

INMOBILIARIA PAJARITOS DOS SPA

Estados financieros resumidos

31 de diciembre de 2024

CONTENIDO

Informe del auditor independiente

Estado de situación financiera

Estado de resultados

Estado de resultados integrales

Estado de cambios en el patrimonio

Estado de flujos de efectivo

Notas a los estados financieros resumidos

\$ - Pesos chilenos

M\$ - Miles de pesos chilenos

UF - Unidades de fomento

US\$ - Dólares estadounidenses





INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

Santiago, 28 de marzo de 2025

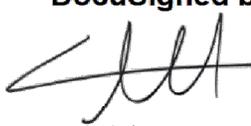
Señores Accionistas y Directores
Inversiones Punta Blanca SpA

Como auditores externos de Inversiones Punta Blanca SpA, hemos auditado sus estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2024 y 2023, sobre los que informamos con fecha 26 de marzo de 2025. Los estados financieros en forma resumida, preparados de acuerdo con lo establecido en la Norma de Carácter General (NCG) N° 30, Sección II.2.1, párrafo A.4.2, emitida por la Superintendencia de Valores y Seguros (actualmente Comisión para el Mercado Financiero – CMF), de la filial Inmobiliaria Pajaritos Dos SpA y sus notas de “criterios contables aplicados” y “transacciones con partes relacionadas”, adjuntos, son consistentes, en todos sus aspectos significativos, con la información contenida en los estados financieros consolidados que hemos auditado.

La preparación de tales estados financieros en forma resumida que incluye los criterios contables aplicados y las transacciones con partes relacionadas, es responsabilidad de la Administración de Inversiones Punta Blanca SpA e Inmobiliaria Pajaritos Dos SpA.

Informamos que los mencionados estados financieros en forma resumida y sus notas de “criterios contables aplicados” y “transacciones con partes relacionadas” de Inmobiliaria Pajaritos Dos SpA adjuntos, corresponden a aquellos que fueron utilizados en el proceso de consolidación llevado a cabo por Inversiones Punta Blanca SpA al 31 de diciembre de 2024 y 2023.

Este informe ha sido preparado teniendo presente lo requerido en la NCG 30, Sección II.2.1, párrafo A.4.2 y se relaciona exclusivamente con Inversiones Punta Blanca SpA y, es emitido solamente para información y uso de su Administración Superior y de la Comisión para el Mercado Financiero, por lo que no ha sido preparado para ser usado, ni debe ser usado, por ningún usuario distinto a los señalados.

DocuSigned by:

FAEA4717FDDBA4D7...
Ricardo Arraño T.
RUT: 9.854.788-6

PricewaterhouseCoopers

Oficinas

Santiago: Av. Isidora Goyenechea 2800, piso 10, Torre Titanium, Las Condes
Concepción: Chacabuco 1085, pisos 8 y 9, Edificio Centro Sur

Viña del Mar: Av. Libertad 1405, of. 1704, Edificio Coraceros
Puerto Montt: Benavente 550, piso 10, Edificio Campanario

Oficina de parte: Av. Andrés Bello 2711, piso 1, Torre de la Costanera,
Las Condes, Santiago
Teléfono Central: (56) 9 3861 7940
www.pwc.cl

INMOBILIARIA PAJARITOS DOS SPA

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024 Y 2023

	31/12/2024	31/12/2023
	M\$	M\$
Activos		
Activos corrientes		
Efectivo y equivalentes al efectivo	9.372	1.078
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	-	21.178
Activos por impuestos corrientes	21.418	20.541
Total activos corrientes	<u>30.790</u>	<u>42.797</u>
Activos no corrientes		
Propiedades de inversión	3.552.408	3.136.414
Activo por impuestos diferidos	-	898
Total activos no corrientes	<u>3.552.408</u>	<u>3.137.312</u>
Total activos	<u>3.583.198</u>	<u>3.180.109</u>
Pasivos y Patrimonio		
Pasivos corrientes		
Otros pasivos financieros	3.251.623	-
Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar	18.419	3.653
Pasivos por impuestos corrientes	-	-
Total pasivos corrientes	<u>3.270.042</u>	<u>3.653</u>
Pasivos no corrientes		
Otros pasivos financieros	-	3.113.885
Cuentas por pagar a entidades relacionadas	238.183	283.279
Pasivo por impuestos diferidos	37.815	-
Total pasivos no corrientes	<u>275.998</u>	<u>3.397.164</u>
Total pasivos	<u>3.546.040</u>	<u>3.400.817</u>
Patrimonio		
Capital emitido	1.000	1.000
Resultados acumulados	36.158	(221.708)
Patrimonio total	<u>37.158</u>	<u>(220.708)</u>
Total pasivos y patrimonio	<u>3.583.198</u>	<u>3.180.109</u>

