

**Análisis Razonado  
Inversiones Punta  
Blanca SpA**

---

**Estados Financieros  
Consolidados  
30 de septiembre de 2021**



## ÍNDICE

<b>1.</b>	<b>Descripción del Negocio</b> .....	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>Principales Activos</b> .....	<b>8</b>
<b>3.</b>	<b>Análisis del Estado de Situación Financiera</b> .....	<b>10</b>
3.1	Activos .....	10
3.2	Pasivos .....	11
3.3	Patrimonio .....	13
<b>4.</b>	<b>Indicadores Financieros</b> .....	<b>14</b>
<b>5.</b>	<b>Análisis del Estado de Resultados</b> .....	<b>15</b>
<b>6.</b>	<b>Análisis del Estado de Flujo de Efectivo</b> .....	<b>17</b>
<b>7.</b>	<b>Factores de Riesgo</b> .....	<b>18</b>

## 1. Descripción del Negocio

Inversiones Punta Blanca SpA y filiales (“Inversiones Punta Blanca”, “Puntablanca”, la “Compañía” la “Sociedad” o el “Emisor”) realiza su generación de flujos mediante la explotación de once centros comerciales destinados a las rentas inmobiliarias, y dos oficinas 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 m<sup>2</sup>.

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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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.

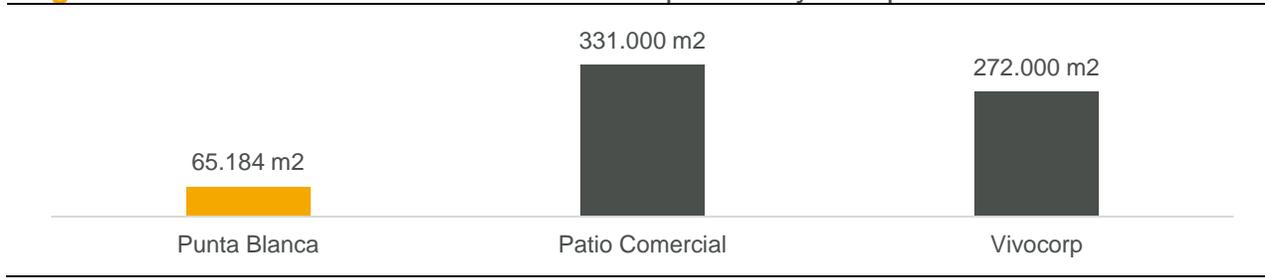
De esta forma el capital de la sociedad al 30 de septiembre asciende a M\$ 31.308.502, dividido en 18.856.456.744 acciones comunes.

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

De los 65.730 m<sup>2</sup> arrendables que Puntablanca posee, aproximadamente 52.306 m<sup>2</sup> corresponden a activos del tipo *power center*, y el diferencial a activos del tipo *strip center*, *stand alone* u *oficinas*.

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

**Figura 1:** Metros cuadrados arrendables competencia y Compañía<sup>1</sup>



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

<sup>1</sup> Para el cálculo de los m<sup>2</sup> arrendables se consideraron las ventas de activos de Vivocorp a Patio Comercial (48.300 m<sup>2</sup>) y a sociedades matrices de Vivocorp S.A. (47.700 m<sup>2</sup>).

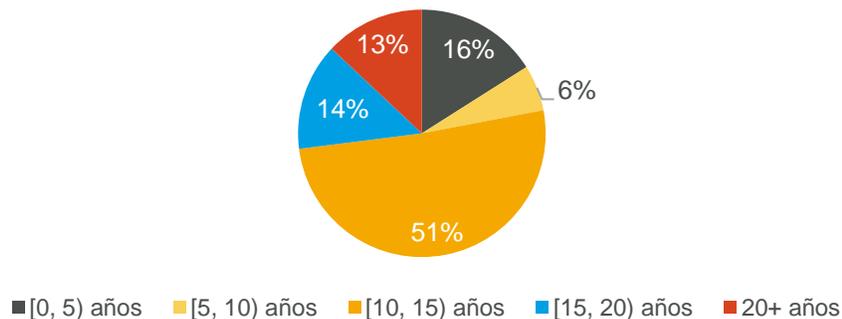
Los ingresos de la Compañía son generados principalmente a través de contratos a largo plazo. Durante el año 2020 el promedio de arriendo por m2 disminuyó en 0,04 UF/m2 desde 0,30 UF/m2 hasta 0,26 UF/m2. La variación tiene relación con un plan de apoyo temporal a los clientes mayormente afectados por 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/m<sup>2</sup>.

