

**Análisis Razonado  
Inversiones Punta  
Blanca SpA**

**Estados Financieros  
Consolidados intermedios  
31 de marzo de 2022**



## ÍNDICE

<b>1.</b>	<b>Descripción del Negocio</b> .....	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>Principales Activos</b> .....	<b>7</b>
<b>3.</b>	<b>Análisis del Estado de Situación Financiera</b> .....	<b>9</b>
3.1	Activos .....	9
3.2	Pasivos .....	11
3.3	Patrimonio .....	12
<b>4.</b>	<b>Indicadores Financieros</b> .....	<b>13</b>
<b>5.</b>	<b>Análisis del Estado de Resultados</b> .....	<b>14</b>
<b>6.</b>	<b>Análisis del Estado de Flujo de Efectivo</b> .....	<b>16</b>
<b>7.</b>	<b>Factores de Riesgo</b> .....	<b>17</b>

## 1. Descripción del Negocio

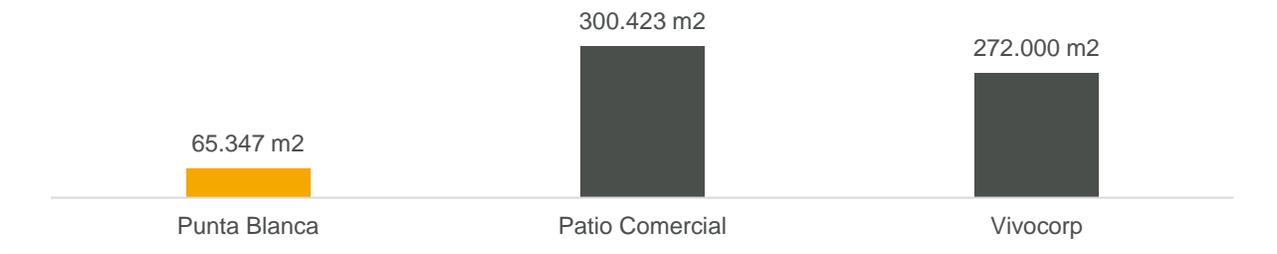
Inversiones Punta Blanca SpA y filiales (“Inversiones Punta Blanca”, “Puntablanca”, la “Compañía” la “Sociedad” o el “Emisor”) realiza su generación de flujos mediante la explotación de once centros comerciales destinados a las rentas inmobiliarias, y dos oficinas, todos distribuidos en las regiones de Arica y Parinacota, de Coquimbo, de Valparaíso, del Maule, y la Metropolitana. Los centros comerciales y oficinas (en adelante también los “Activos Esenciales”) cuentan con una superficie bruta arrendable (GLA) total de aproximadamente 65.347 m<sup>2</sup>.

Según la Cámara de Centros Comerciales de Chile, en Chile existen aproximadamente 4,5 millones de m<sup>2</sup> arrendables destinados a centros comerciales.

De los 65.347 m<sup>2</sup> arrendables que Puntablanca posee, aproximadamente 52.000 m<sup>2</sup> corresponden a activos del tipo *power center*, y el diferencial a activos del tipo *strip center*, *stand alone* u *oficinas*.

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

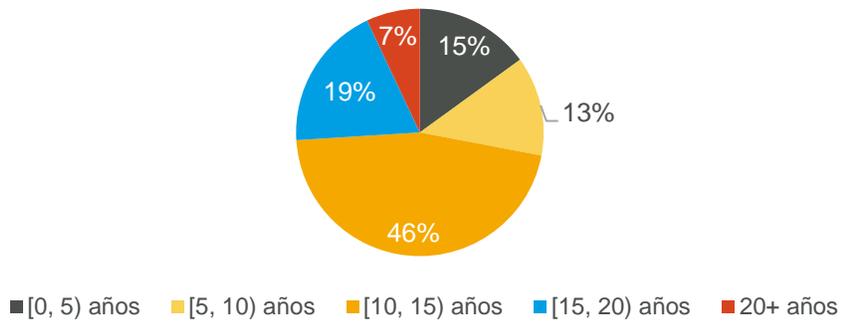
**Figura 1:** Metros cuadrados arrendables competencia y Compañía



Fuente: Análisis razonado Vivocorp, septiembre 2021, principales centros comerciales por categoría y Memoria Patio Comercial 2020, <https://www.patio.cl/>, y la Compañía.

