

PUNTABLANCA  
COMERCIAL

CENTROS MEDICOS  
VIDAINTEGRA

CENTROS MEDICOS  
VIDAINTEGRA

smart fit  
El gimnasio más grande

2401

# MEMORIA ANUAL 2024

Inversiones Punta Blanca SpA  
ESPECIALISTAS EN RENTA INMOBILIARIA.

# CONTENIDOS

Memoria anual 2024.

## 1. SOMOS PUNTABLANCA

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

## 2. NEGOCIOS RENTABLES

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

## 3. INFORMACIÓN CORPORATIVA

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

## 4. CULTURA Y SOSTENIBILIDAD

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

## 5. GESTIÓN Y RESULTADOS FINANCIEROS

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

# 1. SOMOS

Puntablanca.



PUNTABLANCA  
COMERCIAL



## 1.1 Carta del Gerente General.

### Estimados colaboradores, socios y accionistas:

El año 2024 representó otro año de grandes desafíos y oportunidades, al margen de un crecimiento país muy disminuido, comenzamos a ver una normalización de la inflación y de las tasas de interés que le dan un respiro al mercado inmobiliario y los planes futuros. Logramos seguir mejorando el desempeño de nuestros activos comerciales y de los servicios de administración, continuar creciendo en el mercado Multifamily, junto con explorar nuevas oportunidades de negocios aprovechando nuestra experiencia y sólida estructura organizacional; con lo cual hemos logrado una posición cada día más protagónica en el mercado de renta inmobiliaria.

En el ámbito de la renta comercial, centramos nuestros esfuerzos en la constante renovación de nuestros centros comerciales y su rendimiento, generando ingresos anualizados por arriendos equivalentes a UF 243.603, proyectando crecimientos reales de los ingresos por sobre al 2% anual para el año 2025 y con una tasa de vacancia bajísima, cerrando el año en 0,68%, muy por sobre los índices de mercado. Además, nuestro equipo comercial logró aumentar en un 20% los GLA bajo su administración en 2024 con el mismo rendimiento que nos tiene acostumbrados, lo que ha permitido proyectar un crecimiento importante y sostenido para los próximos años.

Nuestros proyectos residenciales siguen avanzando a paso firme, con un nuevo edificio en Santiago Centro de 214 departamentos iniciando su operación a principios del año 2025, otro edificio en Ñuñoa de 371 departamentos con miras a iniciar operación a mediados del mismo año, avanzando con la construcción de un proyecto de 455 departamentos en La Florida y preparándonos para comenzar un segundo proyecto en La Florida de 355

departamentos a principios de 2026. Son todos proyectos con un muy alto estándar que nos permitirán además de buenos retornos, consolidar y confirmar el modelo Multifamily en Chile; y sumado a avances significativos en asociaciones y estrategias proyectamos un crecimiento sólido y sostenido en el tiempo que continuará posicionando a Punta Blanca como un actor relevante en esta industria.

Tenemos muchas razones para estar entusiasmados y optimistas, contamos con un equipo humano de primer nivel, comprometido y fortalecido con los aprendizajes de los últimos años; cada día son más los socios, instituciones financieras, inversionistas y proveedores que creen en nosotros y en lo que hacemos, vemos grandes oportunidades de integración y crecimiento; y que podemos liderar con propuestas vanguardistas en el desarrollo y administración de activos de renta inmobiliaria comercial y residencial

Los invitamos a revisar nuestra Memoria Corporativa 2024, donde presentamos información detallada que permite apreciar cuantitativamente nuestro desempeño y resultados.

**Daniel Neiman Kibliskey**  
Gerente General



## 1.2 El grupo inmobiliario.

PUNTABLANCA  
COMERCIAL

**+15**  
Centros Comerciales  
Desarrollados

**+100.000M<sup>2</sup>**  
Construidos

**+80.000M<sup>2</sup>**  
En Administración

PUNTABLANCA  
MULTIFAMILY

**+1.060**  
Departamentos Construidos

**+37.784M<sup>2</sup>**  
Construidos

**+3 EDIFICIOS**  
En Administración (2025)

**+790**  
Departamentos en Desarrollo

**+60.000M<sup>2</sup>**  
En construcción

PUNTABLANCA  
OFICINAS

**+230**  
Oficinas Desarrolladas

**+10.000M<sup>2</sup>**  
Construidos

**+2 OFICINAS**  
En Administración



### 1.3 Nuestra Historia.

La historia de Puntablanca se remonta al año 2004, cuando fue fundada como una empresa de carácter familiar bajo la dirección de Ronald Hirsch, actual socio principal del grupo. En sus primeros años, la compañía centró sus actividades en el desarrollo y venta de centros comerciales en diversas regiones de Chile. No obstante, ocho años después, optó por modificar su estrategia empresarial, orientándose hacia el mantenimiento y la administración de sus activos con el propósito de generar ingresos recurrentes, reflejando así la visión estratégica de su consejo directivo.

Con el transcurso del tiempo, Puntablanca se consolidó como una entidad especializada en su sector, gracias a su enfoque integral en la gestión empresarial, abarcando desde la evaluación y adquisición hasta la construcción, comercialización y administración de cada proyecto. Este crecimiento se vio respaldado por un significativo aumento en la dotación de recursos humanos entre los años 2012 y 2016, incorporando nuevos ejecutivos que fortalecieron las áreas comercial, administrativa y operativa hasta la fecha. En el año 2017 el grupo decide ampliar su giro hacia la renta residencial, comprando su primer terreno para desarrollos de proyectos Multifamily, con el objetivo de crear espacios únicos en el país, del más alto estándar y con un servicio de administración de excelencia.

En la actualidad, los activos fundamentales destinados a la renta comercial alcanzan una superficie útil arrendable de aproximadamente 65.000 metros cuadrados en activos eficientes, funcionales, sustentables y duraderos, ubicados estratégicamente en áreas con alta conectividad y una variada oferta de servicios. Este enfoque siempre ha estado alineado con la visión de crear proyectos que generen valor tanto para los clientes como para la comunidad. En la línea de los proyectos de renta residencial, Puntablanca está ejecutando su segundo y tercer proyecto las comunas de Ñuñoa y Santiago, además de contar con un pipeline hacia el futuro que promete entregar las mejores alternativas para quienes buscan mejorar su calidad de vida habitacional.

Puntablanca actualmente ofrece diversos vehículos de inversión inmobiliaria en todas sus etapas, principalmente asociados a la renta comercial y residencial. Su objetivo es ser un referente a nivel nacional, destacándose por proyectos de renta de alto estándar, vanguardistas y adaptados al contexto y entorno específicos del sector.

2005 - 2006

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

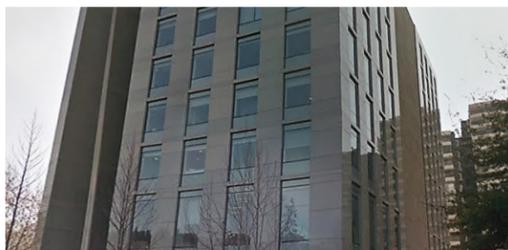


2007

Al corto plazo Puntablanca continúa su expansión en regiones, desarrollando un nuevo Power Center en el centro de Arica y en el paseo peatonal más concurrido de la ciudad.

2008

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



2009

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

2010

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



2011

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

2013

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



2013-2014

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

2015

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



2017

Se compra terreno para iniciar el desarrollo de proyectos Multifamily del más alto estándar, con espacios únicos, abiertos, integrados entre sí, para generar sinergia entre los residentes y vida en comunidad. Asimismo, se amplía el centro de Ovalle con un cuarto piso ocupado en su totalidad por Cine Hoyts.

2018

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



2019

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



2020

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

**PUNTABLANCA**  
GRUPO INMOBILIARIO

2021

Puntablanca lanza el fondo "Renta Residencial II" e inscribe su sociedad de Renta Comercial en la Comisión para el Mercado Financiero (CMF).

En términos de sustentabilidad, se incorporan puntos de reciclaje y gestión de Energías Renovables No Convencionales (ERNC) con la modalidad Cliente Libre en los centros comerciales, poniendo foco en la sostenibilidad y compromiso con el medio ambiente.



2022

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

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

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



2023

Los proyectos Multifamily en Ñuñoa y Santiago llevan un importante avance en la construcción, y contamos con una cartera muy atractiva de nuevos desarrollos planificados para los próximos años.

Adicionalmente, es importante destacar que Puntablanca ha extendido sus servicios de renta comercial a terceros, atrayendo activos comerciales de gran interés y valor.

## 1.4 Misión, Visión, Propósito y Valores.

### Nuestra Misión

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

### Nuestra Visión

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

### Propósito

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

### Valores Puntablanca



**Respeto.** Valoramos a quienes forman parte de la organización y entorno.



**Compromiso.** Entregamos el máximo esfuerzo para lograr nuestros objetivos.



**Transparencia.** Siempre actuamos con lealtad, honestidad e integridad.

## 1.5 Información General.

Inversiones Punta Blanca SpA es una sociedad por acciones dedicada al desarrollo, operación y renta de centros comerciales ubicados en las regiones de Arica y Parinacota, Coquimbo, Valparaíso, Maule y Metropolitana. Actualmente, posee 13 activos de renta comercial, clasificados como Power Center, Strip Center, Stand Alone y Oficinas, que en conjunto suman una superficie útil total arrendable de 66.308 metros cuadrados, los cuales se dividen en 52.239 metros cuadrados de Power Centers, 11.020 metros cuadrados de Strip Centers, 2.784 en Stand Alone y 264 metros cuadrados útiles en Oficinas. En estos momentos, la empresa -que fue constituida en 2008 como Inversiones Punta Blanca Limitada y transformó su razón social en 2017 a Inversiones Punta Blanca SpA- está inscrita en el Registro de Valores de la CMF.

RUT	99.579.570-1
GIRO	Inversiones
TELÉFONO	+56 9 6208 4434
DIRECCIÓN	Av. Américo Vespucio Norte 1777, piso 901, Vitacura, Santiago.
CORREO	contacto@puntablanca.cl
WEB	puntablanca.cl

## 1.6 Cifras Destacadas.



**52.239 M<sup>2</sup>**

Power Centers

**11.020 M<sup>2</sup>**

Strip Centers

**2.784 M<sup>2</sup>**

Stand Alones

**264 M<sup>2</sup>**

Oficinas

**0,27 UF/M<sup>2</sup>**

Canon de arriendo 2023

**13**

Centros Comerciales en operación



**93%**

Del ingreso corresponde al arriendo de  
**GRANDES OPERADORES**

**100%**

De arriendos en UF

**96%**

De arriendos fijos

**60%**

De los ingresos asociados a servicios de  
primera y segunda necesidad

**243.603 UF**

Arrendado

**99,32%**

De ocupación



## 1.7 Información de nuestros Colaboradores.

### Ronald Hirsch Federic

DIRECTOR

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

### Daniel Neiman Kiblsky

GERENTE GENERAL

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

### Carlos Pugin Bettenhauser

GERENTE DE ADMINISTRACIÓN Y FINANZAS

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

\* Responsabilidad y Desarrollo Sostenible: Al 31 de diciembre de 2024, la Sociedad no cuenta con trabajadores, sin embargo, según estatutos sociales, la administración de la Sociedad y el uso de razón social recaen en don Ronald Jorge Mauricio Hirsch Federic, denominado como el Administrador, quien confirió poderes a don Daniel Neiman Kiblsky como Gerente General y a don Carlos Pugin Bettenhauser como Gerente de Administración y Finanzas, mediante escritura pública con fecha 03 de octubre de 2019, otorgada en la notaría de Santiago de don Andrés Rieutord Alvarado.

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

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

El equipo se conforma por un total de 37 trabajadores. Información al 31 de diciembre de 2024.

