

**Análisis Razonado
Inversiones Punta
Blanca SpA**

**Estados Financieros
Consolidados intermedios
30 de junio de 2022**



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	13
4.	Indicadores Financieros	14
5.	Análisis del Estado de Resultados	15
6.	Análisis del Estado de Flujo de Efectivo	17
7.	Factores de Riesgo	199

1. Descripción del Negocio

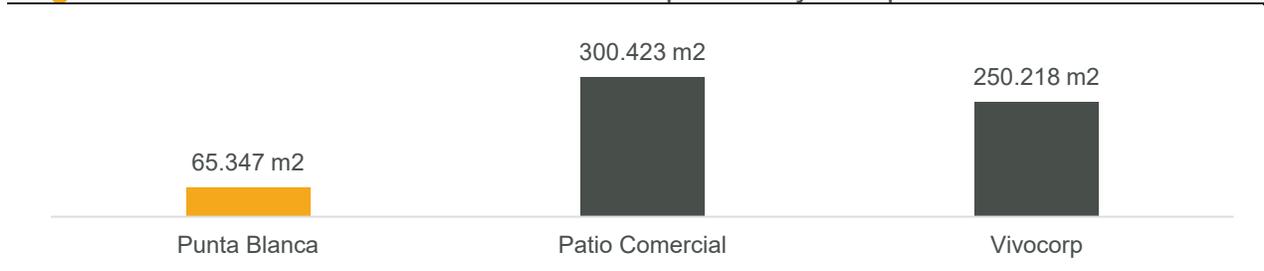
Inversiones Punta Blanca SpA y filiales (“Inversiones Punta Blanca”, “Puntablanca”, la “Compañía” la “Sociedad” o el “Emisor”) realiza su generación de flujos mediante la explotación de once centros comerciales destinados a las rentas inmobiliarias, y dos oficinas, todos distribuidos en las regiones de Arica y Parinacota, Coquimbo, Valparaíso, Maule y Metropolitana. Los centros comerciales y oficinas (en adelante también los “Activos Esenciales”) cuentan con una superficie bruta arrendable (GLA) total de aproximadamente 65.347 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 65.347 m² arrendables que Puntablanca posee, aproximadamente 52.000 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.

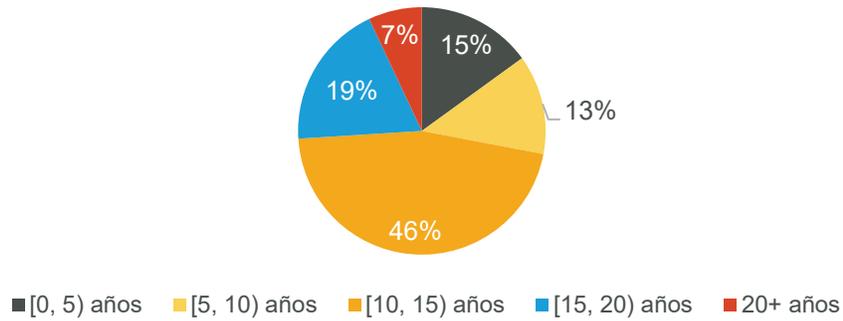
Figura 1: Metros cuadrados arrendables competencia y Compañía



Fuente: Análisis razonado Vivocorp, septiembre 2021, principales centros comerciales por categoría y Memoria Patio Comercial 2021, <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 0,28 UF/m², 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

