

**Análisis Razonado  
Inversiones Punta  
Blanca SpA**

---

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



## 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>19</b>

## 1. Descripción del Negocio

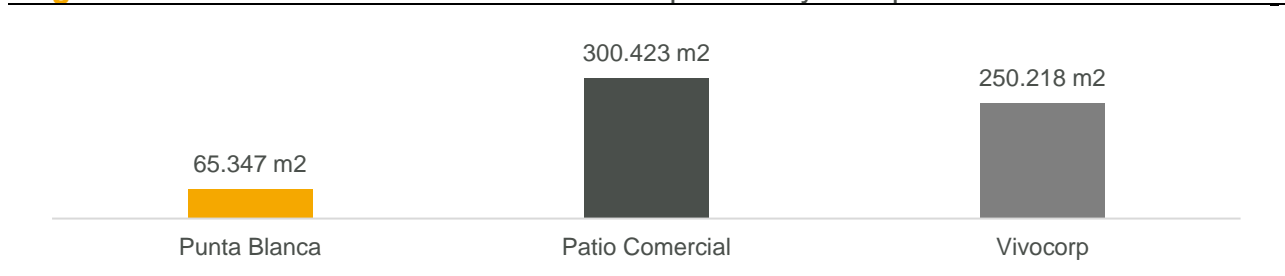
Inversiones Punta Blanca SpA y filiales (“Inversiones Punta Blanca”, “Puntablanca”, la “Compañía” la “Sociedad” o el “Emisor”) realiza su generación de flujos mediante la explotación de once centros comerciales destinados a las rentas inmobiliarias, y dos oficinas, todos distribuidos en las regiones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

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

De los 65.347 m<sup>2</sup> arrendables que Puntablanca posee, aproximadamente 52.000 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.

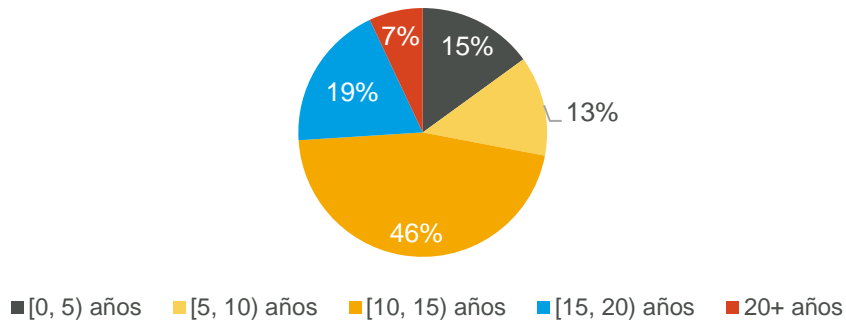
**Figura 1:** Metros cuadrados arrendables competencia y Compañía



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/m<sup>2</sup>, 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

