

**Análisis Razonado
Inversiones Punta
Blanca SpA**

**Estados Financieros
Consolidados
30 de junio de 2021**



ÍNDICE

1.	Descripción del Negocio	3
2.	Principales Activos	8
3.	Análisis del Estado de Situación Financiera	10
3.1	Activos	10
3.2	Pasivos	11
3.3	Patrimonio	14
4.	Indicadores Financieros	14
5.	Análisis del Estado de Resultados	15
6.	Análisis del Estado de Flujo de Efectivo	17
7.	Factores de Riesgo	18

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 distribuidas 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 65.730 m².

Con fecha 18 de mayo de 2021 la Sociedad adquiere el 77,44% de participación de Inmobiliaria Pajaritos Dos SpA, sociedad que mantiene un Stand Alone de aproximadamente 2.784 m² con una estratégica ubicación en la comuna de Maipú.

Con fecha 15 de junio de 2021 la sociedad adquiere el 100% de la sociedad Inversiones Punta Blanca Dos SpA, sociedad que mantiene entre sus activos dos oficinas de una superficie arrendable de aproximadamente 528 m² con ubicación en la comuna de Vitacura.

Durante el 2021 se acordaron los siguientes aumentos de capital de la sociedad:

- Con fecha 15 de marzo de 2021 mediante escritura pública se acordaron las siguientes modificaciones:
 - Eliminación de las series A y B, de manera que el capital de la Sociedad se encuentre dividido en 18.854.589.954 acciones nominativas de una misma serie y sin valor nominal.
Para efectos de lo anterior, cada accionista de la serie A recibió en canje por cada acción de dicha serie, una acción ordinaria, nominativa, y sin valor nominal de Inversiones Punta Blanca SpA. Por su parte, cada accionista de la serie B, recibirá en canje por cada acción de dicha serie, una acción ordinaria, nominativa, y sin valor nominal de Inversiones Punta Blanca SpA.
 - Aumentó el capital de la Sociedad en la cantidad de \$4.354.544.234, mediante la emisión de 4.354.544.234 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.
- Con fecha 18 de mayo de 2021, mediante escritura pública se acordó aumentar el capital de la sociedad en la cantidad de M\$806, mediante la emisión de 806.811 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.

- Con fecha 15 de junio de 2021, mediante escritura pública se acordó aumentar el capital de la sociedad en la cantidad de M\$1.059, mediante la emisión de 1.059.979 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.

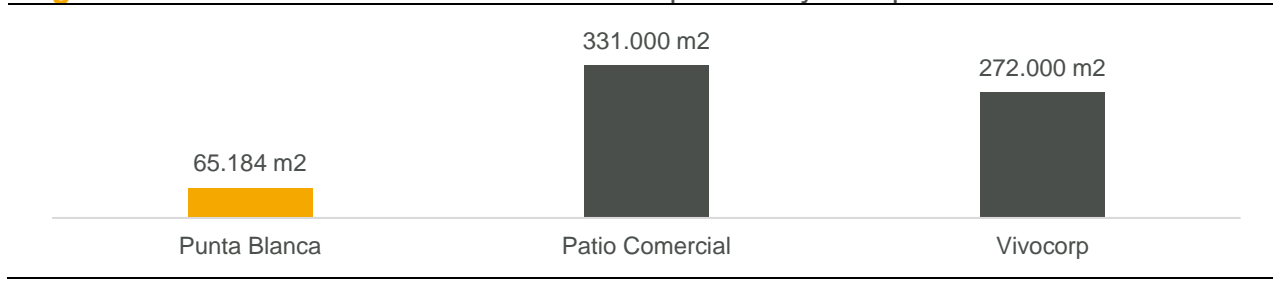
De esta forma el capital de la sociedad al 30 de junio asciende a M\$ 31.308.502, dividido en 18.856.456.744 acciones comunes.

