

Análisis Razonado

Inversiones Punta Blanca SpA



Estados Financieros

30 de septiembre de 2020

ÍNDICE

1.	Descripción del Negocio	3
2.	Principales Activos	7
3.	Análisis del Estado de Situación Financiera	8
3.1	Activos	8
3.2	Pasivos	9
3.3	Patrimonio.....	11
4.	Indicadores Financieros	11
5.	Análisis del Estado de Resultados	12
6.	Análisis del Estado de Flujo de Efectivo – Método Directo	14
7.	Factores de Riesgo	15

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 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 cerca de 62.000 m² arrendables que Punta Blanca posee, aproximadamente 52.300 m² corresponden a activos del tipo *power center*, y el diferencial a activos del tipo *strip center*.

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

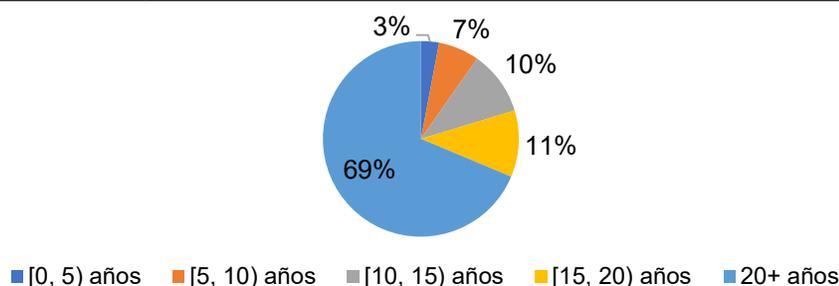
Figura 1: Metros cuadrados arrendables competencia y Compañía



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

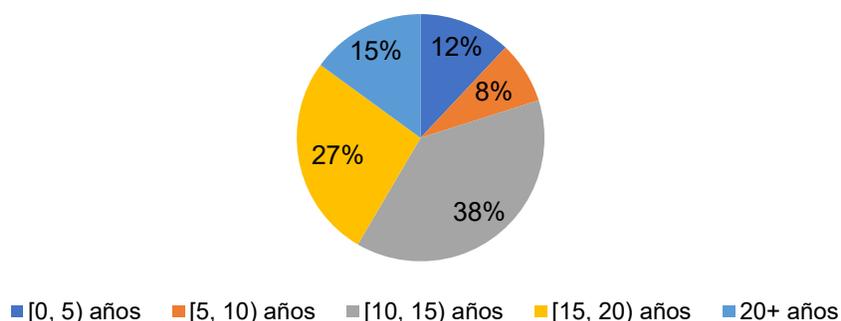
Los ingresos de la Compañía son generados principalmente a través de contratos a largo plazo, alcanzando el año 2019 un canon de arriendo promedio de aproximadamente 0,30 UF/m². Los cánones de arriendo establecidos en los contratos en general son estructurados de manera escalonada; para el año 2020 se espera estén en torno a 0,32 UF/m².