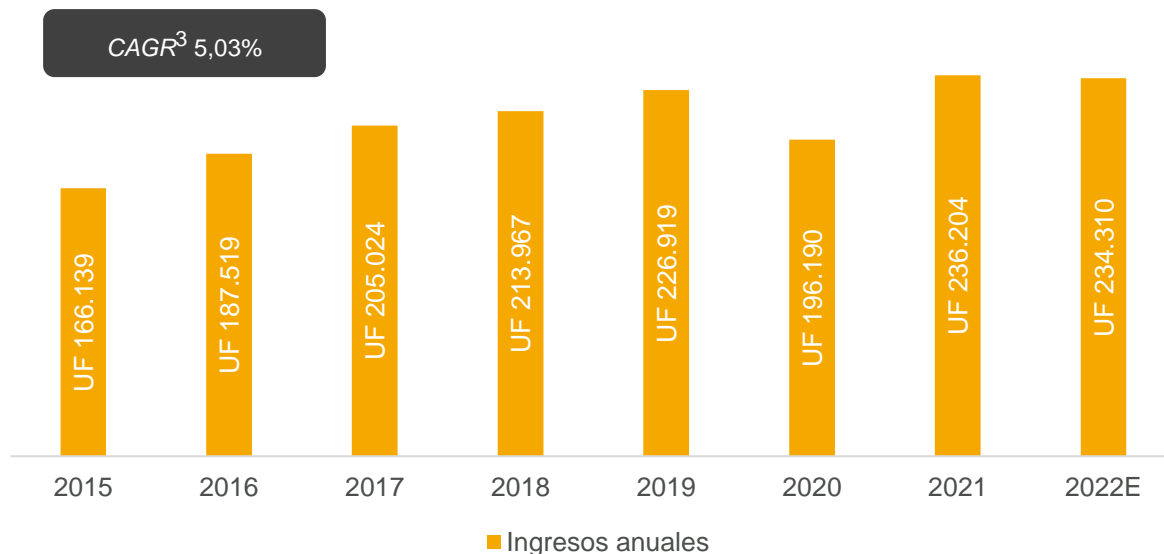


Fuente: la Compañía. Cálculos al 30/09/2022

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:

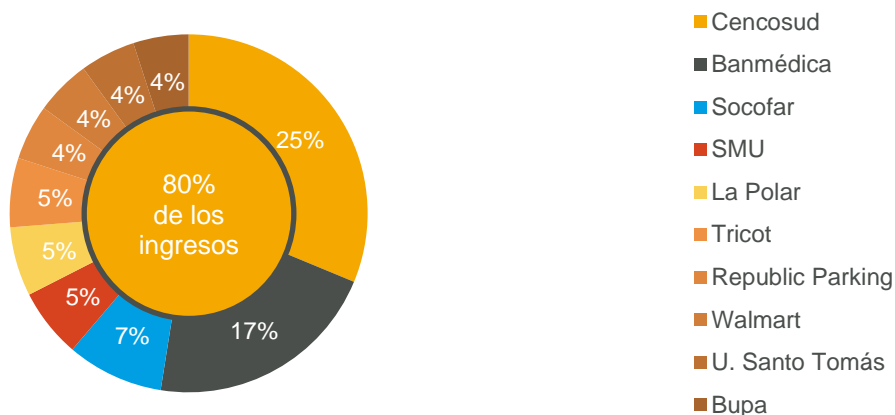
**Figura 4:** Evolución ingresos<sup>2</sup> Activos Esenciales



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



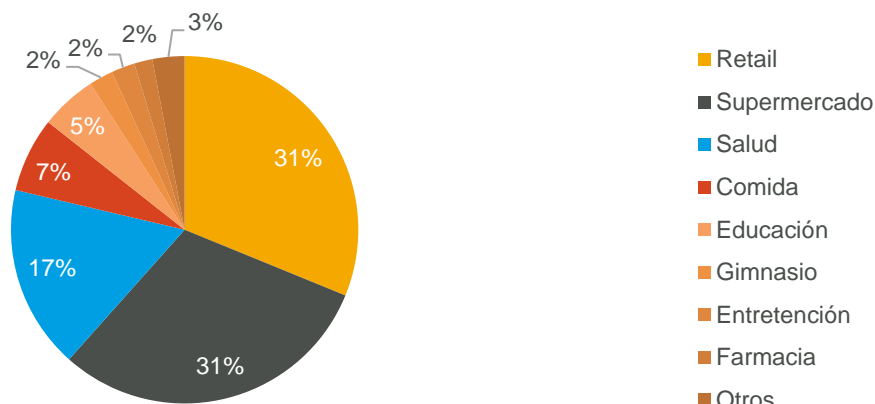
Fuente: la Compañía

Del mismo modo, aproximadamente el 60% de los m<sup>2</sup> 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 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

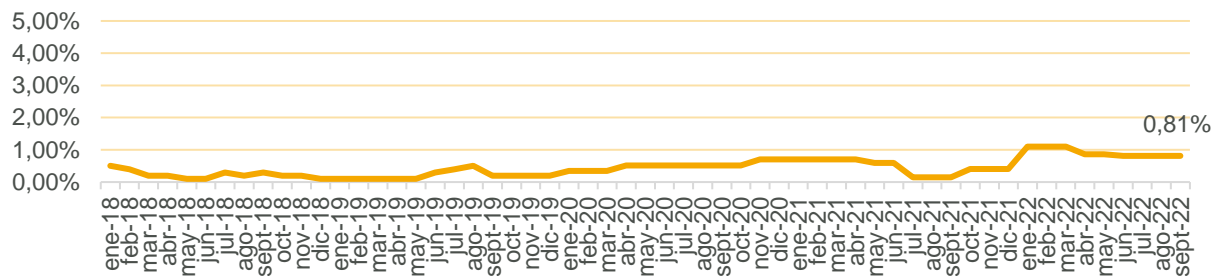
**Figura 6:** Desglose de arrendatarios por rubro. En base a m<sup>2</sup> arrendados