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

De los cerca de 65.730 m² arrendables que Puntablanca posee, aproximadamente 52.306 m² 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 Compañía¹

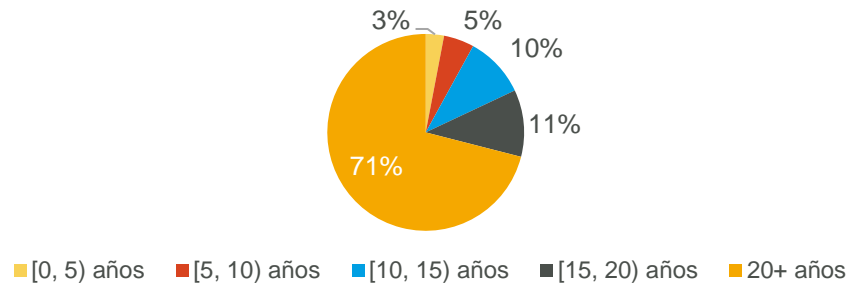


Fuente: Memoria anual Vivocorp, 2020, hechos esenciales de Vivocorp y Patio Comercial, <https://www.patio.cl/>, y la Compañía.

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).

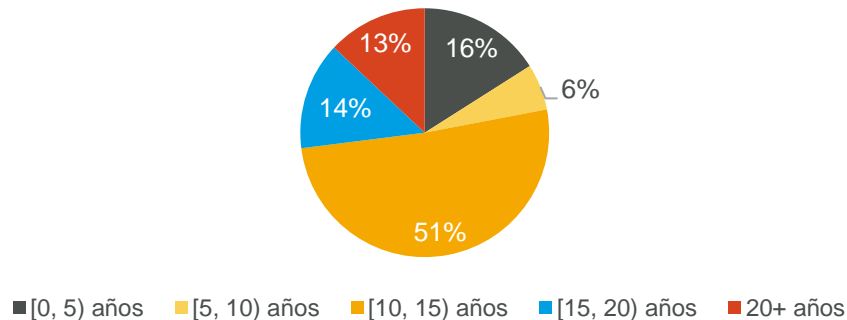
Los ingresos de la Compañía son generados principalmente a través de contratos a largo plazo. Durante el año 2020 el promedio de arriendo por m2 disminuyó en 0,04 UF/m2 desde 0,30 UF/m2 hasta 0,26 UF/m2. La variación tiene relación con un plan de apoyo temporal a los clientes mayormente afectados por los periodos de restricciones y confinamiento. Los cánones de arriendo establecidos en los contratos en general son estructurados de manera escalonada; durante el primer semestre del año 2021 el promedio fue de 0,28 UF/m².