GENERO



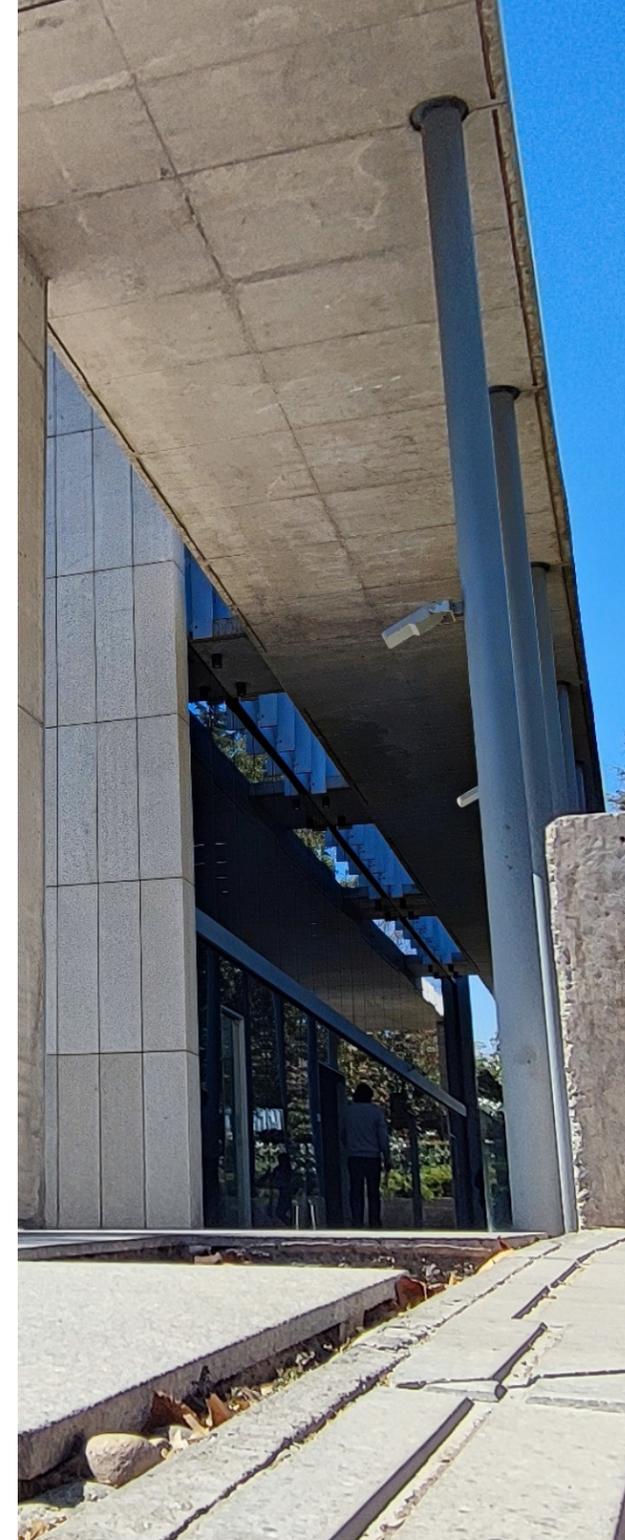
NACIONALIDAD



EDAD



DISTRIBUCIÓN POR ÁREA



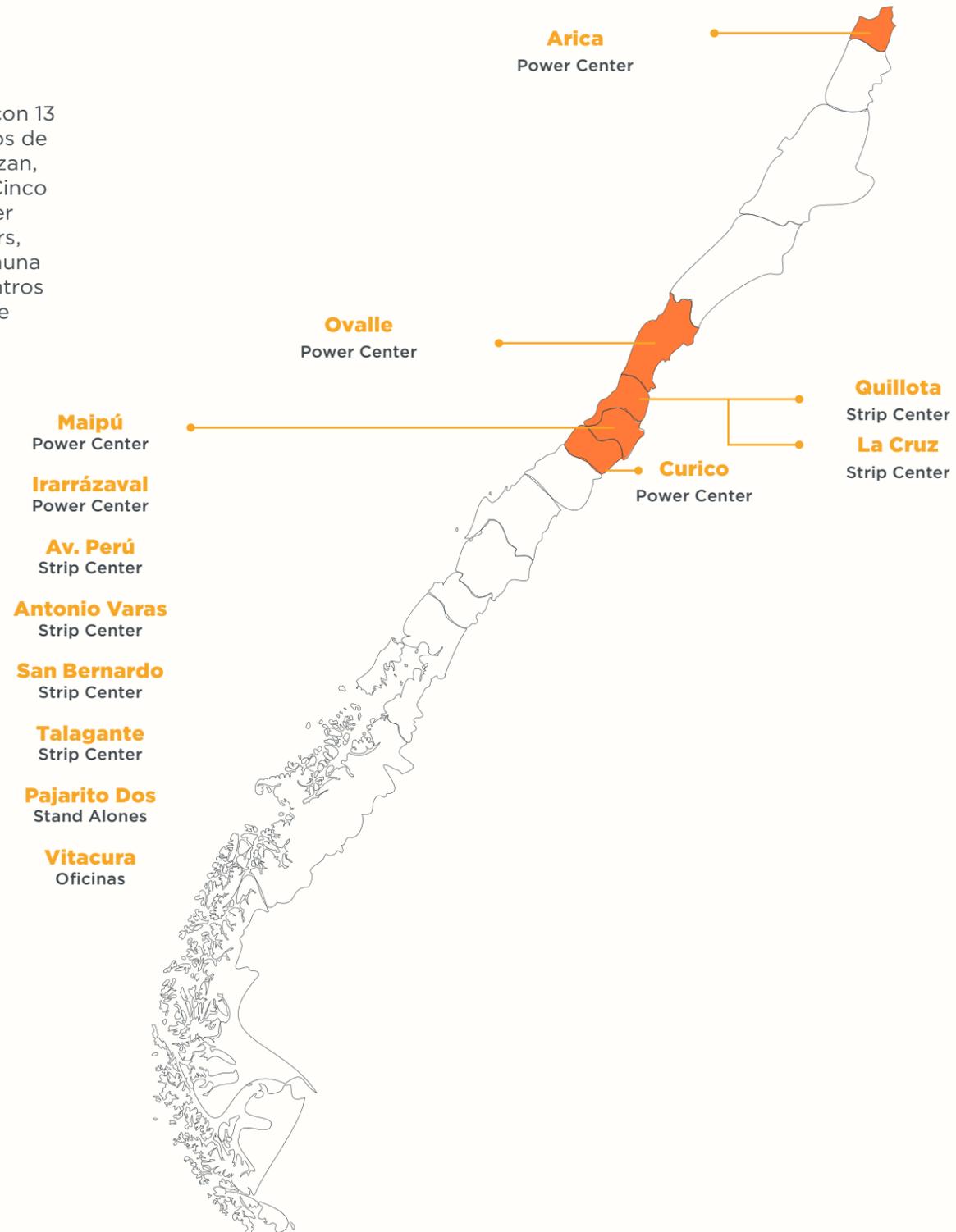
# 2. NEGOCIOS Rentables.



PUNTABLANCA  
COMERCIAL

## 2.1 Trece activos claves.

Inversiones Punta Blanca SpA cuenta con 13 activos ubicados en puntos estratégicos de las distintas ciudades en que se emplazan, con presencia en 4 regiones del país. Cinco de ellos corresponden al formato Power Center, seis califican como Strip Centers, un Stand Alone y una oficina en la comuna de Vitacura. Todos los formatos de centros comerciales se encuentran actualmente funcionando bajo la marca City Point.

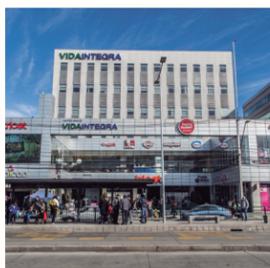


## Power Centers.



### IRARRÁZVAL

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



### MAIPÚ

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



### ARICA

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



### CURICÓ

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



### OVALLE

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

## Strip Centers.



### SAN BERNARDO

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



### LA CRUZ

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



### QUILLOTA

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



### ANTONIO VARAS

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



### AV. PERÚ

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

## Stand Alone.



### PAJARITOS DOS

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

## Oficinas.



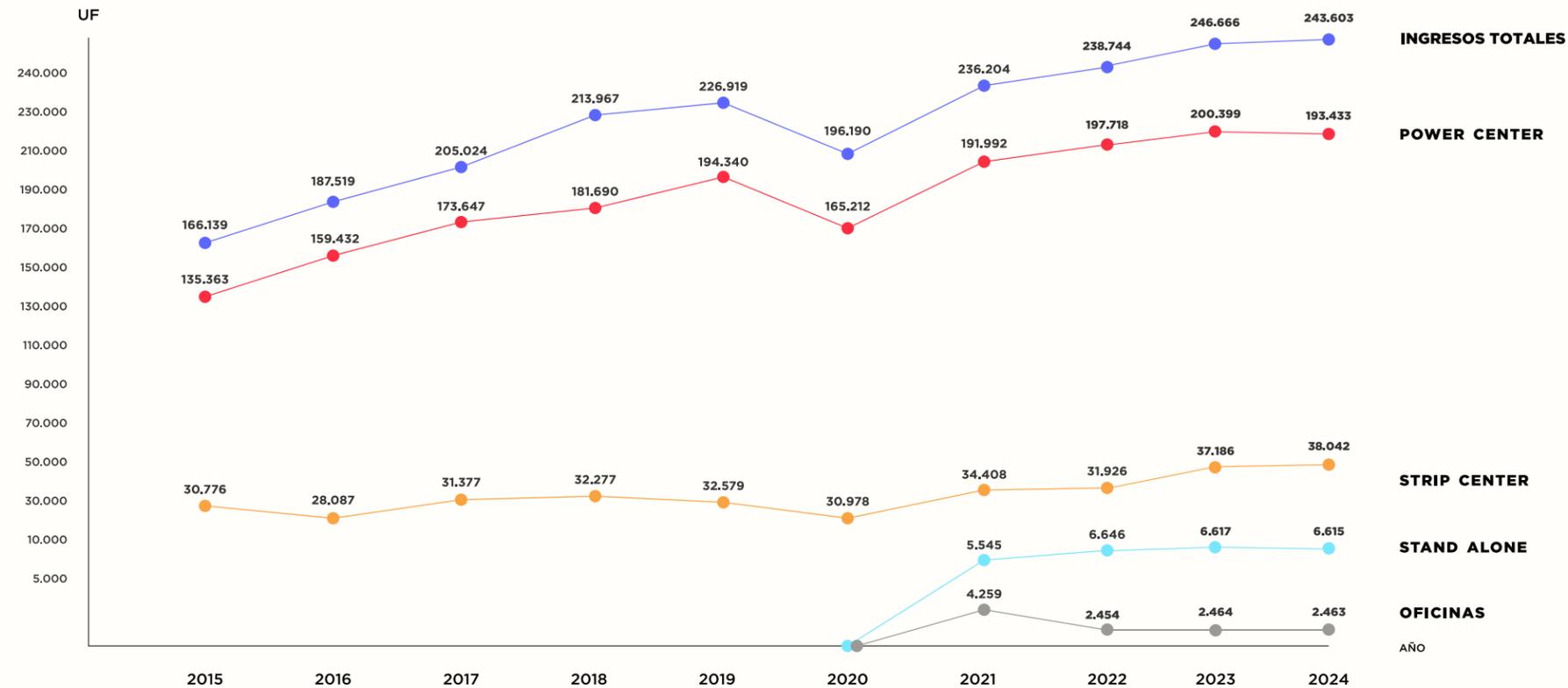
### VESPUCCIO PISO 12

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

## 2.2 Nuestros Ingresos.

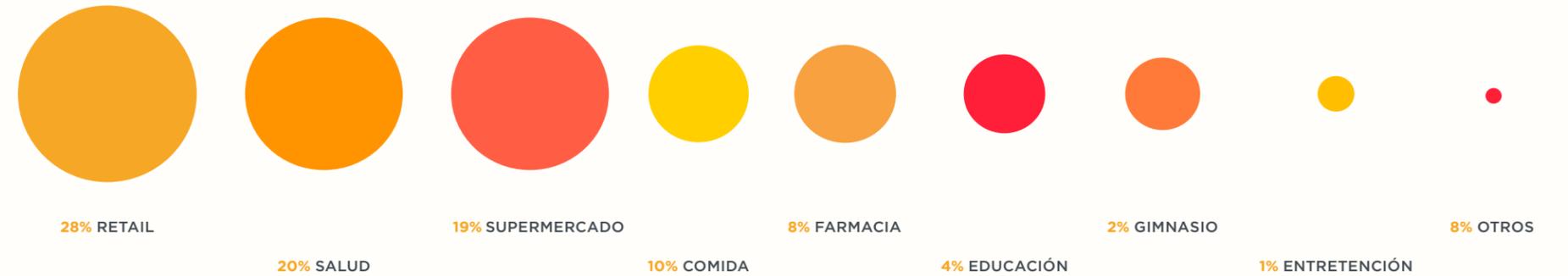
### Evolución de ingresos

Los ingresos de la Compañía son generados principalmente a través de contratos a largo plazo y en unidades de fomento. Durante el año 2023 el promedio de arriendo por m2 fue de 0,27 uf/m2, principalmente asociado al formato de los centros comerciales, primando los locales ancla en la mayor parte de la superficie arrendable. Este aspecto se considera como un gran potencial de crecimiento en rentas futuras, ya que al término de los contratos de arriendo existe un potencial para incrementar las rentas.



