

# **Análisis Razonado**

## **Inversiones Punta Blanca SpA**



### **Estados Financieros**

**30 de junio de 2020**

## 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>8</b>
3.1	Activos .....	8
3.2	Pasivos .....	9
3.3	Patrimonio.....	11
<b>4.</b>	<b>Indicadores Financieros</b> .....	<b>11</b>
<b>5.</b>	<b>Análisis del Estado de Resultados</b> .....	<b>12</b>
<b>6.</b>	<b>Análisis del Estado de Flujo de Efectivo – Método Directo</b> .....	<b>14</b>
<b>7.</b>	<b>Factores de Riesgo</b> .....	<b>15</b>

## 1. Descripción del Negocio

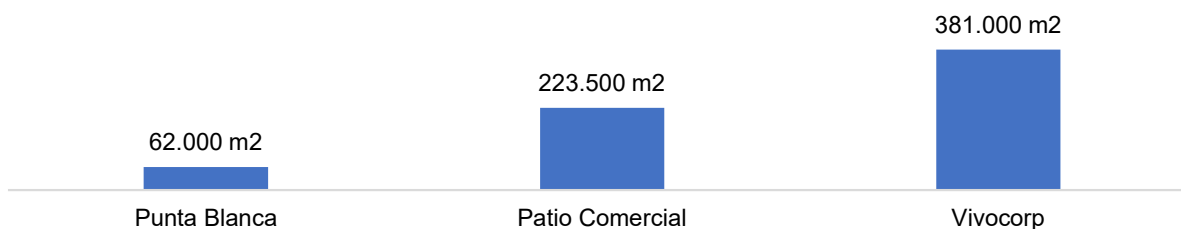
Inversiones Punta Blanca SpA (“Inversiones Punta Blanca”, “Punta Blanca”, la “Compañía” la “Sociedad” o el “Emisor”) realiza su generación de flujos mediante la explotación de diez centros comerciales destinados a las rentas inmobiliarias, distribuidos en las regiones de Arica y Parinacota, de Coquimbo, 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 62.400 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 cerca de 62.000 m<sup>2</sup> arrendables que Punta Blanca posee, aproximadamente 52.300 m<sup>2</sup> 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 Punta Blanca, a través de distintos formatos de centros comerciales, son Vivocorp y Patio Comercial.

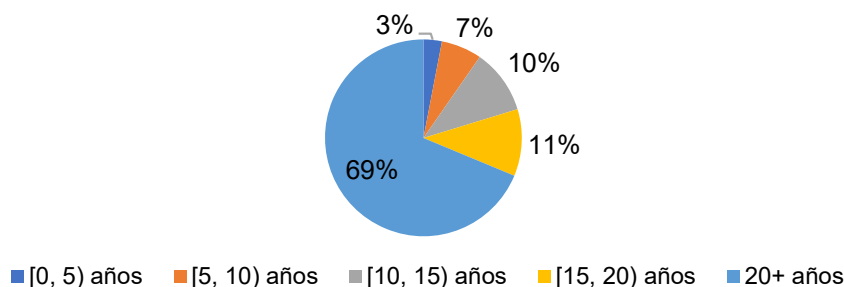
**Figura 1:** Metros cuadrados arrendables competencia y Compañía



Fuente: Memoria anual Vivocorp, 2019; Memoria anual Patio Comercial, 2019, y la Compañía.