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



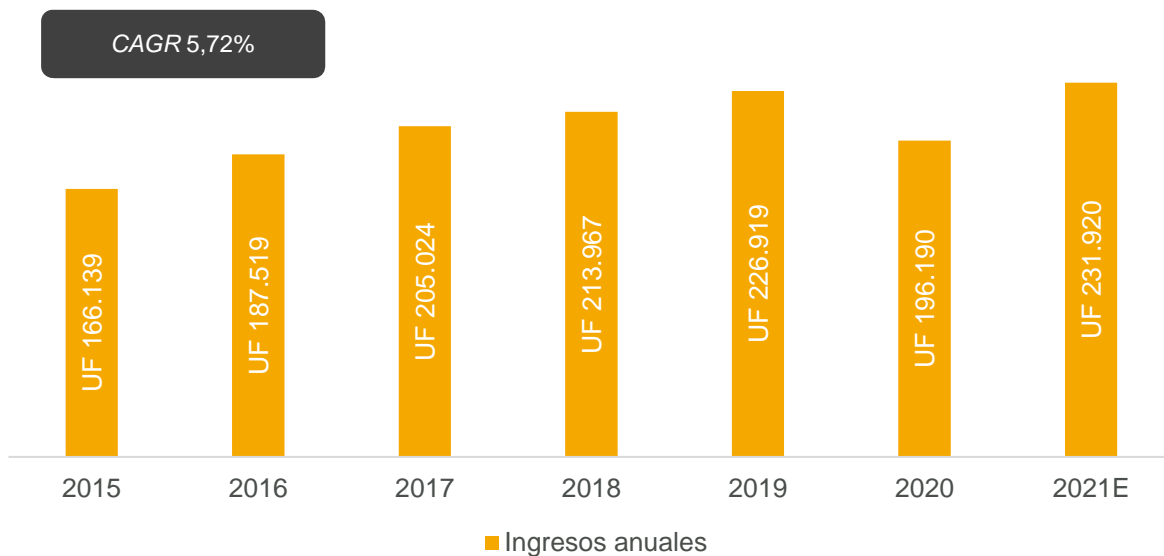
Fuente: la Compañía

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



Fuente: la Compañía. Cálculos al 30/06/2021

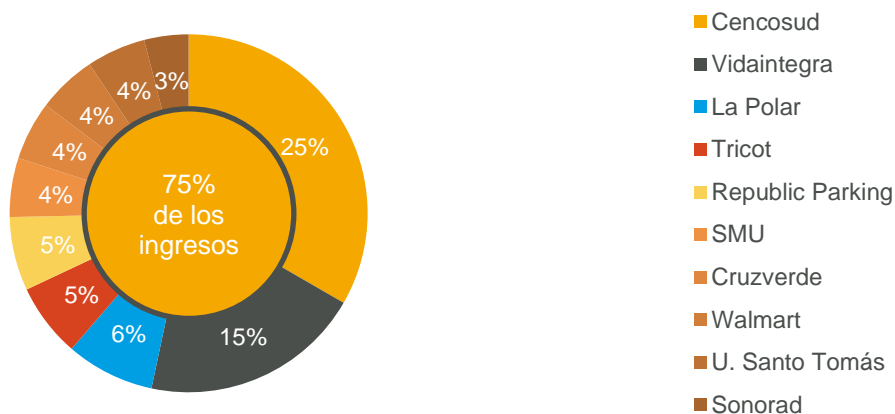
Figura 4: Evolución ingresos² Activos Esenciales³



Fuente: Estados Financieros del Emisor

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

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



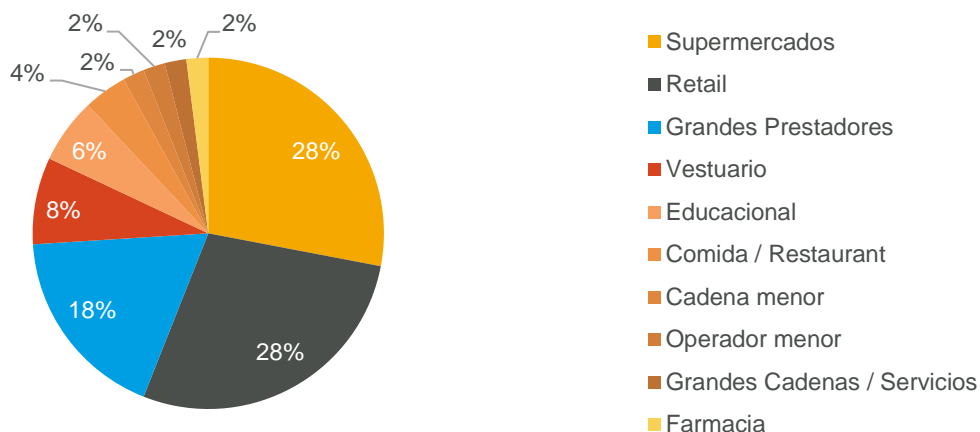
Fuente: la Compañía

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.

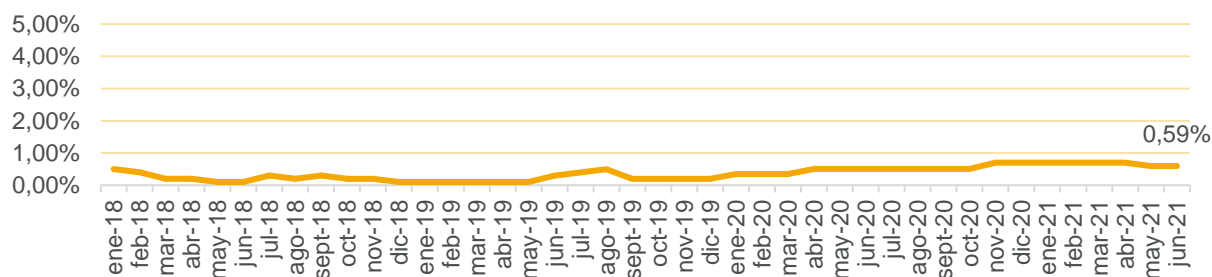
Figura 6: Desglose de arrendatarios por rubro. En base a m² arrendados



