

Análisis Razonado

Inversiones Punta Blanca SpA



Estados Financieros

31 de marzo de 2021

ÍNDICE

1.	Descripción del Negocio	3
2.	Principales Activos.....	8
3.	Análisis del Estado de Situación Financiera.....	9
3.1	Activos	9
3.2	Pasivos	10
3.3	Patrimonio.....	12
4.	Indicadores Financieros	12
5.	Análisis del Estado de Resultados	13
6.	Análisis del Estado de Flujo de Efectivo	15
7.	Factores de Riesgo.....	16

1. Descripción del Negocio

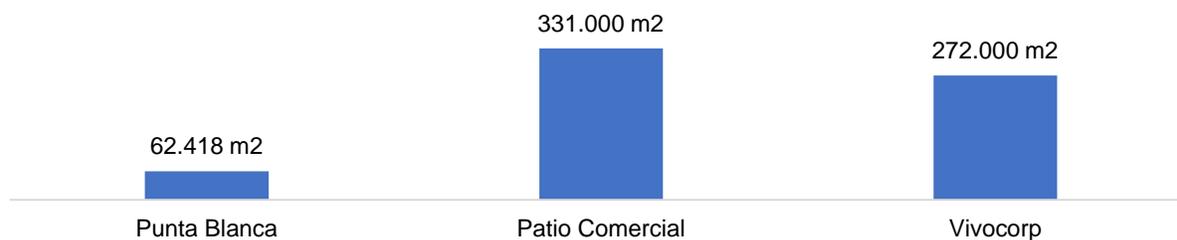
Inversiones Punta Blanca SpA (“Inversiones Punta Blanca”, “Puntablanca”, la “Compañía” o la “Sociedad”) realiza su generación de flujos mediante la explotación de diez centros comerciales destinados a las rentas inmobiliarias, distribuidos en las regiones de Arica y Parinacota, de Coquimbo, de Valparaíso, y la Metropolitana. Los diez centros comerciales (en adelante también los “Activos Esenciales”) cuentan con una superficie bruta arrendable (GLA) total de aproximadamente 62.418 m².

Según la Cámara de Centros Comerciales de Chile, en Chile existen aproximadamente 4,5 millones de m² arrendables destinados a centros comerciales.

De los 62.418 m² arrendables que Puntablanca posee, 52.306 m² corresponden a activos del tipo *power center*, y el diferencial a activos del tipo *strip center*.

Dos de las principales compañías que compiten directamente con Puntablanca, a través de distintos formatos de centros comerciales, son Patio Comercial y Vivocorp.

Figura 1: Metros cuadrados arrendables competencia y Compañía¹

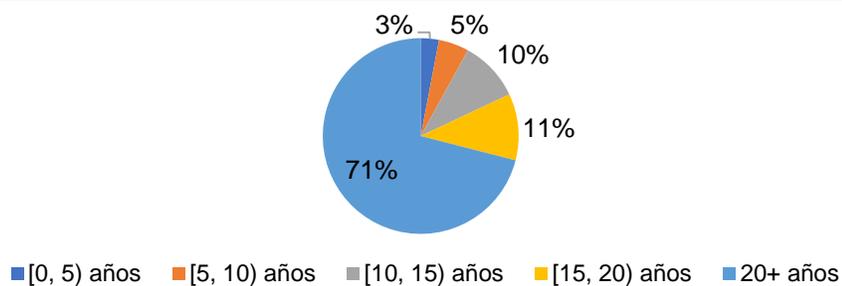


Fuente: Memoria anual Vivocorp, 2020, hechos esenciales de Vivocorp y Patio Comercial, <https://www.patio.cl/>, y la Compañía.

Los ingresos de la Compañía son generados principalmente a través de contratos a largo plazo. Durante el año 2020 el promedio de arriendo por m² disminuyó en 0,04 UF/m² desde 0,30 UF/m² hasta 0,26 UF/m². La variación tiene relación con un plan de apoyo temporal a los clientes mayormente afectados por los periodos de restricciones y confinamiento. Los cánones de arriendo establecidos en los contratos en general son estructurados de manera escalonada; durante el primer trimestre del año 2021 el promedio fue de 0,29 UF/m².