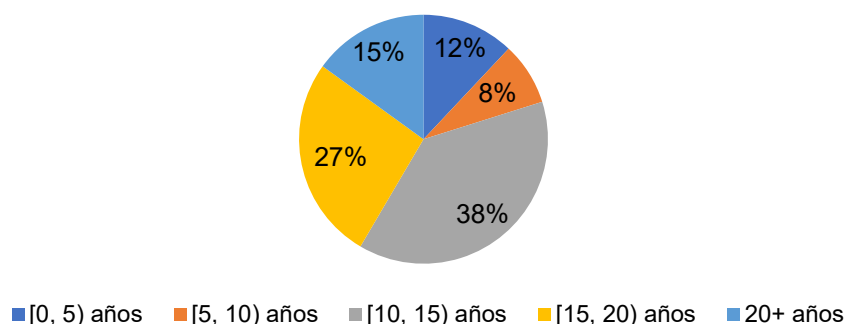
Los ingresos de la Compañía son generados principalmente a través de contratos a largo plazo, alcanzando el año 2019 un canon de arriendo promedio de aproximadamente 0,30 UF/m<sup>2</sup>. Los cánones de arriendo establecidos en los contratos en general son estructurados de manera escalonada; para el año 2020 se espera estén en torno a 0,32 UF/m<sup>2</sup>.

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



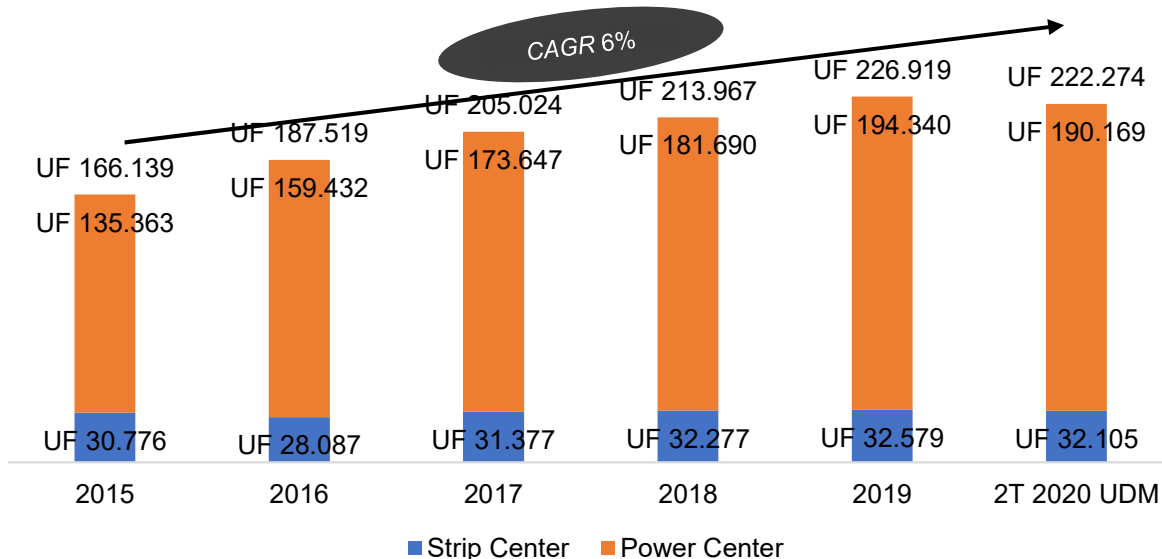
Fuente: la Compañía

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



Fuente: la Compañía. Cálculos al 30/06/2020

**Figura 4:** Evolución ingresos<sup>1</sup> Activos Esenciales<sup>2</sup>



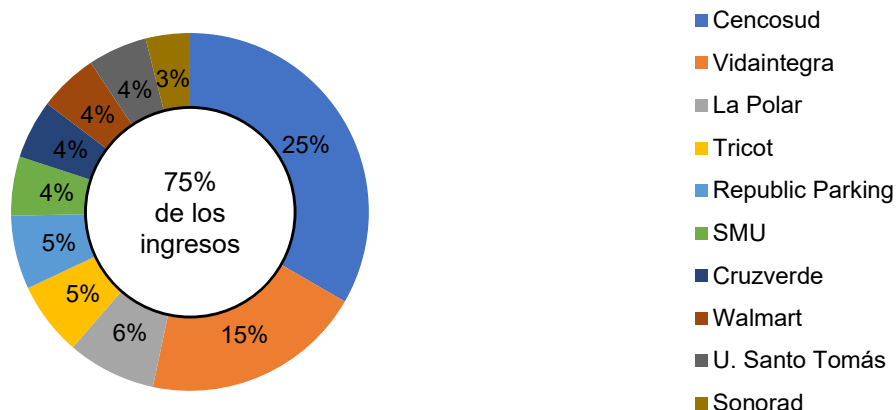
Fuente: Estados Financieros del Emisor

<sup>1</sup> Calculados según los Estados Financieros del Emisor y el promedio de la UF para cada periodo.