Las Notas adjuntas N° 1 a 3 forman parte integral de estos estados financieros resumidos.

INMOBILIARIA PAJARITOS DOS SPA

ESTADO DE RESULTADOS

POR LOS EJERCICIOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024 Y 2023

	1/1/2024	1/1/2023
<u>Estado de resultados por función</u>	31/12/2024	31/12/2023
	M\$	M\$
Ingresos de actividades ordinarias	237.284	248.818
Costos de ventas	(19.901)	(19.128)
Ganancia bruta	217.383	229.690
Otros ingresos	415.995	278.859
Gastos de administración y comercialización	(29.768)	(18.623)
Ingresos financieros	1.951	3.207
Costos financieros	(157.725)	(151.191)
Otras pérdidas	(2.555)	(2.293)
Resultado por unidades de reajuste	(148.701)	(155.704)
Ganancia antes de impuestos	296.580	183.945
Impuesto a las ganancias	(38.714)	(135.859)
Resultado del ejercicio	257.866	48.086

Las Notas adjuntas N°1 a 3 forman parte integral de estos estados financieros resumidos.

INMOBILIARIA PAJARITOS DOS SPA

ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES

POR LOS EJERCICIOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE 2024 Y 2023

<u>Estado de resultados integrales</u>	1/1/2024 31/12/2024 M\$	1/1/2023 31/12/2023 M\$
Resultado del ejercicio	257.866	48.086
Otros resultados integrales	-	-
Resultado integral total	<u>257.866</u>	<u>48.086</u>

Las Notas adjuntas N° 1 a 3 forman parte integral de estos estados financieros resumidos.

INMOBILIARIA PAJARITOS DOS SPA

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO

POR LOS EJERCICIOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024 Y 2023

	Capital emitido M\$	Resultados acumulados M\$	Patrimonio Total M\$
Saldo inicial al 1/1/2024	1.000	(221.708)	(220.708)
Cambios en el patrimonio			
Resultado del ejercicio	-	257.866	257.866
Otros resultados integrales	-	-	-
Resultado integral total	-	257.866	257.866
Total cambios en el patrimonio	-	257.866	257.866
Saldo final al 31/12/2024	1.000	36.158	37.158
	Capital emitido M\$	Resultados acumulados M\$	Patrimonio Total M\$
Saldo inicial al 1/1/2023	1.000	(269.794)	(268.794)
Cambios en el patrimonio			
Resultado del ejercicio	-	48.086	48.086
Otros resultados integrales	-	-	-
Resultado integral total	-	48.086	48.086
Total cambios en el patrimonio	-	48.086	48.086
Saldo final al 31/12/2023	1.000	(221.708)	(220.708)

Las Notas adjuntas N° 1 a 3 forman parte integral de estos estados financieros resumidos.