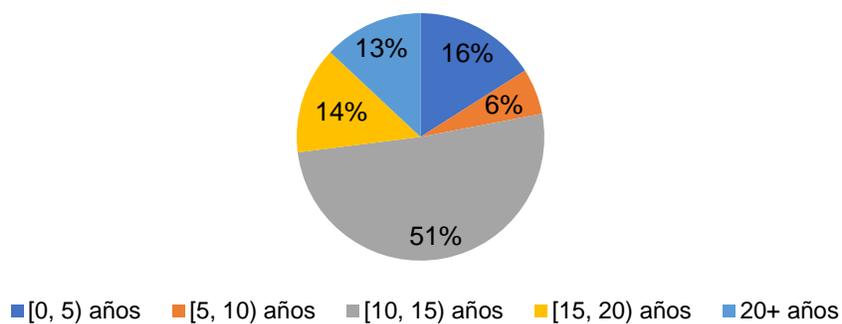
¹ Para el cálculo de los m² arrendables se consideraron las ventas de activos de Vivocorp a Patio Comercial (48.300 m²) y a sociedades matrices de Vivocorp S.A. (47.700 m²).

Figura 2: Duración pactada contratos de arriendo. En base a canon de arriendo



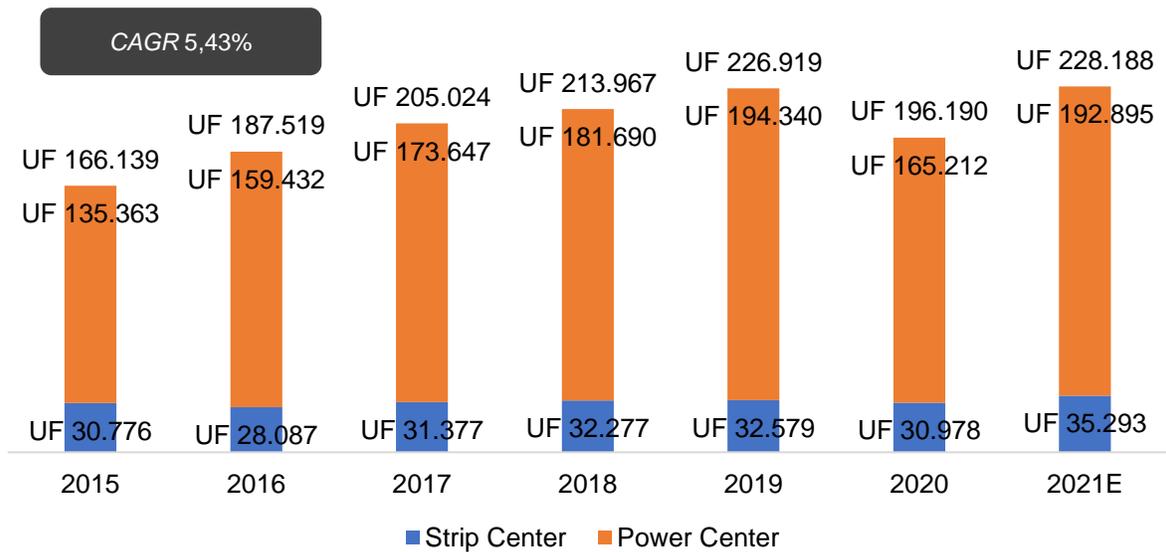
Fuente: la Compañía

Figura 3: Duración residual contratos de arriendo. En base a canon de arriendo



Fuente: la Compañía. Cálculos al 31/03/2021

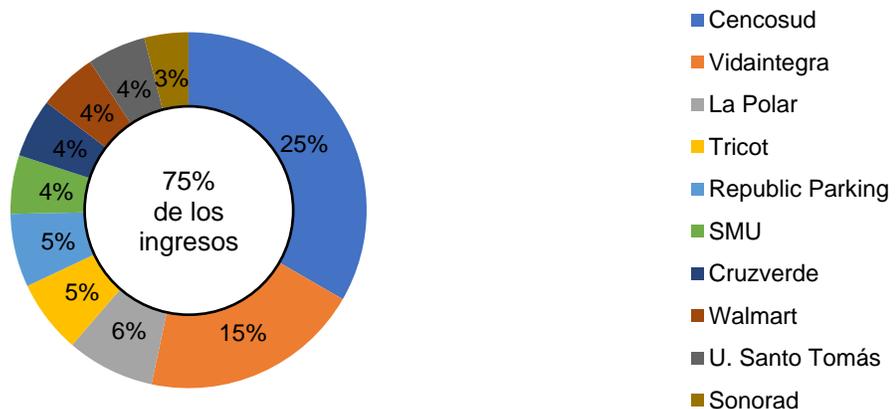
Figura 4: Evolución ingresos² Activos Esenciales³