### Arrendatarios por rubro

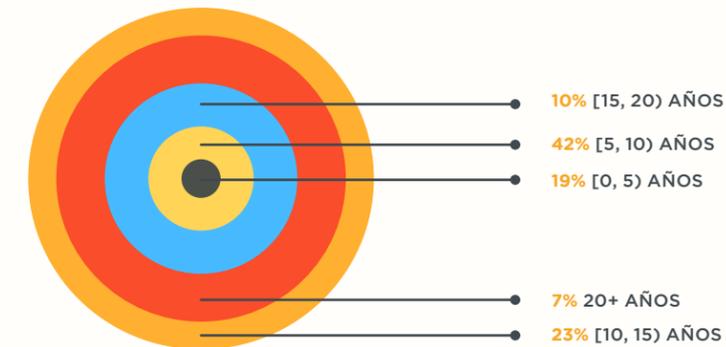
Aproximadamente, el 60% de los ingresos percibidos por Inversiones Punta Blanca SpA se distribuyen entre rubros de primera y segunda necesidad, tales como supermercados, grandes prestadores del área de la salud, alimentación, educación o farmacias.



## 2.3 Nuestros Clientes.

### Contratos con operadores

Como negocio que busca relaciones a largo plazo, el 81% de los contratos de Inversiones Punta Blanca SpA con los operadores se extiende por más de 10 años, mientras que solo el 19% tiene una duración menor a 5 años.



### Baja tasa de vacancia

Históricamente, la vacancia de los activos de Puntablanca ha oscilado entre 0,5 y 1%, lo cual está muy por debajo de la tasa que presenta la industria de renta comercial en formatos de Strip Centers, típicamente superando un 5% en la tasa de vacancia. Puntablanca finaliza el año 2023 con una vacancia del 0,68% equivalente a 500 m2 en arriendo.

## 2.4 Atributos Comerciales.

### Cartera de grandes operadores

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



### Ubicaciones de los centros comerciales

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



### Contratos de arriendo a largo plazo

Debido a la política comercial de la compañía, el 81% de los contratos de arriendo entre Inversiones Punta Blanca SpA y sus operadores suele ser de largo plazo y aseguran una renta fija a un plazo mínimo de 5 años. Esto, gracias a la fuerte relación comercial y la mutua confianza entre los clientes y la empresa.



### Canon de arriendo

El valor promedio de arriendo en los contratos de Inversiones Puntablanca SpA es de 0,27 UF/m<sup>2</sup>, valor estrechamente relacionado con la génesis de los proyectos, donde la estrategia es firmar tempranamente contratos a largo plazo con los operadores, incluso previo al inicio de operación del activo. Al haber un canon de arriendo bajo, existe un potencial en el crecimiento de los ingresos al renegociar en los momentos de renovación de contratos. Además, este atributo permite estabilizar y asegurar una renta por un periodo prolongado, lo que resulta altamente competitivo frente a centros de similares características. Asimismo, los activos de Inversiones Punta Blanca SpA tienen una tasa de vacancia muy baja, dada su gran facilidad de reposición y su baja tasa de morosidad.



### Tipo de servicio

El 60% de los arrendatarios de Puntablanca presta servicios de primera o segunda necesidad, atributo fundamental para mantener la operatividad del negocio al margen de posibles restricciones sanitarias o en estado de emergencia.

\* De esta manera, Inversiones Punta Blanca SpA ha logrado combinar una cartera de clientes robusta, con activos de primer nivel, lo que se traduce en seguridad para sus inversionistas, gracias a que el 93% de los ingresos está representado por grandes operadores, con valores de arriendo fijos y en UF; y también gracias a que los centros comerciales ofrecen atributos comparativos altamente valorados en el mercado, como son distribución, ubicación y conectividad.

## 2.5 Gestión de Riesgos.

### Riesgo de crédito

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

La empresa mitiga el riesgo de crédito por la naturaleza del negocio donde se solicitan garantías al inicio de los contratos y se hacen cobros anticipados de los arriendos mensualmente. En 2024 no existieron gastos por provisión de cuentas incobrables.

El detalle de los deudores por arriendo al 31 de diciembre de 2024 es el siguiente:

Detalle vencimiento deudores por arriendo	Saldo al 31/12/2024	% sobre total M\$
Al día	140.540	75,97%
0 - 30 días	3.905	2,11%
31 - 60 días	4.377	2,37%
61 - 90 días	36.182	19,55%
91 - 120 días	-	-
<b>Total</b>	<b>185.004</b>	<b>100.00%</b>

### Riesgo liquidez

El riesgo de liquidez está relacionado con las necesidades de fondos para hacer frente a los compromisos adquiridos. Respecto a la cobertura financiera, al cierre del periodo este corresponde a 1,85x.

Por otro lado, el riesgo está relacionado a su capacidad para ejecutar sus planes de negocios, los cuales se realizan con capital propio y financiamientos bancarios, donde este último tiene una liquidez asegurada debido a que el monto de financiamiento (LTV) adquirido no sobrepasa el 56% del valor de los activos.

### Riesgo Mercado

El 96% de los ingresos de Inversiones Punta Blanca SpA es de renta fija, es decir, no depende de las ventas de los operadores. Además, el 100% de los contratos está redactado en valor UF, lo que protege los ingresos de los efectos de inflación, minimizando este riesgo, pero también el de la variación de ingresos asociada al rendimiento de los locatarios.

La tasa de interés en los pasivos financieros es fija y no tiene fluctuaciones exceptuando la variación del valor UF. Otro punto a favor de la empresa es que los valores de arriendo están indexados al valor de la unidad de fomento. El riesgo de aumento de los pasivos por el valor UF es mitigado por el aumento de los ingresos.

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

### Riesgo de siniestro

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

Los arrendatarios, al asumir el arriendo del inmueble en estado de obra gruesa habitable, tienen la obligación contractual para con la Compañía de mantener los locales comerciales en las condiciones que les fueron entregados. Por esta razón, Puntablanca no es responsable de los deterioros o daños asociados a la habilitación de cada local.

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



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

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



#### Seguro de pérdidas de entradas por arriendo:

Cubre hasta 12 meses de arriendos que no se puedan cobrar producto del daño que genere un siniestro.



#### Seguro de responsabilidad civil:

Cubre todo tipo de daños ocasionados a terceros.

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

## 2.6 Políticas de inversión y financiamiento.

Inversiones Punta Blanca SpA contempla anualmente, un plan de mejoras aplicable a los centros comerciales de cerca de UF 15.000, lo cual pretende mantener y fortalecer el atractivo de los activos, aumentar la superficie arrendable y mejorar la renta actual. No se contemplan financiamientos adicionales.

# 3. IN FOR MA CIÓN

Corporativa.



PUNTABLANCA  
COMERCIAL

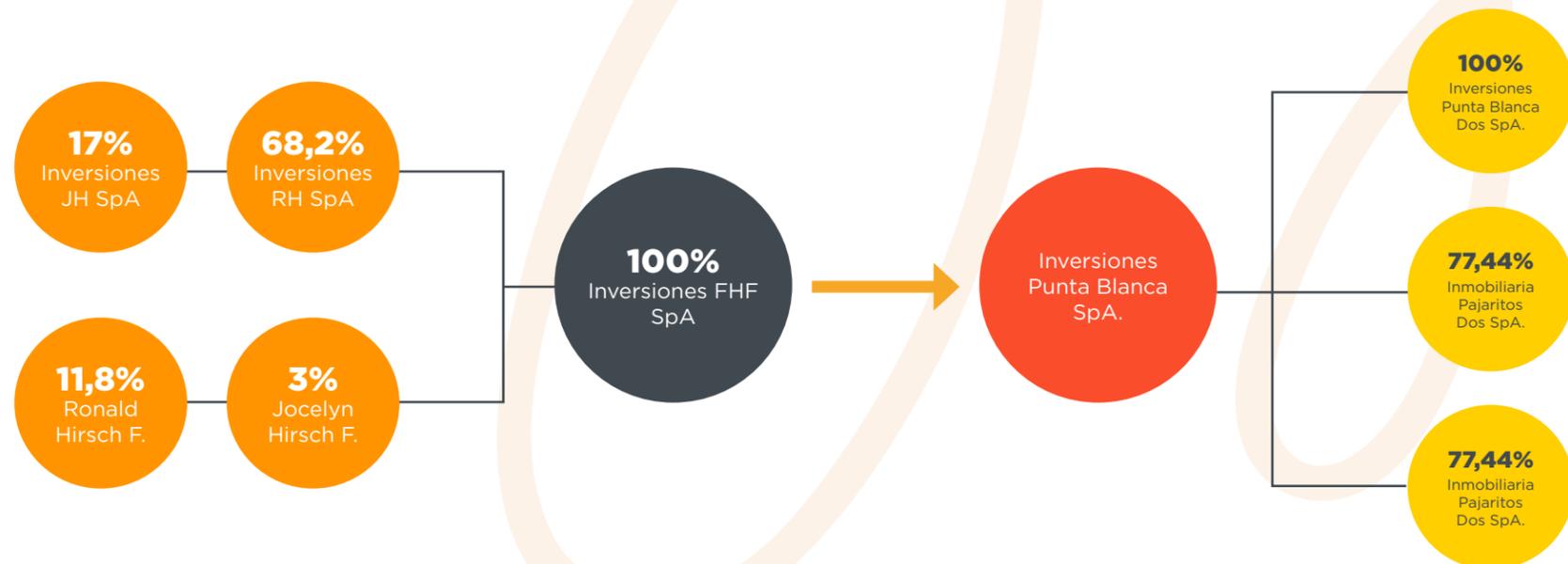
### 3.1 Estructura Societaria.

El capital suscrito y pagado del emisor asciende a un total de M\$31.309.485, compuesto por 18.857.440.315 acciones comunes nominativas y sin valor nominal, suscritas y pagadas por Punta Blanca Grupo Inmobiliario SpA. N° de accionistas: 1

Al 31 de diciembre de 2023 los accionistas son los siguientes:

Razón social accionista	Rut	Cantidad de acciones	Porcentaje de propiedades
Inversiones FHF Spa.	76.415.631-5	18.857.440.315	100%
<b>Total</b>			<b>100%</b>

### 3.2 Malla Societaria.



### 3.3 Auditoría y cumplimiento.

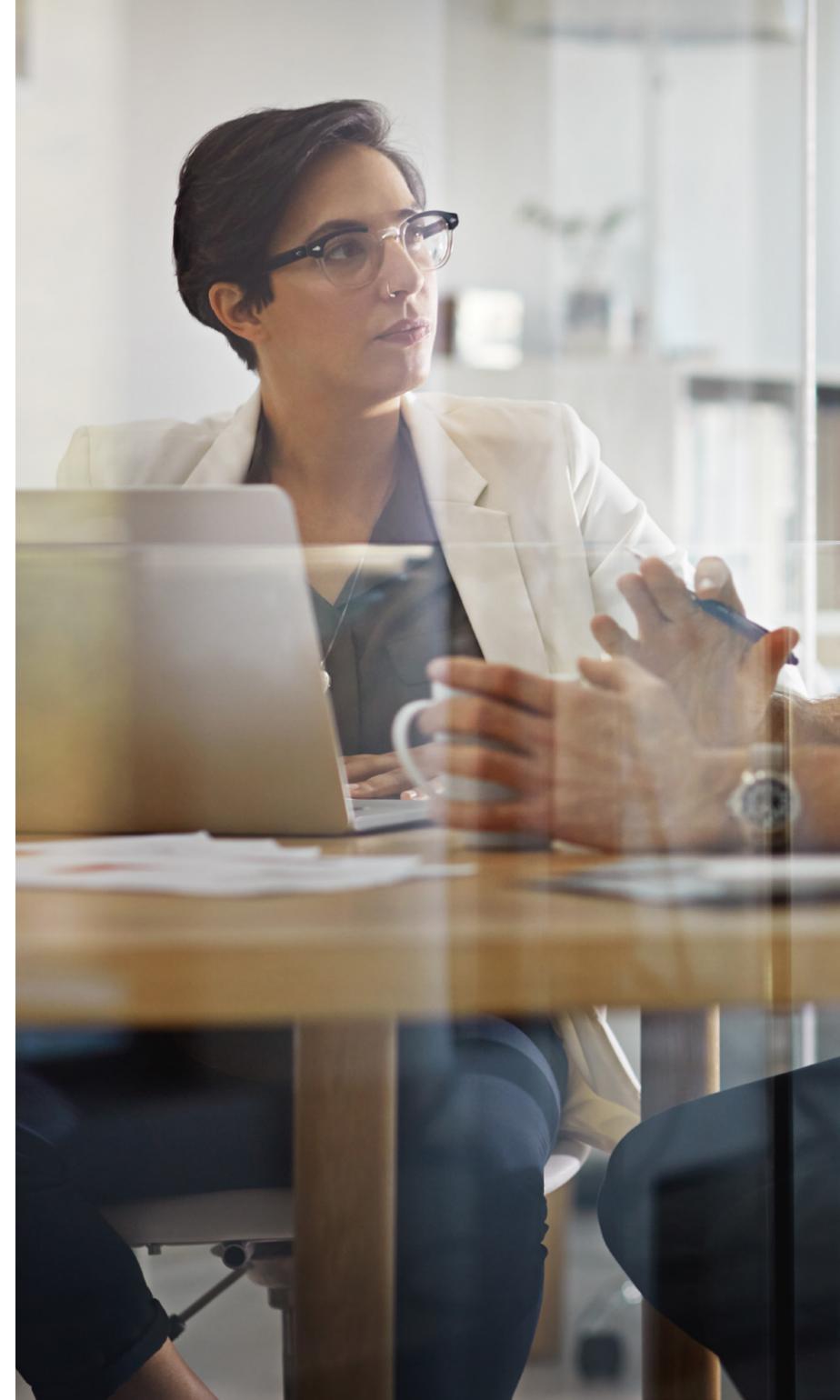
Inversiones Punta Blanca SpA trabaja con Pricewaterhouse Coopers (PWC), que opera como ente supervisor para velar porque los procesos de contabilización y control de activos y pasivos de la empresa cumplan con las normas internacionales IFRS. Han sido 11 años de estados financieros auditados por una empresa experta en el rubro, los que aseguran la transparencia de los procesos financieros.