<sup>2</sup> CAGR (del inglés *Compound Annual Growth Rate*) = Tasa Anual Compuesta de Crecimiento.

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

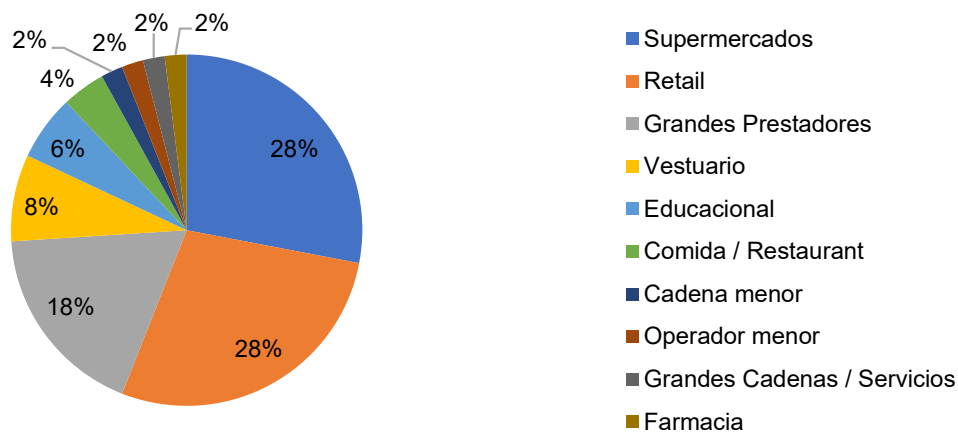
**Figura 5:** Diez principales arrendatarios. En base a ingresos por contratos



Fuente: la Compañía

Del mismo modo, aproximadamente el 74% de los m<sup>2</sup> arrendados se encuentran utilizados por supermercados, *retail*, o grandes prestadores del área de la salud. A su vez, menos del 3% de los m<sup>2</sup> arrendados corresponden a operadores menores.

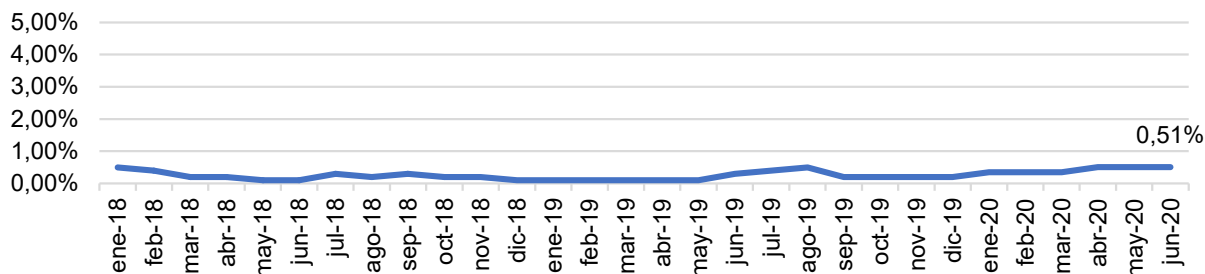
**Figura 6:** Desglose de arrendatarios por rubro. En base a m<sup>2</sup> arrendados



Fuente: la Compañía

Históricamente, la vacancia de la Compañía se ha encontrado en torno a 0,50%.