Fuente: la Compañía

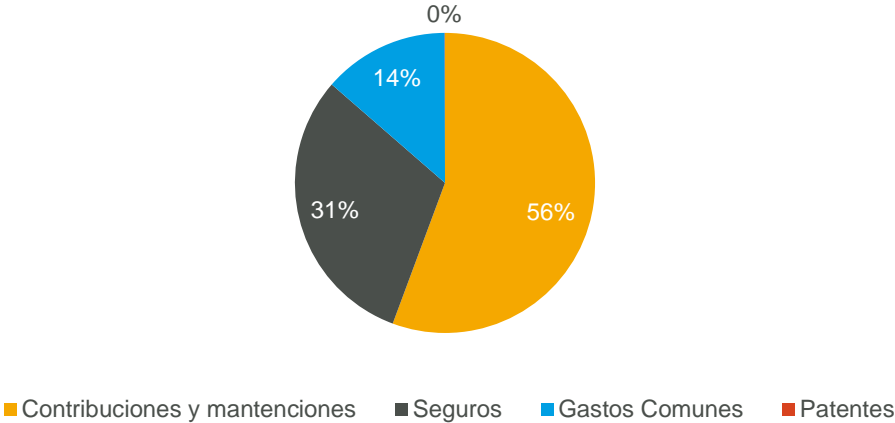
Históricamente, la vacancia de la Compañía se ha encontrado en torno a 0,50%. Se estima mantener una vacancia similar para los siguientes periodos.

**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 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 doce activos de renta comercial, clasificados como *power center*, *strip center*, *stand alone* y *oficinas*. Al 30 de septiembre de 2022, la Compañía posee cinco *power center*, con un total 51.988 m<sup>2</sup> útiles y un valor contable total de MM\$94.501, cinco *strip center*, con un total 10.050 m<sup>2</sup> útiles y un valor contable total de MM\$18.005, un *stand alone*, con un total de 2.784 m<sup>2</sup> útiles y un valor contable total de MM\$3.462, y una oficina, con un total de 262 m<sup>2</sup> útiles y un valor contable total de MM\$1.327.

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	12.067	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\$13.979.-
<b>Total</b>			<b>51.988</b>	<b>MM\$94.501.-</b>

### Strip Center

N°	Nombre	Región	m <sup>2</sup> útiles	Valor contable (en millones de Pesos)
1)	San Bernardo	Metropolitana	4.794	MM\$5.307.-
2)	La Cruz	Valparaíso	1.943	MM\$3.290.-
3)	Quillota	Valparaíso	1.870	MM\$2.520.-
4)	Antonio Varas	Metropolitana	676	MM\$3.227.-
5)	Avenida Perú	Metropolitana	767	MM\$3.661.-
<b>Total</b>			<b>10.050</b>	<b>MM\$18.005.-</b>



**Stand Alone**

N°	Nombre	Región	m <sup>2</sup> útiles	Valor contable (en millones de Pesos)
1)	Maipú II	Metropolitana	2.784	MM\$3.462.-
<b>Total</b>			<b>2.784</b>	<b>MM\$3.462.-</b>

**Oficinas**

N°	Nombre	Región	m <sup>2</sup> útiles	Valor contable (en millones de Pesos)
1)	Vespucio, P12	Metropolitana	262	MM\$1.327.-
<b>Total</b>			<b>262</b>	<b>MM\$1.327.-</b>

### 3. Análisis del Estado de Situación Financiera

#### 3.1 Activos

Activos	30-09-2022 M\$	31-12-2021 M\$	Variación (%)
Activos corrientes	1.602.742	1.992.103	(19,55%)
Activos no corrientes	117.409.354	117.919.559	(0,43%)
<b>Total activos</b>	<b>119.012.096</b>	<b>119.911.662</b>	<b>(0,75%)</b>

#### Activos Corrientes

Los activos corrientes presentan una disminución de 19,55% al 30 de septiembre 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	30-09-2022 M\$	31-12-2021 M\$	Variación (%)
Efectivo y equivalente	431.298	1.106.930	(61,04%)
Deudas comerciales	1.154.410	722.774	59,72%
Otros activos no financieros	-	114.005	(100,00%)
Activos por impuestos	17.034	48.394	(64,80%)
<b>Total activos corrientes</b>	<b>1.602.742</b>	<b>1.992.103</b>	<b>(19,55%)</b>

El efectivo y equivalente a efectivo tuvo una disminución de 61,04% 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 59,72%, principalmente por una factura emitida al cierre de septiembre correspondiente a la venta de los activos de Vespucio, P9. Esta factura será saldada durante el año.