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



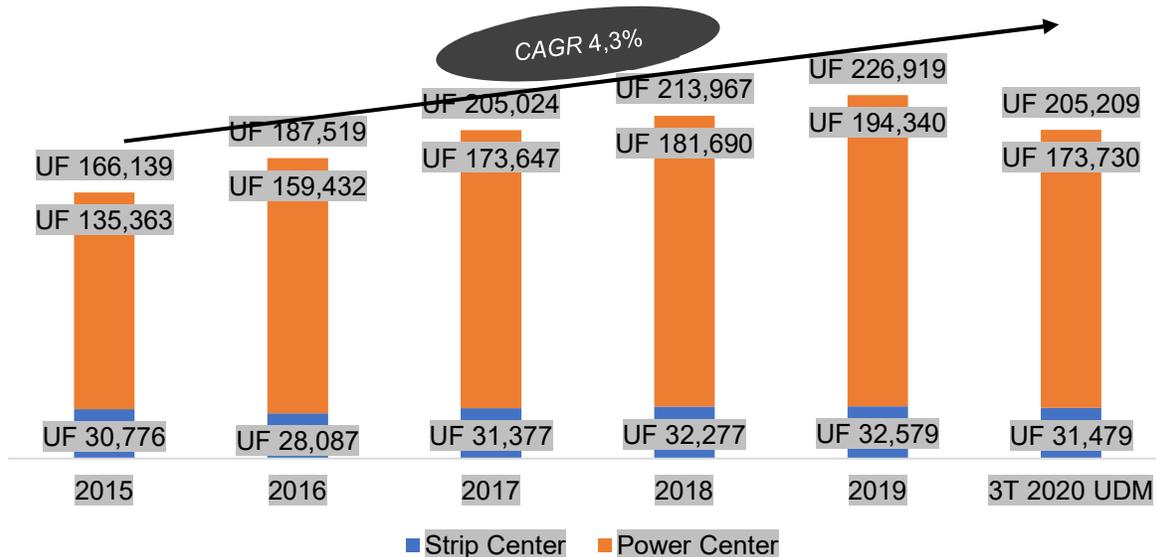
Fuente: la Compañía

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



Fuente: la Compañía. Cálculos al 30/09/2020

Figura 4: Evolución ingresos¹ Activos Esenciales²



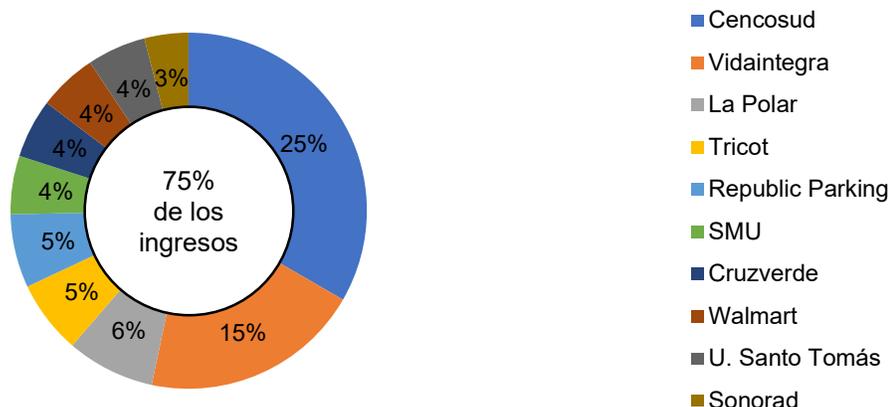
Fuente: Estados Financieros del Emisor

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

² 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.

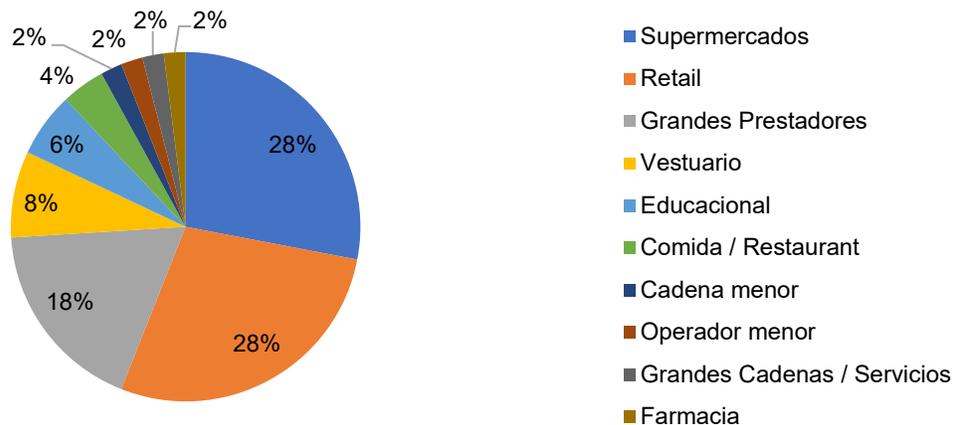
Figura 5: Diez principales arrendatarios. En base a ingresos por contratos



Fuente: la Compañía

Del mismo modo, aproximadamente el 74% de los 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.