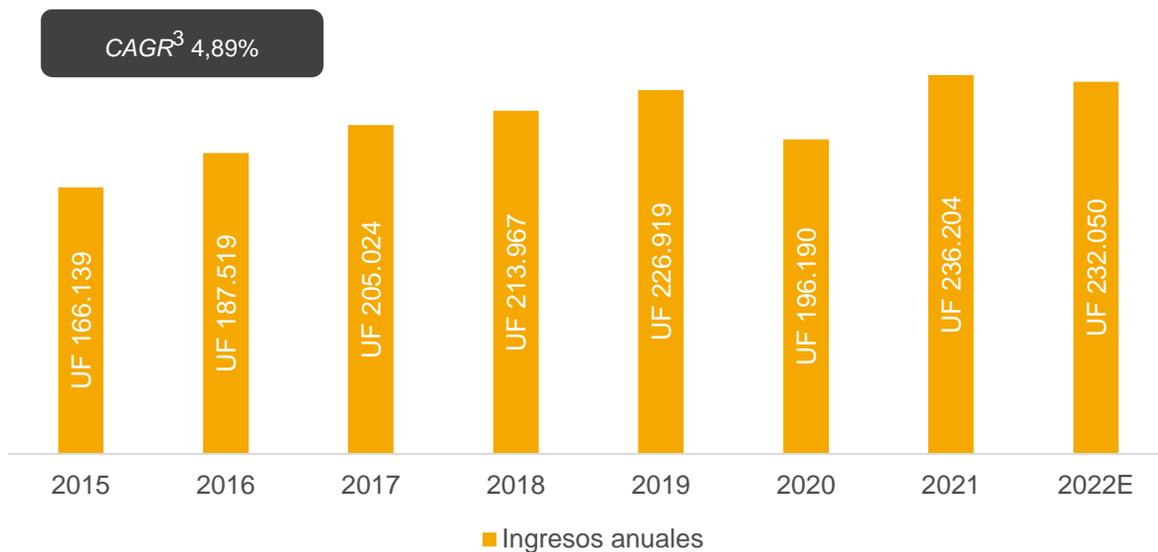
Los ingresos de la Compañía son generados principalmente a través de contratos a largo plazo. Durante el año 2021 el canon promedio fue de 0,30 UF/m<sup>2</sup>., y para el año 2022 se espera mantener un canon de arriendo similar.

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



Fuente: la Compañía. Cálculos al 31/03/2022

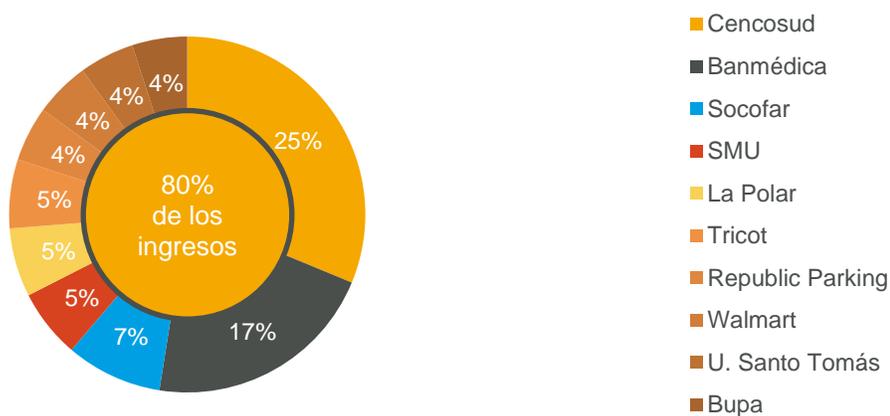
**Figura 4:** Evolución ingresos<sup>2</sup> Activos Esenciales



Fuente: Estados Financieros del Emisor. Tipo de cambio ajustado según fecha de emisión de las facturas.