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



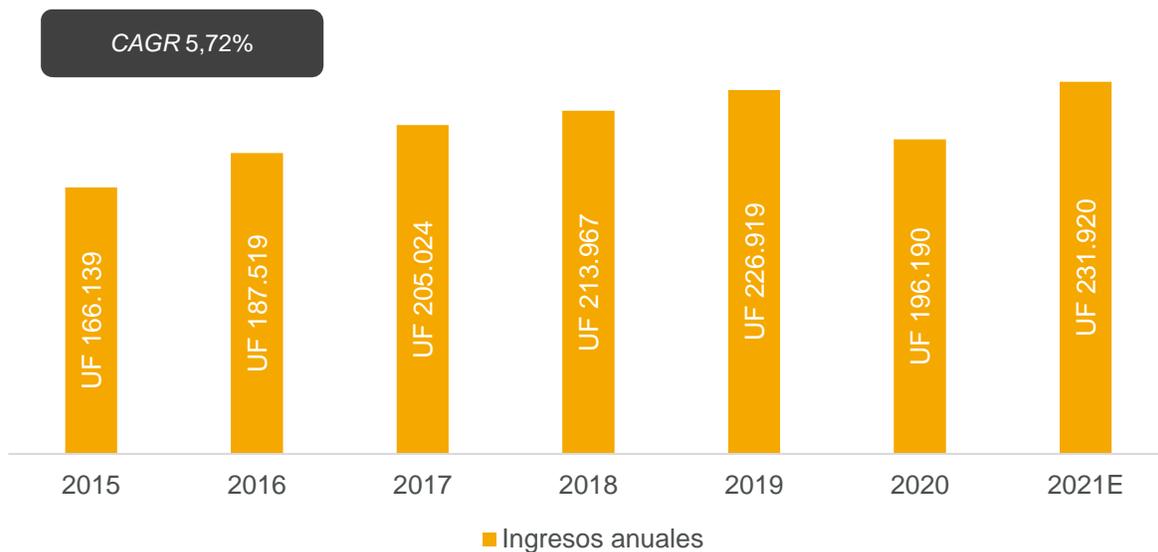
Fuente: la Compañía

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



Fuente: la Compañía. Cálculos al 30/09/2021

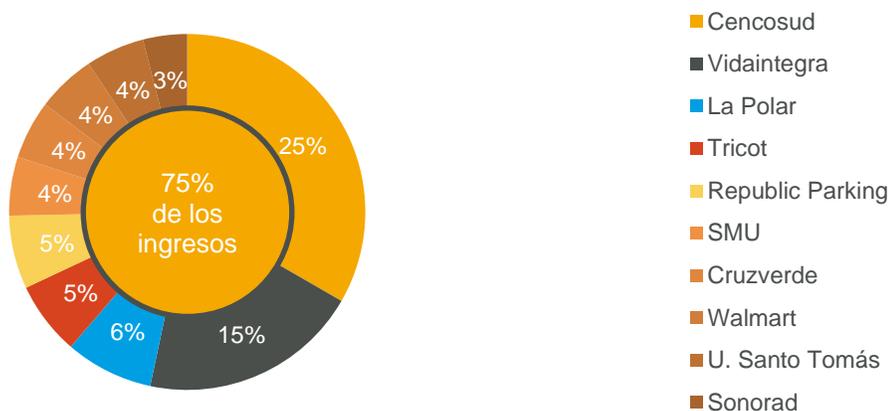
**Figura 4:** Evolución ingresos<sup>2</sup> Activos Esenciales<sup>3</sup>