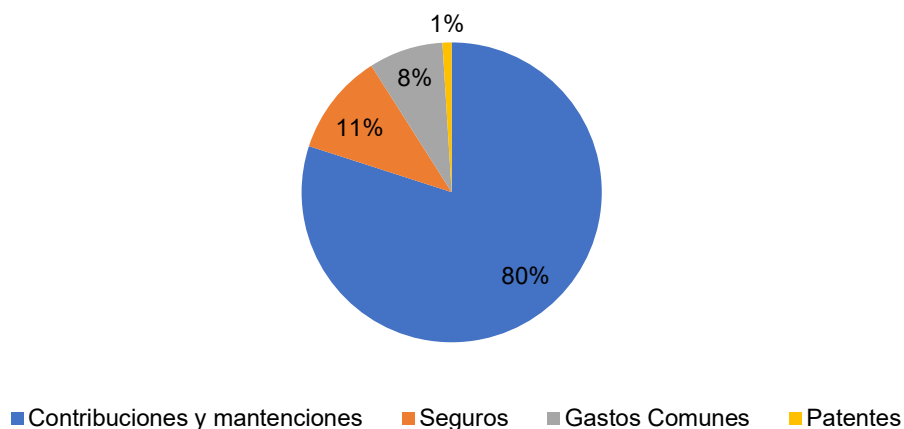
**Figura 7:** Vacancia histórica Activos Esenciales. En base a m<sup>2</sup> disponibles



Fuente: la Compañía

El principal costo de la Compañía corresponde a las contribuciones y mantenciones asociadas a los Activos Esenciales. Al 30 de junio del 2020, este ítem representó un 80% del total de los costos de ventas, excluyendo costos por ventas de terrenos al ser no recurrentes, de los últimos doce meses.

**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 m<sup>2</sup> útiles y un valor contable total de MM\$81.223.- al 30 de junio del 2020. A su vez, Punta Blanca posee cinco *strip center*, con un total 10.112 m<sup>2</sup> útiles y un valor contable total de MM\$14.252.- al 30 de junio del 2020.

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**

<b>N°</b>	<b>Nombre</b>	<b>Región</b>	<b>m<sup>2</sup> útiles</b>	<b>Valor contable (en millones de Pesos)</b>
1)	Irarrázaval	Metropolitana	12.080	MM\$25.176.-
2)	Maipú	Metropolitana	12.208	MM\$21.368.-
3)	Curicó	de Coquimbo	11.879	MM\$11.338.-
4)	Ovalle	de Coquimbo	8.341	MM\$13.023.-
5)	Arica	de Arica y Parinacota	7.798	MM\$10.318.-
<b>Total</b>			<b>52.306</b>	<b>MM\$81.223.-</b>

### **Strip Center**

<b>N°</b>	<b>Nombre</b>	<b>Región</b>	<b>m<sup>2</sup> útiles</b>	<b>Valor contable (en millones de Pesos)</b>
1)	San Bernardo	Metropolitana	4.828	MM\$4.341.-
2)	La Cruz	de Valparaíso	1.967	MM\$2.796.-
3)	Quillota	de Valparaíso	1.869	MM\$2.068.-
4)	Antonio Varas	Metropolitana	699	MM\$2.559.-
5)	Avenida Perú	Metropolitana	749	MM\$2.488.-
<b>Total</b>			<b>10.112</b>	<b>MM\$14.252.-</b>

### 3. Análisis del Estado de Situación Financiera

#### 3.1 Activos

<b>Activos</b>	<b>30-06-2020</b> <b>M\$</b>	<b>31-12-2019</b> <b>M\$</b>	<b>Variación (%)</b>
Activos corrientes	14.461.622	4.762.130	203,68%
Activos no corrientes	95.560.790	92.304.160	3,53%
<b>Total activos</b>	<b>110.022.412</b>	<b>97.066.290</b>	<b>13,35%</b>

#### Activos Corrientes

Los Activos Corrientes se desglosan de la siguiente manera:

<b>Activos Corrientes</b>	<b>30-06-2020</b> <b>M\$</b>	<b>31-12-2019</b> <b>M\$</b>	<b>Variación (%)</b>
Efectivo y equivalente	1.596.244	1.419.790	12,43%
Deudas comerciales	943.120	789.913	19,40%
Otros activos financieros	5.734.135	-	100%
Cuentas por cobrar relac.	5.934.230	2.341.877	153,40%
Activos por impuestos	253.893	210.550	20,59%
<b>Total activos corrientes</b>	<b>14.461.622</b>	<b>4.762.130</b>	<b>203,68%</b>

Los activos corrientes presentan un incremento de 203,68% al 30 de junio de 2020 con respecto al 31 de diciembre de 2019, esto se debe principalmente a la cuenta de otros activos financieros que aumento M\$5.734.135, producto del otorgamiento de refinanciamientos a largo plazo.