Los diez principales clientes de Puntablanca representan aproximadamente el 80% de los ingresos.

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



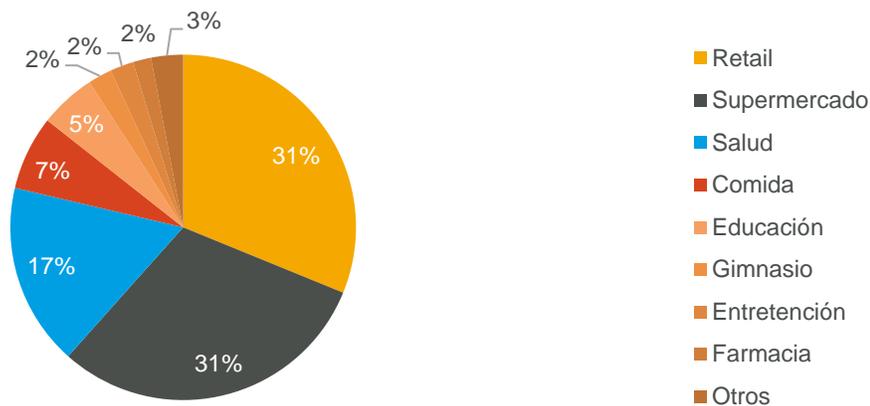
Fuente: la Compañía

Del mismo modo, aproximadamente el 60% de los m<sup>2</sup> arrendados se encuentran utilizados por supermercados, grandes prestadores del área de la salud o servicios esenciales de primera necesidad. A su vez, menos del 3% de los m<sup>2</sup> arrendados corresponden a operadores menores.

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

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

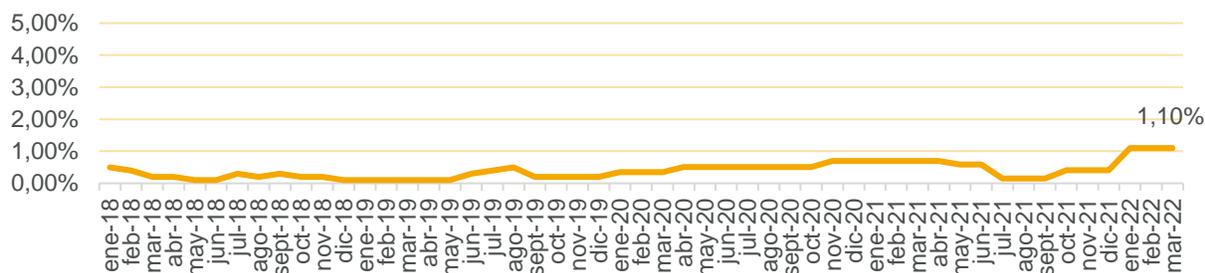
**Figura 6:** Desglose de arrendatarios por rubro. En base a m<sup>2</sup> arrendados



Fuente: la Compañía

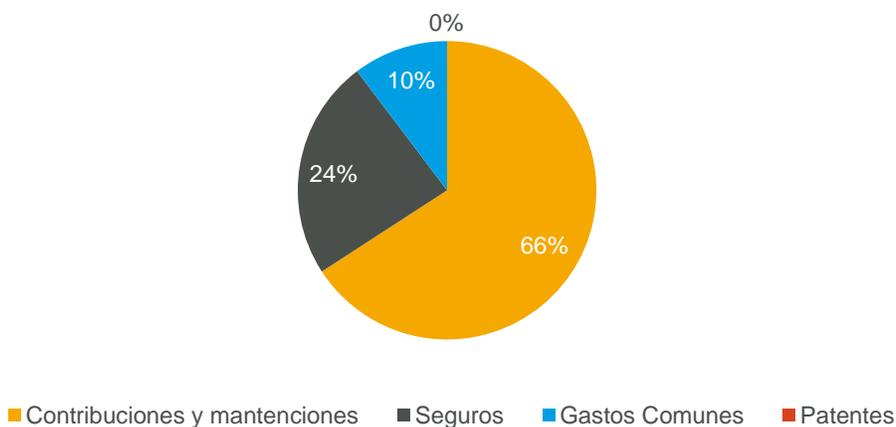
Históricamente, la vacancia de la Compañía se ha encontrado en torno a 0,50%. Se estima mantener una vacancia similar para los siguientes periodos.