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 una disminución de 0,43% al 30 de septiembre de 2022 respecto al 31 de diciembre de 2021, lo que se explica principalmente por la venta del Activo Vespucio, P9.

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

Activos No Corrientes	30-09-2022 M\$	31-12-2021 M\$	Variación (%)
Otros activos no financieros	107.687	79.971	34,66%
Otros activos financieros	7.278	7.278	0,00%
Propiedad, planta y equipos	-	22.944	(100,00%)
Propiedades de inversión	117.294.389	117.809.366	(0,44%)
<b>Total activos No Corrientes</b>	<b>117.409.354</b>	<b>117.919.559</b>	<b>(0,43%)</b>

La variación de la cuenta propiedades de inversión equivalente al 0,44% corresponde principalmente a la venta del Activo Vespucio P9 y 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	30-09-2022 M\$	31-12-2021 M\$	Variación (%)
Pasivos corrientes	3.283.351	2.942.367	11,59%
Pasivos no corrientes	82.592.458	79.188.268	4,30%
<b>Total pasivos</b>	<b>85.875.809</b>	<b>82.130.635</b>	<b>4,56%</b>

## Pasivos Corrientes

Los pasivos corrientes presentan un aumento de 11,59% al 30 de septiembre de 2022 con respecto al 31 de diciembre de 2021.

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

<b>Pasivos Corrientes</b>	<b>30-09-2022</b> M\$	<b>31-12-2021</b> M\$	<b>Variación (%)</b>
Otros pasivos financieros	2.053.861	1.795.714	14,38%
Cuentas Comerciales	370.104	510.132	(27,45%)
Pasivos por impuestos	37.858	54.101	(30,02%)
Otros pasivos no financieros	821.528	582.420	41,05%
<b>Total Pasivos Corrientes</b>	<b>3.283.351</b>	<b>2.942.367</b>	<b>11,59%</b>

La cuenta “otros pasivos financieros” aumentó en un 14,38% asociado al ajuste de la unidad de fomento según las tablas de desarrollo de los financiamientos que se mantienen.

La cuenta “cuentas comerciales” disminuyo un 27,45% principalmente por la disminución de facturas por pagar en trabajos esporádicos realizados en comparación al año precedente.

La cuenta “pasivos por impuestos” disminuyo un 30,02% correspondiente 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 4,30% al 30 de septiembre de 2022 respecto al 31 de diciembre de 2021, según el siguiente desglose:

<b>Pasivos No Corrientes</b>	<b>30-09-2022</b> M\$	<b>31-12-2021</b> M\$	<b>Variación (%)</b>
Otros pasivos financieros	66.550.685	61.765.257	7,75%
Cuentas comerciales	224.918	192.469	16,86%
Cuentas por pagar relac.	359.712	358.791	0,26%
Pasivos por imp. diferidos	15.457.143	16.871.751	(8,38%)
<b>Total Pasivos No Corr.</b>	<b>82.592.458</b>	<b>79.188.268</b>	<b>4,30%</b>

La cuenta “otros pasivos financieros” aumentó un 7,75% 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 16,86% debido al aumento de las garantías

por arriendo y al ajuste de la unidad de fomento.

Las cuentas por pagar entre relacionados no presentan una variación significativa. 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	30-09-2022 M\$	31-12-2021 M\$	Variación (%)
Capital pagado	31.308.502	31.308.502	00,00%
Resultados acumulados	1.864.568	6.480.634	(71,23%)
Patrimonio neto atribuible a los propietarios de la controladora	33.173.070	37.789.136	
Participación no controladora	(36.783)	(8.109)	
<b>Total patrimonio neto</b>	<b>33.136.287</b>	<b>37.781.027</b>	<b>(12,29%)</b>

El patrimonio neto presenta una disminución de M\$4.644.740 al 30 de septiembre de 2022 respecto al 31 de diciembre de 2021, esto se descompone M\$3.566.066 asociado a la pérdida del periodo, M\$1.050.000 a distribución de dividendos y pérdida por M\$28.674 asociada a la participación en sociedades no controladoras.