Las deudas comerciales aumentaron un 19,40% principalmente por la cuenta de deudores por arriendos, la cual aumento M\$231.223 debido al aumento en la rotación de las cuentas por cobrar. Dicha deuda no representa riesgo de incobrabilidad, más bien un plazo mayor en el proceso de recaudación.

Las Cuentas por cobrar a entidades relacionadas aumentaron un 153,40% por un total de M\$3.592.353. Estas cuentas están planificadas a ser saldadas durante el transcurso del año.

Los activos por impuestos corrientes aumentaron un 20,59%. El Aumento tiene relación principalmente con la partida de impuestos por recuperar por M\$166.273 por el ejercicio del año 2019 y el pago provisional 2020.



### Activos No Corrientes

Los activos no corrientes presentan un aumento de 3,53% al 30 de junio de 2020 respecto al 31 de diciembre de 2019, lo que se explica principalmente por el cambio según valor justo de las propiedades de inversión al cierre de los presentes Estados Financieros.

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

<b>Activos No Corrientes</b>	<b>30-06-2020</b>	<b>31-12-2019</b>	<b>Variación (%)</b>
	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>	
Otras cuentas por cobrar	79.971	79.971	0%
Inventarios	-	19.407	(100%)
Otros activos financieros	5.268	142.731	(96,31%)
Propiedades, Plantas, Equipo	81	81	0%
Propiedades de inversión	95.475.470	92.061.970	3,71%
<b>Total activos No Corrientes</b>	<b>95.560.790</b>	<b>92.304.160</b>	<b>3,53%</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.

### 3.2 Pasivos

<b>Pasivos</b>	<b>30-06-2020</b>	<b>31-12-2019</b>	<b>Variación (%)</b>
	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>	
Pasivos corrientes	2.580.728	2.827.082	(8,71%)
Pasivos no corrientes	73.727.947	62.856.734	17,39%
<b>Total pasivos</b>	<b>76.308.675</b>	<b>65.683.816</b>	<b>16,18%</b>

### Pasivos Corrientes

Los pasivos corrientes se desglosan de la siguiente manera:

<b>Pasivos Corrientes</b>	<b>30-06-2020</b>	<b>31-12-2019</b>	<b>Variación (%)</b>
	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>	
Otros pasivos financieros	1.496.467	1.525.541	(1,91%)
Cuentas Comerciales	565.508	624.991	(9,52%)
Cuentas por pagar relac.	86.479	106.500	(18,80%)
Pasivos por impuestos	14.521	36.317	(60,02%)
Otros pasivos no financieros	417.753	533.733	(21,73%)
<b>Total Pasivos Corrientes</b>	<b>2.580.728</b>	<b>2.827.082</b>	<b>(8,71%)</b>

La cuenta “otros pasivos financieros” disminuyó en un 1,91% asociado a la variación del valor UF, los prepagos de tres leasings, la incorporación de tres nuevos créditos hipotecarios y a las tablas de desarrollo de los leasings vigentes a la fecha.

La cuenta “cuentas comerciales” disminuyó un 9,52% principalmente por la disminución de facturas por trabajos esporádicos realizados en 2019, los cuales no se repitieron durante el presente periodo.

Las cuentas por pagar a entidades relacionadas disminuyeron en un 18,80%. Esto tiene relación con la planificación de la sociedad en saldar gradualmente las cuentas con relacionados.

La cuenta “pasivos por impuestos” disminuyó un 60,02% principalmente por la disminución de la tasa de pagos provisionales mensuales (P.P.M.).