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



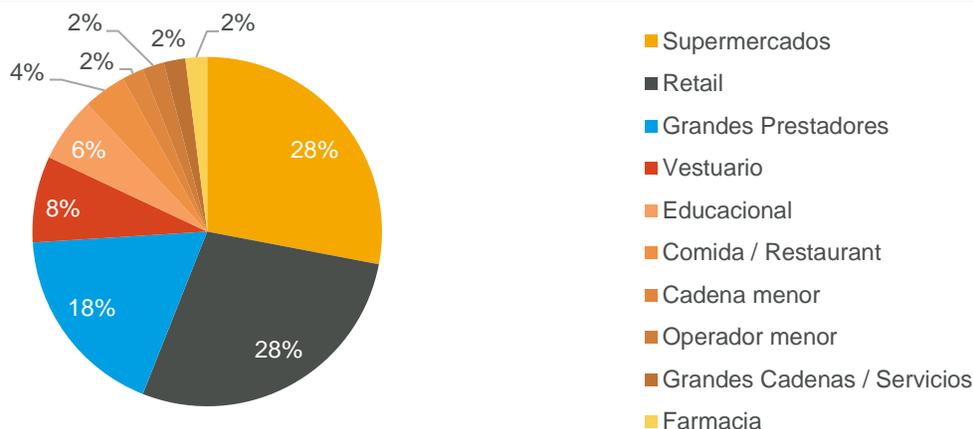
Fuente: la Compañía

Del mismo modo, aproximadamente el 74% de los 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.

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

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

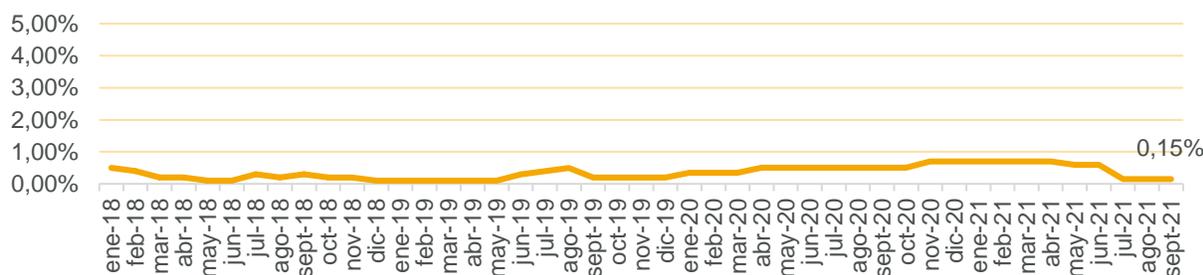
**Figura 6:** Desglose de arrendatarios por rubro. En base a m<sup>2</sup> arrendados



Fuente: la Compañía

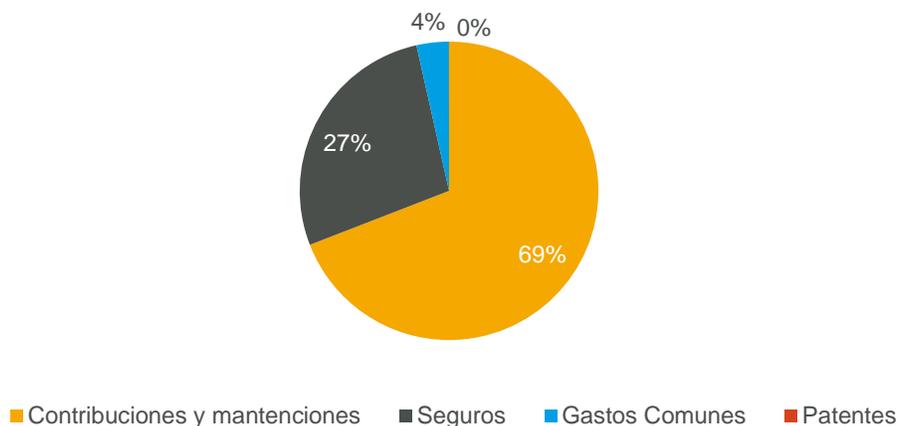
Históricamente, la vacancia de la Compañía se ha encontrado en torno a 0,50%. Se estima mantener una vacancia similar para los siguientes periodos.

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



El principal costo de la Compañía corresponde a las contribuciones y mantenciones asociadas a los Activos Esenciales. Al 30 de septiembre de 2021, este ítem representó un 69% 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 septiembre de 2021, la Compañía posee cinco *power center*, con un total 52.306 m<sup>2</sup> útiles y un valor contable total de MM\$91.911, cinco *strip center*, con un total 10.112 m<sup>2</sup> útiles y un valor contable total de MM\$17.375, un *stand alone*, con un total de 2.784 m<sup>2</sup> útiles y un valor contable total de MM\$3.357, y dos oficinas, con un total de 528 m<sup>2</sup> útiles y un valor contable total de MM\$1.880.