Fuente: la Compañía

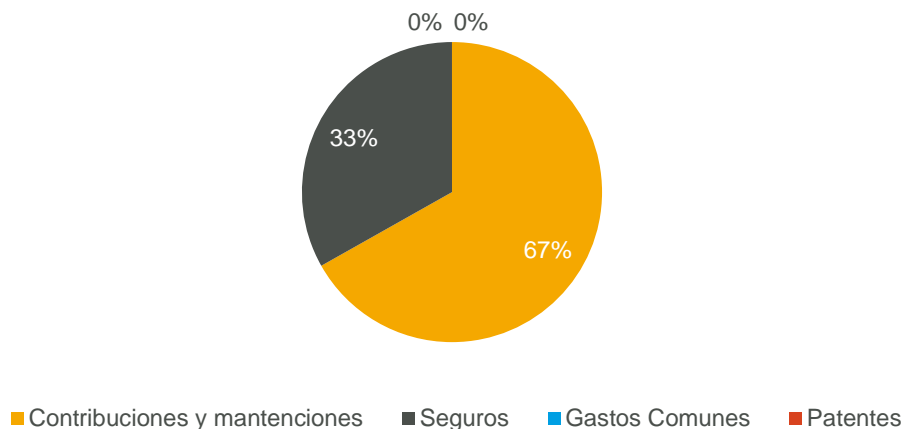
Históricamente, la vacancia de la Compañía se ha encontrado en torno a 0,50%. Se estima mantener una vacancia similar para los siguientes periodos.

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



El principal costo de la Compañía corresponde a las contribuciones y mantenciones asociadas a los Activos Esenciales. Al 30 de junio de 2021, este ítem representó un 67% 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 once activos de renta comercial, clasificados como *power center*, *strip center*, *stand alone* y *oficinas*. Al 30 de junio de 2021, la Compañía posee cinco *power center*, con un total 52.306 m² útiles y un valor contable total de MM\$89.800, cinco *strip center*, con un total 10.112 m² útiles y un valor contable total de MM\$16.976, un *stand alone*, con un total de 2.784 m² útiles y un valor contable total de MM\$3.314, y dos oficinas, con un total de 528 m² útiles y un valor contable total de MM\$1.857.

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 ² útiles	Valor contable (en millones de Pesos)
1)	Irarrázaval	Metropolitana	12.080	MM\$29.405.-
2)	Maipú	Metropolitana	12.208	MM\$22.042.-
3)	Curicó	de Coquimbo	11.879	MM\$13.277.-
4)	Ovalle	de Coquimbo	8.341	MM\$14.157.-
5)	Arica	de Arica y Parinacota	7.798	MM\$10.920.-
Total			52.306	MM\$89.801.-

Strip Center

N°	Nombre	Región	m ² 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\$2.345.-
4)	Antonio Varas	Metropolitana	699	MM\$3.065.-
5)	Avenida Perú	Metropolitana	749	MM\$3.446.-
Total			10.112	MM\$16.977.-

Stand Alone

N°	Nombre	Región	m ² útiles	Valor contable (en millones de Pesos)
1)	Maipú II	Metropolitana	2.784	MM\$3.314.-
Total			2.784	MM\$3.314.-

Oficinas

N°	Nombre	Región	m ² útiles	Valor contable (en millones de Pesos)
1)	Vespucio, P9	Metropolitana	264	MM\$1.273.-
2)	Vespucio, P12	de Valparaíso	264	MM\$583.-
Total			528	MM\$1.856.-

3. Análisis del Estado de Situación Financiera

3.1 Activos

Activos	30-06-2021 M\$	31-12-2020 M\$	Variación (%)
Activos corrientes	2.734.848	7.053.912	(61,23%)
Activos no corrientes	112.087.429	97.714.392	14,71%
Total activos	114.822.277	104.768.304	9,60%

Activos Corrientes

Los Activos Corrientes se desglosan de la siguiente manera:

Activos Corrientes	30-06-2021 M\$	31-12-2020 M\$	Variación (%)
Efectivo y equivalente	1.491.209	2.350.641	(36,56%)
Deudas comerciales	826.147	809.436	2,06%
Otros activos no financieros	33.500	225.853	(85,17%)
Cuentas por cobrar relac.	-	3.306.842	(100,00%)
Activos por impuestos	383.992	361.140	6,33%
Total activos corrientes	2.734.848	7.053.912	(61,23%)

Los activos corrientes presentan una disminución de 61,23% al 30 de junio de 2021 con respecto al 31 de diciembre de 2020.

El efectivo y equivalente a efectivo tuvo una variación de 36,56% asociado principalmente a los cambios en el flujo de caja por resultados del periodo en conjunto con las distribuciones de dividendo efectuadas.

Las deudas comerciales aumentaron marginalmente en un 2,06%, principalmente por la variación UF en las rentas de arrendamiento.