### **Pasivos No Corrientes**

Los pasivos no corrientes presentan un aumento de 17,30% al 30 de junio de 2020 respecto al 31 de diciembre de 2019, según el siguiente desglose:

<b>Pasivos No Corrientes</b>	<b>30-06-2020</b>	<b>31-12-2019</b>	<b>Variación (%)</b>
	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>	
Otros pasivos financieros	57.040.701	46.497.374	22,68%
Cuentas comerciales	183.720	287.295	(36,05%)
Cuentas por pagar relac.	4.354.543	4.354.543	0%
Pasivos por imp. diferidos	12.148.983	11.717.522	3,68%
<b>Total Pasivos No Corr.</b>	<b>73.727.947</b>	<b>62.856.734</b>	<b>17,30%</b>

La cuenta “otros pasivos financieros” aumentó un 22,68% asociado a la incorporación de tres créditos hipotecarios, prepagos de tres leasings y al ajuste del valor UF según las tablas de desarrollo de los leasings vigentes a la fecha. Este cambio tiene relación con la estrategia de la empresa para afrontar la crisis sanitaria en la cual se reforzó el activo circulante mediante aumento en el plazo y monto de tres financiamientos.

La cuenta “Cuentas Comerciales” disminuyó un 36,05% debido a la disminución en M\$103.575 de las garantías por arriendo por ajustes de valor UF.

La cuenta “Pasivos por Impuestos diferidos” aumentó un 3,68% debido a la actualización del valor al cierre de los presentes estados financieros.

### 3.3 Patrimonio

Patrimonio	30-06-2020	31-12-2019	Variación (%)
	M\$	M\$	
Capital pagado	26.952.090	26.952.090	0%
Resultados acumulados	6.761.647	4.430.384	52,62%
<b>Total patrimonio neto</b>	<b>33.713.737</b>	<b>31.382.474</b>	<b>7,43%</b>

El patrimonio neto presenta un aumento de M\$2.331.263 al 30 de junio de 2020 respecto al 31 de diciembre de 2019, esto producto al resultado del ejercicio en lo acumulado durante el primer semestre.

### 4. Indicadores Financieros

Razones Financieras	31-12-2019	30-06-2020
ROA <sup>3</sup>	4,96%	n.a.
ROE <sup>4</sup>	11,80%	n.a.
Endeudamiento Financiero Neto <sup>5</sup>	1,49x	1,69x
Endeudamiento Financiero Propiedades de Inversión <sup>6</sup>	0,52x	0,61x
Cobertura Gastos Financieros <sup>7</sup>	2,06x	1,83x
Liquidez Corriente <sup>8</sup>	1,68x	5,60x
Proporción Deuda Corto Plazo <sup>9</sup>	4,30%	3,38%
Proporción Deuda Largo Plazo <sup>10</sup>	95,70%	96,62%
<i>Leverage</i> <sup>11</sup>	2,09x	2,26x

<sup>3</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>4</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>5</sup> Calculado como (Otros pasivos financieros, corrientes + Otros pasivos financieros, no corrientes – Efectivo y equivalentes al efectivo) / Patrimonio total.

<sup>6</sup> Calculado como (Otros pasivos financieros, corrientes + Otros pasivos financieros, no corrientes) / Propiedades de inversión.

<sup>7</sup> Calculado como (Ganancia bruta + Gastos de administración y comercialización) / Costos financieros.

<sup>8</sup> Calculado como la razón entre Activos corrientes y Pasivos corrientes.

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

<sup>10</sup> Calculado como la razón entre Pasivos no corrientes y Total pasivos.

<sup>11</sup> Calculado como la razón entre Total pasivos y Total patrimonio.