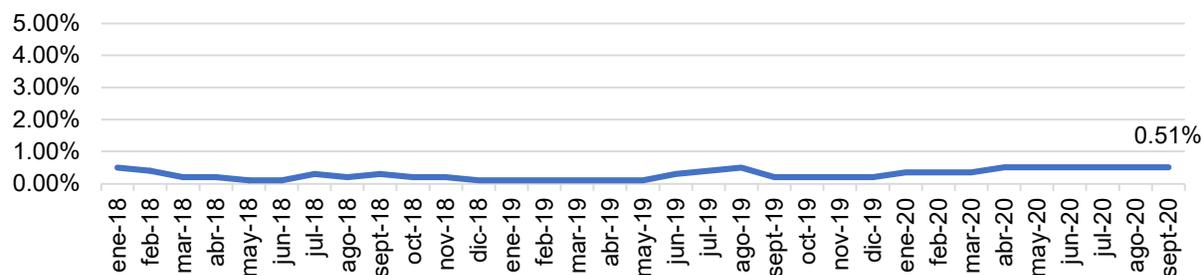
Figura 6: Desglose de arrendatarios por rubro. En base a m² arrendados



Fuente: la Compañía

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

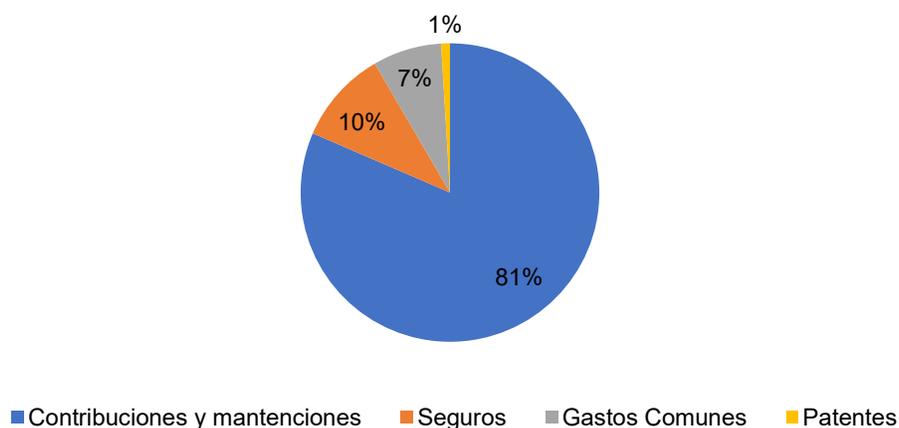
Figura 7: Vacancia histórica Activos Esenciales. En base a m² disponibles



Fuente: la Compañía

El principal costo de la Compañía corresponde a las contribuciones y mantenciones asociadas a los Activos Esenciales. Al 30 de septiembre de 2020, este ítem representó un 81% del total de los costos de ventas.

Figura 8: Desglose costos de venta



Fuente: Estados Financieros del Emisor

2. Principales Activos

A continuación, se presentan los Activos Esenciales, correspondientes a diez activos de renta comercial, clasificados como *power center* o *strip center*, según corresponda. La Compañía posee cinco *power center*, con un total 52.306 m² útiles y un valor contable total de MM\$81.228.- al 30 de septiembre de 2020. A su vez, Punta Blanca posee cinco *strip center*, con un total 10.112 m² útiles y un valor contable total de MM\$14.262.- al 30 de septiembre de 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

N°	Nombre	Región	m² útiles	Valor contable (en millones de Pesos)
1)	Irarrázaval	Metropolitana	12.080	MM\$25.176.-
2)	Maipú	Metropolitana	12.208	MM\$21.373.-
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.-
Total			52.306	MM\$81.228.-

Strip Center

N°	Nombre	Región	m² útiles	Valor contable (en millones de Pesos)
1)	San Bernardo	Metropolitana	4.828	MM\$4.351.-
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.-
Total			10.112	MM\$14.262.-

3. Análisis del Estado de Situación Financiera

3.1 Activos

Activos	30-09-2020 M\$	31-12-2019 M\$	Variación (%)
Activos corrientes	14.594.265	4.762.130	206,47%
Activos no corrientes	95.575.906	92.304.160	3,54%
Total activos	110.170.171	97.066.290	13,50%

Activos Corrientes

Los Activos Corrientes se desglosan de la siguiente manera:

Activos Corrientes	30-09-2020 M\$	31-12-2019 M\$	Variación (%)
Efectivo y equivalente	1.277.463	1.419.790	(10,02%)
Deudas comerciales	1.046.333	789.913	32,46%
Otros activos financieros	1.756.180	-	100,00%
Cuentas por cobrar relac.	10.194.021	2.341.877	335,29%
Activos por impuestos	320.268	210.550	52,11%
Total activos corrientes	14.594.265	4.762.130	206,47%

Los activos corrientes presentan un incremento de 206,47% al 30 de septiembre de 2020 con respecto al 31 de diciembre de 2019, esto se debe principalmente a la cuenta "cuentas por cobrar entidades relacionadas" que aumento M\$7.852.144. Esta cuenta está prevista a ser saldada durante el próximo trimestre.

Las deudas comerciales aumentaron un 32,46% principalmente por la cuenta de deudores por arriendos, la cual aumento M\$284.582. debido a multas emitidas por retrasos en los pagos de arriendos de un cliente de la cartera. Esta multa fue reversada en el mes de octubre de 2020.

Las Cuentas por cobrar a entidades relacionadas aumentaron un 335,29% por un total de M\$7.852.144. Estas cuentas están planificadas a ser saldadas en el periodo siguiente.

Los activos por impuestos corrientes aumentaron un 52,11%. 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 3,54% al 30 de septiembre 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:

Activos No Corrientes	30-09-2020	31-12-2019	Variación (%)
	M\$	M\$	
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	95.490.586	92.061.970	3,72%
Total activos No Corrientes	95.575.906	92.304.160	3,54%

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

Pasivos	30-09-2020	31-12-2019	Variación (%)
	M\$	M\$	
Pasivos corrientes	2.830.666	2.827.082	0,13%
Pasivos no corrientes	73.538.714	62.856.734	16,99%
Total pasivos	76.369.380	65.683.816	16,27%

Pasivos Corrientes

Los pasivos corrientes se desglosan de la siguiente manera:

Pasivos Corrientes	30-09-2020	31-12-2019	Variación (%)
	M\$	M\$	
Otros pasivos financieros	1.513.705	1.525.541	(0,78%)
Cuentas Comerciales	724.774	624.991	15,97%
Cuentas por pagar relac.	86.479	106.500	(18,80%)
Pasivos por impuestos	33.665	36.317	(7,30%)
Otros pasivos no financieros	472.043	533.733	(11,56%)
Total Pasivos Corrientes	2.830.666	2.827.082	0,13%

La cuenta “otros pasivos financieros” disminuyó en un 0,78% 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 créditos vigentes a la fecha.

La cuenta “cuentas comerciales” aumentó un 15,97% principalmente debido al aumento en la rotación de las cuentas por pagar.

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 7,30% 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 16,99% al 30 de septiembre de 2020 respecto al 31 de diciembre de 2019, según el siguiente desglose:

Pasivos No Corrientes	30-09-2020	31-12-2019	Variación (%)
	M\$	M\$	
Otros pasivos financieros	56.798.724	46.497.374	22,15%
Cuentas comerciales	186.223	287.295	(35,18%)
Cuentas por pagar relac.	4.354.543	4.354.543	0%
Pasivos por imp. diferidos	12.199.224	11.717.522	4,11%
Total Pasivos No Corr.	73.538.714	62.856.734	16,99%

La cuenta “otros pasivos financieros” aumentó un 22,15% 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 35,18% equivalente a M\$101.072 específicamente en la partida “garantías por arriendo” debido a cambios en políticas contables y se reclasificaron cuentas para tener un control de las garantías de arriendo.

La cuenta “Pasivos por Impuestos diferidos” aumentó un 4,11% debido a la actualización del valor al cierre de los presentes estados financieros.

3.3 Patrimonio

Patrimonio	30-09-2020	31-12-2019	Variación (%)
	M\$	M\$	
Capital pagado	26.952.090	26.952.090	0%
Resultados acumulados	6.848.701	4.430.384	54,58%
Total patrimonio neto	33.800.791	31.382.474	7,71%

El patrimonio neto presenta un aumento de M\$2.418.317 al 30 de septiembre de 2020 respecto al 31 de diciembre de 2019, esto producto al resultado del ejercicio en lo acumulado durante el periodo.

