.154
Provisión impuesto renta	(194.797)	-
Otros ajustes de impuestos	15.601	147.500
Total	(827.709)	1.283.654

(c) Conciliación de la tasa efectiva:

Composición	01/12/2023 al 31/12/2023 M\$	01/12/2022 al 31/12/2022 M\$
Resultado antes de impuesto	2.700.105	(5.407.039)
Impuesto a tasa legal	(729.028)	1.459.901
Efecto impositivo por diferencias permanentes y otros	(98.681)	(176.247)
Total ajuste al gasto por impuesto utilizando la tasa legal	(98.681)	(176.247)
Gasto por impuesto utilizando la tasa efectiva	(827.709)	1.283.654

NOTA 14 - INFORMACIÓN A REVELAR SOBRE EL PATRIMONIO

14.1 Capital suscrito y pagado

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

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

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

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

14.2 Distribución de utilidades

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

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

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

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

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

NOTA 15 - RESULTADOS RELEVANTES

(a) Ingresos de actividades ordinarias

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

Tipos de ingresos	Tiempo de reconocimiento	31/12/2023 M\$	31/12/2022 M\$
Arriendos Maipú	(1)	1.790.093	1.614.816
Arriendos Curicó	(1)	1.083.003	1.002.820
Arriendos Arica	(1)	814.791	754.071
Arriendos La Cruz	(1)	301.487	266.978
Arriendos Antonio Varas	(1)	239.920	218.271
Arriendos Av. Perú	(1)	267.086	244.009
Arriendos San Bernardo	(1)	369.024	231.508
Arriendos Quillota	(1)	125.220	128.682
Arriendos Ovalle	(1)	1.096.101	950.979
Arriendos Irrarázaval	(1)	2.399.050	2.136.129
Arriendos Maipú II	(1)	248.818	229.510
Arriendos Vespucio	(1)	144.768	137.630
Arriendos Talagante	(1)	35.616	-
Sub Total Arriendos		8.914.977	7.915.403
Venta PPE Vespucio	(2)	-	338.365
Sub Total Venta		-	338.365
Total Ingresos		8.914.977	8.253.768

Tiempo de reconocimiento

(1): A lo largo del tiempo

(2): En un momento en el tiempo

(b) Costos de ventas

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

Costos de ventas	31/12/2023 M\$	31/12/2022 M\$
Contribuciones y mantención de bienes raíces	1.294.974	1.019.255
Patentes	185	459
Gastos comunes	139.201	106.286
Seguros pagados centros	242.714	229.070
Costo por venta Vespucio PPE	-	627.712
Total	1.677.074	1.982.782

NOTA 16 - GASTOS DE ADMINISTRACIÓN Y COMERCIALIZACIÓN

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

Tipo de gastos	31/12/2023 M\$	13/12/2022 M\$
Administración	501.649	335.372
Asesorías legales y contables	104.025	209.413
Generales	147	18.531
Total	605.821	563.316

NOTA 17 – RESULTADO FINANCIERO

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

(a) Ingresos financieros

Ingresos Financieros	31/12/2023 M\$	31/12/2022 M\$
Intereses fondos mutuos	43.605	35.524
Interés pagaré	4.076	5.704
Total	47.681	41.228

(b) Costos financieros

Costos Financieros	31/12/2023 M\$	31/12/2022 M\$
Gastos bancarios	(939)	(1.088)
Intereses por leasing	(1.828.210)	(1.735.260)
Intereses crédito hipotecario	(1.570.819)	(1.388.509)
Seguro crédito hipotecario	(1.992)	(1.819)
Intereses crédito bancario	-	(186.131)
Total	(3.401.960)	(3.312.807)

(c) Diferencia de cambio

Diferencia de Cambio	31/12/2023 M\$	31/12/2022 M\$
Diferencia de cambio	(14)	18
Resultado por valorización de derivado	(60.914)	(607.669)
Reajustabilidad Crédito Comercial	45.380	-
Total	(15.548)	(607.651)

(d) Resultado por unidades de reajuste

Resultado por unidades de reajuste	31/12/2023 M\$	31/12/2022 M\$
Resultado por unidades de reajuste préstamos leasing	(1.722.986)	(4.404.123)
Otros Activos	78.877	106.492
Reajuste Cta. Cte. Relacionada	(61.410)	(45.453)
Reajustabilidad crédito hipotecario	(1.350.720)	(3.442.230)
Total	(3.056.239)	(7.785.314)

NOTA 18 – OTRAS GANANCIAS (PÉRDIDAS)

El detalle de otras ganancias (pérdidas) al 31 de diciembre de 2023 y 2022 es el siguiente:

Otras ganancias (pérdidas)	31/12/2023 M\$	31/12/2022 M\$
Otros ingresos	82.946	38.117
Pérdidas por IVA no recuperable	(47.774)	(36.870)
Intereses y multas	(78.225)	(6.945)
Total	(43.053)	(5.698)

NOTA 19 - CONTINGENCIAS Y COMPROMISOS

Contingencias

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

Juzgado: 20° Juzgado Civil de Santiago

Rol: C-22426-2017

Demandante: Myriam Guzmán Muñoz

Demandado: Inversiones Punta Blanca SpA

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

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

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

Juzgado: 2° Juzgado Civil de Santiago

Rol: C-968-2023

Demandante: Global Process Ingeniería Limitada

Demandado: Inversiones Punta Blanca SpA

Materia: Medida Prejudicial Probatoria

Cuantía: N/D

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

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

Juzgado: 2° Juzgado Civil de Santiago

Rol: C-966-2023

Demandante: Global Process Ingeniería Limitada

Demandado: Inversiones Punta Blanca SpA

Materia: Medida Prejudicial Probatoria

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

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

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

Juzgado: 2° Juzgado Civil de Santiago

Rol: C-1434-2023

Demandante: Global Process Ingeniería Limitada

Demandado: Inversiones Punta Blanca SpA

Materia: Medida Prejudicial Probatoria

Cuantía: N/D

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

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

Juzgado: 2° Juzgado de Policía Local de Ñuñoa

Rol: 23.926-2023-3

Demandante: Global Process Ingeniería Limitada

Demandado: Inversiones Punta Blanca SpA

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

Cuantía: N/D

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

Hipotecas y gravámenes

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

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

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

NOTA 20 - GARANTÍAS

Garantías otorgadas

Con 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 21 - MEDIO AMBIENTE

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

NOTA 22 - HECHOS POSTERIORES

No se tiene conocimiento de hechos ocurridos con posteridad al 31 de diciembre de 2023 y a la fecha de emisión (20 de marzo de 2024) que puedan afectar significativamente los saldos y la interpretación de los estados financieros consolidados.



Daniel Neiman K.
Gerente General



Carlos Pugin B.
Gerente de Administración y
Finanzas