Fuente: Estados Financieros del Emisor

Los diez principales clientes de Inversiones Puntablanca representan aproximadamente el 75% de los ingresos asociados a los Activos Esenciales.

Figura 5: Diez principales arrendatarios. En base a ingresos por contratos



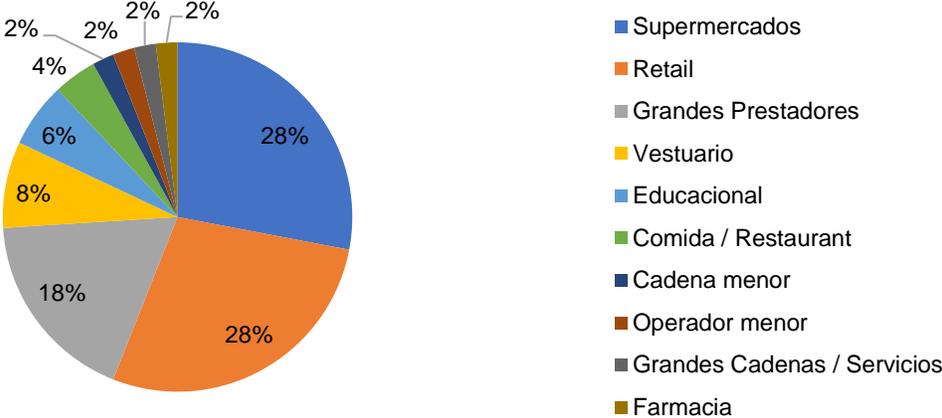
Fuente: la Compañía

Del mismo modo, aproximadamente el 74% de los m² arrendados se encuentran utilizados por supermercados, *retail*, o grandes prestadores del área de la salud. A su vez, menos del 3% de los m² arrendados corresponden a operadores menores.

² Calculados según los Estados Financieros del Emisor y el promedio de la UF para cada periodo.

³ CAGR (del inglés *Compound Annual Growth Rate*) = Tasa Anual Compuesta de Crecimiento.

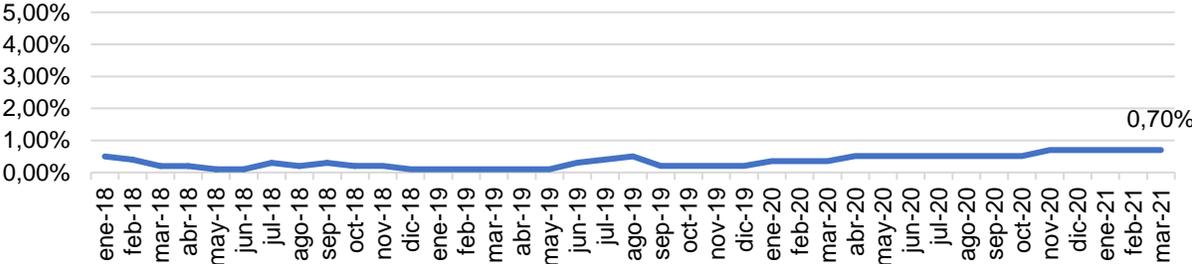
Figura 6: Desglose de arrendatarios por rubro. En base a m² arrendados



Fuente: la Compañía

Históricamente, la vacancia de la Compañía se ha encontrado en torno a 0,50%. Se estima mantener una vacancia similar para los siguientes periodos.