4. Indicadores Financieros

Razones Financieras	31-12-2019	30-09-2020
ROA ³	4,96%	n.a.
ROE ⁴	11,80%	n.a.
Endeudamiento Financiero Neto ⁵	1,49x	1,69x
Endeudamiento Financiero Propiedades de Inversión ⁶	0,52x	0,61x
Cobertura Gastos Financieros ⁷	2,06x	1,58x
Liquidez Corriente ⁸	1,68x	5,16x
Proporción Deuda Corto Plazo ⁹	4,30%	3,71%
Proporción Deuda Largo Plazo ¹⁰	95,70%	96,29%
<i>Leverage</i> ¹¹	2,09x	2,26x

³ 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.

⁴ Rentabilidad del Patrimonio (del inglés Return on Equity). Calculado como Ganancia del ejercicio / Promedio de Patrimonio total del período y el período anterior.

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

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

⁷ Calculado como (Ganancia bruta - Gastos de administración y comercialización) / Costos financieros.

⁸ Calculado como la razón entre Activos corrientes y Pasivos corrientes.

⁹ Calculado como la razón entre Pasivos corrientes y Total pasivos.

¹⁰ Calculado como la razón entre Pasivos no corrientes y Total pasivos.

¹¹ Calculado como la razón entre Total pasivos y Total patrimonio.

5. Análisis del Estado de Resultados

Estados de Resultados	30-09-2020 M\$	30-09-2019 M\$	Variación (%)
Ingresos ordinarios	4.387.791	5.520.957	(20,52%)
Costo de venta	(606.211)	(1.301.185)	(53,41%)
Resultado bruto	3.781.580	4.219.772	(10,38)%
Gastos de administración	(335.339)	(325.315)	3,08%
Resultado directo de la operación	3.446.241	3.894.457	(11,51%)
Depreciación y amortización	-	-	-
EBITDA	3.446.241	3.894.457	(11,51%)
Otros ingresos por función	3.173.210	-	100%
Otros gastos por función	-	-	-
Ingresos financieros	12.125	5.578	117,37%
Costos financieros	(2.186.998)	(1.753.458)	24,72%
Otras ganancias	(21.730)	(135.426)	(83,95%)
Diferencia de cambio	(832.200)	1.935	(43.107,75%)
Resultado por unidades de reajuste	(647.252)	(406.808)	59,11%
Resultados no operacionales	(502.845)	(2.288.179)	(78,02)%
Ganancia antes de impuestos	2.943.396	1.606.278	83,24%
Impuesto a las ganancias	(525.079)	(119.896)	337,95%
Ganancia del ejercicio	2.418.317	1.486.382	62,70%

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

Los ingresos ordinarios se distribuyen de la siguiente manera:

Ingresos Ordinarios	30-09-2020 M\$	30-09-2019 M\$	Variación (%)
Ingresos por arriendo	4.387.791	4.737.079	(7,37%)
Venta de inmuebles	-	783.878	(100,00%)
Total Ingresos ordinarios	4.387.791	5.520.957	(20,52%)

Los ingresos por arriendo de los 10 centros comerciales en operación implicaron una disminución de M\$349.288, lo que equivale a un -7,37% 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. Esta

disminución es de carácter temporal y para el año 2021 se proyectan ingresos por sobre los del año 2019.

Los costos de venta se desglosan de la siguiente manera:

Costos de venta	30-09-2020 M\$	30-09-2019 M\$	Variación (%)
Contribuciones	518.766	507.368	2,25%
Seguros	64.529	85.908	(24,89%)
Patentes	6.039	10.928	(44,74%)
Gastos Comunes	16.877	66.503	(74,62%)
Costo ventas inmuebles	-	630.478	(100,00%)
Total costos de venta	606.211	1.301.185	(53,41%)

Las contribuciones aumentaron en un 2,25% con respecto al año anterior, debido a la variación de Avalúo fiscal de ambos años.

Los seguros disminuyeron 24,89% con respecto al año anterior, esto se debe a la aplicación de prorrateo según la cobertura anual del seguro contratado.

