

# **Análisis Razonado**

## **Inversiones Punta Blanca SpA**



### **Estados Financieros**

**31 de Diciembre de 2019**

## ÍNDICE

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

## 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, del Maule, 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 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 cerca de 62.000 m<sup>2</sup> arrendables que Punta Blanca posee, aproximadamente 52.300 m<sup>2</sup> 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.

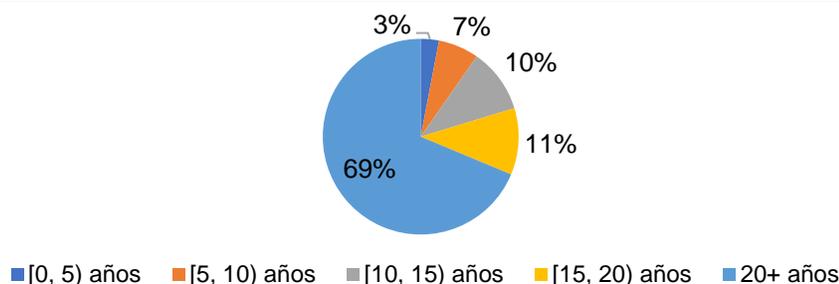
**Figura 1:** Metros cuadrados arrendables competencia y Compañía



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

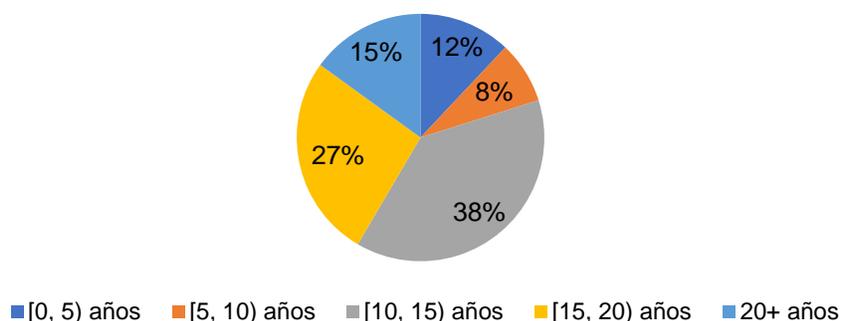
Los ingresos de la Compañía son generados principalmente a través de contratos a largo plazo, alcanzando el año 2019 un canon de arriendo promedio de aproximadamente 0,30 UF/m<sup>2</sup>. Los cánones de arriendo establecidos en los contratos en general son estructurados de manera escalonada; para el año 2020 se espera estén en torno a 0,32 UF/m<sup>2</sup>.