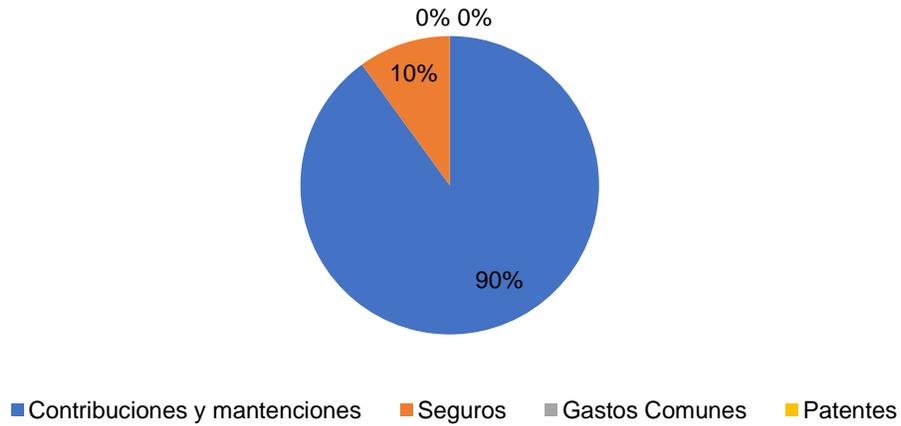
Figura 7: Vacancia histórica Activos Esenciales. En base a m² disponibles



Fuente: la Compañía

El principal costo de la Compañía corresponde a las contribuciones y mantenciones asociadas a los Activos Esenciales. Al 31 de marzo de 2021, este ítem representó un 90% del total de los costos de ventas.

Figura 8: Desglose costos de venta



Fuente: Estados Financieros del Emisor

2. Principales Activos

A continuación, se presentan los Activos Esenciales, correspondientes a diez activos de renta comercial, clasificados como *power center* o *strip center*, según corresponda. La Compañía posee cinco *power center*, con un total 52.306 m² útiles y un valor contable total de MM\$89.796.- al 31 de marzo del 2021. A su vez, Puntablanca posee cinco *strip center*, con un total 10.112 m² útiles y un valor contable total de MM\$16.976.- al 31 de marzo del 2021.

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.

Power Center

N°	Nombre	Región	m² útiles	Valor contable (en millones de Pesos)
1)	Irarrázaval	Metropolitana	12.080	MM\$29.405.-
2)	Maipú	Metropolitana	12.208	MM\$22.041.-
3)	Curicó	de Coquimbo	11.879	MM\$13.277.-
4)	Ovalle	de Coquimbo	8.341	MM\$14.153.-
5)	Arica	de Arica y Parinacota	7.798	MM\$10.920.-
Total			52.306	MM\$89.796.-

Strip Center

N°	Nombre	Región	m² útiles	Valor contable (en millones de Pesos)
1)	San Bernardo	Metropolitana	4.828	MM\$4.999.-
2)	La Cruz	de Valparaíso	1.967	MM\$3.122.-
3)	Quillota	de Valparaíso	1.869	MM\$2.344.-
4)	Antonio Varas	Metropolitana	699	MM\$3.065.-
5)	Avenida Perú	Metropolitana	749	MM\$3.445.-
Total			10.112	MM\$16.975.-

3. Análisis del Estado de Situación Financiera

3.1 Activos

Activos	31-03-2021 M\$	31-12-2020 M\$	Variación (%)
Activos corrientes	4.058.332	7.053.912	(42,47%)
Activos no corrientes	110.164.033	97.714.392	12,74%
Total activos	114.222.365	104.768.304	9,02%

Activos Corrientes

Los Activos Corrientes se desglosan de la siguiente manera:

Activos Corrientes	31-03-2021 M\$	31-12-2020 M\$	Variación (%)
Efectivo y equivalente	2.875.801	2.350.641	22,34%
Deudas comerciales	818.923	809.436	1,17%
Otros activos no financieros	130.294	225.853	(42,31%)
Cuentas por cobrar relac.	-	3.306.842	(100,00%)
Activos por impuestos	233.314	361.140	(35,40%)
Total activos corrientes	4.058.332	7.053.912	(42,47%)

Los activos corrientes presentan una disminución de 42,47% al 31 de marzo de 2021 con respecto al 31 de diciembre de 2020.

El efectivo y equivalente a efectivo tuvo una variación de 22,34% asociado a la acumulación de resultados del ejercicio.