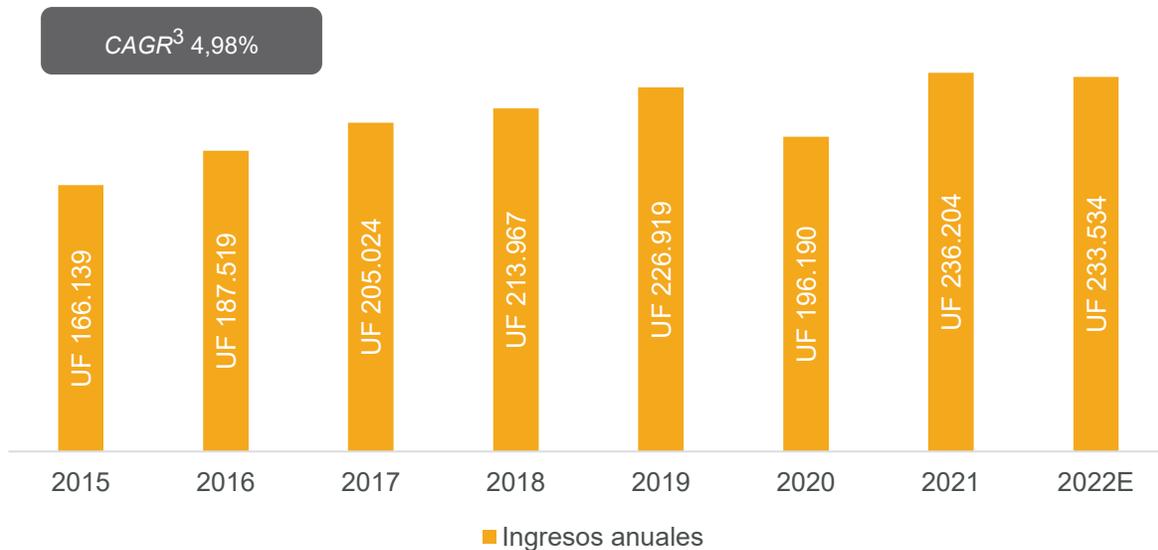


Fuente: la Compañía. Cálculos al 30/06/2022

Las ventas por arrendamiento suelen incrementar progresivamente en base al carácter escalonado de los contratos. Adicional a esto, debido a la ubicación estratégica de los activos esenciales, es habitual que en la renovación o reubicación de los locales se logre concretar el arriendo con una mejora respecto a las condiciones anteriores.

A continuación, se presenta la evolución histórica de los ingresos por arriendo de cada año:

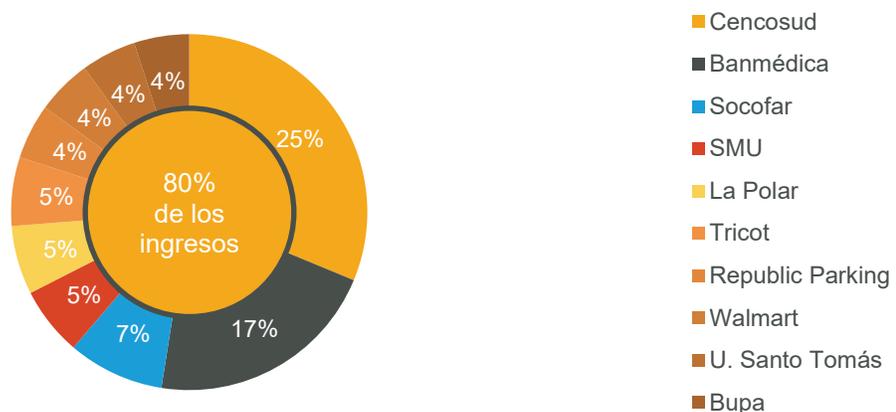
Figura 4: Evolución ingresos² Activos Esenciales



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



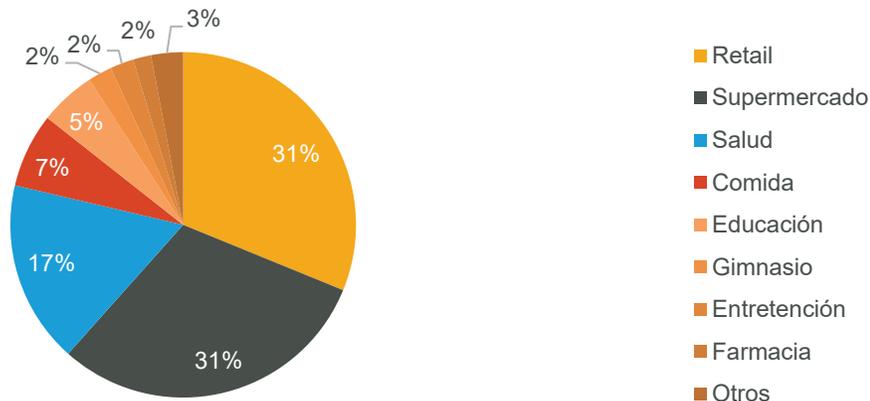
Fuente: la Compañía

Del mismo modo, aproximadamente el 60% de los m² 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 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