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



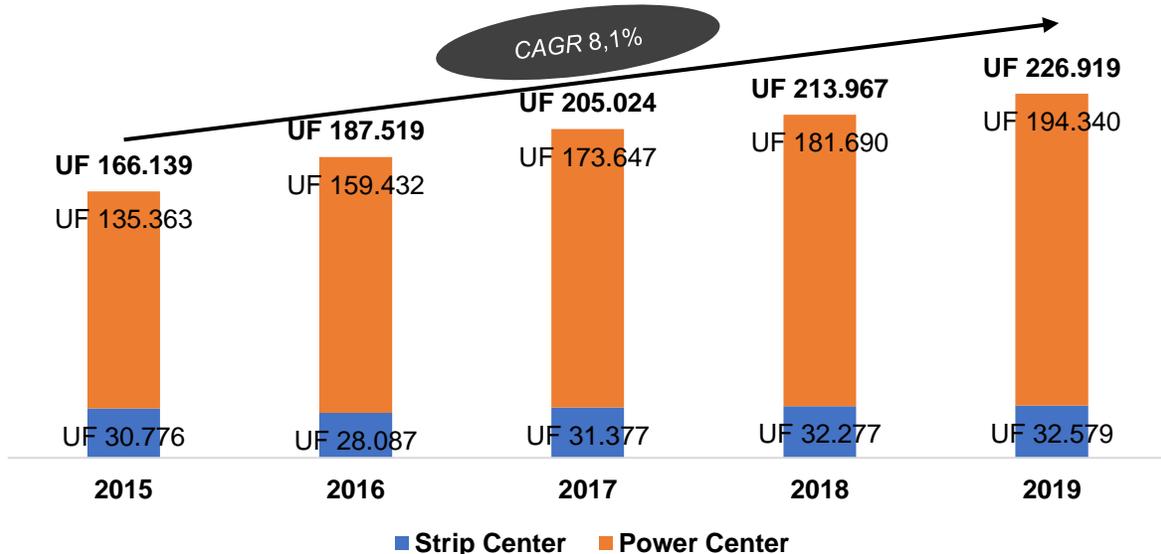
Fuente: la Compañía

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



Fuente: la Compañía. Cálculos al 31/12/2019

**Figura 4:** Evolución ingresos<sup>1</sup> Activos Esenciales<sup>2</sup>



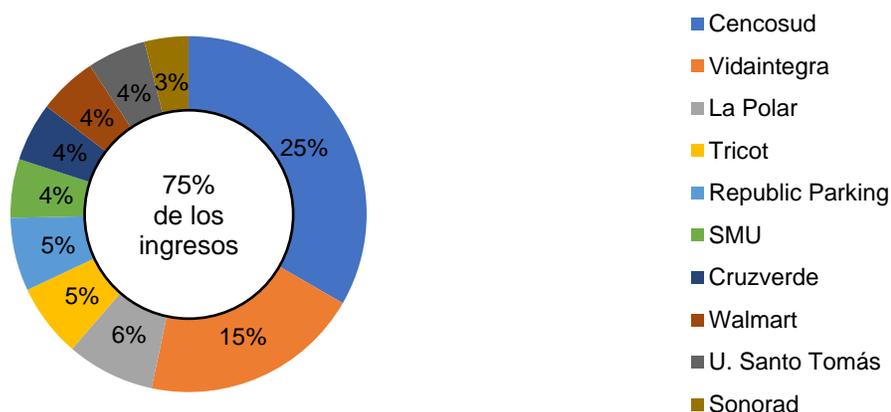
Fuente: Estados Financieros del Emisor

<sup>1</sup> Calculados según los Estados Financieros del Emisor y el promedio de la UF para cada año.

<sup>2</sup> 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.

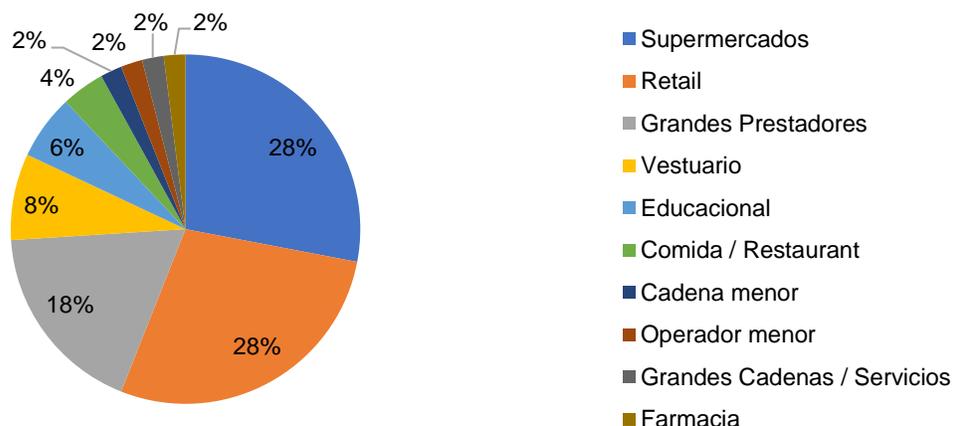
**Figura 5:** Diez principales arrendatarios. En base a ingresos por contratos



Fuente: la Compañía

Del mismo modo, aproximadamente el 74% de los 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.