Las Cuentas por cobrar a entidades relacionadas disminuyeron un 100% debido a la planificación de la empresa de saldar totalmente las cuentas con relacionados.

Los activos por impuestos corrientes aumentaron un 6,33%. El aumento tiene relación principalmente con la acumulación de los pagos provisionales mensuales en el ejercicio 2021. Se espera recuperar los pagos provisionales 2019 y 2020 durante el ejercicio 2021.

Activos No Corrientes

Los activos no corrientes presentan un aumento de 14,71% al 30 de junio de 2021 respecto al 31 de diciembre de 2020, 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\$9.142.799.

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

Activos No Corrientes	30-06-2021	31-12-2020	Variación (%)
	M\$	M\$	
Otras cuentas por cobrar	79.971	79.971	0%
Otros activos financieros	20.152	5.268	282,54%
Propiedad, planta y equipos	39.397	-	100,00%
Propiedades de inversión	111.947.909	97.629.153	14,67%
Total activos No Corrientes	112.087.429	97.714.392	14,71%

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	30-06-2021	31-12-2020	Variación (%)
	M\$	M\$	
Pasivos corrientes	2.970.318	2.624.020	13,20%
Pasivos no corrientes	77.763.613	74.462.503	4,43%
Total pasivos	80.733.931	77.086.523	4,73%

Pasivos Corrientes

Los pasivos corrientes se desglosan de la siguiente manera:

Pasivos Corrientes	30-06-2021 M\$	31-12-2020 M\$	Variación (%)
Otros pasivos financieros	1.652.100	1.543.659	7,02%
Cuentas Comerciales	566.145	522.296	8,40%
Pasivos por impuestos	144.163	15.849	809,60%
Otros pasivos no financieros	607.910	542.216	12,12%
Total Pasivos Corrientes	2.970.318	2.624.020	13,20%

La cuenta “otros pasivos financieros” aumentó en un 7,02% asociado al aumento del valor UF según las tablas de desarrollo de los leasings y a la incorporación del crédito hipotecario de la oficina “Vespucio”.

La cuenta “cuentas comerciales” aumentó un 8,40% principalmente por el aumento de facturas por trabajos esporádicos realizados en 2021.

La cuenta “pasivos por impuestos” tiene una variación de 809,06% principalmente por la tasa de pagos provisionales mensuales (PPM) del año 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 4,43% al 30 de junio de 2021 respecto al 31 de diciembre de 2020, según el siguiente desglose:

Pasivos No Corrientes	30-06-2021 M\$	31-12-2020 M\$	Variación (%)
Otros pasivos financieros	60.480.250	56.861.901	6,36%
Cuentas comerciales	182.747	174.813	4,54%
Cuentas por pagar relac.	1.319.759	4.354.543	(69,69%)
Pasivos por imp. diferidos	15.780.857	13.071.246	20,73%
Total Pasivos No Corr.	77.763.613	74.462.503	4,43%

La cuenta “otros pasivos financieros” aumentó un 6,36% al ajuste del valor UF según las tablas de desarrollo de los leasings y créditos hipotecarios vigentes a la fecha, además de la incorporación de un crédito hipotecario asociada al proyecto “Vespucio” y un leasing asociado al proyecto “Maipú II”.

La cuenta “Cuentas Comerciales” aumentó un 4,54% debido al aumento de las garantías por arriendo y al ajuste del valor UF.

Las cuentas por pagar entre relacionados disminuyeron considerablemente en línea con la planificación de disminuir progresivamente estas partidas. Se espera saldar totalmente esta cuenta en los próximos 24 meses.

Los pasivos por impuestos diferidos aumentaron un 20,73% respecto al trimestre anterior debido al aumento de M\$9.142.799 en las propiedades de inversión.

3.3 Patrimonio

Patrimonio	30-06-2021 M\$	31-12-2020 M\$	Variación (%)
Capital pagado	31.308.502	26.952.090	16,16%
Resultados acumulados	2.809.785	729.691	285,07%
Patrimonio neto atribuible a los propietarios de la controladora	34.118.287	-	
Participación no controladora	(29.941)	-	
Total patrimonio neto	34.088.346	27.681.781	23,14%

El patrimonio neto presenta un aumento de M\$6.406.565 al 30 de junio de 2021 respecto al 31 de diciembre de 2020, esto se descompone en M\$4.356.412 asociado a aumentos de capital, M\$2.050.153 asociado a la diferencia entre la utilidad del periodo y las distribuciones de dividendos y la pérdida por M\$29.941 asociada a la participación en sociedades no controladas.