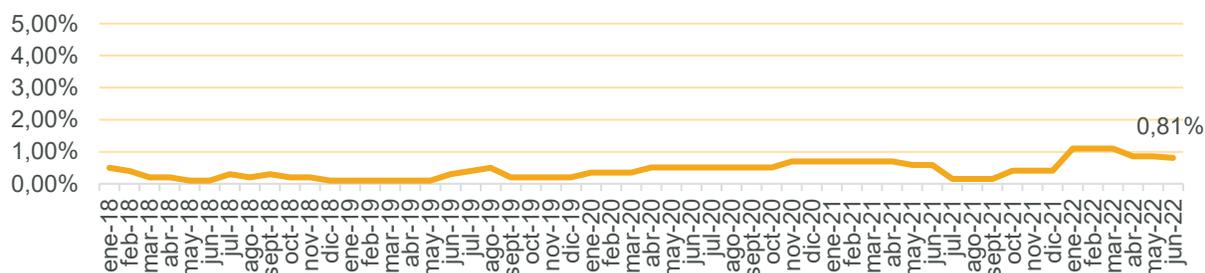
Figura 6: Desglose de arrendatarios por rubro. En base a m² arrendados



Fuente: la Compañía

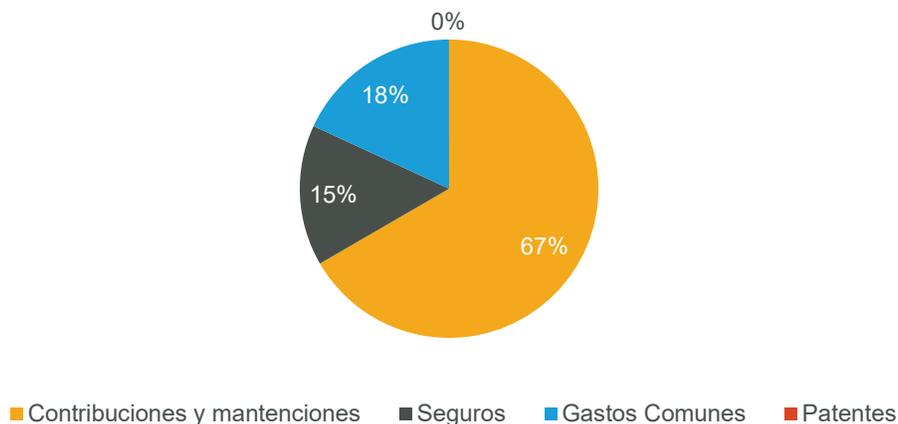
Históricamente, la vacancia de la Compañía se ha encontrado en torno a 0,50%. Se estima mantener una vacancia similar para los siguientes periodos.

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 2022, 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 trece activos de renta comercial, clasificados como *power center*, *strip center*, *stand alone* y *oficinas*. Al 30 de junio de 2022, la Compañía posee cinco *power center*, con un total 51.988 m² útiles y un valor contable total de MM\$94.500, cinco *strip center*, con un total 10.050 m² útiles y un valor contable total de MM\$17.978, un *stand alone*, con un total de 2.784 m² útiles y un valor contable total de MM\$3.461, y dos oficinas, con un total de 526 m² 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 ² útiles	Valor contable (en millones de Pesos)
1)	Irarrázaval	Metropolitana	12.067	MM\$30.917.-
2)	Maipú	Metropolitana	12.091	MM\$23.190.-
3)	Curicó	Maule	11.711	MM\$13.979.-
4)	Ovalle	Coquimbo	8.322	MM\$14.886.-
5)	Arica	Arica y Parinacota	7.798	MM\$11.529.-
Total			51.988	MM\$94.500.-

Strip Center

N°	Nombre	Región	m ² útiles	Valor contable (en millones de Pesos)
1)	San Bernardo	Metropolitana	4.794	MM\$5.307.-
2)	La Cruz	Valparaíso	1.943	MM\$3.271.-
3)	Quillota	Valparaíso	1.870	MM\$2.512.-
4)	Antonio Varas	Metropolitana	676	MM\$3.227.-
5)	Avenida Perú	Metropolitana	767	MM\$3.661.-
Total			10.050	MM\$17.978.-