## 4. Indicadores Financieros

Razones Financieras	30-09-2022	31-12-2021
ROA <sup>1</sup>	N/A	4,52%
ROE <sup>2</sup>	N/A	28,86%
Endeudamiento Financiero Neto <sup>3</sup>	2,06x	1,65x
Endeudamiento Financiero Propiedades. Inv <sup>4</sup>	0,58x	0,54x
Cobertura Gastos Financieros <sup>5</sup>	1,65x	1,88x
Liquidez Corriente <sup>6</sup>	0,49x	0,68x
Proporción Deuda Corto Plazo <sup>7</sup>	3,82%	3,58%
Proporción Deuda Largo Plazo <sup>8</sup>	96,18%	96,42%
<i>Leverage</i> <sup>9</sup>	2,59x	2,17x

El endeudamiento financiero neto presenta un aumento de 0,41x respecto al cierre del año anterior cerrado en 1,65x. 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 0,58x. 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 1,65x, 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 0,49x, 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 96,18%, esto debido a que los financiamientos promedian un plazo superior a los 21 años. Esto permite a la empresa mantener una cobertura bastante amplia para cubrir las obligaciones.

<sup>1</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>2</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>3</sup> Calculado como (Otros pasivos financieros, corrientes + Otros pasivos financieros, no corrientes – Efectivo y equivalentes al efectivo) / Patrimonio total.

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

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

<sup>6</sup> Calculado como la razón entre Activos corrientes y Pasivos corrientes.

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

<sup>8</sup> Calculado como la razón entre Pasivos no corrientes y Total pasivos.

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

## 5. Análisis del Estado de Resultados

Estados de Resultados	30-09-2022 M\$	30-09-2021 M\$	Variación (%)
Ingresos ordinarios	5.882.230	5.057.134	16,32%
Costo de venta	(1.866.372)	(948.307)	96,81%
<b>Resultado bruto</b>	<b>4.015.858</b>	<b>4.108.827</b>	<b>(2,26%)</b>
Gastos de administración	(397.459)	(384.138)	3,47%
<b>Resultado directo de la operación</b>	<b>3.618.399</b>	<b>3.724.689</b>	<b>(2,85%)</b>
Depreciación y amortización	-	-	-
<b>EBITDA</b>	<b>3.618.399</b>	<b>3.724.689</b>	<b>(2,85%)</b>
Otros ingresos por función	-	9.843.815	(100,00%)
Ingresos financieros	24.193	2.022	1096,49%
Costos financieros	(2.195.392)	(2.010.851)	9,18%
Otras ganancias	4.088	63.890	(93,60%)
Diferencia de cambio	245.320	1.048.159	(76,60%)
Resultado por unidades de reajuste	(6.751.126)	142.810	(4827,35%)
Resultados no operacionales	(8.672.917)	9.089.845	(195,41%)
<b>Ganancia antes de impuestos</b>	<b>(5.054.518)</b>	<b>12.814.534</b>	<b>(139,44%)</b>
Impuesto a las ganancias	1.459.778	(3.713.485)	(139,31%)
<b>Ganancia del ejercicio</b>	<b>(3.594.740)</b>	<b>9.101.049</b>	<b>(139,50%)</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 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 12 activos inmobiliarios en operación implicaron un aumento de M\$825.096, lo que equivale a un 16,32% 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:

<b>Costos de venta</b>	<b>30-09-2022</b>	<b>30-09-2021</b>	<b>Variación (%)</b>
	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>	
Contribuciones	689.498	655.369	5,21%
Seguros	380.543	259.660	46,55%
Patentes	403	77	423,38%
Gastos Comunes	168.216	33.201	406,66%
Costo venta inmueble	627.712	-	(100,00%)
<b>Total costos de venta</b>	<b>1.866.372</b>	<b>948.307</b>	<b>96,81%</b>

Las contribuciones registran una variación de 5,21% 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 un aumento de un 46,55%. Se espera una reducción relevante para la renovación del año próximo.