4. Indicadores Financieros

Razones Financieras	31-12-2020	30-06-2021
ROA ²	4,06%	4,44%
ROE ³	10,66%	n.a.
Endeudamiento Financiero Neto ⁴	2,02x	1,78x
Endeudamiento Financiero Propiedades. Inv ⁵	0,60x	0,56x
Cobertura Gastos Financieros ⁶	1,41x	1,83x
Liquidez Corriente ⁷	2,69x	0,92x
Proporción Deuda Corto Plazo ⁸	3,40%	3,68%
Proporción Deuda Largo Plazo ⁹	96,60%	96,32%
<i>Leverage</i> ¹⁰	2,78x	2,37x

² 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.

³ Rentabilidad del Patrimonio (del inglés Return on Equity). Calculado como Ganancia del ejercicio / Promedio de Patrimonio total del período y el período anterior.

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

⁵ Calculado como (Otros pasivos financieros, corrientes + Otros pasivos financieros, no corrientes) / Propiedades de inversión.

⁶ Calculado como (Ganancia bruta - Gastos de administración y comercialización) / Costos financieros.

⁷ Calculado como la razón entre Activos corrientes y Pasivos corrientes.

⁸ Calculado como la razón entre Pasivos corrientes y Total pasivos.

⁹ Calculado como la razón entre Pasivos no corrientes y Total pasivos.

¹⁰ Calculado como la razón entre Total pasivos y Total patrimonio.

5. Análisis del Estado de Resultados

Estados de Resultados	30-06-2021 M\$	30-06-2020 M\$	Variación (%)
Ingresos ordinarios	3.255.286	3.113.299	4,56%
Costo de venta	(573.218)	(412.660)	38,91%
Resultado bruto	2.682.068	2.700.639	(0,69%)
Gastos de administración	(245.592)	(208.434)	17,83%
Resultado directo de la operación	2.436.476	2.492.205	(2,24%)
Depreciación y amortización	-	-	-
EBITDA	2.436.476	2.492.205	(2,24%)
Otros ingresos por función	9.843.815	3.173.210	210,22%
Ingresos financieros	1.782	8.339	(78,63%)
Costos financieros	(1.328.763)	(1.587.398)	(16,29%)
Otras ganancias	67.178	(4.529)	1.583,29%
Diferencia por valor propiedades de inversión	384.490	(649.700)	(159,18%)
Resultado por unidades de reajuste	(1.276.524)	(626.027)	103,91%
Resultados no operacionales	7.691.978	313.895	2.550,49%
Ganancia antes de impuestos	10.128.454	2.806.100	260,94%
Impuesto a las ganancias	(2.917.920)	(474.837)	514,51%
Ganancia del ejercicio	7.210.534	2.331.263	209,30%

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 ordinarios se distribuyen de la siguiente manera:

Ingresos Ordinarios	30-06-2021 M\$	30-06-2020 M\$	Variación (%)
Ingresos por arriendo	3.255.286	3.113.299	4,56%
Total Ingresos ordinarios	3.255.286	3.113.299	4,56%

Los ingresos por arriendo de los 13 activos inmobiliarios en operación implicaron un aumento de M\$141.987, lo que equivale a un 4,56% con respecto al periodo del año anterior. La variación está asociada principalmente al ajuste inflacionario, más cambios menores por la reducción de descuentos en el periodo actual. Se estima un aumento significativo en los ingresos del segundo semestre 2021 respecto al mismo periodo del año anterior debido a la baja base comparativa del año 2020.

Los costos de venta se desglosan de la siguiente manera:

Costos de venta	30-06-2021	30-06-2020	Variación (%)
	M\$	M\$	
Contribuciones	390.085	350.228	11,38%
Seguros	193.588	-	100,00%
Patentes	26	6.014	(99,57%)
Gastos Comunes	(10.481)	56.418	(118,58%)
Total costos de venta	573.218	412.660	38,91%

Las contribuciones registran una variación de 11,38% con respecto al mismo periodo del año anterior, esto porque durante el primer semestre del año anterior no se realizó el pago de la totalidad de las cuotas de sobretasas. Estos pagos se registran en el segundo semestre del 2020, por lo que en este periodo la base comparativa sería equivalente y la variación sería cercana a 0.

Las patentes disminuyeron en un 99,57% debido al cambio en el capital propio de la empresa. Esta disminución es marginal con respecto a los ingresos.