Stand Alone

N°	Nombre	Región	m ² útiles	Valor contable (en millones de Pesos)
1)	Maipú II	Metropolitana	2.784	MM\$3.461.-
Total			2.784	MM\$3.461.-

Oficinas

N°	Nombre	Región	m ² útiles	Valor contable (en millones de Pesos)
1)	Vespucio, P9	Metropolitana	262	MM\$1.327.-
2)	Vespucio, P12	Metropolitana	264	MM\$608.-
Total			526	MM\$1.935.-

3. Análisis del Estado de Situación Financiera

3.1 Activos

Activos	30-06-2022 M\$	31-12-2021 M\$	Variación (%)
Activos corrientes	1.397.777	1.992.103	(29,83%)
Activos no corrientes	118.004.356	117.919.559	0,07%
Total activos	119.402.133	119.911.662	(0,42%)

Activos Corrientes

Los activos corrientes presentan una disminución de 29,83% al 30 de junio de 2022 con respecto al 31 de diciembre de 2021.

A continuación, se muestra una tabla de resumen del desglose de los activos corrientes:

Activos Corrientes	30-06-2022 M\$	31-12-2021 M\$	Variación (%)
Efectivo y equivalente	489.722	1.106.930	(55,76%)
Deudas comerciales	840.553	722.774	16,30%
Otros activos no financieros	16.286	114.005	(85,71%)
Activos por impuestos	51.216	48.394	5,83%
Total activos corrientes	1.397.777	1.992.103	(29,83%)

El efectivo y equivalente a efectivo tuvo una disminución de 55,76% asociado principalmente a las distribuciones de dividendos efectuadas durante los primeros 6 meses por un total de M\$1.050.000. Esta disminución fue contrarrestada parcialmente por los cambios en el flujo de caja por resultados del periodo.

Las deudas comerciales aumentaron en un 16,30%, 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 remanente de crédito fiscal del impuesto al valor agregado, el cual se va descontando a través de la declaración de impuestos mensuales.

Activos No Corrientes

Los activos no corrientes presentan un aumento de 0,07% al 30 de junio 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\$84.797.

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

Activos No Corrientes	30-06-2022 M\$	31-12-2021 M\$	Variación (%)
Otros activos no financieros	103.400	79.971	29,30%
Otros activos financieros	7.278	7.278	0,00%
Propiedad, planta y equipos	20.214	22.944	(11,90%)
Propiedades de inversión	117.873.464	117.809.366	0,05%
Total activos No Corrientes	118.004.356	117.919.559	0,07%

La variación de la cuenta propiedades de inversión equivalente al 0,05% corresponde a la activación de trabajos menores de mejoras realizadas en los centros comerciales.

La política de tasación de los activos de la empresa corresponde en actualizar el valor justo de forma anual al 31 de diciembre de cada año.

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.

La metodología utilizada 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 precisa para representar el valor razonable de los activos.

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

3.2 Pasivos

Pasivos	30-06-2022 M\$	31-12-2021 M\$	Variación (%)
Pasivos corrientes	3.109.140	2.942.367	5,67%
Pasivos no corrientes	81.477.592	79.188.268	2,89%
Total pasivos	84.586.732	82.130.635	2,99%

Pasivos Corrientes

Los pasivos corrientes presentan un aumento de 5,67% al 30 de junio de 2022 con respecto al 31 de diciembre de 2021.

A continuación, se muestra una tabla de resumen del desglose de los pasivos corrientes:

Pasivos Corrientes	30-06-2022	31-12-2021	Variación (%)
	M\$	M\$	
Otros pasivos financieros	1.967.171	1.795.714	9,55%
Cuentas Comerciales	423.858	510.132	(16,91%)
Pasivos por impuestos	53.724	54.101	(0,70%)
Otros pasivos no financieros	664.387	582.420	14,07%
Total Pasivos Corrientes	3.109.140	2.942.367	5,67%

La cuenta “otros pasivos financieros” aumentó en un 9,55% asociado al ajuste de la unidad de fomento según las tablas de desarrollo de los financiamientos que se mantienen.

La cuenta “cuentas comerciales” disminuyó un 16,91% principalmente por la disminución de facturas por pagar en trabajos esporádicos realizados en comparación al año precedente.