## 5. Análisis del Estado de Resultados

<b>Estados de Resultados</b>	<b>30-06-2020</b> <b>M\$</b>	<b>30-06-2019</b> <b>M\$</b>	<b>Variación (%)</b>
Ingresos ordinarios	3.113.299	3.927.432	(20,73%)
Costo de venta	(412.660)	(1.044.253)	(60,48%)
<b>Resultado bruto</b>	<b>2.700.639</b>	<b>2.883.179</b>	<b>(6,33)%</b>
Gastos de administración	(208.434)	(187.714)	11,04%
<b>Resultado directo de la operación</b>	<b>2.492.205</b>	<b>2.695.465</b>	<b>(7,54%)</b>
Depreciación y amortización	-	-	-
<b>EBITDA</b>	<b>2.492.205</b>	<b>2.695.465</b>	<b>(7,54%)</b>
Otros ingresos por función	3.173.210	-	-
Otros gastos por función	-	-	-
Ingresos financieros	8.339	2.503	233,16%
Costos financieros	(1.587.398)	(901.662)	76,05%
Otras ganancias	(4.529)	(182.098)	(97,51%)
Diferencia de cambio	(649.700)	1.929	(33.780,66%)
Resultado por unidades de reajuste	(626.027)	(406.887)	53,86%
Resultados no operacionales	313.895	(1.486.215)	78,88%
<b>Ganancia antes de impuestos</b>	<b>2.806.100</b>	<b>1.209.250</b>	<b>132,05%</b>
Impuesto a las ganancias	(474.837)	(101.619)	367,27%
<b>Ganancia del ejercicio</b>	<b>2.331.263</b>	<b>1.107.631</b>	<b>110,47%</b>

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:

<b>Ingresos Ordinarios</b>	<b>30-06-2020</b> <b>M\$</b>	<b>30-06-2019</b> <b>M\$</b>	<b>Variación (%)</b>
Ingresos por arriendo	3.113.299	3.143.554	(0,96%)
Venta de inmuebles	-	783.878	(100%)
<b>Total Ingresos ordinarios</b>	<b>3.113.299</b>	<b>4.711.310</b>	<b>(20,73%)</b>

Los ingresos por arriendo de los 10 centros comerciales en operación implicaron una disminución de M\$30.255, lo que equivale a un 0,96% con respecto al mismo periodo del año anterior. Es muy importante destacar que gracias a la naturaleza defensiva de los activos en cartera, prácticamente no hubo una disminución en los ingresos en un periodo totalmente adverso a nivel macroeconómico y puntualmente complejo para el mercado

de renta inmobiliaria comercial, producto de la contingencia sanitaria.

Los costos de venta se desglosan de la siguiente manera:

<b>Costos de venta</b>	<b>30-06-2020</b> <b>M\$</b>	<b>30-06-2019</b> <b>M\$</b>	<b>Variación (%)</b>
Contribuciones	350.228	349.744	0,14%
Patentes	6.014	4.996	20,38%
Gastos Comunes	56.418	59.035	(4,43%)
Costo ventas inmuebles	-	630.477	(100%)
<b>Total costos de venta</b>	<b>412.660</b>	<b>1.044.252</b>	<b>(60,48%)</b>

Las contribuciones aumentaron en un 0,14% con respecto al año anterior, debido a la variación de Avalúo fiscal de ambos años.

Las patentes aumentaron en un 20,38% debido al cambio en el capital propio de la empresa. Este aumento es marginal con respecto a los ingresos.

Los gastos comunes disminuyeron un 4,43% debido a gastos no recurrentes efectuados en el año 2019.

Los gastos de administración se desglosan de la siguiente manera:

<b>Gastos de administración</b>	<b>30-06-2020</b> <b>M\$</b>	<b>30-06-2019</b> <b>M\$</b>	<b>Variación (%)</b>
Administración	94.810	110.365	(14,09%)
Asesorías legales / contables	59.245	34.080	73,84%
Gastos generales	54.379	43.269	25,68%
<b>Total gastos de admin.</b>	<b>208.434</b>	<b>187.714</b>	<b>11,04%</b>

Los gastos de administración presentan una disminución de un 14,09% 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. Particularmente el año 2019 se incurrió en costos no recurrentes, en los cuales no se ha incurrido en el periodo 2020.