### 3.4 Política de reparto de dividendos.

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

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

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



# 4. CULTURA

Y Sostenibilidad.



PUNTABLANCA  
COMERCIAL

## 4.1 Buenas Prácticas.

Para Puntablanca es primordial que los compromisos se reflejen en acciones concretas y, una de las fórmulas propuestas para el 2024 fue el desarrollo de una estrategia de sostenibilidad que permitiese desarrollar distintas acciones en beneficio del entorno con la mirada de crear mejores barrios a través de los proyectos inmobiliarios.

La sostenibilidad es y seguirá siendo el centro del negocio de Inversiones Punta Blanca SpA, porque una empresa no puede medirse solo por su rentabilidad, sino que también por lo que genera y transmite con su público. Por eso, sus proyectos de renta comercial se construyen pensando en su eficiencia operacional, con una fuerte dosis de innovación y con las personas en el centro de todas las decisiones.

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



Las personas se alimentan, trabajan, se relacionan, van al gimnasio, tienen mascotas y Puntablanca quiere ser parte de esas actividades tan relevantes en su vida cotidiana. Parte de esta visión llevó a la empresa a construir oficinas en su power center de Irarrázaval, para formar así un ecosistema que optimiza y hace más eficiente los diferentes espacios. Ese proyecto mixto le dio vida al primer business center de Ñuñoa, que logró sinergias importantes con un área comercial. Por otro lado, dar lugar a un Stand Alone en una de las comunas con más habitantes a nivel nacional y ocupado con un restaurante McDonald's que forma parte de un innovador proyecto que establece más de 20 iniciativas sustentables con las que busca reducir el impacto ambiental y dar uso eficiente de los distintos recursos, habla también de la selección de clientes que busca Puntablanca tener en su cartera de multiformato.

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

## 4.2 Relación con el entorno.

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

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

## 4.3 Construyendo Sostenibilidad.

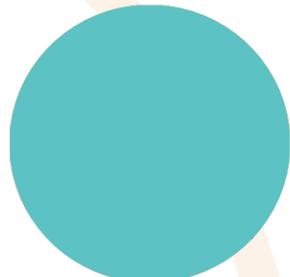
Puntablanca ha desarrollado tres ejes temáticos de Sostenibilidad para poner foco en distintas acciones donde se vean beneficiados los distintos actores principales de la compañía (Clientes, colaboradores, inversionistas, locatarios, proveedores).

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



### COMUNIDAD

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



### BIENESTAR

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



### MEDIOAMBIENTE

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

## Principales hitos de sostenibilidad 2024: Comunidad

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

### Optimización en la velocidad del pago a proveedores desde la emisión de factura:

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



### Vida en comunidad y estilo sostenible en edificios Multifamily:

Consideran múltiples puntos de encuentro para generar sinergia en comunidad, otorgando espacios como: Pet spa, zona de mascotas, huertos comunitarios, techos verdes, espacios dedicados a bicicletas promoviendo un transporte saludable y no contaminante para la ciudad, salas de clases para movimiento corporal, entre otros espacios que llevan a los residentes

a disfrutar de más tiempo en familia o con amigos, sin necesidad de realizar grandes desplazamientos en la ciudad. Todos estos espacios fueron estrenados en el primer edificio de renta residencial Cohome Irarrázaval y se proyecta la misma incorporación para una cartera de tres nuevos proyectos Multifamily bajo el concepto Cohome, inspirado en la misma experiencia de hotelería.



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

**Portal de firma digital:** Puntablanca fomenta la no impresión de documentos y firma digital de documentos. La empresa integró el portal **Fedok**, donde los colaboradores pueden gestionar firmas simples y avanzadas con los distintos actores que se requiera, agilizando así el proceso en sus labores a través de firmas digitales en contratos, anexos, escrituras, documentos de trabajo que requiera el grupo Puntablanca con sus clientes, proveedores u otros manteniendo la confidencialidad y seguridad del proceso.



**Instrumento de medición a la Satisfacción laboral del equipo:** El 2024 se realizó por quinto año consecutivo esta encuesta estandarizada, con una participación voluntaria del 83% de los colaboradores y una satisfacción laboral del 83,2%. Esta encuesta permite sacar en limpio distintas acciones a programar durante el siguiente periodo.

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

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

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

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



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



**Construcción sustentable con estándares internacionales:** Como parte de nuestro compromiso con un desarrollo urbano más eficiente y consciente con el medioambiente, durante 2024 avanzamos en la construcción de un edificio multifamiliar que se encuentra en proceso de certificación EDGE (Excellence in Design for Greater Efficiencies), el cual será entregado a principios de 2025.

Esta certificación internacional, reconoce edificaciones que incorporan soluciones concretas para reducir el consumo de energía, agua y materiales, tanto en su construcción como en su operación. Mediante un diseño eficiente y la implementación de tecnologías sostenibles, este proyecto busca disminuir su huella ambiental y generar beneficios tangibles para sus futuros residentes.

Este desarrollo refleja nuestra visión de futuro, integrando estándares internacionales en nuestras obras y reafirmando nuestro compromiso con la sostenibilidad en cada etapa del ciclo inmobiliario.

**Compromiso con el uso responsable del agua:** Durante el año 2024, en línea con nuestro compromiso con la sostenibilidad ambiental y la gestión eficiente de los recursos naturales, implementamos jardines de bajo consumo hídrico en nuestros centros comerciales de Av. Antonio Varas y Av. Perú.

Esta iniciativa busca aportar a la conservación del agua, uno de los recursos más valiosos y escasos en el contexto actual del cambio climático. A través del diseño y mantención de áreas verdes con especies nativas o adaptadas a climas secos, logramos reducir significativamente el consumo de agua destinada al riego, sin comprometer la calidad del entorno ni la experiencia de nuestros clientes.

**Energía renovable en nuestras operaciones:** En 2024, dimos un paso relevante en nuestra estrategia de sostenibilidad energética con la implementación de una planta fotovoltaica en nuestro centro comercial de Maipú. Esta iniciativa nos permite generar parte de la

energía que consumimos a partir de una fuente limpia y renovable, contribuyendo así a la reducción de nuestras emisiones de gases de efecto invernadero.

La incorporación de esta tecnología refleja nuestro compromiso con una operación más eficiente y con menor impacto ambiental, alineada con los desafíos globales de descarbonización y transición energética. Además, nos permite avanzar hacia una mayor autonomía energética y una mejor gestión de los costos operacionales.



#### 4.4 Colaboradores, Proveedores y Clientes.

Todos los logros de Inversiones Punta Blanca SpA, en sus más de 19 años de historia, han sido posibles gracias al excelente trabajo de su equipo humano. Por eso, la compañía valora y cuida a sus colaboradores con una política integral que promueve el buen clima laboral, impulsa y celebra sus resultados y fomenta el trabajo en equipo y el desarrollo profesional de su gente.

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

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

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

# 5. **GES TIÓN**

**Y Resultados financieros.**



**PUNTABLANCA**  
COMERCIAL

## 5.1 Propiedades de inversión.

A continuación, se presentan los Activos Esenciales, correspondientes a trece activos de renta comercial, clasificados como Power Center, Strip Center, Stand Alone y Oficinas según corresponda. La Compañía posee cinco Power Center, con un total de 52.239 m2 útiles y un valor contable total de MM\$104.890.- al 31 de diciembre de 2024. A su vez, Punta Blanca posee cinco strip center, con un total 11.020 m2 útiles y un valor contable total de MM\$23.231.- al 31 de diciembre de 2024.

Para el formato de Stand Alone y Oficinas, cuenta con 2.784 m2 útiles y 264 m2 respectivamente y un valor contable de MM\$3.552.- para Stand Alone Maipú II y MM\$1.215.- en Oficinas.

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

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

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

### Power Center

N°	Nombre	Región	M 2 útiles	Valor contable (en millones de pesos)	Propietario del activo
1	Irarrázaval	Metropolitana	12.052	MM\$36.375.-	Si
2	Maipú	Metropolitana	12.150	MM\$25.315.-	Leasing
3	Curicó	Maule	11.875	MM\$14.152.-	Si
4	Ovalle	Coquimbo	8.364	MM\$15.307.-	Leasing
5	Arica	Arica y Parinacota	7.798	MM\$13.741.-	Leasing
<b>Total</b>			<b>52.239</b>	<b>MM\$104.890.-</b>	

### Strip Center

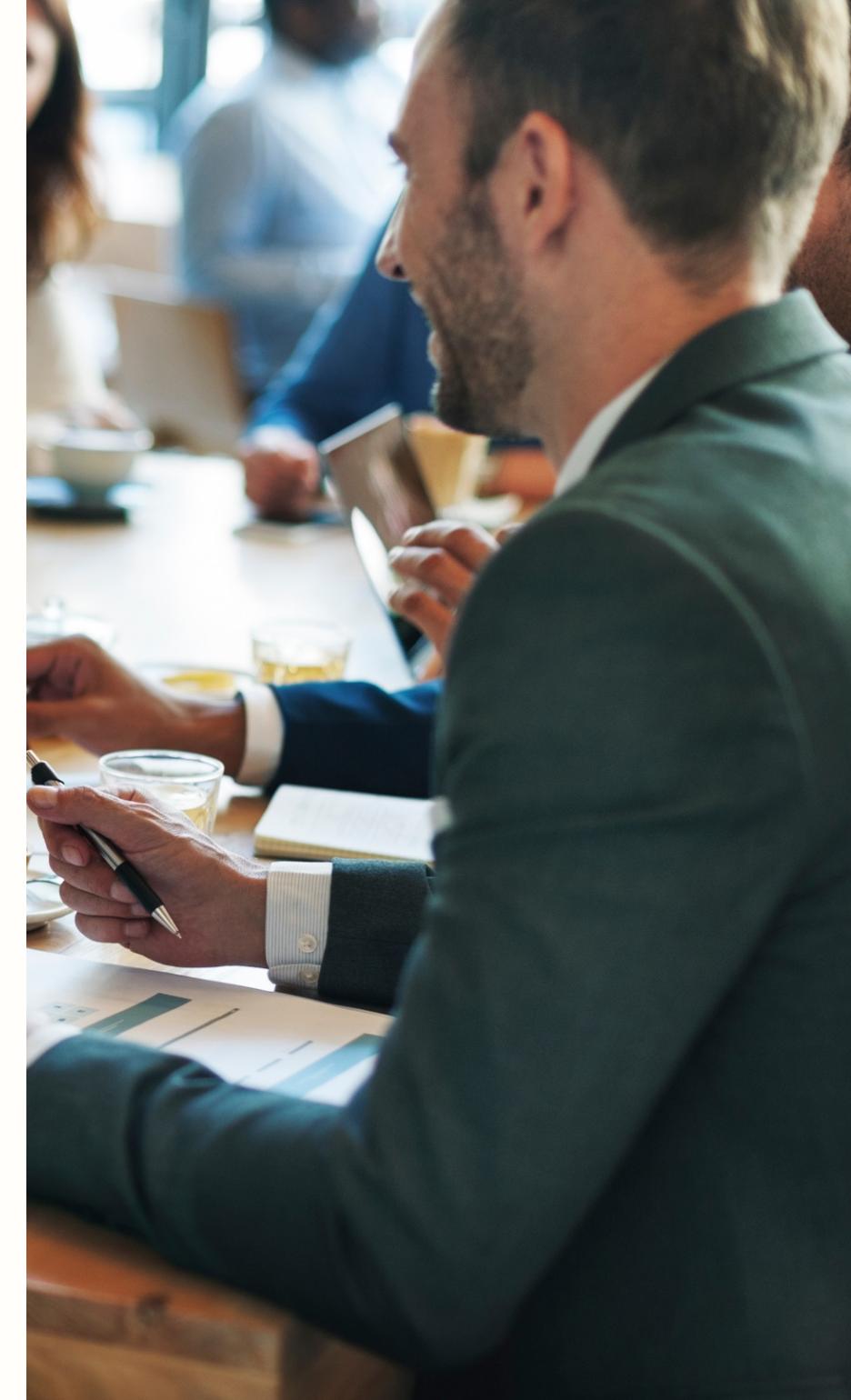
N°	Nombre	Región	M 2 útiles	Valor contable (en millones de pesos)	Propietario del activo
1	San Bernardo	Metropolitana	4.794	MM\$6.392.-	Si
2	La Cruz	Valparaíso	2.047	MM\$4.732.-	Leasing
3	Quillota	Valparaíso	1.665	MM\$2.226.-	Leasing
4	Antonio Varas	Metropolitana	676	MM\$3.957.-	Leasing
5	Avenida Perú	Metropolitana	767	MM\$4.289.-	Leasing
6	Talagante	Metropolitana	1.071	MM\$1.636.-	Si
<b>Total</b>			<b>11.020</b>	<b>MM\$23.231.-</b>	