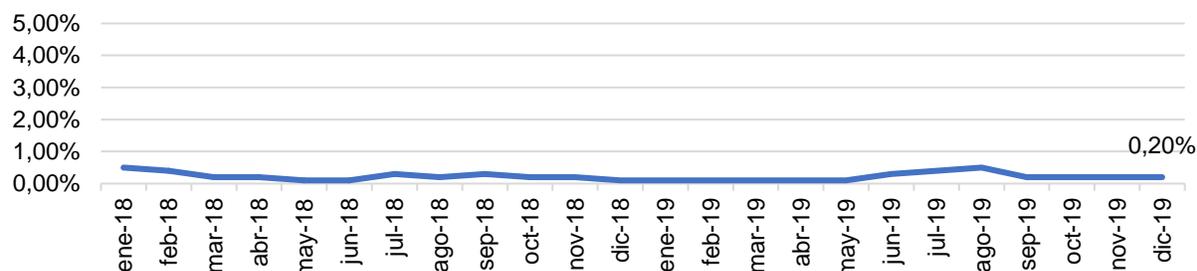
**Figura 6:** Desglose de arrendatarios por rubro. En base a m<sup>2</sup> arrendados



Fuente: la Compañía

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

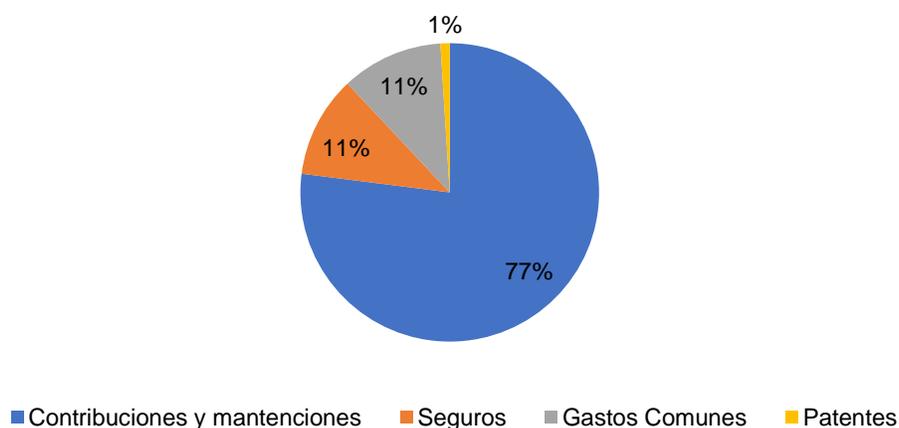
**Figura 7:** Vacancia histórica Activos Esenciales. En base a m<sup>2</sup> disponibles



Fuente: la Compañía (última información disponible)

El principal costo de la Compañía corresponde a las contribuciones y mantenciones asociadas a los Activos Esenciales. El año 2019, este ítem representó un 77% 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 m<sup>2</sup> útiles y un valor contable total de MM\$78.428.- al 31 de diciembre del 2019. A su vez, Punta Blanca posee cinco *strip center*, con un total 10.112 m<sup>2</sup> útiles y un valor contable total de MM\$13.635.- al 31 de diciembre del 2019.

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**

<b>N°</b>	<b>Nombre</b>	<b>Región</b>	<b>m<sup>2</sup> útiles</b>	<b>Valor contable (en millones de Pesos)</b>
1)	Irarrázaval	Metropolitana	12.080	MM\$25.210.-
2)	Maipú	Metropolitana	12.208	MM\$19.688.-
3)	Curicó	de Coquimbo	11.879	MM\$10.533.-
4)	Ovalle	de Coquimbo	8.341	MM\$13.036.-
5)	Arica	de Arica y Parinacota	7.798	MM\$9.961.-
<b>Total</b>			<b>52.306</b>	<b>MM\$78.428.-</b>

### **Strip Center**

<b>N°</b>	<b>Nombre</b>	<b>Región</b>	<b>m<sup>2</sup> útiles</b>	<b>Valor contable (en millones de Pesos)</b>
1)	San Bernardo	Metropolitana	4.828	MM\$4.212.-
2)	La Cruz	de Valparaíso	1.967	MM\$2.768.-
3)	Quillota	de Valparaíso	1.869	MM\$1.896.-
4)	Antonio Varas	Metropolitana	699	MM\$2.464.-
5)	Avenida Perú	Metropolitana	749	MM\$2.295.-
<b>Total</b>			<b>10.112</b>	<b>MM\$13.635.-</b>