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

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

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

### Power Center

N°	Nombre	Región	m <sup>2</sup> útiles	Valor contable (en millones de Pesos)
1)	Irarrázaval	Metropolitana	12.080	MM\$30.099.-
2)	Maipú	Metropolitana	12.208	MM\$22.561.-
3)	Curicó	de Coquimbo	11.879	MM\$13.591.-
4)	Ovalle	de Coquimbo	8.341	MM\$14.483.-
5)	Arica	de Arica y Parinacota	7.798	MM\$11.177.-
<b>Total</b>			<b>52.306</b>	<b>MM\$91.911.-</b>

### Strip Center

N°	Nombre	Región	m <sup>2</sup> útiles	Valor contable (en millones de Pesos)
1)	San Bernardo	Metropolitana	4.828	MM\$5.115.-
2)	La Cruz	de Valparaíso	1.967	MM\$3.195.-
3)	Quillota	de Valparaíso	1.869	MM\$2.400.-
4)	Antonio Varas	Metropolitana	699	MM\$3.138.-
5)	Avenida Perú	Metropolitana	749	MM\$3.527.-
<b>Total</b>			<b>10.112</b>	<b>MM\$17.375.-</b>

**Stand Alone**

N°	Nombre	Región	m <sup>2</sup> útiles	Valor contable (en millones de Pesos)
1)	Maipú II	Metropolitana	2.784	MM\$3.357.-
<b>Total</b>			<b>2.784</b>	<b>MM\$3.357.-</b>

**Oficinas**

N°	Nombre	Región	m <sup>2</sup> útiles	Valor contable (en millones de Pesos)
1)	Vespucio, P9	Metropolitana	264	MM\$1.289.-
2)	Vespucio, P12	de Valparaíso	264	MM\$591.-
<b>Total</b>			<b>528</b>	<b>MM\$1.880.-</b>

### 3. Análisis del Estado de Situación Financiera

#### 3.1 Activos

Activos	30-09-2021 M\$	31-12-2020 M\$	Variación (%)
Activos corrientes	2.096.283	7.053.912	(70,28%)
Activos no corrientes	114.658.897	97.714.392	17,34%
<b>Total activos</b>	<b>116.755.180</b>	<b>104.768.304</b>	<b>11,44%</b>

#### Activos Corrientes

Los Activos Corrientes se desglosan de la siguiente manera:

Activos Corrientes	30-09-2021 M\$	31-12-2020 M\$	Variación (%)
Efectivo y equivalente	687.298	2.350.641	(70,76%)
Deudas comerciales	886.065	809.436	9,47%
Otros activos no financieros	162.863	225.853	(27,89%)
Cuentas por cobrar relac.	-	3.306.842	(100,00%)
Activos por impuestos	360.057	361.140	(0,30%)
<b>Total activos corrientes</b>	<b>2.096.283</b>	<b>7.053.912</b>	<b>(70,28%)</b>

Los activos corrientes presentan una disminución de 70,28% al 30 de septiembre de 2021 con respecto al 31 de diciembre de 2020.

El efectivo y equivalente a efectivo tuvo una disminución de 70,76% asociado principalmente a la distribución de dividendos efectuada durante el presente periodo. Esta disminución fue contrarrestada parcialmente por los cambios en el flujo de caja por resultados del periodo. Se espera aumentar progresivamente el Efectivo y equivalente con los resultados proyectados para el cierre del año.

Las deudas comerciales aumentaron marginalmente en un 9,47%, 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 corresponden principalmente a la acumulación de los pagos provisionales mensuales del ejercicio 2020, proyectados a ser recuperados durante el cuarto trimestre y los pagos provisionales acumulados a la fecha del ejercicio 2021

#### Activos No Corrientes

Los activos no corrientes presentan un aumento de 17,34% al 30 de septiembre 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\$16.944.505.