**Figura 7:** Vacancia histórica Activos Esenciales. En base a m<sup>2</sup> disponibles



El principal costo de la Compañía corresponde a las contribuciones y mantenciones asociadas a los Activos Esenciales. Al 31 de diciembre de 2021, este ítem representó un 66% 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 trece activos de renta comercial, clasificados como *power center*, *strip center*, *stand alone* y *oficinas*. Al 31 de marzo de 2022, la Compañía posee cinco *power center*, con un total 51.988 m<sup>2</sup> útiles y un valor contable total de MM\$94.482, cinco *strip center*, con un total 10.050 m<sup>2</sup> útiles y un valor contable total de MM\$17.939, un *stand alone*, con un total de 2.784 m<sup>2</sup> útiles y un valor contable total de MM\$3.453, y dos oficinas, con un total de 526 m<sup>2</sup> útiles y un valor contable total de MM\$1.935.

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

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

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

### Power Center

N°	Nombre	Región	m <sup>2</sup> útiles	Valor contable (en millones de Pesos)
1)	Irarrázaval	Metropolitana	12.067	MM\$31.651.-
2)	Maipú	Metropolitana	12.091	MM\$23.721.-
3)	Curicó	Maule	11.711	MM\$14.311.-
4)	Ovalle	Coquimbo	8.322	MM\$15.239.-
5)	Arica	Arica y Parinacota	7.798	MM\$11.803.-
<b>Total</b>			<b>51.988</b>	<b>MM\$96.725.-</b>

### Strip Center

N°	Nombre	Región	m <sup>2</sup> útiles	Valor contable (en millones de Pesos)
1)	San Bernardo	Metropolitana	4.794	MM\$5.433.-
2)	La Cruz	Valparaíso	1.943	MM\$3.349.-
3)	Quillota	Valparaíso	1.870	MM\$2.533.-
4)	Antonio Varas	Metropolitana	676	MM\$3.303.-
5)	Avenida Perú	Metropolitana	767	MM\$3.748.-
<b>Total</b>			<b>10.050</b>	<b>MM\$18.366.-</b>

**Stand Alone**

N°	Nombre	Región	m <sup>2</sup> útiles	Valor contable (en millones de Pesos)
1)	Maipú II	Metropolitana	2.784	MM\$3.536.-
<b>Total</b>			<b>2.784</b>	<b>MM\$3.536.-</b>

**Oficinas**

N°	Nombre	Región	m <sup>2</sup> útiles	Valor contable (en millones de Pesos)
1)	Vespucio, P9	Metropolitana	262	MM\$1.358.-
2)	Vespucio, P12	Metropolitana	264	MM\$622.-
<b>Total</b>			<b>526</b>	<b>MM\$1.980.-</b>

### 3. Análisis del Estado de Situación Financiera

#### 3.1 Activos

Activos	31-03-2022 M\$	31-12-2021 M\$	Variación (%)
Activos corrientes	1.612.669	1.992.103	(19,05%)
Activos no corrientes	120.734.515	117.919.559	2,39%
<b>Total activos</b>	<b>122.347.184</b>	<b>119.911.662</b>	<b>2,03%</b>

#### Activos Corrientes

Los Activos Corrientes se desglosan de la siguiente manera:

Activos Corrientes	31-03-2022 M\$	31-12-2021 M\$	Variación (%)
Efectivo y equivalente	566.190	1.106.930	(48,85%)
Deudas comerciales	928.225	722.774	28,43%
Otros activos no financieros	65.145	114.005	(42,86%)
Activos por impuestos	53.109	48.394	9,74%
<b>Total activos corrientes</b>	<b>1.612.669</b>	<b>1.992.103</b>	<b>(19,05%)</b>

Los activos corrientes presentan una disminución de 19,05% al 31 de marzo de 2022 con respecto al 31 de diciembre de 2021.