INMOBILIARIA PAJARITOS DOS SPA

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO

POR LOS EJERCICIOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024 Y 2023

	1/1/2024	1/1/2023
	31/12/2024	31/12/2023
	M\$	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	258.462	227.640
Clases de pagos:		
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	(34.903)	(34.980)
Impuestos a las ganancias pagados (reembolsados)	(877)	(1.002)
Otras entradas (salidas) de efectivo	(1.710)	(101.449)
Flujos de efectivo netos procedentes de actividades de operación	<u>220.972</u>	<u>90.209</u>
Flujos de efectivo procedentes de actividades de inversión:		
Intereses recibidos	1.951	3.209
Flujos de efectivo netos procedentes de actividades de inversión	<u>1.951</u>	<u>3.209</u>
Flujos de efectivo procedentes de actividades de financiación:		
Pagos de pasivos por arrendamientos financieros y préstamos		
Pagos de gastos financieros	(157.704)	(151.065)
Pago de Prestamos con entidades relacionadas	(56.925)	-
Flujos de efectivo netos utilizados en actividades de financiación	<u>(214.629)</u>	<u>(151.065)</u>
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio	8.294	(57.647)
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del ejercicio	1.078	58.725
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del ejercicio	<u>9.372</u>	<u>1.078</u>

Las Notas adjuntas N° 1 a 3 forman parte integral de estos estados financieros resumidos.

INMOBILIARIA PAJARITOS DOS SPA
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024

1 - INFORMACIÓN GENERAL DE LA SOCIEDAD

La Sociedad Inmobiliaria Pajaritos Dos SpA. se creó el 7 de mayo de 2019, según repertorio 13926-2017 del Notario de Santiago Andrés Felipe Rieutord Alvarado.

Son objeto de la Sociedad la adquisición de toda clase de bienes, en el país o extranjero, sean estos muebles, valores mobiliarios, acciones o derecho con la finalidad exclusiva de obtener las rentas que estas inversiones produzcan.

Con fecha 18 de mayo de 2021, se aporta en dominio y derecho el 77,44% de las acciones de la Sociedad suscritas y pagadas por Punta Blanca Grupo Inmobiliario SpA a Inversiones Punta Blanca SpA mediante modificación de aumento de capital.

2 – CRITERIOS CONTABLES APLICADOS

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

a) Bases de preparación de estados financieros resumidos

Los presentes estados financieros resumidos de Inmobiliaria Pajaritos Dos SpA han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el International Accounting Standards Board (IASB).

Los presentes estados financieros resumidos de Inmobiliaria Pajaritos Dos SpA cumplen con las NIIF emitidas y cubren los siguientes ejercicios:

- Estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2024 y 2023.
- Estado de resultados y de resultados integrales, Estado de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo, por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2024 y 2023.

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

Los presentes estados financieros se presentan en forma resumida, incluyendo los estados financieros básicos, la nota de criterios contables y la nota de transacciones con partes relacionadas de acuerdo a lo permitido por la Norma de Carácter General N°30 de la Comisión para el Mercado Financiero (CMF). La preparación de los estados financieros resumidos 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 de la Sociedad. En estos estados financieros resumidos se revelan las áreas que implican un mayor grado de juicio o complejidad a las áreas donde las hipótesis y estimaciones son significativas para los estados financieros.

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

Los presentes estados financieros resumidos han sido aprobados por la Alta Administración.

b) Declaración de cumplimiento

Estos estados financieros resumidos reflejan fielmente la situación financiera de Inmobiliaria Pajaritos Dos SpA al 31 de diciembre de 2023 y 2022, los cuales fueron aprobados por la Alta Administración. Los presentes estados financieros resumidos representan la adopción explícita y sin reservas de las NIIF.

c) Moneda funcional y de presentación

Las partidas incluidas en los estados financieros resumidos de la Sociedad se valoran utilizando la moneda del entorno económico principal en que La Sociedad, 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 resumidos 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. La Sociedad mantiene 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 resumidos 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.

d) 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 de situación financiera son reconvertidos a pesos chilenos a la tasa de cambio de esa fecha. Los tipos de cambio utilizados al cierre de los respectivos ejercicios son los siguientes:

	31-12-2024	31-12-2023
	\$	\$
Unidad de fomento	38.416,69	36.789,36
Dólar estadounidense	996,46	877,12

e) Activos financieros

La Sociedad clasifica 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 para la administración de los activos financieros y de los términos contractuales de los flujos de efectivo.