### Stand Alone

N°	Nombre	Región	M 2 útiles	Valor contable (en millones de pesos)	Propietario del activo
1	Maipú II	Metropolitana	2.784	MM\$3.136.-	Leasing
<b>Total</b>			<b>2.784</b>	<b>MM\$3.136.-</b>	

### Oficinas

N°	Nombre	Región	M 2 útiles	Valor contable (en millones de pesos)	Propietario del activo
1	Vespucio, P12	Metropolitana	264	MM\$1.210.-	Si
<b>Total</b>			<b>264</b>	<b>MM\$1.210.-</b>	



### 5.3 Informe del auditor independiente.

Santiago, 26 de marzo de 2025  
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 de situación financiera consolidados al 31 de diciembre de 2024 y 2023 y los correspondientes estados consolidados de resultados, de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas y las correspondientes notas a los estados financieros consolidados.

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 2024 y 2023, 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 mantención de un control interno pertinente para la preparación y presentación razonable de estados financieros consolidados que estén exentos de representaciones incorrectas significativas, ya sea debido a fraude o error.

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 por al menos doce meses a partir del final del período que se reporta, sin limitarse a dicho período.

#### 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.

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

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



## 5.4 Estados consolidados de situación financiera.

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024 Y 2023

### Activos.

	Nota	31/12/2024 M\$	31/12/2023 M\$	
Activos corrientes	Efectivo y equivalentes al efectivo	5	519.334	388.636
	Otros activos no financieros	6	137.692	165.956
	Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	7	369.777	331.407
	Cuentas por cobrar a entidades relacionadas	9	2.877.410	1.673.916
	Activos por impuestos corrientes	8	28.323	127.608
	Total activos corrientes distintos de los activos o grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta		3.932.536	2.687.523
	Activos no corrientes o grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta	10	3.956.919	-
	<b>Total activos corrientes</b>		<b>7.889.455</b>	<b>2.687.523</b>
Activos no corrientes	Otros activos no financieros no corrientes		-	118.984
	Otros activos financieros no corrientes		13.261	9.830
	Propiedades de inversión	11	128.932.082	121.160.401
	<b>Total activos no corrientes</b>		<b>128.945.343</b>	<b>121.289.215</b>
<b>TOTAL ACTIVOS</b>		<b>136.834.798</b>	<b>123.976.738</b>	

### Pasivos y Patrimonio.

	Nota	31/12/2024 M\$	31/12/2023 M\$	
Pasivos corrientes	Otros pasivos financieros	12	5.912.459	2.234.983
	Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar	13	495.359	417.751
	Pasivos por impuestos corrientes	8	54.585	103.665
	Total pasivos corrientes distintos de pasivos vinculados mantenidos para la venta		6.462.403	2.756.399
	Pasivos vinculados mantenidos para la venta	10	1.517.928	-
	<b>Total pasivos corrientes</b>		<b>7.980.331</b>	<b>2.756.399</b>
Pasivos no corrientes	Otros pasivos financieros	12	67.553.944	68.512.658
	Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar	13	275.203	241.498
	Cuentas por pagar a entidades relacionadas	9	641.667	1.589.301
	Pasivos por impuestos diferidos	14	19.041.406	16.384.110
	<b>Total pasivos no corrientes</b>		<b>87.512.220</b>	<b>86.727.567</b>
<b>Total pasivos</b>		<b>95.492.551</b>	<b>89.483.966</b>	
Patrimonio	Capital emitido	15	31.309.485	31.309.485
	Otras reservas		-126.638	-126.638
	Ganancias acumuladas		10.091.952	3.309.627
	Total patrimonio atribuible a propietarios de la controladora		41.274.799	34.492.474
	Participaciones no controladoras		67.448	298
<b>Patrimonio total</b>		<b>41.342.247</b>	<b>34.492.772</b>	
<b>TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO</b>		<b>136.834.798</b>	<b>123.976.738</b>	

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

## 5.5 Estados consolidados de resultados integrales.

	Nota	1/1/2024 31/12/2024 M\$	1/1/2023 31/12/2023 M\$
Ingresos de actividades ordinarias	16	9.115.966	8.914.977
Costos de ventas	16	-1.807.296	-1.823.632
<b>Ganancia bruta</b>		<b>7.308.670</b>	<b>7.091.345</b>
Otros ingresos	10-11	11.331.935	2.537.143
Gastos de administración y comercialización	17	-530.637	-459.263
Ingresos financieros	18	28.289	47.681
Costos financieros	18	-3.657.488	-3.401.960
Otras ganancias (pérdidas)	19	16.516	-43.053
Diferencia de cambio	18	-42.752	-15.548
Resultado por unidades de reajuste	18	-2.921.375	-3.056.239
Resultado antes de impuestos		11.533.158	2.700.106
Impuesto a las ganancias	14	-2.805.465	-827.709
<b>Resultado del ejercicio</b>		<b>8.727.693</b>	<b>1.872.397</b>
<b>Ganancia atribuible a:</b>			
Propietarios de la controladora		8.660.543	1.814.332
Participación no controladora		67.150	58.065
<b>Resultado del ejercicio</b>		<b>8.727.693</b>	<b>1.872.397</b>
Resultado del ejercicio		8.727.693	1.872.397
Otros resultados integrales		-	-
<b>RESULTADO INTEGRAL TOTAL</b>		<b>8.727.693</b>	<b>1.872.397</b>

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

## 5.6 Estados consolidados de cambios en el patrimonio.

	Capital emitido M\$	Prima de emisión M\$	Resultados acumulados M\$	Patrimonio atribuible a propietarios de la controladora M\$	Participaciones no controladoras M\$	Patrimonio Total M\$
<b>Saldo inicial al 1/1/2024</b>	<b>31.309.485</b>	<b>-126.638</b>	<b>3.309.627</b>	<b>34.492.474</b>	<b>298</b>	<b>34.492.772</b>
<b>Cambios en el patrimonio</b>						
Resultado del ejercicio	-	-	8.660.543	8.660.543	67.150	8.727.693
Otros resultados integrales	-	-	-	-	-	-
Resultado integral total	-	-	8.660.543	8.660.543	67.150	8.727.693
Reparto dividendos	-	-	-1.878.218	-1.878.218	-	-1.878.218
Aumento por cambios en la participación en la propiedad de filiales	-	-	-	-	-	-
Aporte de capital	-	-	-	-	-	-
<b>Total cambios en el patrimonio</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>6.782.325</b>	<b>6.782.325</b>	<b>67.150</b>	<b>6.849.475</b>
<b>SALDO FINAL AL 31/12/2024</b>	<b>31.309.485</b>	<b>-126.638</b>	<b>3.309.627</b>	<b>34.492.474</b>	<b>298</b>	<b>34.492.772</b>
<b>Saldo inicial al 1/1/2023</b>	<b>31.308.502</b>	<b>-135.515</b>	<b>1.495.295</b>	<b>32.668.282</b>	<b>-60.640</b>	<b>32.607.642</b>
<b>Cambios en el patrimonio</b>						
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
<b>Total cambios en el patrimonio</b>	<b>983</b>	<b>8.877</b>	<b>1.814.332</b>	<b>1.824.192</b>	<b>60.938</b>	<b>1.885.130</b>
<b>SALDO FINAL AL 31/12/2023</b>	<b>31.309.485</b>	<b>-126.638</b>	<b>3.309.627</b>	<b>34.492.474</b>	<b>298</b>	<b>34.492.772</b>

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



## 5.7 Estados consolidados de flujos de efectivo.

	Nota	1/1/2024 31/12/2024 M\$	1/1/2023 31/12/2023 M\$	
<b>Flujos de efectivo procedentes de actividades de operación</b>				
<b>Clases de cobros por actividades de operaciones:</b>				
	Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios"	9.170.837	8.581.256	
<b>Clases de pagos:</b>				
	Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	-2.226.619	-2.298.422	
	Impuestos a las ganancias pagados (reembolsados)	-	28.774	
	Otras entradas (salidas) de efectivo	69.436	-246.016	
<b>Flujos de efectivo netos procedentes de actividades de operación</b>		<b>7.013.654</b>	<b>6.065.592</b>	
<b>Flujos de efectivo procedentes de actividades de inversión:</b>				
	Compras de otros activos a largo plazo	11 (b)	-396.665	-55.960
	Intereses recibidos	18 (a)	28.289	47.680
<b>Flujos de efectivo netos utilizados en actividades de inversión</b>		<b>-368.376</b>	<b>-8.280</b>	
<b>Flujos de efectivo procedentes de actividades de financiación:</b>				
	Pagos y Préstamos a entidades relacionadas (neto)	9 (c)	-3.943.650	-1.616.294
	Pagos de pasivos por arrendamientos financieros y préstamos	12	-2.436.301	-2.102.294
	Pagos de gastos financieros	12	-3.633.575	-3.399.029
	Importes procedentes de préstamos		3.498.946	-
<b>Flujos de efectivo netos utilizados en actividades de financiación</b>		<b>-6.514.580</b>	<b>-7.117.617</b>	
<b>Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio</b>				
	Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del ejercicio		388.636	1.448.941
<b>EFFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFFECTIVO AL FINAL DEL EJERCICIO</b>		<b>5</b>	<b>519.334</b>	<b>388.636</b>

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

## NOTA 1 - INFORMACIÓN GENERAL DE LA SOCIEDAD MATRIZ

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

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

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

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

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023 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%
<b>Total</b>		<b>18.857.440.315</b>	<b>100%</b>

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

- Hirsch Federic Ronald Jorge Mauricio
- Hirsch Federic Jocelyn Marta
- Hirsch Portugueis José Tomás
- Hirsch Portugueis Florencia Alejandra
- Hirsch Portugueis Sebastián Federico
- Hirsch Portugueis, Francisca Antonia
- Hirsch Neiman, Benjamín Nicolás
- Nágel Hirsch Federica Catalina
- Nágel Hirsch Máximo Alberto
- 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 66.200 m2 arrendables, de los cuales un 62% está ubicado en la ciudad de Santiago.

Al 31 de diciembre de 2024 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 2024 y 2023, 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 2024 y 2023.
- Estados consolidados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo, por el ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2024 comparativo con el mismo ejercicio del año 2023.

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.

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 26 de marzo de 2025.

### 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 2024 y 2023, 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:

- 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).
- Exposición o derecho, a rendimientos variables procedentes de su involucramiento en la participada.
- 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:

- 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.
- Los derechos de voto potenciales mantenidos por el inversor, otros tenedores de voto u otras partes.
- Derechos que surgen de otros acuerdos contractuales.
- 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	31-12-2024	31-12-2023
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%	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 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

#### 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.

- 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.
- 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”.

- 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.

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

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

### k. Propiedades de inversión

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

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

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

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

### l. Deterioro del valor de los activos no financieros

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

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

### m. Cuentas por pagar comerciales

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

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

### n. Provisiones

Las provisiones se reconocen en el estado consolidado de situación financiera cuando: i) la Sociedad Matriz y filiales tienen una obligación presente (ya sea legal o implícita) como resultado de un suceso pasado, ii) es probable una salida de recursos que incorporan beneficios económicos para cancelar tal obligación, y iii) puede hacerse una estimación fiable del importe de la obligación.