El efectivo y equivalente a efectivo tuvo una disminución de 48,85% asociado principalmente a la distribución de dividendos efectuada durante el presente periodo. Esta disminución fue contrarrestada parcialmente por los cambios en el flujo de caja por resultados del periodo.

Las deudas comerciales aumentaron en un 28,43%, principalmente por el aumento en los anticipos a proveedores, cuentas que serán saldadas en el siguiente trimestre.

Los activos por impuestos corrientes corresponden principalmente al crédito fiscal por IVA remanente en la sociedad Inversiones Punta Blanca Dos SpA. Este IVA se recupera paulatinamente en la medida que la sociedad vaya generando débito fiscal.

## Activos No Corrientes

Los activos no corrientes presentan un aumento de 2,39% al 31 de marzo de 2022 respecto al 31 de diciembre de 2021, lo que se explica principalmente por el incremento de bienes de las propiedades de inversión y actualizaciones del valor justo, por un total de M\$2.797.768.

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

Activos No Corrientes	31-03-2022 M\$	31-12-2021 M\$	Variación (%)
Otras cuentas por cobrar	98.579	79.971	23,27%
Otros activos financieros	7.278	7.278	0,00%
Propiedad, planta y equipos	21.524	22.944	(6,19%)
Propiedades de inversión	120.607.134	117.809.366	2,37%
<b>Total activos No Corrientes</b>	<b>120.734.515</b>	<b>117.919.559</b>	<b>2,39%</b>

## 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.

El detalle de las Propiedades de inversión por cada activo se puede ver en el capítulo 2 "Principales Activos".

### 3.2 Pasivos

<b>Pasivos</b>	<b>31-03-2022</b> M\$	<b>31-12-2021</b> M\$	<b>Variación (%)</b>
Pasivos corrientes	2.928.951	2.942.367	(0,46%)
Pasivos no corrientes	80.709.200	79.188.268	1,92%
<b>Total pasivos</b>	<b>83.638.151</b>	<b>82.130.635</b>	<b>1,84%</b>

#### Pasivos Corrientes

Los pasivos corrientes se desglosan de la siguiente manera:

<b>Pasivos Corrientes</b>	<b>31-03-2022</b> M\$	<b>31-12-2021</b> M\$	<b>Variación (%)</b>
Otros pasivos financieros	1.820.427	1.795.714	1,38%
Cuentas Comerciales	521.799	510.132	2,29%
Pasivos por impuestos	46.565	54.101	(13,93%)
Otros pasivos no financieros	540.160	582.420	(7,26%)
<b>Total Pasivos Corrientes</b>	<b>2.928.951</b>	<b>2.942.367</b>	<b>(0,46)%</b>

La cuenta “otros pasivos financieros” aumentó en un 1,38% asociado al aumento del valor UF según las tablas de desarrollo de los leasings y créditos hipotecarios que se mantienen.

La cuenta “cuentas comerciales” aumento un 2,29% principalmente por el aumento de facturas por trabajos esporádicos realizados en 2022.

La cuenta “pasivos por impuestos” tiene una variación de 13,93% principalmente por la diferencia entre el impuesto a la renta provisionado menos los pagos provisionales mensuales acumulados. El aumento de esta cuenta en comparación al año anterior tiene directa relación con la base comparativa del primer trimestre 2022 respecto al resultado del periodo 2021.