Las deudas comerciales aumentaron en un 1,17% principalmente por la variación UF en las rentas de arrendamiento.

Las Cuentas por cobrar a entidades relacionadas disminuyeron un 100% debido a una reclasificación de la cuenta al Activo no Corriente, por ser cuentas con un plazo de pago mayor a 360 días.

Los activos por impuestos corrientes disminuyeron un 35,40%. La disminución tiene relación principalmente con la provisión de impuesto a la renta del año 2021 que asciende a M\$179.498 y que se ve parcialmente rebajada por los pagos provisionales mensuales del mismo periodo por M\$51.673.

Activos No Corrientes

Los activos no corrientes presentan un aumento de 12,74% al 31 de marzo de 2021 respecto al 31 de diciembre de 2020, lo que se explica principalmente por la reclasificación de Cuentas corrientes relacionadas y la retasación de las propiedades de

inversión, la cual asciende a M\$9.142.799.

A continuación, se muestra una tabla de resumen del desglose de los activos no corrientes:

Activos No Corrientes	31-03-2021	31-12-2020	Variación (%)
	M\$	M\$	
Otras cuentas por cobrar	79.971	79.971	0%
Otros activos financieros	5.268	5.268	0%
Cuentas por cobrar relac.	3.306.842	-	100,00%
Propiedades de inversión	106.771.952	97.629.153	9,36%
Total activos No Corrientes	110.164.033	97.714.392	12,74%

Propiedades de Inversión a Valor Justo

Los activos clasificados bajo este rubro han sido considerados activos de inversión según la NIC 40, los que se registran a valor razonable sobre la base del modelo de flujos de caja descontados.

Hasta el 31 de diciembre de 2020 el modelo utilizado incorporaba ingresos estimados mediante un canon de arriendo de bienes similares de mercado en ubicaciones cercanas considerado un crecimiento real anual por 20 años más un valor terminal sin crecimiento real.

La metodología utilizada a partir del ejercicio 2021 se basa principalmente en los ingresos proyectados derivados de los contratos de arrendamientos que la entidad mantiene vigentes y las condiciones de mercado existentes al final de cada presentación de los estados financieros.

De acuerdo con las características de largo plazo de los contratos, se considera este cambio una manera más precisa para representar el valor razonable de los activos. Esta actualización al criterio genera el aumento reflejado en las propiedades de inversión.

3.2 Pasivos

Pasivos	31-03-2021	31-12-2020	Variación (%)
	M\$	M\$	
Pasivos corrientes	2.737.266	2.624.020	4,32%
Pasivos no corrientes	72.647.621	74.462.503	(2,44%)
Total pasivos	75.384.887	77.086.523	(2,21%)

Pasivos Corrientes

Los pasivos corrientes se desglosan de la siguiente manera:

Pasivos Corrientes	31-03-2021	31-12-2020	Variación (%)
	M\$	M\$	
Otros pasivos financieros	1.576.896	1.543.659	2,15%
Cuentas Comerciales	494.153	522.296	(5,39%)
Pasivos por impuestos	17.826	15.849	12,47%
Otros pasivos no financieros	648.391	542.216	19,58%
Total Pasivos Corrientes	2.737.266	2.624.020	4,32%

La cuenta “otros pasivos financieros” aumentó en un 2,15% asociado al aumento del valor UF y a las tablas de desarrollo de los leasings y créditos hipotecarios vigentes a la fecha.

La cuenta “cuentas comerciales” disminuyó un 5,39% principalmente por la disminución de facturas por trabajos esporádicos realizados en 2020.

La cuenta “pasivos por impuestos” tiene una variación de 12,47% por el cambio en la tasa de pagos provisionales mensuales (PPM) del año 2021.

La cuenta Otros pasivos no financieros corresponde los cobros anticipados de un mes de arriendo establecido por contrato el cual se reconoce como ingreso durante el próximo período/ejercicio. La variación se genera por las diferencias en facturación al cierre de cada mes.