Las patentes disminuyeron en un 44,74% debido al cambio en el capital propio de la empresa. Esta disminución es marginal con respecto a los ingresos.

Los gastos comunes disminuyeron un 74,62% debido a gastos no recurrentes efectuados en el año 2019.

Los gastos de administración se desglosan de la siguiente manera:

Gastos de administración	30-09-2020 M\$	30-09-2019 M\$	Variación (%)
Administración	171.056	166.150	2,95%
Asesorías legales / contables	97.671	88.086	10,88%
Gastos generales	66.612	71.079	(6,28%)
Total gastos de admin.	335.339	325.315	3,08%

Los gastos de administración presentan un aumento de un 2,95% 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 cual aumentó un 2,95% producto de la variación UF entre ambos periodos.

Asimismo, la cuenta "Asesorías legales / contables" aumentó en un 10,88% 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\$448.216, equivalente a un -11,51%. 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 septiembre de 2020 corresponde a -M\$502.845, lo cual equivale a un 78,02% menos 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 y al cambio a valor justo de las propiedades al 30 de junio la cual asciende a M\$3.173.210.

El total ganancias del ejercicio aumentó en un 62,70% 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	30-09-2020 M\$	30-09-2019 M\$	Variación (%)
De Operación	2.787.517	3.815.242	(26,94%)
De Inversión	(9.871.626)	(1.843.862)	435,38%
De Financiamiento	6.941.782	(2.875.608)	(341,26%)
Flujo del periodo	(142.327)	(904.228)	(84,26%)
Efectivo al inicio	1.419.790	1.521.418	
Efectivo al final	1.277.463	617.190	

El flujo del periodo al 30 de septiembre de 2020 corresponde a -M\$142.327, lo cual equivale a un cambio de -84,26% 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\$6.941.782 y también se registra una disminución del flujo de inversión por un total de M\$9.871.626.

El flujo de operación se descompone de la siguiente manera:

Flujo de operación	30-09-2020	30-09-2019	Variación (%)
	M\$	M\$	
Cobros ventas bienes y serv.	4.131.371	4.121.733	0,23%
Pagos a proveedores	(1.004.529)	(2.167.285)	(53,65%)
Flujo de efectivo neto	3.126.842	1.954.448	59,99%
Importes de otros activos a largo plazo	-	783.879	(100,00%)
Impuestos a las ganancias	(112.370)	1.281.356	(108,77%)
Otras entradas (salidas) efe.	(226.955)	(204.431)	(11,02%)
Total Flujo de operación	2.787.517	3.815.242	(26,94%)

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 septiembre de 2020 es el siguiente:

Detalle Vencimiento Deudores por Arriendo	Saldo al 30/09/2020	% sobre Total
	M\$	
Al día	917.294	89,10%
0 - 30 días	87.508	8,50%
31 - 60 días	6.177	0,60%
61 - 90 días	1.030	0,10%
91 - 120 días	5.148	0,50%
121 y más días	12.354	1,20%
Total	1.029.511	100,00%

A su vez, no existe gastos por provisión de cuentas incobrables para el ejercicio del año 2020, se mantiene la del año 2019 la cual asciende a un total de M\$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 5,1558 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 68,49% 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.

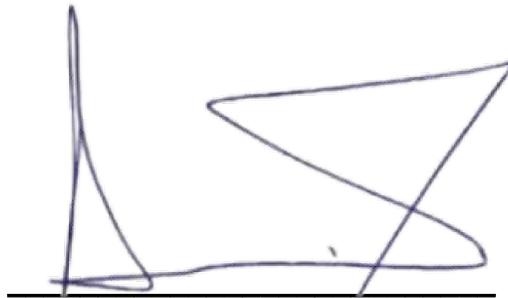
Los arrendatarios, al arrendar el inmueble en estado de obra gruesa habitable, tienen la obligación contractual para con la Compañía de mantener los locales comerciales en las condiciones que les fueron entregados. Por esta razón, Punta Blanca no es responsable de los deterioros o daños asociados a la 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 riesgos políticos. El seguro es individual por cada activo y asegura el valor total de construcción.
- b) Seguro Riesgos políticos: Cubre hasta UF 80.000 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