La Sociedad reconoce un activo financiero en el estado 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: La Sociedad 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 de resultados, según corresponda. En el caso que tales instrumentos otorguen pagos de dividendos, éstos se reconocen en resultados como otros ingresos cuando se establece el derecho de la Sociedad para recibir los pagos.

f) 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 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, la Sociedad 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, la Sociedad 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.

g) 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 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 estos 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.

h) Efectivo y equivalentes al efectivo

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

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

Actividades de operación: las de arrendamiento y subarrendamiento de bienes inmuebles tales como Stand alone.

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

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

i) Propiedades de inversión

Las propiedades de inversión corresponden al Stand Alone que se mantiene para explotarlo 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, la Sociedad 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 de situación financiera.

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

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

j) 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.

k) 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.

l) Provisiones

Las provisiones se reconocen en el estado de situación financiera cuando: i) la Sociedad tiene 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 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.

m) Capital

El capital está representado por 1.000.000 acciones Serie común, nominativas y sin valor nominal. El capital se encuentra íntegramente suscrito y pagado.

n) Distribución de dividendos

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

ñ) Reconocimiento de ingresos

Corresponde a la entrada bruta de beneficios económicos durante el ejercicio, surgidos en el curso de las operaciones de la Sociedad. 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 reconoce 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 en su calidad de arrendador clasifica 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 solicita 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.

o) 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 Sociedad es que tengan socios que son personas naturales y contribuyentes no domiciliados y residentes en Chile que no sean Sociedad es Matrices anónimas, lo cual hace necesario revelar esta información en las notas a los estados financieros.

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 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.

p) Nuevos pronunciamientos contables

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

Enmienda a la NIIF 16 “Arrendamientos” sobre ventas con arrendamiento posterior. Publicada en septiembre de 2022, esta enmienda explica como una entidad debe reconocer los derechos por uso del activo y como las ganancias o pérdidas producto de la venta y arrendamiento posterior deben ser reconocidas en los estados financieros.

Enmienda a la NIC 1 “Pasivos no corrientes con covenants”. Publicada en octubre de 2022, la enmienda tiene como objetivo mejorar la información que una entidad entrega cuando los plazos de pago de sus pasivos pueden ser diferidos dependiendo del cumplimiento de covenants dentro de los doce meses posteriores a la fecha de emisión de los estados financieros.

Enmiendas a la NIC 7 “Estado de flujos de efectivo” y a la NIIF 7 “Instrumentos Financieros: Información a Revelar” sobre acuerdos de financiamiento de proveedores. Publicada en mayo de 2023, estas enmiendas requieren revelaciones para mejorar la transparencia de los acuerdos financieros de los proveedores y sus efectos sobre los pasivos, los flujos de efectivo y la exposición al riesgo de liquidez de una empresa.

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

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

Normas e interpretaciones	Obligatoria para ejercicios iniciados a partir de
Modificaciones a la NIC 21 – Ausencia de convertibilidad. Publicada en agosto de 2023, esta modificación afecta a una entidad que tiene una transacción u operación en una moneda extranjera que no es convertible en otra moneda para un propósito específico a la fecha de medición. Una moneda es convertible en otra cuando existe la posibilidad de obtener la otra moneda (con un retraso administrativo normal), y la transacción se lleva a cabo a través de un mercado o mecanismo de convertibilidad que crea derechos y obligaciones exigibles. La presente modificación establece los lineamientos a seguir, para determinar el tipo de cambio a utilizar en situaciones de ausencia de convertibilidad como la mencionada. Se permite la adopción anticipada.	01/01/2025
Modificación a NIIF 9 y NIIF 7 - Clasificación y Medición de Instrumentos Financieros. Publicada en mayo de 2024, esta modificación busca: <ul style="list-style-type: none"> • aclarar los requisitos para el momento de reconocimiento y baja en cuentas de algunos activos y pasivos financieros, con una nueva excepción para algunos pasivos financieros liquidados a través de un sistema de transferencia electrónica de efectivo; • aclarar y agregar más orientación para evaluar si un activo financiero cumple con el criterio únicamente pago de principal e intereses (SPPI); • agregar nuevas revelaciones para ciertos instrumentos con términos contractuales que pueden cambiar los flujos de efectivo (como algunos instrumentos con características vinculadas al logro de objetivos ambientales, sociales y de gobernanza (ESG)); 	01/01/2026

- realizar actualizaciones de las revelaciones de los instrumentos de patrimonio designados a valor razonable con cambios en otro resultado integral (FVOCI).