Pasivos No Corrientes

Los pasivos no corrientes presentan una disminución de 2,44% al 31 de marzo de 2021 respecto al 31 de diciembre de 2020, según el siguiente desglose:

Pasivos No Corrientes	31-03-2021	31-12-2020	Variación (%)
	M\$	M\$	
Otros pasivos financieros	56.937.510	56.861.901	0,13%
Cuentas comerciales	173.671	174.813	(0,65%)
Cuentas por pagar relac.	-	4.354.543	(100,00%)
Pasivos por imp. diferidos	15.536.440	13.071.246	18,86%
Total Pasivos No Corr.	72.647.621	74.462.503	(2,44%)

La cuenta “otros pasivos financieros” aumentó un 0,13% debido al ajuste del valor UF según las tablas de desarrollo de los leasings y créditos hipotecarios vigentes a la fecha.

La cuenta “Cuentas Comerciales” disminuyó un 0,65% debido a la disminución en M\$1.142 de las garantías por arriendo y al ajuste del valor UF.

Las cuentas por pagar entre relacionados fueron saldadas en su totalidad en línea con la planificación de disminuir progresivamente estas partidas.

Los pasivos por impuestos diferidos aumentaron un 18,86% respecto al trimestre anterior debido al aumento de M\$9.142.799 en las propiedades de inversión.

3.3 Patrimonio

Patrimonio	31-03-2021 M\$	31-12-2020 M\$	Variación (%)
Capital pagado	31.306.633	26.952.090	16,16%
Resultados acumulados	7.530.844	729.691	932,06%
Total patrimonio neto	38.837.477	27.681.781	40,30%

El patrimonio neto presenta un aumento de M\$11.155.696 al 31 de marzo de 2021 respecto al 31 de diciembre de 2020, esto se descompone en M\$4.354.543 asociado a un aumento de capital y M\$6.801.153 asociado a la utilidad del periodo.

4. Indicadores Financieros

Razones Financieras	31-12-2020	31-03-2021
ROA ⁴	4,06%	n.a.
ROE ⁵	10,66%	n.a.
Endeudamiento Financiero Neto ⁶	2,02x	1,43x
Endeudamiento Financiero Propiedades de Inversión ⁷	0,60x	0,55x
Cobertura Gastos Financieros ⁸	2,28x	2,12x
Liquidez Corriente ⁹	2,69x	1,48x
Proporción Deuda Corto Plazo ¹⁰	3,40%	3,63%
Proporción Deuda Largo Plazo ¹¹	96,60%	96,37%
<i>Leverage</i> ¹²	2,78x	1,94x

⁴ Rendimiento de los Activos (del inglés Return on Assets). Calculado como (Resultado Bruto + Gastos de administración y comercialización) / Promedio de Total activos del período y el período anterior.

⁵ Rentabilidad del Patrimonio (del inglés Return on Equity). Calculado como Ganancia del ejercicio / Promedio de Patrimonio total del período y el período anterior.

⁶ Calculado como (Otros pasivos financieros, corrientes + Otros pasivos financieros, no corrientes – Efectivo y equivalentes al efectivo) / Patrimonio total.

⁷ Calculado como (Otros pasivos financieros, corrientes + Otros pasivos financieros, no corrientes) / Propiedades de inversión.

⁸ Calculado como (Ganancia bruta + Gastos de administración y comercialización) / Costos financieros.

⁹ Calculado como la razón entre Activos corrientes y Pasivos corrientes.

¹⁰ Calculado como la razón entre Pasivos corrientes y Total pasivos.

¹¹ Calculado como la razón entre Pasivos no corrientes y Total pasivos.

¹² Calculado como la razón entre Total pasivos y Total patrimonio.

5. Análisis del Estado de Resultados

Estados de Resultados	31-03-2021 M\$	31-03-2020 M\$	Variación (%)
Ingresos ordinarios	1.605.145	1.599.579	0,35%
Costo de venta	(60.513)	(62.509)	(3,19%)
Resultado bruto	1.544.632	1.537.070	0,49%
Gastos de administración	(148.572)	(128.683)	15,46%
Resultado directo de la operación	1.396.060	1.408.387	(0,88%)
Depreciación y amortización	-	-	-
EBITDA	1.396.060	1.408.387	(0,88%)
Otros ingresos por función	9.137.069	-	100,00%
Ingresos financieros	877	6.250	(85,97%)
Costos financieros	(656.211)	(617.761)	6,22%
Otras ganancias	72.282	7.827	823,50%
Diferencia de cambio	152.199	(14.106)	(1.178,97%)
Resultado por unidades de reajuste	(656.428)	(494.823)	32,66%
Resultados no operacionales	8.049.788	(1.112.613)	623,50%
Ganancia antes de impuestos	9.445.848	295.774	3.093,60%
Impuesto a las ganancias	(2.644.695)	(118.566)	2.130,57%
Ganancia del ejercicio	6.801.153	177.208	3.737,95%