La cuenta “pasivos por impuestos” no presenta una variación significativa y corresponde a la provisión del pago al impuesto a la renta.

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 la diferencia en el valor de la unidad de fomento en los contratos de arriendo.

Pasivos No Corrientes

Los pasivos no corrientes presentan un aumento de 2,89% al 30 de junio de 2022 respecto al 31 de diciembre de 2021, según el siguiente desglose:

Pasivos No Corrientes	30-06-2022	31-12-2021	Variación (%)
	M\$	M\$	
Otros pasivos financieros	65.047.578	61.765.257	5,31%
Cuentas comerciales	206.899	192.469	7,50%
Cuentas por pagar relac.	380.499	358.791	6,05%
Pasivos por imp. diferidos	15.842.616	16.871.751	(6,10%)
Total Pasivos No Corr.	81.477.592	79.188.268	2,89%

La cuenta “otros pasivos financieros” aumentó un 5,31% asociado al ajuste de la unidad de fomento según las tablas de desarrollo de los financiamientos que se mantienen.

La cuenta “Cuentas Comerciales” aumentó un 7,50% debido al aumento de las garantías por arriendo y al ajuste de la unidad de fomento.

Las cuentas por pagar entre relacionados aumentaron debido al ajuste de la unidad de fomento. Se espera saldar totalmente esta cuenta en los próximos 24 meses.

Los pasivos por impuestos diferidos disminuyeron debido a que las propiedades de inversión mantienen el valor de tasación en pesos al 31 de diciembre de 2021, pero el costo de las propiedades se actualiza según la unidad de fomento. Este efecto podría ajustarse según la actualización del valor de las propiedades de inversión que se realizará al cierre del año 2022.

3.3 Patrimonio

Patrimonio	30-06-2022 M\$	31-12-2021 M\$	Variación (%)
Capital pagado	31.308.502	31.308.502	00,00%
Resultados acumulados	3.534.874	6.480.634	(45,45%)
Patrimonio neto atribuible a los propietarios de la controladora	34.843.376	37.789.136	
Participación no controladora	(27.975)	(8.109)	
Total patrimonio neto	34.815.401	37.781.027	(7,85%)

El patrimonio neto presenta una disminución de M\$2.965.626 al 30 de junio de 2022 respecto al 31 de diciembre de 2021, esto se descompone en el resultado negativo obtenido en el periodo de M\$1.915.626 y la disminución por distribuciones de dividendos realizadas por M\$1.050.000.

4. Indicadores Financieros

Razones Financieras	30-06-2022	31-12-2021
ROA ¹	n.a.	4,52%
ROE ²	n.a.	28,86%
Endeudamiento Financiero Neto ³	1,91x	1,65x
Endeudamiento Financiero Propiedades. Inv ⁴	0,57x	0,54x
Cobertura Gastos Financieros ⁵	1,99x	1,88x
Liquidez Corriente ⁶	0,45x	0,68x
Proporción Deuda Corto Plazo ⁷	3,68%	3,58%
Proporción Deuda Largo Plazo ⁸	96,32%	96,42%
<i>Leverage</i> ⁹	2,43x	2,17x

El endeudamiento financiero neto presenta un aumento de 0,26x respecto al cierre del año anterior cerrado en 1,91x. Si bien la deuda ha ido disminuyendo según lo establecido en las tablas de amortización, la disminución en el patrimonio hace aumentar este ratio. El mismo efecto se puede ver en el endeudamiento financiero de las propiedades de inversión, que aumenta de 0,54x a 0,57x. Esto se debe a que el valor justo de las propiedades se ha mantenido constante sin ajustar el valor de tasación del periodo anterior según el cambio de la unidad de fomento, ya que por políticas internas el valor justo se actualiza de forma anual. Al margen de esto, la política de la empresa es siempre mantener un endeudamiento financiero de las propiedades inferior a 0,65x, por tanto se mantiene en línea con lo establecido.

La cobertura de los gastos financieros corresponde a 1,99x, lo que implica un ratio totalmente saludable para efectos de cubrir las obligaciones con los ingresos percibidos en el periodo. Si bien la liquidez corriente es de 0,45x, esto se debe exclusivamente a la política de la empresa de distribuir el máximo de dividendos posibles, ya que con los resultados del ejercicio se logra cubrir las obligaciones a corto plazo.