La cuenta Otros pasivos no financieros corresponde a los cobros anticipados de un mes de arriendo establecido por contrato los cuales se reconocen 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 un aumento de 1,92% al 31 de marzo de 2022 respecto al 31 de diciembre de 2021, según el siguiente desglose:

<b>Pasivos No Corrientes</b>	<b>31-03-2022</b>	<b>31-12-2021</b>	<b>Variación (%)</b>
	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>	
Otros pasivos financieros	62.914.425	61.765.257	1,86%
Cuentas Comerciales	195.116	192.469	1,38%
Cuentas por pagar relac.	367.255	358.791	2,36%
Pasivos por imp. diferidos	17.232.404	16.871.751	2,14%
<b>Total Pasivos No Corr.</b>	<b>80.709.200</b>	<b>79.188.268</b>	<b>1,92%</b>

La cuenta “otros pasivos financieros” aumentó un 1,86% asociado al ajuste del valor UF según las tablas de desarrollo de los leasings y créditos hipotecarios vigentes a la fecha.

La cuenta “Cuentas Comerciales” aumentó un 1,38% debido al aumento de las garantías por arriendo y al ajuste del valor UF.

Las cuentas por pagar entre relacionados aumentaron debido a la variación de UF. Se espera saldar totalmente esta cuenta en los próximos 24 meses.

Los pasivos por impuestos diferidos aumentaron un 2,14% respecto al trimestre anterior debido al aumento de M\$2.797.768 en el valor de las propiedades de inversión.

### 3.3 Patrimonio

<b>Patrimonio</b>	<b>31-03-2022</b>	<b>31-12-2021</b>	<b>Variación (%)</b>
	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>	
Capital pagado	31.308.502	31.308.502	00,00%
Resultados acumulados	7.399.399	6.480.634	14,18%
Patrimonio neto atribuible a los propietarios de la controladora	38.707.901	37.789.136	
Participación no controladora	1.132	(8.109)	
<b>Total patrimonio neto</b>	<b>38.709.033</b>	<b>37.781.027</b>	<b>2,46%</b>

El patrimonio neto presenta un aumento de M\$928.006 al 31 de marzo de 2022 respecto al 31 de diciembre de 2021, esto se descompone en el resultado obtenido en el periodo de M\$1.618.765 y la disminución por distribuciones de dividendos realizadas por M\$700.000, además de la ganancia por M\$9.241 asociada a la participación en sociedades no controladas.

## 4. Indicadores Financieros

Razones Financieras	31-12-2021	31-03-2022
ROA <sup>1</sup>	4,52%	n.a.
ROE <sup>2</sup>	28,86%	n.a.
Endeudamiento Financiero Neto <sup>3</sup>	1,65x	1,66x
Endeudamiento Financiero Propiedades. Inv <sup>4</sup>	0,54x	0,54x
Cobertura Gastos Financieros <sup>5</sup>	1,88x	2,22x
Liquidez Corriente <sup>6</sup>	0,68x	0,55x
Proporción Deuda Corto Plazo <sup>7</sup>	3,58%	3,50%
Proporción Deuda Largo Plazo <sup>8</sup>	96,42%	96,50%
<i>Leverage</i> <sup>9</sup>	2,17x	2,17x

<sup>1</sup> Rendimiento de los Activos (del inglés Return on Assets). Calculado como (Ganancia bruta - Gastos de administración y comercialización) / Promedio de Total activos del período y el período anterior.

<sup>2</sup> Rentabilidad del Patrimonio (del inglés Return on Equity). Calculado como Ganancia del ejercicio / Promedio de Patrimonio total del período y el período anterior.

<sup>3</sup> Calculado como (Otros pasivos financieros, corrientes + Otros pasivos financieros, no corrientes – Efectivo y equivalentes al efectivo) / Patrimonio total.

<sup>4</sup> Calculado como (Otros pasivos financieros, corrientes + Otros pasivos financieros, no corrientes) / Propiedades de inversión.

<sup>5</sup> Calculado como (Ganancia bruta - Gastos de administración y comercialización) / Costos financieros.

<sup>6</sup> Calculado como la razón entre Activos corrientes y Pasivos corrientes.

<sup>7</sup> Calculado como la razón entre Pasivos corrientes y Total pasivos.

<sup>8</sup> Calculado como la razón entre Pasivos no corrientes y Total pasivos.