Las provisiones se valoran por el valor actual de los desembolsos que se espera que sean necesarios para liquidar la obligación teniendo en consideración la mejor información disponible y son reestimadas en cada cierre contable.

La tasa de descuento utilizada para determinar el valor actual es una tasa antes de impuestos que refleja las evaluaciones actuales del mercado, en la fecha del estado consolidado de situación financiera, del valor temporal del dinero, así como el riesgo específico relacionado con el pasivo en particular. El incremento en la provisión con motivo del paso del tiempo se reconoce como un gasto por intereses.

### ñ. Capital

El capital está representado por 18.857.440.315 acciones serie común, nominativas y sin valor nominal. El capital se encuentra íntegramente suscrito y pagado.

### o. Distribución de dividendos

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

### p. Reconocimiento de ingresos

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

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

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

### Ingresos por arrendamientos

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

### q. Impuestos a las ganancias e impuestos diferidos

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

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

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

**r. Nuevos pronunciamientos contables**

**a. Normas, interpretaciones y enmiendas obligatorias por primera vez para los ejercicios financieros iniciados el 1 de enero de 2024.**

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

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

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

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

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

Normas e interpretaciones	Obligatoria para ejercicios iniciados a partir de
Modificaciones a la NIC 21 – Ausencia de convertibilidad. Publicada en agosto de 2023, esta modificación afecta a una entidad que tiene una transacción u operación en una moneda extranjera que no es convertible en otra moneda para un propósito específico a la fecha de medición. Una moneda es convertible en otra cuando existe la posibilidad de obtener la otra moneda (con un retraso administrativo normal), y la transacción se lleva a cabo a través de un mercado o mecanismo de convertibilidad que crea derechos y obligaciones exigibles. La presente modificación establece los lineamientos a seguir, para determinar el tipo de cambio a utilizar en situaciones de ausencia de convertibilidad como la mencionada. Se permite la adopción anticipada.	01/01/2025
Modificación a NIIF 9 y NIIF 7 - Clasificación y Medición de Instrumentos Financieros. Publicada en mayo de 2024, está modificación busca: aclarar los requisitos para el momento de reconocimiento y baja en cuentas de algunos activos y pasivos financieros, con una nueva excepción para algunos pasivos financieros liquidados a través de un sistema de transferencia electrónica de efectivo;	
aclarar y agregar más orientación para evaluar si un activo financiero cumple con el criterio únicamente pago de principal e intereses (SPPI); agregar nuevas revelaciones para ciertos instrumentos con términos contractuales que pueden cambiar los flujos de efectivo (como algunos instrumentos con características vinculadas al logro de objetivos ambientales, sociales y de gobernanza (ESG)); realizar actualizaciones de las revelaciones de los instrumentos de patrimonio designados a valor razonable con cambios en otro resultado integral (FVOCI).	01/01/2026

Normas e interpretaciones	Obligatoria para ejercicios iniciados a partir de
Mejoras anuales a las normas NIIF – Volumen 11. Las siguientes mejoras se publicaron en julio de 2024:  NIIF 1 Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera. Fueron mejoradas algunas referencias cruzadas a NIIF 9 indicadas en párrafos B5-B6 con relación a la excepción de aplicación retrospectiva en contabilidad de coberturas.  NIIF 7 Instrumentos Financieros: Información a Revelar. En relación a las revelaciones sobre resultados provenientes por baja de activos financieros donde exista involucración continua, se incorpora una referencia a NIIF13 con el objetivo de revelar si existen inputs no observables significativos que impactaron el valor razonable, y por ende, parte del resultado de la baja.  NIIF 9 Instrumentos financieros. Fue enmendada una referencia sobre la medición inicial de las cuentas por cobrar eliminando el concepto de precio de la transacción.  NIIF 10 Estados Financieros Consolidados. Se incorporan algunas mejoras en la descripción de la evaluación de control cuando existen “agentes de facto”.  NIC 7 Estado de flujos de efectivo. Fue enmendada una referencia en el párrafo 37 en relación al concepto de “método de participación” eliminando la referencia al “método del costo”.	01/01/2026
NIIF 18 Presentación y revelación en estados financieros. Publicada en abril de 2024. Esta es la nueva norma sobre presentación y revelación en los estados financieros, con un enfoque en actualizaciones del estado de resultados. Los nuevos conceptos clave introducidos en la NIIF 18 se relacionan con: 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.	01/01/2027

Normas e interpretaciones	Obligatoria para ejercicios iniciados a partir de
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. 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.	01/01/2027

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

### NOTA 3 - ADMINISTRACIÓN DE RIESGO FINANCIERO

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

#### Riesgo de crédito

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

Respecto de las inversiones financieras, la Sociedad Matriz y filiales poseen una cartera de inversiones financieras producto de los excedentes propios de la gestión del flujo de efectivo, lo que significa plazos de inversión menores a 30 días. Para gestionar este riesgo de crédito, la Administración ha establecido una política de inversiones en instrumentos de renta fija y en entidades financieras de bajo riesgo relativo. Las inversiones financieras, así como el efectivo y efectivo equivalente, se encuentran mayoritariamente en bancos e instituciones financieras con un rating crediticio considerado fuerte o satisfactorio según agencias clasificadoras.

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

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

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, 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\$ 31-12-2024	Valor Libro M\$ 31-12-2023
Efectivo y equivalentes al efectivo	Efectivo en caja	Costo amortizado	5	1.650	1.650.
Efectivo y equivalentes al efectivo	Saldo en bancos	Costo amortizado	5	509.105	269.147
Efectivo y equivalentes al efectivo (*)	Fondos mutuos	Valor razonable con cambios en resultado	5	8.579	117.839
"Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar"		Costo amortizado	6	369.777	331.407
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas		Costo amortizado	9	2.877.410	1.673.916
Otras cuentas por cobrar		Costo amortizado		-	118.984
Otros activos financieros		Costo amortizado	2	13.261	9.830

(\*) 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 0,6040 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 84,00% de los ingresos pactados.

Pasivos financieros fechas de vencimiento		31-12-2024 M\$	31-12-2023 M\$
<b>Otros pasivos financieros</b>	Menos de 1 año	5.961.299	2.234.983
	Mayor a 1 año	67.553.944	68.512.658
<b>Cuentas por pagar</b>	Menos de 1 año	495.359	417.751
	Más de 1 año	275.203	241.498
<b>Cuentas por pagar con relacionadas</b>	Mas de un año	641.667	1.589.301
<b>Totales</b>		<b>74.878.632</b>	<b>72.996.191</b>

### Riesgo de mercado

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

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

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

### Riesgo de tipo de cambio

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

#### Riesgo de siniestros

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

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

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

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

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

## NOTA 4 - ESTIMACIONES CRÍTICAS DE LA GERENCIA

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

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

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

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

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

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

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

### Metodología adoptada

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

### 1. Propiedades Comerciales

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

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

### 2. Enfoque de Ingreso

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

### 3. Supuestos

#### a. Ingresos

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

#### b. Egresos Costos y Gastos

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

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

Para los efectos de lo dispuesto en el número 5º 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 2024 de acuerdo con la información de la SBIF siendo de 5,05%.

### 4. Tasa de descuento

De acuerdo a la teoría financiera la tasa de costo de capital de un activo (ka) 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 ke es el costo de capital del patrimonio, kd es el costo de la deuda, t es la tasa de impuesto a la renta, E/V es la proporción patrimonio-activos y D/V es la proporción deuda-activos.

Para la estimación del ke se utiliza el modelo CAPM (Capital Asset Pricing Model) dado por:

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

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

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

#### a. Estimación del Beta

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

#### b. Premio por riesgo

Se consideró una base 1,5% para las propiedades sin un riesgo observable, un 0,5%, para las propiedades principalmente de regiones con un mercado secundario o reducido muy sensible a la economía y un 1% a la propiedad con donde las condiciones locales o sectoriales tengan una incidencia negativa en el corto plazo de la propiedad, esto considera el tamaño del negocio y las perspectivas futuras de la economía, y el mercado objetivo de cada propiedad de inversión.

## NOTA 5 - EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO

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

Efectivo y equivalentes al efectivo	Saldo al 31/12/2024 M\$	Saldo al 31/12/2023 M\$
Efectivo en caja	1.650	1.650
Saldos en bancos	509.105	269.147
Fondos mutuos	8.579	117.839
<b>Total</b>	<b>519.334</b>	<b>388.636</b>

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

El detalle de fondos mutuos al 31 de diciembre de 2024 y 2023 es el siguiente:

### Al 31 de diciembre de 2024

Institución	Valor Cuota M\$	Cuotas Vigentes	Saldo al 31/12/2024
Banco Santander	6.069,35	1.413,44	8.579
Total			8.579
<b>Total</b>			<b>117.839</b>

### Al 31 de diciembre de 2023

Institución	Valor Cuota M\$	Cuotas Vigentes	Saldo al 31/12/2023
Banco Santander	1.687,90	59.811,56	100.956
Banco Santander	5.782,92	2.919,46	16.883
<b>Total</b>			<b>117.839</b>

## NOTA 6 - OTROS ACTIVOS NO FINANCIEROS CORRIENTES

Otros activos no financieros	Saldo al 31/12/2024 M\$	Saldo al 31/12/2023 M\$
Seguros pagados por anticipado	137.692	165.956
<b>Total</b>	<b>137.692</b>	<b>165.956</b>

## 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 2024 y 2023 es el siguiente:

Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar (neto)	Saldo al 31/12/2024 M\$	Saldo al 31/12/2023 M\$
Deudores por arriendo	185.004	252.628
Deudores por gastos comunes	120.977	78.779
Anticipo a proveedores	57.796	-
Fondo por rendir	6.000	-
<b>Total</b>	<b>369.777</b>	<b>331.407</b>

Detalle de Vencimiento de deudores por arriendo	Saldo al 31/12/2024 M\$	Saldo al 31/12/2023 M\$
Al día	140.540	224.681
0 - 30 días	3.905	18.839
31 - 60 días	4.377	6.323
61 - 90 días	36.182	2.785
<b>Total</b>	<b>185.004</b>	<b>252.628</b>

b. A continuación, se detalla los deudores comerciales al 31 de diciembre de 2024 y 2023:

### Al 31 de diciembre de 2024

Tramos de Morosidad	Cartera no securitizada				Cartera Securitizada				Monto total cartera bruta
	N° Cliente cartera no repactada	Monto Cartera no repactada bruta	N° 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	63	140.540	-	-	-	-	-	-	140.540
1-30 días	1	3.905	-	-	-	-	-	-	3.905
31-60 días	2	4.377	-	-	-	-	-	-	4.377
61-90 días	8	36.182	-	-	-	-	-	-	36.182
91-120 días	-	-	-	-	-	-	-	-	-
121-150 días	-	-	-	-	-	-	-	-	-
151-180 días	-	-	-	-	-	-	-	-	-
181-210 días	-	-	-	-	-	-	-	-	-
211-250 días	-	-	-	-	-	-	-	-	-
> 250 días	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Total</b>	<b>74</b>	<b>185.004</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>185.004</b>

### 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° 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	90	224.681	-	-	-	-	-	-	224.681
1-30 días	18	18.839	-	-	-	-	-	-	18.839
31-60 días	6	6.323	-	-	-	-	-	-	6.323
61-90 días	3	2.785	-	-	-	-	-	-	2.785
91-120 días	-	-	-	-	-	-	-	-	-
121-150 días	-	-	-	-	-	-	-	-	-
151-180 días	-	-	-	-	-	-	-	-	-
181-210 días	-	-	-	-	-	-	-	-	-
211-250 días	-	-	-	-	-	-	-	-	-
> 250 días	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Total</b>	<b>117</b>	<b>252.628</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>252.628</b>

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023 no existen documentos por cobrar protestados y en cobranza judicial.