La proporción de deuda al largo plazo corresponde al 96,32%, esto debido a que los financiamientos promedian un plazo superior a los 19 años. Esto permite a la empresa mantener una cobertura bastante amplia para cubrir las obligaciones.

¹ 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.

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

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

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

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

⁶ Calculado como la razón entre Activos corrientes y Pasivos corrientes.

⁷ Calculado como la razón entre Pasivos corrientes y Total pasivos.

⁸ Calculado como la razón entre Pasivos no corrientes y Total pasivos.

⁹ Calculado como la razón entre Total pasivos y Total patrimonio.

5. Análisis del Estado de Resultados

Estados de Resultados	30-06-2022 M\$	30-06-2021 M\$	Variación (%)
Ingresos ordinarios	3.743.505	3.255.286	15,00%
Costo de venta	(664.299)	(573.218)	15,89%
Resultado bruto	3.079.206	2.682.068	14,81%
Gastos de administración	(238.771)	(245.592)	(2,78%)
Resultado directo de la operación	2.840.435	2.436.476	16,58%
Depreciación y amortización	-	-	-
EBITDA	2.840.435	2.436.476	16,58%
Otros ingresos por función	-	9.843.815	(100,00%)
Ingresos financieros	15.275	1.782	757,18%
Costos financieros	(1.426.530)	(1.328.763)	7,36%
Otras ganancias	16.576	67.178	(75,33%)
Diferencia de cambio	(14.820)	384.490	(103,85%)
Resultado por unidades de reajuste	(4.425.985)	(1.276.524)	246,72%
Resultados no operacionales	(5.835.484)	7.691.978	(175,86%)
Ganancia antes de impuestos	(2.995.049)	10.128.454	(129,57%)
Impuesto a las ganancias	1.079.423	(2.917.920)	(136,99%)
Ganancia del ejercicio	(1.915.626)	7.210.534	(126,57%)

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 se ajustan por la unidad de fomento y 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\$488.219, lo que equivale a un 15,00% 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 la adquisición de los activos incorporados "Maipú II", "Vespucio" y "Vespucio II".

Los costos de venta se desglosan de la siguiente manera:

Costos de venta	30-06-2022	30-06-2021	Variación (%)
	M\$	M\$	
Contribuciones	442.637	390.085	13,47%
Seguros	101.388	193.588	(47,63%)
Patentes	54	26	107,69%
Gastos Comunes	120.220	(10.481)	(1247,03%)
Total costos de venta	664.299	573.218	15,89%

Las contribuciones registran una variación de 13,47% con respecto al mismo periodo del año anterior, esto por el ajuste al avalúo fiscal realizado durante el primer semestre del año 2022. Adicional a este ajuste se suman las contribuciones de los activos adquiridos a mediados del año 2021.

Los seguros presentan una disminución de un 47,63%. Esta disminución está asociada a la renovación anual de pólizas realizada en agosto 2021, la que se cursó con una prima de riesgo más baja debido a la menor cantidad de siniestros activados por la industria en comparación a los años 2019-2020.

Los gastos comunes aumentaron un 1247,03% debido a que al 30 de junio de 2022 se ha incurrido en mantenciones esporádicas para mejorar el estándar de los centros comerciales.

Los gastos de administración se desglosan de la siguiente manera:

Gastos de administración	30-06-2022	30-06-2021	Variación (%)
	M\$	M\$	
Administración	158.222	181.567	(12,86%)
Asesorías legales / contables	62.412	55.889	11,67%
Gastos generales	18.137	8.136	122,92%
Total gastos de admin.	238.771	245.592	(2,78%)

Los gastos de administración presentan una disminución de un 2,78% 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 12,86% se debe a la facturación esporádica realizada el año 2021 equivalente a M\$86.757 por servicios para la adquisición y arriendo de tres nuevos activos inmobiliarios y al cambio de la unidad de fomento.

El EBITDA aumento en M\$403,959 equivalente a un 16,58%. En términos generales, la mayor variación estuvo asociada a los mayores ingresos y lo mencionado en los párrafos precedentes respecto a los costos.