<sup>9</sup> Calculado como la razón entre Total pasivos y Total patrimonio.

## 5. Análisis del Estado de Resultados

Estados de Resultados	31-03-2022 M\$	31-03-2021 M\$	Variación (%)
Ingresos ordinarios	1.820.371	1.605.145	13,41%
Costo de venta	(161.379)	(60.513)	166,68%
<b>Resultado bruto</b>	<b>1.658.992</b>	<b>1.544.632</b>	<b>7,40%</b>
Gastos de administración	(114.367)	(148.572)	(23,02%)
<b>Resultado directo de la operación</b>	<b>1.544.625</b>	<b>1.396.060</b>	<b>10,64%</b>
Depreciación y amortización	-	-	-
<b>EBITDA</b>	<b>1.544.625</b>	<b>1.396.060</b>	<b>10,64%</b>
Otros ingresos por función	-	9.137.069	(100,00%)
Ingresos financieros	4.231	877	382,44%
Costos financieros	(695.607)	(656.211)	6,00%
Otras ganancias	(8.367)	72.282	(111,58%)
Diferencia de cambio	(477.848)	152.199	(413,96%)
Resultado por unidades de reajuste	1.631.752	(656.428)	(348,58%)
Resultados no operacionales	454.161	8.049.788	(94,36%)
<b>Ganancia antes de impuestos</b>	<b>1.998.786</b>	<b>9.445.848</b>	<b>(78,84%)</b>
Impuesto a las ganancias	(370.667)	(2.644.695)	(85,98%)
<b>Ganancia del ejercicio</b>	<b>1.628.119</b>	<b>6.801.153</b>	<b>(76,06%)</b>

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

Los ingresos por arriendo de los 13 activos inmobiliarios en operación implicaron un aumento de M\$215.226, lo que equivale a un 13,41% con respecto al periodo del año anterior. La variación está asociada principalmente al ajuste inflacionario, más cambios por la reducción de descuentos en el periodo actual. Adicional a esto a contar del segundo semestre 2021 se consideran ingresos adicionales por los activos incorporados "Maipú II", "Vespucio" y "Vespucio II".

Los costos de venta se desglosan de la siguiente manera:

<b>Costos de venta</b>	<b>31-03-2022</b>	<b>31-03-2021</b>	<b>Variación (%)</b>
	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>	
Contribuciones	-	10.152	(100,00%)
Seguros	52.529	96.794	(45,73%)
Patentes	54	25	116,00%
Gastos Comunes	108.796	(46.458)	(334,18%)
<b>Total costos de venta</b>	<b>161.379</b>	<b>60.513</b>	<b>166,68%</b>

Los seguros presentan una disminución de un 45,73%. Esta disminución está asociado a la renovación anual de pólizas realizada en agosto 2021, periodo en el cual existió una disminución considerable respecto a la póliza del año 2020, ya que la prima de riesgo ha disminuido considerablemente entre un año y otro. Se espera mantener o disminuir el valor de la prima en la renovación correspondiente a agosto 2022.

Los gastos comunes aumentaron un 334,18% debido a que al 31 de marzo de 2022 se ha incurrido en servicios extraordinarios. No se esperan aumentos para los periodos posteriores.

Los gastos de administración se desglosan de la siguiente manera:

<b>Gastos de administración</b>	<b>31-03-2022</b>	<b>31-03-2021</b>	<b>Variación (%)</b>
	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>	
Administración	76.713	112.215	(31,64%)
Asesorías legales / contables	35.847	34.397	4,22%
Gastos generales	1.807	1.960	(7,81%)
<b>Total gastos de admin.</b>	<b>114.367</b>	<b>148.572</b>	<b>(23,02%)</b>

Los gastos de administración presentan una disminución de un 23,02% 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 31,64% se debe a la variación de la UF y a la facturación esporádica emitida el año 2021 por servicios para la adquisición y arriendo de tres nuevos activos inmobiliarios.