Los gastos comunes aumentaron un 406,66% debido a que al 30 de septiembre de 2022 se no se han reflejado cobros de gastos comunes en San Bernardo y también existe una reparación en proceso en este mismo centro que será cubierta por la póliza de seguros, reportando un ingreso futuro de M\$90.000, lo que reducirá parcialmente el costo.

Los gastos de administración se desglosan de la siguiente manera:

<b>Gastos de administración</b>	<b>30-09-2022</b>	<b>30-06-2021</b>	<b>Variación (%)</b>
	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>	
Administración	243.837	264.026	(7,65%)
Asesorías legales / contables	124.787	110.410	13,02%
Gastos generales	28.835	9.702	197,21%
<b>Total gastos de admin.</b>	<b>397.459</b>	<b>384.138</b>	<b>3,47%</b>

Los gastos de administración presentan un aumento de un 3,47% 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 7,65% 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.

Los gastos por asesorías legales / contables presentan un aumento durante este periodo por una causa esporádica de arbitraje asociada al centro comercial San Bernardo.

El EBITDA disminuyó en M\$106.290 equivalente a un 2,85%. 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 septiembre de 2022 corresponden a M\$8.672.917, 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 septiembre 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 139,50% 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	30-09-2022 M\$	30-09-2021 M\$	Variación (%)
De Operación	4.136.501	3.564.466	16,05%
De Inversión	(104.342)	(45.037)	131,68%
De Financiamiento	(4.707.791)	(5.182.772)	(9,16%)
<b>Flujo del periodo</b>	<b>(675.632)</b>	<b>(1.663.343)</b>	<b>(59,38%)</b>
Efectivo al inicio	1.106.930	2.350.641	
<b>Efectivo al final</b>	<b>431.298</b>	<b>687.298</b>	

La diferencia en el flujo al 30 de septiembre de 2022 respecto al cierre del año 2021 corresponde a M\$(987.711), lo cual equivale a una disminución del 59,38%.

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:

<b>Flujo de operación</b>	<b>30-09-2022</b> M\$	<b>30-09-2021</b> M\$	<b>Variación (%)</b>
Cobros ventas bienes y serv.	5.891.329	4.762.505	23,70%
Pagos a proveedores	(1.874.155)	(1.065.126)	75,96%
<b>Flujo de efectivo neto</b>	<b>4.017.174</b>	<b>3.697.379</b>	<b>8,65%</b>
Impuestos a las ganancias	15.117	(98.282)	(115,38%)
Otras Entradas (salidas) efe.	104.210	(34.631)	(400,92%)
<b>Total Flujo de operación</b>	<b>4.136.501</b>	<b>3.564.466</b>	<b>16,05%</b>

El flujo de inversión se descompone de la siguiente manera:

<b>Flujo de inversión</b>	<b>30-09-2022</b> M\$	<b>30-09-2021</b> M\$	<b>Variación (%)</b>
Compras de otros activos a largo plazo	(92.957)	(47.059)	97,53%
Intereses recibidos	24.193	2.022	1096,49%
Préstamos a entidades relacionadas.	(35.578)	-	(100,00%)
<b>Total Flujo de inversión</b>	<b>(104.342)</b>	<b>(45.037)</b>	<b>131,68%</b>

El flujo de financiamiento se descompone de la siguiente manera:

<b>Flujo de financiamiento</b>	<b>30-09-2022</b> M\$	<b>30-09-2021</b> M\$	<b>Variación (%)</b>
Pagos a pasivos por arrendamientos financieros	(1.396.342)	(2.009.688)	(30,52%)
Pagos de gastos financieros	(2.261.449)	(1.479.926)	52,81%
Dividendos pagados	(1.050.000)	(1.693.158)	(37,99%)
<b>Total Flujo de Financiamiento</b>	<b>(4.707.791)</b>	<b>(5.182.772)</b>	<b>(9,16%)</b>

## 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 septiembre de 2022 es el siguiente:

Detalle Vencimiento Deudores por Arriendo	Saldo al 30/09/2022 M\$	% sobre Total
Al día	973.229	82,07%
0 - 30 días	77.745	6,56%
31 - 60 días	36.899	3,11%
61 - 90 días	40.370	3,40%
91 - 120 días	57.631	4,86%
121 y más días	-	0%
<b>Total</b>	<b>1.185.874</b>	<b>100,00%</b>

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 1,65x.

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 21 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 él 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**



[www.bpo-advisors.net](http://www.bpo-advisors.net)