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

<b>Activos No Corrientes</b>	<b>30-09-2021</b>	<b>31-12-2020</b>	<b>Variación (%)</b>
	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>	
Otras cuentas por cobrar	79.971	79.971	0%
Otros activos financieros	12.547	5.268	138,17%
Propiedad, planta y equipos	44.020	-	100,00%
Propiedades de inversión	114.522.359	97.629.153	17,30%
<b>Total activos No Corrientes</b>	<b>114.658.897</b>	<b>97.714.392</b>	<b>17,34%</b>

### Propiedades de Inversión a Valor Justo

Los activos clasificados bajo este rubro han sido considerados activos de inversión según la NIC 40, los que se registran a valor razonable sobre la base del modelo de flujos de caja descontados.

Hasta el 31 de diciembre de 2020 el modelo utilizado incorporaba ingresos estimados mediante un canon de arriendo de bienes similares de mercado en ubicaciones cercanas considerado un crecimiento real anual por 20 años más un valor terminal sin crecimiento real.

La metodología utilizada a partir del ejercicio 2021 se basa principalmente en los ingresos proyectados derivados de los contratos de arrendamientos que la entidad mantiene vigentes y las condiciones de mercado existentes al final de cada presentación de los estados financieros.

De acuerdo con las características de largo plazo de los contratos, se considera este cambio una manera más precisa para representar el valor razonable de los activos. Esta actualización al criterio genera el aumento reflejado en las propiedades de inversión.

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

### 3.2 Pasivos

<b>Pasivos</b>	<b>30-09-2021</b>	<b>31-12-2020</b>	<b>Variación (%)</b>
	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>	
Pasivos corrientes	3.396.321	2.624.020	29,43%
Pasivos no corrientes	77.379.998	74.462.503	3,92%
<b>Total pasivos</b>	<b>80.776.319</b>	<b>77.086.523</b>	<b>4,79%</b>

## Pasivos Corrientes

Los pasivos corrientes se desglosan de la siguiente manera:

<b>Pasivos Corrientes</b>	<b>30-09-2021</b>	<b>31-12-2020</b>	<b>Variación (%)</b>
	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>	
Otros pasivos financieros	1.752.789	1.543.659	13,55%
Cuentas Comerciales	776.553	522.296	48,68%
Pasivos por impuestos	275.742	15.849	1.639,81%
Otros pasivos no financieros	591.237	542.216	9,04%
<b>Total Pasivos Corrientes</b>	<b>3.396.321</b>	<b>2.624.020</b>	<b>29,43%</b>

La cuenta “otros pasivos financieros” aumentó en un 13,55% 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 48,68% principalmente por el aumento de facturas por trabajos esporádicos realizados en 2021.

La cuenta “pasivos por impuestos” tiene una variación de 1.639,81% principalmente por la provisión de impuesto a la renta a la fecha de los Estados Financieros.

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 3,00% al 30 de septiembre de 2021 respecto al 31 de diciembre de 2020, según el siguiente desglose:

<b>Pasivos No Corrientes</b>	<b>30-09-2021</b>	<b>31-12-2020</b>	<b>Variación (%)</b>
	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>	
Otros pasivos financieros	60.418.248	56.861.901	6,25%
Cuentas comerciales	187.875	174.813	7,47%
Cuentas por pagar relac.	348.402	4.354.543	(92,00%)
Pasivos por imp. diferidos	16.425.473	13.071.246	25,66%
<b>Total Pasivos No Corr.</b>	<b>77.379.998</b>	<b>74.462.503</b>	<b>3,92%</b>

La cuenta “otros pasivos financieros” aumentó un 6,25% asociado 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 asociado al proyecto “Vespucio” y un leasing asociado al proyecto “Maipú II”.

La cuenta “Cuentas Comerciales” aumentó un 7,47% 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 25,66% respecto al trimestre anterior debido al aumento de M\$9.142.799 en las propiedades de inversión.

### 3.3 Patrimonio

Patrimonio	30-09-2021 M\$	31-12-2020 M\$	Variación (%)
Capital pagado	31.308.502	26.952.090	16,16%
Resultados acumulados	4.694.105	729.691	543,30%
Patrimonio neto atribuible a los propietarios de la controladora	36.002.607	-	
Participación no controladora	(23.746)	-	
<b>Total patrimonio neto</b>	<b>35.978.861</b>	<b>27.681.781</b>	<b>29,97%</b>

El patrimonio neto presenta un aumento de M\$8.297.080 al 30 de septiembre de 2021 respecto al 31 de diciembre de 2020, esto se descompone en M\$4.356.412 asociado a aumentos de capital, M\$3.964.414 asociado a la diferencia entre la utilidad del periodo y las distribuciones de dividendos y la pérdida por M\$23.746 asociada a la participación en sociedades no controladas.