## NOTA 8 - ACTIVOS Y PASIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

El detalle de los activos por impuestos corrientes al 31 de diciembre de 2024 y 2023 es el siguiente:

Activos por impuestos corrientes	Saldo al 31/12/2024 M\$	Saldo al 31/12/2023 M\$
Iva crédito fiscal	28.323	42.322
Impuesto por recuperar	-	85.286
<b>Total</b>	<b>28.323</b>	<b>127.608</b>

El detalle de los pasivos por impuestos corrientes al 31 de diciembre de 2024 y 2023 es el siguiente:

Pasivos por impuestos corrientes	Saldo al 31/12/2024 M\$	Saldo al 31/12/2023 M\$
Pagos provisionales por pagar	8.354	10.098
Pagos provisionales mensuales	-99.486	-
Provisión impuesto renta	194.797	-
<b>Total</b>	<b>103.665</b>	<b>10.098</b>

## 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 2024 y 2023, 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 31-12-2024 M\$	Saldo al 31-12-2023 M\$
76.415.631-5	Punta Blanca Grupo Inmobiliario SpA	Chile	Accionista	UF	2.877.410	1.673.916
<b>Total</b>					<b>2.877.410</b>	<b>1.673.916</b>

### 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 31-12-2024 M\$	Saldo al 31-12-2023 M\$
76.415.631-5	Punta Blanca Grupo Inmobiliario SpA	Chile	Accionista	UF	2-3 años	496.823	1.230.754
76.596.676-0	Inversiones Barol SpA	Chile	Accionista Minoritario Filial (*)	UF	2-3 años	124.205	307.691
76.395.772-2	Inversiones Santa Sara SpA	Chile	Accionista Minoritario Filial (*)	UF	2-3 años	14.756	36.553
76.937.074-9	Inversiones Green Room SpA	Chile	Accionista Minoritario Filial (*)	UF	2-3 años	5.774	14.303
76.839.904-2	Punta Blanca Gestión Inmobiliaria SpA	Chile	Accionista Común	UF	2-3 años	109	-
<b>Total</b>						<b>641.667</b>	<b>1.589.301</b>

(\*) Deuda que mantiene la sociedad filial Inmobiliaria Pajaritos Dos SpA e Inmobiliaria Talagante Uno SpA al 31 de diciembre de 2024 con accionistas por contratos de cuenta corriente mercantil.

(c) Transacciones significativas

**c. Transacciones significativas**

El detalle de las transacciones significativas al 31 de diciembre de 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	UF	Reajuste UF	Cargo	144.449	57.622	144.449	57.622
				UF	Préstamo empresa relacionada	Cargo	2.937.263	1.616.294	-	-
				UF	Distribución de dividendos	Traspaso (1)	1.878.218	-	-	-
				UF	Cuenta corriente Mercantil	Abono	-	1.011.383	-	-
				UF	Reajuste UF	Abono	45.415	11.327	45.415	11.327
				UF	Pago I	Cargo	779.346	77.451	-	-
76.395.777-2	Inversiones Santa Sara SpA	Chile	Accionista Minoritario Filial	UF	Cuenta corriente Mercantil	Abono	-	30.038	-	-
				UF	Reajuste UF	Abono	1.349	336	1.349	336
				UF	Pago	Cargo	23.146	2.300	-	-
76.596.676-0	Inversiones Barol SpA	Chile	Accionista Minoritario Filial	UF	Cuenta corriente Mercantil	Abono	-	252.847	-	-
				UF	Reajuste UF	Abono	11.352	2.832	11.352	2.832
				UF	Pago	Cargo	194.838	19.362	-	-
76.937074-9	Inversiones Green Room SpA	Chile	Accionista Minoritario Filial	UF	Cuenta corriente Mercantil	Abono	-	11.754	-	-
				UF	Reajuste UF	Abono	528	131	528	131
				UF	Pago	Cargo	9.057	900	-	-
76.839.904-2	Punta Blanca Gestión Inmobiliaria SpA	Chile	Accionista Común	\$	Cuenta corriente Mercantil	Traspaso	109	-	-	-
				UF	Servicios de administración	Servicio de administración	424.643	528.989	424.643	528.989

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

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

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

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

**a. El detalle de las propiedades de inversión es el siguiente:**

Nombre Proyecto	Saldo al 31-12-2024 M\$	Saldo al 31-12-2023 M\$
Strip Center Av. Varas	3.956.919	-

**b. Movimiento del inventario corriente al 31 de diciembre de 2024 y 2023 es el siguiente:**

Inventarios	Saldo al 31-12-2024 M\$	Saldo al 31-12-2023 M\$
Saldo Inicial	-	-
Transferencia desde Propiedades de inversión	4.187.980	-
Resultado por ajuste a valor de realización *	-231.061	-
<b>Total</b>	<b>3.956.919</b>	<b>-</b>

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

**- PASIVOS VINCULADOS MANTENIDOS PARA LA VENTA**

Tipo Préstamo	Proyecto	Saldo inicial M\$	Transferencia desde Otros pasivos financieros M\$	Saldo al 31-12-2024 M\$
Leasing	Varas	-	1.517.895	1.517.895

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

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

## NOTA 11 - PROPIEDADES DE INVERSIÓN

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

Al 31 de diciembre de 2024 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 2024 y 2023 no existen compromisos adquiridos para reparación o mantenimiento.

Los valores de propiedades de inversión al 31 de diciembre de 2024 y 2023 están presentados en base a la tasación efectuada al 31 de diciembre de 2024 y 2023 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 31-12-2024	Tipo Bien Raíz 31-12-2023	Saldo al 31-12-2024 M\$	Saldo al 31-12-2023 M\$
Irarrázaval	PC	PC	36.375.358	31.559.346
Maipú	PC	PC	25.314.905	23.341.713
Ovalle	PC	PC	15.307.064	14.654.854
Curicó	PC	PC	14.152.196	13.023.199
Arica	PC	PC	13.740.748	12.603.766
San Bernardo	SC	SC	6.391.601	5.724.328
La Cruz	SC	SC	4.731.892	4.450.412
Av. Varas	SC	SC	-	3.756.813
Av. Perú	SC	SC	4.288.763	4.037.109
Quillota	SC	SC	2.225.668	2.103.944
Maipú II	SA	SA	3.552.408	3.136.414
Vespucio	PO	PO	1.215.447	1.209.848
Talagante	SC	SC	1.636.032	1.558.655
<b>Total Propiedades de inversión</b>			<b>128.932.082</b>	<b>121.160.401</b>
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 31-12-2024 M\$	Saldo al 31-12-2023 M\$
Saldo inicial	121.160.401	117.274.094
Adiciones	396.665	55.960
Resultado por ajuste a valor razonable	11.562.996	2.537.143
Transferencia a activos mantenidos para la venta	-4.187.980	-
Otros movimientos (*)	-	1.293.204
<b>Saldo Final</b>	<b>128.932.082</b>	<b>121.160.401</b>
* 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	01/01/2024 al 31/12/2024 M\$	01/01/2023 al 31/12/2023 M\$
Ingresos por arriendos operativos	9.115.966	8.914.977
Gastos de operación directos de la propiedad que generó ingresos por arrendamientos.	-1.807.296	-1.677.074
Gastos de operación directos de la propiedad que no generó ingresos por arrendamientos.	-530.637	-605.821
Ganancia de valor razonable reconocida en otros ingresos	11.131.829	2.537.143

### d. Los cobros futuros mínimos de arrendamiento al 31 de diciembre de 2024 y 2023 se detallan a continuación:

Cobros futuros mínimos	31-12-2024 M\$	31-12-2023 M\$
Hasta un año	8.858.735	8.428.036
Entre dos y cinco años	32.537.669	30.789.552
Mas de cinco años	47.875.878	52.742.806
<b>Total</b>	<b>89.272.282</b>	<b>91.960.394</b>

## NOTA 12 - OTROS PASIVOS FINANCIEROS CORRIENTES Y NO CORRIENTES

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023 el detalle de los otros pasivos financieros, corrientes y no corrientes, es el siguiente:

### Al 31 de diciembre de 2024

Tipo Préstamo	Proyecto	RUT	Institución financiera	Moneda	Tipo de amortización	Año Vencimiento	Tasa de	Tasa de	Hasta 90	Mas de 90	Total	Más de 1 año	Más de 3 años	Mas de 5 años	Total no
							"Tasa de	Interés	días M\$	días hasta un	corriente M\$	hasta 3 años	hasta 5 años	M\$	corriente M\$
								Nominal	M\$	año M\$		M\$	M\$		
Leasing	Maipú	96.588.080-1	Principal	UF	Mensual	2042	5,09%	5,09%	116.399	349.238	465.637	1.003.577	1.106.656	10.260.229	12.370.462
Leasing	Ovalle	96.588.080-1	Principal	UF	Mensual	2044	4,80%	4,80%	88.987	266.929	355.916	664.295	828.395	8.054.702	9.547.392
Leasing	Arica	99.185.000-7	Chilena Consolidada	UF	Mensual	2038	5,53%	5,53%	70.223	216.430	286.653	621.735	692.401	3.984.074	5.298.210
Leasing	Perú	96.588.080-1	Principal	UF	Mensual	2044	4,80%	4,80%	11.795	35.281	47.076	114.477	97.607	1.203.958	1.416.042
Leasing	La Cruz	96.588.080-1	Principal	UF	Mensual	2043	4,85%	4,85%	15.034	45.092	60.126	129.141	141.763	1.347.622	1.618.526
Leasing	Quillota	96.588.080-1	Principal	UF	Mensual	2044	4,80%	4,80%	11.368	34.005	45.373	97.455	106.959	1.160.411	1.364.825
Hipotecario	Curicó	96.538.310-7	Hipotecaria Security	UF	Mensual	2050	4,3%	4,3%	37.040	113.490	150.530	320.757	348.935	5.849.926	6.519.618
Hipotecario	Irarrázaval	96.538.310-7	Hipotecaria Security	UF	Mensual	2050	4,63%	4,63%	123.946	366.190	490.136	1.049.402	1.145.985	20.027.185	22.222.572
Hipotecario	San Bernardo	97.018.000-1	Scotiabank	US\$	Mensual	2032	3,15%	3,15%	113.764	341.291	455.055	910.108	910.108	1.023.872	2.844.088
Swap	San Bernardo	97.018.000-1	Scotiabank	US\$	Mensual	2032	3%	3%	-	-	-	-	-	503.246	503.246
Hipotecario	Vespucio	97.036.000-K	Santander	UF	Mensual	2033	4,30%	4,30%	16.214	49.699	65.913	140.626	153.231	319.732	613.589
Leasing	Maipú II	76.166.875-7	Rentas Inmobiliarias	UF	Semestral	2025	-	-	-	3.251.623	3.251.623	-	-	-	-
Comercial	-	96.588.080-1	Principal	UF	Mensual	2027	8,16%	8,16%	47.314	143.922	191.236	2.368.157	-	-	2.368.157
Comercial	Talagante	96.588.080-1	Banco BCI	UF	Mensual	2027	5,29%	5,29%	11.725	35.460	47.185	102.295	764.922	-	867.217
<b>Total</b>									<b>663.809</b>	<b>5.248.650</b>	<b>5.912.459</b>	<b>7.522.025</b>	<b>6.296.962</b>	<b>53.734.957</b>	<b>67.553.944</b>

## Otros Pasivos Financieros – Composición de Movimientos entre 1 de enero y 31 de diciembre de 2024

Tipo Préstamo	Proyecto	Saldo inicial M\$	Incorporación de obligación M\$	Pago Préstamo M\$	Pago Intereses M\$	Reajuste UF / Dólar M\$	Movimiento No Flujo M\$	Transferencia a pasivos vinculados mantenidos para la venta	Al 31/12/2024 M\$
Leasing	Maipú	12.715.010	-	-431.663	-637.867	552.788	637.831	-	12.836.132
Leasing	Ovalle	9.807.741	-	-330.874	-465.960	426.440	465.961	-	9.903.308
Leasing	Arica	5.608.412	-	-265.696	-302.409	242.147	302.409	-	5.584.863
Leasing	Varas	1.498.012	-	-45.365	-71.805	65.251	71.802	-1.517.895	-
Leasing	Perú	1.443.952	-	-43.728	-69.214	62.896	69.212	-	1.463.118
Leasing	La Cruz	1.662.247	-	-55.874	-79.557	72.279	79.557	-	1.678.652
Leasing	Quillota	1.391.723	-	-42.147	-66.666	60.621	66.667	-	1.410.198
Hipotecario	Curicó	6.525.811	-	-140.789	-277.474	285.126	277.474	-	6.670.148
Hipotecario	Irarrázaval	22.196.478	-	-454.260	-1.018.013	970.490	1.018.013	-	22.712.708
Hipotecario	San Bernardo	3.304.580	-	-430.577	-285.289	425.141	285.288	-	3.299.143
Swap	San Bernardo	768.602	-	-	-	-	-265.356	-	503.246
Hipotecario	Vespucio	711.188	-	-60.156	-28.504	27.868	29.106	-	679.502
Leasing	Maipú II	3.113.885	-	-	-157.704	137.738	157.704	-	3.251.623
Comercial	-	-	2.588.043	-127.608	-164.898	98.930	164.926	-	2.559.393
Comercial	Talagante	-	910.903	-7.564	-8.215	11.064	8.214	-	914.402
<b>Total</b>		<b>70.747.641</b>	<b>3.498.946</b>	<b>-2.436.301</b>	<b>-3.633.575</b>	<b>3.438.779</b>	<b>3.368.841</b>	<b>-1.517.895</b>	<b>73.466.403</b>

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

Al 31 de diciembre de 2024

Tipo Préstamo	Proyecto	RUT	Institución financiera	Moneda	Tipo de amortización	Año Vencimiento	Tasa de	Tasa de Interés Nominal	Hasta 90 días M\$	Mas de 90 días hasta un año M\$	Total corriente M\$	Más de 1 año hasta 3 años M\$	Más de 3 años hasta 5 años M\$	Mas de 5 años M\$	Total no corriente M\$
Leasing	Maipú	96.588.080-1	Principal	UF	Mensual	2042	5,09%	5,09%	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	Scotiabank	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	Scotiabank	US\$	Mensual	2032	3%	3%	-	-	-	-	-	768.602	768.602
Hipotecario	Vespucio	97.036.000-K	Santander	UF	Mensual	2033	4,30%	4,30%	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
<b>Total</b>									<b>553.768</b>	<b>1.681.215</b>	<b>2.234.983</b>	<b>7.870.910</b>	<b>5.147.184</b>	<b>55.494.564</b>	<b>68.512.658</b>

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 31/12/2024 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
<b>Total</b>		<b>69.668.158</b>	<b>-2.102.294</b>	<b>-3.399.029</b>	<b>3.119.086</b>	<b>3.461.720</b>	<b>70.747.641</b>

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

Conciliación para pasivos que surgen de actividades de financiación.