Asimismo, la cuenta “Asesorías legales / contables” aumentó en un 73,84% por el concepto de asesorías no recurrentes y no previstas para periodos futuros, asociadas a la estructuración legal y contable de la sociedad para inscribir a la empresa como emisor en la CMF. Para los próximos periodos se esperan gastos similares a los del periodo 2019.

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.

El EBITDA disminuyó en M\$203.260, equivalente a un 7,54%. En términos generales, la mayor variación estuvo asociada a la venta no recurrente de la venta de un inmueble durante el periodo 2019, en la cual se generó un mayor valor de M\$97.639. A esto se le adiciona lo mencionado en los párrafos precedentes.

El resultado no operacional al 30 de junio de 2020 corresponde a M\$313.895, lo cual equivale a un 78,88% más que el resultado en el mismo periodo del año anterior. La principal variación del resultado no operacional está asociado a la cuenta “Resultado por unidades de reajuste”, la cual refleja la reajustabilidad de las obligaciones de la Sociedad y en el periodo 2019 se realizaba el ajuste de manera anual.

El total ganancias del ejercicio aumentó en un 110,47% durante el año de 2020 con relación al mismo periodo de 2019, esto según lo referido en párrafos anteriores.

## 6. Análisis del Estado de Flujo de Efectivo – Método Directo

Actividad	30-06-2020 M\$	30-06-2019 M\$	Variación (%)
De Operación	1.914.015	2.602.142	(26,44%)
De Inversión	(9.559.053)	(1.697.587)	463,10%
De Financiamiento	7.821.492	(1.889.536)	(513,94%)
<b>Flujo del periodo</b>	<b>176.454</b>	<b>(984.981)</b>	<b>(117,91%)</b>
Efectivo al inicio	1.419.790	1.521.418	
<b>Efectivo al final</b>	<b>1.596.244</b>	<b>536.437</b>	

El flujo del periodo al 30 de junio de 2020 corresponde a M\$176.454, lo cual equivale a un cambio de 117,91% en comparación al mismo periodo del año anterior. Este aumento en el flujo se debe principalmente a dos variaciones, por un lado se refleja el aumento de los flujos de financiamiento por un total de M\$7.821.492 y también se registra una disminución del flujo de inversión por un total de M\$9.559.053.

El flujo de operación se descompone de la siguiente manera:

<b>Flujo de operación</b>	<b>30-06-2020</b>	<b>30-06-2019</b>	<b>Variación (%)</b>
	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>	
Cobros ventas bienes y serv.	2.960.092	2.516.160	17,64%
Pagos a proveedores	(900.132)	(1.909.254)	(52,85%)
<b>Flujo de efectivo neto</b>	<b>2.059.960</b>	<b>606.906</b>	<b>239,42%</b>
Importes de otros activos a largo plazo	-	783.879	(100%)
Impuestos a las ganancias	(65.139)	1.393.455	(104,67%)
Otras entradas (salidas) efe.	(534.828)	(182.098)	193,70%
<b>Total Flujo de operación</b>	<b>1.459.993</b>	<b>2.602.142</b>	<b>(43,89%)</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 30 de junio de 2020 es el siguiente:

<b>Detalle Vencimiento Deudores por Arriendo</b>	<b>Saldo al 30/06/2020</b>	<b>% sobre Total</b>
	<b>M\$</b>	
Al día	869.751	89,10%
0 - 30 días	82.973	8,50%
31 - 60 días	5.857	0,60%
61 - 90 días	976	0,10%
91 - 120 días	4.881	0,50%

121 y más días	11.714	1,20%
<b>Total</b>	<b>976.152</b>	<b>100,00%</b>

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\$105.344.-

- **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 5,6037 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 financiamientos bancarios, donde este último tiene una liquidez asegurada debido a que el monto de financiamiento adquirido no sobrepasa al 68% del valor contable de los ingresos pactados.

- **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, Punta Blanca 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 Punta Blanca cubrir las reparaciones y arriendos no cobrados con seguridad.



---

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