## 4. Indicadores Financieros

Razones Financieras	31-12-2020	30-09-2021
ROA <sup>2</sup>	4,06%	n.a.
ROE <sup>3</sup>	10,66%	n.a.
Endeudamiento Financiero Neto <sup>4</sup>	2,02x	1,71x
Endeudamiento Financiero Propiedades. Inv <sup>5</sup>	0,60x	0,54x
Cobertura Gastos Financieros <sup>6</sup>	1,41x	1,85x
Liquidez Corriente <sup>7</sup>	2,69x	0,62x
Proporción Deuda Corto Plazo <sup>8</sup>	3,40%	4,20%
Proporción Deuda Largo Plazo <sup>9</sup>	96,60%	95,80%
<i>Leverage</i> <sup>10</sup>	2,78x	2,25x

<sup>2</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>3</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>4</sup> Calculado como (Otros pasivos financieros, corrientes + Otros pasivos financieros, no corrientes – Efectivo y equivalentes al efectivo) / Patrimonio total.

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

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

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

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

<sup>9</sup> Calculado como la razón entre Pasivos no corrientes y Total pasivos.

<sup>10</sup> Calculado como la razón entre Total pasivos y Total patrimonio.

## 5. Análisis del Estado de Resultados

Estados de Resultados	30-09-2021 M\$	30-09-2020 M\$	Variación (%)
Ingresos ordinarios	5.057.134	4.387.791	15,25%
Costo de venta	(948.307)	(606.211)	56,43%
<b>Resultado bruto</b>	<b>4.108.827</b>	<b>3.781.580</b>	<b>8,65%</b>
Gastos de administración	(384.138)	(335.339)	14,55%
<b>Resultado directo de la operación</b>	<b>3.724.689</b>	<b>3.446.241</b>	<b>8,08%</b>
Depreciación y amortización	-	-	-
<b>EBITDA</b>	<b>3.724.689</b>	<b>3.446.241</b>	<b>8,08%</b>
Otros ingresos por función	9.843.815	3.173.210	210,22%
Ingresos financieros	2.022	12.125	(83,32%)
Costos financieros	(2.010.851)	(2.186.998)	(8,05%)
Otras ganancias	63.890	(21.730)	(394,02%)
Diferencia por valor propiedades de inversión	1.048.159	(832.200)	(225,95%)
Resultado por unidades de reajuste	142.810	(647.252)	(122,06%)
Resultados no operacionales	9.089.845	(502.845)	(1.907,68%)
<b>Ganancia antes de impuestos</b>	<b>12.814.534</b>	<b>2.943.396</b>	<b>335,37%</b>
Impuesto a las ganancias	(3.713.485)	(525.079)	607,22%
<b>Ganancia del ejercicio</b>	<b>9.101.049</b>	<b>2.418.317</b>	<b>276,34%</b>

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

Los ingresos ordinarios se distribuyen de la siguiente manera:

Ingresos Ordinarios	30-09-2021 M\$	30-09-2020 M\$	Variación (%)
Ingresos por arriendo	5.057.134	4.387.791	15,25%
<b>Total Ingresos ordinarios</b>	<b>5.057.134</b>	<b>4.387.791</b>	<b>15,25%</b>

Los ingresos por arriendo de los 13 activos inmobiliarios en operación implicaron un aumento de M\$669.343, lo que equivale a un 15,25% con respecto al periodo del año anterior. La variación está asociada principalmente al ajuste inflacionario, más cambios por la reducción de descuentos en el periodo actual. Adicional a esto a contar del segundo semestre 2021 se consideran ingresos adicionales por los activos incorporados "Maipú II", "Vespucio" y "Vespucio II".

Los costos de venta se desglosan de la siguiente manera:

<b>Costos de venta</b>	<b>30-09-2021</b> M\$	<b>30-09-2020</b> M\$	<b>Variación (%)</b>
Contribuciones	655.369	518.766	26,33%
Seguros	259.660	64.529	302,39%
Patentes	77	6.039	(98,72%)
Gastos Comunes	33.201	16.877	96,72%
<b>Total costos de venta</b>	<b>948.307</b>	<b>606.211</b>	<b>56,43%</b>

Las contribuciones registran una variación de 26,33% 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.