Al 31 de diciembre de 2024

Conciliación para pasivos que surgen de actividades de financiación M\$	Saldo inicial al 01-01-2024 M\$	Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiación		Otros cambios distintos de flujo de efectivo			Saldo final al 31-12-2024 M\$
		Importes procedentes de préstamos M\$	Reembolsos de préstamos/intereses pagados M\$	Intereses devengados M\$	Diferencia de cambio y unidad de reajuste M\$	Otros M\$	
Leasing	37.240.982	-	-3.066.529	-	1.620.160	333.248	36.127.861
Hipotecarios	32.738.057	-	-2.695.062	-	1.708.625	1.609.881	33.361.501
Swap	768.602	-	-	-	-	-265.356	503.246
Comercial	-	3.498.946	-308.285	-	109.994	173.140	3.473.795
<b>Total pasivos que surgen de actividades de financiación</b>	<b>70.747.641</b>	<b>3.498.946</b>	<b>-6.069.876</b>	<b>-</b>	<b>3.438.779</b>	<b>1.850.913</b>	<b>73.466.403</b>

Al 31 de diciembre de 2023

Conciliación para pasivos que surgen de actividades de financiación M\$	Saldo inicial al 01-01-2023 M\$	Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiación		Otros cambios distintos de flujo de efectivo			Saldo final al 31-12-2023 M\$
		Importes procedentes de préstamos M\$	Reembolsos de préstamos/intereses pagados M\$	Intereses devengados M\$	Diferencia de cambio y unidad de reajuste M\$	Otros 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
<b>Total pasivos que surgen de actividades de financiación</b>	<b>69.668.158</b>	<b>-</b>	<b>-5.501.323</b>	<b>-</b>	<b>3.119.086</b>	<b>3.461.720</b>	<b>70.747.641</b>

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

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023 el detalle de las cuentas comerciales y otras cuentas por pagar corrientes y no corrientes es el siguiente:

a. Corrientes

Detalle	Saldo al 31-12-2024 M\$	Saldo al 31-12-2023 M\$
Facturas por pagar	136.906	51.116
Otras cuentas por pagar	1.173	8.470
Impuesto y retenciones por pagar	112.895	102.418
Provisiones varias	59.206	-
Otros acreedores	159.030	231.954
Anticipo de clientes	2.168	570
Garantías de arriendo	23.981	23.223
<b>Total</b>	<b>495.359</b>	<b>417.751</b>

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

Al 31 de diciembre de 2024

Tipo Préstamo	Monto según plazos de pago						Total M\$	Periodo promedio de pago (días)
	Hasta 30 días	31-60	61-90	91-120	121-180	181 y mas		
Productos	2.738	-	-	-	-	-	2.738	30
Servicios	134.168	-	-	-	-	-	134.168	30
<b>Total M\$</b>	<b>136.906</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>136.906</b>	<b>-</b>

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
<b>Total M\$</b>	<b>51.116</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>51.116</b>	<b>-</b>

b. No corrientes

Detalle	Saldo al 31-12-2024 M\$	Saldo al 31-12-2023 M\$
Garantías arriendos	275.203	241.498
<b>Total</b>	<b>275.203</b>	<b>241.498</b>

## NOTA 14 - IMPUESTO A LA RENTA CORRIENTE E IMPUESTOS DIFERIDOS

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

### a. El detalle de los activos y pasivos por impuestos diferidos al 31 de diciembre de 2024 y 2023 es el siguiente:

Origen diferencia temporaria	Tipo de diferencia	Saldo al 31-12-2024 M\$	"Saldo al 31-12-2023 M\$
Activos en leasing, neto de pasivos leasing	Pasivo	-19.304.279	-16.602.636
Activo por pérdida tributaria	Activo	117.066	78.596
Otros	Activo	145.807	139.930
<b>Total neto (pasivo)</b>		<b>-19.041.406</b>	<b>-16.384.110</b>

### b. Efecto en resultados

Composición	01/01/2024 al 31/12/2024 M\$	01/01/2023 al 31/12/2023 M\$
Efecto de impuestos diferidos	-2.657.296	-648.513
Provisión impuesto renta	-149.152	-194.797
Otros	983	15.601
<b>Total</b>	<b>-2.805.465</b>	<b>-827.709</b>

### c. Conciliación de la tasa efectiva

Composición	01/01/2024 al 31/12/2023 M\$	01/01/2023 al 31/12/2023 M\$
Resultado antes de impuesto	11.533.158	2.700.105
Impuesto a tasa legal	-3.113.953	-729.028
Efecto impositivo por diferencias permanentes y otros	308.488	-98.681
Total ajuste al gasto por impuesto utilizando la tasa legal	308.488	-98.681
<b>Gasto por impuesto utilizando la tasa efectiva</b>	<b>-2.805.465</b>	<b>-827.709</b>

## NOTA 15 - INFORMACIÓN A REVELAR SOBRE EL PATRIMONIO

### Capital suscrito y pagado

Al 31 de diciembre de 2024 y 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.

### Distribución de utilidades

- Al 31 de diciembre de 2024 se ha realizado la siguiente distribución de dividendos: En Junta Extraordinaria de Accionistas, celebrada el 28 de junio de 2024, se acordó y aprobó distribuir dividendos por un monto de M\$ 1.878.218 compensando parcialmente la cuenta corriente con Punta Blanca Grupo Inmobiliario SpA.
- Al 31 de diciembre de 2023 no se han realizado distribuciones de dividendos.

## NOTA 16 - RESULTADOS RELEVANTES

### a. Ingresos de actividades ordinarias

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

Tipos de ingresos	Tiempo de reconocimiento	31/12/2024 M\$	31/12/2023 M\$
Arriendos Maipú	-1	1.849.464	1.790.093
Arriendos Curicó	-1	1.054.871	1.083.003
Arriendos Arica	-1	849.189	814.791
Arriendos La Cruz	-1	295.965	301.487
Arriendos Antonio Varas	-1	253.101	239.920
Arriendos Av. Perú	-1	280.397	267.086
Arriendos San Bernardo	-1	384.824	369.024
Arriendos Quillota	-1	101.430	125.220
Arriendos Ovalle	-1	1.107.376	1.096.101
Arriendos Irarrázaval	-1	2.460.659	2.399.050
Arriendos Maipú II	-1	237.284	248.818
Arriendos Vespucio	-1	138.093	144.768
Arriendos Talagante	-1	103.313	35.616
<b>Total Ingresos</b>		<b>9.115.966</b>	<b>8.914.977</b>

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

### b. Costos de ventas

Los costos de ventas por los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2024 y 2023 son los siguientes:

Costos de ventas	31/12/2024 M\$	31/12/2023 M\$
Contribuciones y mantención de bienes raíces	1.354.774	1.294.974
Patentes	260	185
Gastos comunes	130.010	139.201
Seguros pagados centros	272.177	242.714
Costos operacionales	50.075	146.558
<b>Total</b>	<b>1.807.296</b>	<b>1.823.632</b>

## NOTA 17 - GASTOS DE ADMINISTRACIÓN Y COMERCIALIZACIÓN

Los gastos por conceptos administrativos y de comercialización por los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2024 y 2023 son los siguientes:

Tipo de gastos M\$	31/12/2024 M\$	13/12/2023
Administración	378.577	355.091
Asesorías legales y contables	144.717	104.025
Generales	7.343	147
<b>Total</b>	<b>530.637</b>	<b>459.263</b>

## NOTA 18 – RESULTADO FINANCIERO

El detalle del resultado financiero al 31 de diciembre de 2024 y 2023 es el siguiente:

### a. Ingresos financieros

Ingresos Financieros	31/12/2024 M\$	31/12/2023 M\$
Intereses fondos mutuos	26.705	43.605
Interés pagaré	1.584	4.076
<b>Total</b>	<b>28.289</b>	<b>47.681</b>

### b. Costos financieros

Costos Financieros	31/12/2024 M\$	31/12/2023 M\$
Intereses por leasing	-1.851.182	-1.828.210
Intereses crédito hipotecario y comercial	-1.782.393	-1.570.819
Otros costos financieros	-23.913	-2.931
<b>Total</b>	<b>-3.657.488</b>	<b>-3.401.960</b>

### c. Diferencia de cambio

Diferencia de Cambio	31/12/2024 M\$	31/12/2023 M\$
Diferencia de cambio	20	-14
Resultado por valorización de derivado	265.356	-60.914
Reajustabilidad Crédito Comercial	-308.128	45.380
<b>Total</b>	<b>-42.752</b>	<b>-15.548</b>

### d. Resultado por unidades de reajuste

Resultado por unidades de reajuste	31/12/2024 M\$	31/12/2023 M\$
Resultado por unidades de reajuste préstamos leasing	-1.620.160	-1.722.986
Reajustabilidad crédito hipotecario y comercial	-1.393.478	-1.350.720
Reajuste Cta. Cte. Relacionada	85.805	-61.410
Otros Activos (pasivos)	6.458	78.877
<b>Total</b>	<b>-2.921.375</b>	<b>-3.056.239</b>

## NOTA 19 – OTRAS GANANCIAS (PÉRDIDAS)

El detalle de otras ganancias (pérdidas) al 31 de diciembre de 2024 y 2023 es el siguiente:

Otras ganancias (pérdidas)	31/12/2024 M\$	31/12/2023 M\$
Otros ingresos	71.910	82.946
Pérdidas por IVA no recuperable	-55.279	-47.774
Intereses y multas	-115	-78.225
<b>Total</b>	<b>16.516</b>	<b>-43.053</b>

## NOTA 20 - CONTINGENCIAS Y COMPROMISOS

### Contingencias

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

Al 31 de diciembre de 2024, la Sociedad Matriz y filiales no cuentan con contingencias adicionales a las informadas a continuación:

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

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

Demandante: Myriam Guzmán Muñoz

Demandado: Inversiones Punta Blanca SpA

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

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

**Estado procesal:** Estado procesal: Demandante interpuso recurso de Casación en el Fondo el cual se encuentra en relación.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: Cumplimiento de contrato; Indemnización de perjuicios.

Cuántía: \$72.205.659

**Estado procesal:** Estado procesal: Demanda contestada, pendiente réplica.

#### Juzgado: 2° Juzgado Civil de Santiago

##### Rol: C-966-2023

Demandante: Global Process Ingeniería Limitada

Demandado: Inversiones Punta Blanca SpA

Materia: Medida Prejudicial Probatoria

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

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

#### Juzgado: 2° Juzgado Civil de Santiago

##### Rol: C-1434-2023

Demandante: Global Process Ingeniería Limitada

Demandado: Inversiones Punta Blanca SpA

Materia: Medida Prejudicial Probatoria

Cuántía: N/D

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

## 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 Irrazával número 2.401 y los inmuebles sobre los que se emplaza.

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

## NOTA 21 - GARANTÍAS

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

## NOTA 22 - MEDIO AMBIENTE

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

## NOTA 23 - HECHOS POSTERIORES

No se tiene conocimiento de hechos ocurridos con posteridad al 31 de diciembre de 2024 que puedan afectar significativamente los saldos y la interpretación de los estados financieros consolidados.

Daniel

DocuSigned by:  
  
C3A6B7F33C33473...  
Daniel Neiman K.  
Gerente General

DocuSigned by:  
  
D9D3A8C4F027400...  
Carlos Pugin B.  
Gerente de  
Administración y Finanzas



**PUNTABLANCA**  
COMERCIAL