Mejoras anuales a las normas NIIF – Volumen 11. Las siguientes mejoras se publicaron en julio de 2024:

01/01/2026

- NIIF 1 Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera. Fueron mejoradas algunas referencias cruzadas a NIIF 9 indicadas en párrafos B5-B6 con relación a la excepción de aplicación retrospectiva en contabilidad de coberturas.
- NIIF 7 Instrumentos Financieros: Información a Revelar. En relación a las revelaciones sobre resultados provenientes por baja de activos financieros donde exista involucración continua, se incorpora una referencia a NIIF13 con el objetivo de revelar si existen inputs no observables significativos que impactaron el valor razonable, y por ende, parte del resultado de la baja.
- NIIF 9 Instrumentos financieros. Fue enmendada una referencia sobre la medición inicial de las cuentas por cobrar eliminando el concepto de precio de la transacción.
- NIIF 10 Estados Financieros Consolidados. Se incorporan algunas mejoras en la descripción de la evaluación de control cuando existen “agentes de facto”.
- NIC 7 Estado de flujos de efectivo. Fue enmendada una referencia en el párrafo 37 en relación al concepto de “método de participación” eliminando la referencia al “método del costo”.

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

01/01/2027

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

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

01/01/2027

Una filial es elegible si:

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

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

3 - TRANSACCIONES SIGNIFICATIVAS CON PARTES RELACIONADAS

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

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

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

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

(a) Saldo con partes relacionadas por pagar, corrientes

RUT	Nombre parte relacionada	País de Origen	Naturaleza de la relación	Tipo de moneda	Plazo	Saldo al 31-12-2024 M\$	Saldo al 31-12-2023 M\$
76.415.631-5	Punta Blanca Grupo Inmobiliario SpA	Chile	Accionista	\$	2-3 años	184.449	219.371
76.596.676-0	Inversiones Barol SpA	Chile	Accionista Minoritario Filial	\$	2-3 años	46.112	54.843
76.395.772-2	Inversiones Santa Sara SpA	Chile	Accionista Minoritario Filial	\$	2-3 años	5.478	6.515
76.937.074-9	Inversiones Green Room SpA	Chile	Accionista Minoritario Filial	\$	2-3 años	2.144	2.550
Total						238.183	283.279

(b) Transacciones significativas

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

RUT	Nombre parte relacionada	País	Naturaleza de la relación	Tipo de Moneda	Descripción de la transacción	Tipo de Transacción	Monto al 31-12-2024 M\$	Monto al 31-12-2023 M\$	Efecto en resultado 31-12-2024	Efecto en resultado 31-12-2023
76.415.631-5	Punta Blanca Grupo Inmobiliario SpA	Chile	Accionista	\$	Reajuste UF	Abono	9.161	11.327	9.161	11.327
					Cuenta corriente Mercantil	Cargo	44.083	77.451	-	-
76.395.777-2	Inversiones Santa Sara SpA	Chile	Accionista Minoritario Filial	\$	Reajuste UF	Abono	272	336	272	336
					Cuenta corriente Mercantil	Cargo	1.309	2.300	-	-
76.596.676-0	Inversiones Barol SpA	Chile	Accionista Minoritario Filial	\$	Reajuste UF	Abono	2.290	2.832	2.290	2.832
					Cuenta corriente Mercantil	Cargo	11.021	19.363	-	-
76.937.074-9	Inversiones Green Room SpA	Chile	Accionista Minoritario Filial	\$	Reajuste UF	Abono	106	132	106	132
					Cuenta corriente Mercantil	Cargo	512	900	-	-



Daniel Neiman K.
Gerente General



Carlos Pugin B.
Gerente de Administración y finanzas



www.bpo-advisors.net