Los ingresos de la Sociedad se incrementan a medida que se concretan nuevos contratos de arriendo o modifican los contratos de arriendo actuales. Adicionalmente, los contratos actuales cuentan con arriendos escalonados que permiten aumentar de manera sostenida los ingresos.

Los ingresos ordinarios se distribuyen de la siguiente manera:

Ingresos Ordinarios	31-03-2021 M\$	31-03-2020 M\$	Variación (%)
Ingresos por arriendo	1.605.145	1.599.579	0,35%
Total Ingresos ordinarios	1.605.145	1.599.579	0,35%

Los ingresos por arriendo de los 10 centros comerciales en operación implicaron un aumento de M\$5.566, lo que equivale a un 0,35% con respecto al periodo del año anterior.

Los costos de venta se desglosan de la siguiente manera:

Costos de venta	31-03-2021	31-03-2020	Variación (%)
	M\$	M\$	
Contribuciones	10.152	26.585	(61,81%)
Seguros	96.794	-	100,00%
Patentes	25	6.014	(99,58%)
Gastos Comunes	(46.458)	29.910	(255,33%)
Total costos de venta	60.513	62.509	(3,19%)

Las contribuciones disminuyeron en un 61,81% con respecto al mismo periodo del año anterior. Durante el primer trimestre solo se pagan contribuciones suplementarias de carácter esporádico, por lo que son costos únicos no esperables para los siguientes periodos.

La cuenta Seguros aumentó a M\$96.794 en el primer trimestre del año, esto por un cambio en el criterio contable en el que se prorratea a contar de este año de forma mensual el costo anual, a diferencia del año pasado que fue registrado el costo de los seguros en el tercer trimestre.

Las patentes disminuyeron en un 99,58% debido al cambio en el capital propio de la empresa. Esta disminución es marginal con respecto a los ingresos.

La cuenta Gastos Comunes corresponde al diferencial entre los ingresos por gastos comunes y los costos asociados a la mantención de los activos en operación. Este periodo se registra un resultado positivo debido a que se ha requerido menos servicios de mantenimiento.

Los gastos de administración se desglosan de la siguiente manera:

Gastos de administración	31-03-2021	31-03-2020	Variación (%)
	M\$	M\$	
Administración	112.215	56.625	98,17%
Asesorías legales / contables	34.397	31.704	8,49%
Gastos generales	1.960	40.354	(95,14%)
Total gastos de admin.	148.572	128.683	15,46%

Los gastos de administración presentan un aumento de un 15,46% respecto al mismo periodo del año anterior. Esto se explica por las siguientes razones:

La cuenta "Administración" corresponde al contrato de administración general equivalente al 3,5% de los ingresos de la sociedad, la variación de un 98,17% se debe a facturación esporádica y no recurrente por servicios de M\$53.396 asociada a la asesoría para remodelar un centro comercial.

Asimismo, la cuenta "Asesorías legales / contables" aumentó en un 8,49% por el concepto

de asesorías no recurrentes y no previstas para periodos futuros, asociadas a la estructuración legal y contable de la sociedad para la inscripción en el la Comisión del Mercado Financiero. Para los próximos periodos se estiman costos de M\$4.500 por trimestre.

La cuenta “Gastos generales” corresponde a aquellos gastos no recurrentes asociados a la mantención de centros comerciales, los cuales no son cobrados a través de gastos comunes. La disminución de 95,14% tiene relación con gastos adicionales asociados a la colocación de un módulo del centro comercial de Maipú durante el 2020.

El EBITDA disminuyó en M\$12.327, equivalente a un 0,88%. En términos generales, la mayor variación estuvo asociada a lo mencionado en los párrafos precedentes.