Los seguros presentan un aumento de un 302,39%. Este aumento está asociado a la renovación anual de pólizas realizada en agosto 2020, periodo en el cual existió un aumento considerable por el cambio de las primas de riesgo debido a los siniestros de centros comerciales en Chile posterior al 18 de octubre 2019. Este incremento se considera de carácter esporádico, debido a una disminución significativa en la renovación anual efectuada en agosto 2021. Dicha disminución en la prima de seguros se verá reflejada mayoritariamente en el periodo 2022.

Las patentes disminuyeron en un 98,72% debido al cambio en el capital propio de la empresa. Esta disminución es marginal con respecto a los ingresos.

Los gastos comunes aumentaron un 96,72% debido a que al 30 de septiembre de 2021 se ha incurrido en más servicios de mantenimiento que el periodo del año 2020. Ese aumento en costos es marginal con respecto a los ingresos.

Los gastos de administración se desglosan de la siguiente manera:

<b>Gastos de administración</b>	<b>30-09-2021</b> M\$	<b>30-09-2020</b> M\$	<b>Variación (%)</b>
Administración	264.026	171.056	54,35%
Asesorías legales / contables	110.410	97.71	13,04%
Gastos generales	9.702	66.612	(85,44%)
<b>Total gastos de admin.</b>	<b>384.138</b>	<b>335.339</b>	<b>14,55%</b>

Los gastos de administración presentan un aumento de un 14,55% 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 54,35% 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” aumenta en un 13,04% 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 85,44% 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 aumento en M\$278.448, equivalente a un 8,08%. En términos generales, la mayor variación estuvo asociada a los mayores ingresos y lo mencionado en los párrafos precedentes respecto a los costos.

El resultado no operacional al 30 de septiembre de 2021 corresponde a M\$9.089.845, lo cual equivale a un 1.907,68% 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.

Las ganancias del ejercicio aumentaron en un 276,34% 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	30-09-2021 M\$	30-09-2020 M\$	Variación (%)
De Operación	3.564.466	2.787.517	27,87%
De Inversión	(45.037)	(9.871.626)	(99,54%)
De Financiamiento	(5.182.772)	6.941.782	(174,66%)
<b>Flujo del periodo</b>	<b>(1.663.343)</b>	<b>(142.327)</b>	<b>1.068,68%</b>
Efectivo al inicio	2.350.641	1.419.790	
<b>Efectivo al final</b>	<b>687.298</b>	<b>1.277.463</b>	

El flujo del periodo al 30 de septiembre de 2021 corresponde a M\$(1.663.343), lo cual equivale a una disminución de un 1.068,68% 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	30-09-2021 M\$	30-09-2020 M\$	Variación (%)
Cobros ventas bienes y serv.	4.762.505	4.131.371	15,28%
Pagos a proveedores	(1.065.126)	(1.004.529)	(6,03%)
<b>Flujo de efectivo neto</b>	<b>3.697.379</b>	<b>3.126.842</b>	<b>18,25%</b>
Impuestos a las ganancias	(98.282)	(112.370)	(12,54%)
Otras Entradas (salidas) efe.	(34.631)	(226.955)	(84,74%)
<b>Total Flujo de operación</b>	<b>3.564.466</b>	<b>2.787.517</b>	<b>27,87%</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 septiembre de 2021 es el siguiente:

Detalle Vencimiento Deudores por Arriendo	Saldo al 30/09/2021 M\$	% sobre Total
Al día	683.659	79,28%
0 - 30 días	65.189	7,56%
31 - 60 días	33.945	3,94%
61 - 90 días	32.304	3,75%
91 - 120 días	47.287	5,48%
121 y más días	-	0%
<b>Total</b>	<b>862.384</b>	<b>100,00%</b>

A su vez, no existen gastos por provisión de cuentas incobrables para el ejercicio del año 2021, se mantiene la del año 2019 la cual asciende a un total de M\$15.019.-

### **Riesgo de Liquidez**

El riesgo de liquidez está relacionado con las necesidades de fondos para hacer frente a los compromisos adquiridos, los que tienen una cobertura de 0,62 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 54% 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**