Los gastos comunes disminuyeron un 118,58% debido a que al 30 de junio de 2021 se ha incurrido en menos servicios de mantenimiento que el periodo del año 2020.

Los gastos de administración se desglosan de la siguiente manera:

Gastos de administración	30-06-2021	30-06-2020	Variación (%)
	M\$	M\$	
Administración	181.567	94.810	91,51%
Asesorías legales / contables	55.889	59.246	(5,67%)
Gastos generales	8.136	54.379	(85,04%)
Total gastos de admin.	245.592	208.435	17,83%

Los gastos de administración presentan un aumento de un 17,83% 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 91,51% se debe a la variación de la UF y a la facturación esporádica de M\$86.757 por servicios para la adquisición y arriendo de tres nuevos activos inmobiliarios.

Asimismo, la cuenta "Asesorías legales / contables" disminuye en un 5,67% 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 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 85,04% tiene relación con que en el año 2020 se incurrió en gastos

adicionales asociados a la colocación de un módulo del centro comercial de Maipú, gasto que no está contemplado para este periodo ni periodos futuros.

El EBITDA disminuyó en M\$55.729, equivalente a un 2,24%. En términos generales, la mayor variación estuvo asociada a lo mencionado en los párrafos precedentes.

El resultado no operacional al 30 de junio de 2021 corresponde a M\$7.691.978, lo cual equivale a un 2.550,49% 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 la cual refleja el resultado de la retasación de las propiedades de inversión.

El total ganancias del ejercicio aumento en un 209,30% 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	30-06-2021 M\$	30-06-2020 M\$	Variación (%)
De Operación	3.027.253	1.914.015	58,16%
De Inversión	(3.132)	(9.559.053)	(99,97%)
De Financiamiento	(3.883.553)	7.821.492	(148,65%)
Flujo del periodo	(859.432)	176.454	(387,06%)
Efectivo al inicio	2.350.641	1.419.790	
Efectivo al final	1.491.209	1.596.244	

El flujo del periodo al 30 de junio de 2021 corresponde a M\$(859.432), lo cual equivale a una disminución de un 387,06% en comparación al mismo periodo del año anterior. Esta disminución en el flujo se debe a los financiamientos efectuados durante el primer trimestre del año 2020 en que se decidió estratégicamente aumentar el plazo de los financiamientos y a su vez aumentar el monto de estos para fortalecer la caja y efectivo de la empresa, con la finalidad de afrontar los efectos de las restricciones sanitarias.

El flujo de operación se descompone de la siguiente manera:

Flujo de operación	30-06-2021 M\$	30-06-2020 M\$	Variación (%)
Cobros ventas bienes y serv.	3.238.575	2.960.092	9,41%
Pagos a proveedores	(701.334)	(900.132)	(22,09%)
Flujo de efectivo neto	2.537.241	2.059.960	23,17%
Impuestos a las ganancias	105.462	(65.139)	(261,90%)
Otras Entradas (salidas) efe.	384.550	(80.806)	(575,89%)
Total Flujo de operación	3.027.253	1.914.015	54,65%

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 2021 es el siguiente:

Detalle Vencimiento Deudores por Arriendo	Saldo al 30/06/2021 M\$	% sobre Total
Al día	678.456	79.64%
0 - 30 días	64.449	7.57%
31 - 60 días	32.480	3,81%
61 - 90 días	31.125	3,65%
91 - 120 días	45.400	5,33%
121 y más días	-	0%
Total	851.910	100,00%

A su vez, no existen 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 0,92 veces respecto a los activos circulantes. Este ratio se debe a la distribución de dividendos efectuada en el mes previo a la emisión del informe, pero que no genera una contingencia debido a que la temporalidad en que se percibirán ingresos futuros es menor a la de las obligaciones.

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 56% 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 de no poder cobrar arrendamiento en el

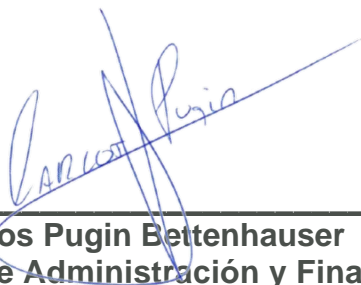
periodo en que se mantenga el daño que impida operar a el o los locatarios. Con el objeto de mitigar este riesgo, la Compañía cuenta con:

- 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