El resultado no operacional al 31 de marzo de 2021 corresponde a M\$8.049.788, lo cual equivale a un 623,50% más que el resultado en el mismo periodo del año anterior. La principal variación del resultado no operacional está asociado a la cuenta “Otros ingresos por función”, la cual refleja el resultado de la retasación de las propiedades de inversión.

El total ganancias del ejercicio aumento en un 3737,95% durante el periodo 2021 con relación al mismo periodo de 2020, esto según lo referido en párrafos anteriores.

6. Análisis del Estado de Flujo de Efectivo

Actividad	31-03-2021 M\$	31-03-2020 M\$	Variación (%)
De Operación	1.577.368	1.209.492	30,42%
De Inversión	(4.853)	(1.739)	179,07%
De Financiamiento	(1.047.355)	2.545.352	(141,15%)
Flujo del periodo	525.160	3.753.105	(86,01%)
Efectivo al inicio	2.350.641	1.419.790	
Efectivo al final	2.875.801	5.172.895	

El flujo del periodo al 31 de marzo de 2021 corresponde a M\$525.160, lo cual equivale a una disminución de un 86,01% en comparación al mismo periodo del año anterior. Esto se debe a los financiamientos efectuados durante el primer trimestre del año 2020 en que se decidió estratégicamente aumentar la caja vía refinanciamientos a largo plazo de los activos.

El flujo de Operación se descompone de la siguiente manera:

Flujo de operación	31-03-2021 M\$	31-03-2020 M\$	Variación (%)
Cobros ventas bienes y serv.	1.595.658	1.776.107	(10,16%)
Pagos a proveedores	(238.371)	(515.356)	(53,75%)
Flujo de efectivo neto	1.357.287	1.260.751	7,66%
Impuestos a las ganancias	(49.696)	(124.284)	(60,01%)
Importes procedentes de otros activos a largo plazo	(95.559)	-	(100%)
Otras Entradas (salidas) efe.	365.336	73.025	400,29%
Total Flujo de operación	1.577.368	1.209.492	30,42%

El flujo de Financiamiento se descompone de la siguiente manera:

Flujo de financiamiento	31-03-2021 M\$	31-03-2020 M\$	Variación (%)
Pasivos por préstamos	(1.047.355)	(2.030.490)	(38,26%)
Préstamos	-	4.575.842	(100,00%)
Flujo de efectivo neto	(1.047.355)	2.545.352	(148,81%)

7. Factores de Riesgo

La Sociedad considera 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.

La Sociedad gestiona 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.

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

Detalle Vencimiento Deudores por Arriendo	Saldo al 31/03/2021 M\$	% sobre Total
Al día	668.621	79.64%
0 - 30 días	63.514	7.57%
31 - 60 días	32.009	3,81%
61 - 90 días	30.674	3,65%
91 - 120 días	44.742	5,33%
121 y más días	-	0%
Total	839.560	100,00%

A su vez, no existe gastos por provisión de cuentas incobrables para el ejercicio del año 2020, se mantiene la del año 2019 la cual asciende a un total de M\$15.019.-

- **Riesgo de Liquidez**

El riesgo de liquidez está relacionado con las necesidades de fondos para hacer frente a los compromisos adquiridos, los que tienen una cobertura de al menos 1,4826 veces respecto a los activos circulantes.

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 adquirido no sobrepasa al 55% del valor de los activos.

- **Riesgo de Mercado**

Respecto al tipo de contrato, el 96% de los ingresos de la Sociedad 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 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.

No existe riesgo de tipo de cambio ya que no hay operaciones en moneda extranjera.

- **Riesgo de Siniestros**

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

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

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

- a) Seguros de Todo Riesgo (similar al Incendio y Sismo): Este seguro asegura a todo riesgo exceptuando actos terroristas. El seguro es individual por cada activo y asegura el valor total de construcción.
- b) Seguro paraguas de Terrorismo: Cubre hasta UF 460.000 en caso de siniestros.
- c) 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 Puntablanca cubrir las reparaciones y arriendos no cobrados con seguridad.



Daniel Nieman Kiblsky
Gerente General
Inversiones Punta Blanca SpA