El EBITDA aumento en M\$148,565 equivalente a un 10,64%. En términos generales, la mayor variación estuvo asociada a los mayores ingresos y lo mencionado en los párrafos precedentes respecto a los costos.

El resultado no operacional al 31 de marzo de 2022 corresponde a M\$454.161, lo cual equivale a una disminución de un 94,36% respecto al resultado del mismo periodo del año anterior. La principal variación del resultado no operacional está asociado a la cuenta "Otros ingresos por función", la cual refleja la cual refleja el resultado de la retasación de las propiedades de inversión realizada en marzo del año anterior.

Las ganancias del ejercicio disminuyeron en un 76,06% durante el periodo 2022 con relación al mismo periodo de 2021, esto según lo referido en párrafos anteriores.

## 6. Análisis del Estado de Flujo de Efectivo

Actividad	31-03-2022 M\$	31-03-2021 M\$	Variación (%)
De Operación	1.325.222	1.577.368	(15,99%)
De Inversión	(19.944)	(4.853)	310,96%
De Financiamiento	(1.846.018)	(1.047.355)	76,26%
<b>Flujo del periodo</b>	<b>(540.740)</b>	<b>525.160</b>	<b>(202,97%)</b>
Efectivo al inicio	1.106.930	2.350.641	
<b>Efectivo al final</b>	<b>566.190</b>	<b>2.875.801</b>	

El flujo de operación se descompone de la siguiente manera:

Flujo de operación	31-03-2022 M\$	31-03-2021 M\$	Variación (%)
Cobros ventas bienes y serv.	1.651.233	1.595.658	3,48%
Pagos a proveedores	(261.432)	(238.371)	9,67%
<b>Flujo de efectivo neto</b>	<b>1.389.801</b>	<b>1.357.287</b>	<b>2,40%</b>
Impuestos a las ganancias	(26.187)	(49.696)	(47,31%)
Otros pagos por actividad de operación	-	(95.559)	(100,00%)
Otras Entradas (salidas) efe.	(38.392)	(365.336)	(89,49%)
<b>Total Flujo de operación</b>	<b>1.325.222</b>	<b>1.577.368</b>	<b>(15,99)%</b>

El flujo de financiamiento se descompone de la siguiente manera:

Flujo de operación	31-03-2022 M\$	31-03-2021 M\$	Variación (%)
Pasivos financieros y présta.	(694.939)	(391.272)	77,61%
Intereses pagados	(451.079)	(656.083)	(31,25%)
Dividendos pagados	(700.000)		(100,00%)
<b>Total Flujo de operación</b>	<b>1.325.222</b>	<b>1.577.368</b>	<b>(76,26)%</b>

## 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 2022 es el siguiente:

Detalle Vencimiento Deudores por Arriendo	Saldo al 31/03/2022 M\$	% sobre Total
Al día	561.306	77.13%
0 - 30 días	61.281	8.42%
31 - 60 días	28.977	3,98%
61 - 90 días	32.355	4,45%
91 - 120 días	43.844	6,02%
121 y más días	-	0%
<b>Total</b>	<b>727.763</b>	<b>100,00%</b>

A su vez, no existen gastos por provisión de cuentas incobrables para el ejercicio del año 2021, 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. Respecto a la cobertura financiera, al cierre del periodo este corresponde a 1,88.

Por otro lado, el riesgo está relacionado a su capacidad para ejecutar sus planes de negocios, los cuales se realizan con capital propio y financiamientos bancarios, donde

este último tiene una liquidez asegurada debido a que el monto de financiamiento (LTV) adquirido no sobrepasa al 54% de los activos.

### **Riesgo de Mercado**

Respecto al tipo de contrato, el 95% 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 de 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 incluyendo disturbios. El seguro es individual por cada activo y asegura el valor total de construcción.
- b) 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.
- c) 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.

---

**Daniel Neiman Kiblsky**  
**Gerente General**  
**Inversiones Punta Blanca SpA**

---

**Carlos Pugin Bettenhauser**  
**Gerente de Administración y Finanzas**  
**Inversiones Punta Blanca SpA**