Los resultados no operacionales al 30 de junio de 2022 corresponden a M\$5.835.484, la principal variación corresponde al resultado por unidades de reajuste, ya que por políticas internas de la compañía se realiza una tasación anual de los Activos Esenciales al cierre de

cada año, por tanto al 30 de junio se registra el mismo valor de la tasación del año anterior, generando así una diferencia significativa en las unidades de reajuste.

Las ganancias del ejercicio disminuyeron en un 126,57% 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	30-06-2022 M\$	30-06-2021 M\$	Variación (%)
De Operación	2.886.711	3.027.253	(4,64%)
De Inversión	(48.823)	(3.132)	1.458,84%
De Financiamiento	(3.455.096)	(3.883.553)	(11,03%)
Flujo del periodo	(617.208)	(859.432)	(28,18%)
Efectivo al inicio	1.106.930	2.350.641	
Efectivo al final	489.722	1.491.209	

La diferencia en el flujo al 30 de junio de 2022 respecto al cierre del año 2021 corresponde a M\$(617.208), lo cual equivale a una disminución del 55,76%.

Si bien existen flujos positivos considerando los flujos de operación más las obligaciones financieras, la compañía definió realizar distribución de dividendos por un equivalente a M\$1.050.000, lo que contrarresta los flujos positivos generados.

Esta política no afecta en la operación de la compañía, ya que con los flujos futuros esperados se logran cubrir las distintas obligaciones y además generar excedentes de caja adicional para los siguientes periodos

El flujo de operación se descompone de la siguiente manera:

Flujo de operación	30-06-2022	30-06-2021	Variación (%)
	M\$	M\$	
Cobros ventas bienes y serv.	3.698.866	3.238.575	14,21%
Pagos a proveedores	(892.947)	(701.334)	27,32%
Flujo de efectivo neto	2.805.919	2.537.241	10,59%
Impuestos a las ganancias	(3.199)	105.462	(103,03%)
Otras Entradas (salidas) efe.	83.991	384.550	(78,16%)
Total Flujo de operación	2.886.711	3.027.253	(4,64%)

El flujo de inversión se descompone de la siguiente manera:

Flujo de inversión	30-06-2022	30-06-2021	Variación (%)
	M\$	M\$	
Compras de otros activos a largo plazo	(64.098)	(4.914)	1.204,40%
Intereses recibidos	15.275	1.782	757,18%
Total Flujo de inversión	(48.823)	(3.132)	1.458,84%

El flujo de financiamiento se descompone de la siguiente manera:

Flujo de financiamiento	30-06-2022	30-06-2021	Variación (%)
	M\$	M\$	
Pagos a pasivos por arrendamientos financieros	(910.421)	(800.522)	13,73%
Pagos de gastos financieros	(1.494.675)	(1.389.873)	7,54%
Dividendos pagados	(1.050.000)	(1.693.158)	(37,99%)
Total Flujo de inversión	(3.455.096)	(3.883.553)	(11,03%)

7. Factores de Riesgo

La Sociedad considera que la gestión y control de riesgos es 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 2022 es el siguiente:

Detalle Vencimiento Deudores por Arriendo	Saldo al 30/06/2022 M\$	% sobre Total
Al día	531.938	79.04%
0 - 30 días	56.027	8.32%
31 - 60 días	25.355	3,77%
61 - 90 días	28.136	4,18%
91 - 120 días	31.579	4,69%
121 y más días	-	0%
Total	673.035	100,00%

A su vez, no existen gastos por provisión de cuentas incobrables para el ejercicio del año 2022.

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 1,99x.

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 65%. Además, la compañía busca mantener financiamientos a largo plazo que permitan amortizar de forma equilibrada las cuotas mensuales de deuda. Actualmente el plazo promedio de los financiamientos es superior a 19 años.

Riesgo de Mercado

Respecto al tipo de contrato de arriendo, 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 se reajusta conforme a la unidad de fomento, 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
KIBLISKY**

Firmado digitalmente
por DANIEL NEIMAN
KIBLISKY
Fecha: 2022.08.31
18:52:02 -04'00'

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

**CARLOS
ROBERTO PUGIN
BETTENHAUSER**

Firmado digitalmente
por CARLOS ROBERTO
PUGIN BETTENHAUSER
Fecha: 2022.08.31
10:46:12 -04'00'

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