### 3. Análisis del Estado de Situación Financiera

#### 3.1 Activos

<b>Activos</b>	<b>31-12-2019</b> <b>M\$</b>	<b>31-12-2018</b> <b>M\$</b>	<b>Variación (%)</b>
Activos corrientes	4.762.130	8.561.515	(44,38%)
Activos no corrientes	92.304.160	88.553.028	4,24%
<b>Total activos</b>	<b>97.066.290</b>	<b>97.114.543</b>	<b>(0,05%)</b>

#### Activos Corrientes

Los Activos Corrientes se desglosan de la siguiente manera:

<b>Activos Corrientes</b>	<b>31-12-2019</b> <b>M\$</b>	<b>31-12-2018</b> <b>M\$</b>	<b>Variación (%)</b>
Efectivo y equivalente	1.419.790	642.814	120,87%
Deudas comerciales	789.913	863.255	(8,50%)
Cuentas por cobrar relac.	2.341.877	6.799.011	(65,56%)
Activos por impuestos	210.550	256.435	(17,89%)
<b>Total activos corrientes</b>	<b>4.762.130</b>	<b>8.561.515</b>	<b>(44,38%)</b>

Los activos corrientes presentan una disminución de 44,38% al 31 de diciembre de 2019 con respecto al 31 de diciembre de 2018.

El efectivo y equivalente a efectivo tuvo una variación de 120,87% asociada al aumento en las reservas de fondos mutuos, proveniente del resultado anual generado.

Las deudas comerciales disminuyeron un 8,50% principalmente por la cuenta de anticipo a proveedores, la cual disminuyó M\$47.565 debido a la disminución de anticipos a pagos de leasings, los cuales se realizan actualmente de forma directa contra las facturas emitidas.

Las Cuentas por cobrar a entidades relacionadas disminuyeron un 65,56% por un total de M\$4.457.134. Esta disminución tiene relación con la planificación de la sociedad en liberar gradualmente las cuentas con relacionados.

Los activos por impuestos corrientes disminuyeron un 17,89%. La disminución tiene relación principalmente con la utilización total del IVA Crédito acumulado durante el periodo 2019, disminuyendo en M\$256.435 y el aumento la provisión de impuesto a la renta que fue estimada en 0 el 2018 y en M\$210.550 el 2019.

#### Activos No Corrientes

Los activos no corrientes presentan un incremento de 4,24% al 31 de diciembre de 2019 respecto al 31 de diciembre de 2018, lo que se explica principalmente por un incremento

en las propiedades de inversión por M\$3.751.671, debido principalmente cambio del valor justo de los activos.

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

<b>Activos No Corrientes</b>	<b>31-12-2019</b>	<b>31-12-2018</b>	<b>Variación (%)</b>
	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>	
Otras cuentas por cobrar	79.971	79.971	0%
Inventarios	19.407	19.407	0%
Otros activos financieros	142.731	142.731	0%
Propiedades, Plantas, Equip.	81	620	(86,94%)
Propiedades de inversión	92.061.970	88.310.299	4,25%
<b>Total activos No Corrientes</b>	<b>92.304.160</b>	<b>88.553.028</b>	<b>4,24%</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.

### 3.2 Pasivos

<b>Pasivos</b>	<b>31-12-2019</b>	<b>31-12-2018</b>	<b>Variación (%)</b>
	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>	
Pasivos corrientes	2.827.082	2.980.782	(5,16%)
Pasivos no corrientes	62.856.734	61.525.348	2,15%
<b>Total pasivos</b>	<b>65.683.816</b>	<b>64.506.130</b>	<b>1,83%</b>

### Pasivos Corrientes

Los pasivos corrientes se desglosan de la siguiente manera:

<b>Pasivos Corrientes</b>	<b>31-12-2019</b>	<b>31-12-2018</b>	<b>Variación (%)</b>
	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>	
Otros pasivos financieros	1.525.541	1.420.010	7,43%
Cuentas Comerciales	624.991	390.487	60,05%
Cuentas por pagar relac.	106.500	312.464	(65,92%)
Pasivos por impuestos	36.317	330.373	(89,01%)
Otros pasivos no financieros	533.733	527.448	1,19%
<b>Total Pasivos Corrientes</b>	<b>2.827.082</b>	<b>2.980.782</b>	<b>(5,16%)</b>

La cuenta "otros pasivos financieros" aumentó en un 7,43% asociado al aumento del valor UF y a las tablas de desarrollo de los leasings vigentes a la fecha.

La cuenta “cuentas comerciales” aumentó un 60,05% principalmente por facturas por pagar asociadas a trabajos esporádicos producto de la mantención y mejoras de los centros comerciales, principalmente el ubicado en Avenida Perú, en el cual se estaba ampliando a un segundo nivel. El aumento de esta cuenta es de carácter temporal y se espera que durante el 2020 mantenga un nivel similar al año 2018.

Las cuentas por pagar a entidades relacionadas disminuyeron en un 65,92%. Esto está relacionado al plan de la sociedad asociado a disminuir gradualmente esta cuenta, tanto a nivel de activos como de pasivos.

La cuenta “pasivos por impuestos” tiene una variación de 89,01% debido a que durante el año 2019 se pagó un monto mayor de PPM, por lo cual durante el año 2018 se provisionó M\$317.575 al pago de impuesto a la renta y durante el año 2019 no fue necesario provisionar el impuesto a la renta debido a que el PPM pagado cubría el total.

### **Pasivos No Corrientes**

Los pasivos no corrientes presentan un aumento de 2,16% al 31 de diciembre de 2019 respecto al 31 de diciembre de 2018, según el siguiente desglose:

<b>Pasivos No Corrientes</b>	<b>31-12-2019</b>	<b>31-12-2018</b>	<b>Variación (%)</b>
	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>	
Otros pasivos financieros	46.497.374	46.760.594	(0,56%)
Cuentas comerciales	287.295	131.467	118,53%
Cuentas por pagar relac.	4.354.543	4.160.392	4,67%
Pasivos por imp. diferidos	11.717.522	10.472.895	11,88%
<b>Total Pasivos No Corr.</b>	<b>62.856.734</b>	<b>61.525.348</b>	<b>2,16%</b>

La cuenta “otros pasivos financieros” disminuyó un 0,56% asociado al pago mensual de capital realizado durante el año 2019 y al ajuste del valor UF según las tablas de desarrollo de los leasings vigentes a la fecha.

La cuenta “Cuentas Comerciales” aumentó un 118,53% debido al aumento en M\$155.828 de las garantías por arriendo.

Las cuentas por pagar a relacionados aumentaron en un 4,67% debido a la reajustabilidad que estas tienen según el valor UF más aumentos menores de cuentas por pagar a relacionadas adicionales.

La cuenta pasivos por impuestos diferidos aumentó en un 11,88% debido a la naturaleza de los activos en leasings vigentes a la fecha en la sociedad. Los impuestos diferidos corresponden al monto de impuesto sobre las ganancias que Inversiones Punta Blanca SpA. tendrá que pagar (pasivos) o recuperar (activos) en períodos futuros, relacionados con diferencias temporarias entre la base fiscal o tributaria y el importe contable en libros de ciertos activos y pasivos.

### 3.3 Patrimonio

<b>Patrimonio</b>	<b>31-12-2019</b> <b>M\$</b>	<b>31-12-2018</b> <b>M\$</b>	<b>Variación (%)</b>
Capital pagado	26.952.090	26.952.090	0,0%
Resultados acumulados	4.430.384	5.656.323	(21,67%)
<b>Total patrimonio neto</b>	<b>31.382.474</b>	<b>32.608.413</b>	<b>(3,76%)</b>

El patrimonio neto presenta una disminución de M\$1.225.939 al 31 de diciembre de 2019 respecto al 31 de diciembre de 2018, lo que se explica por una distribución de dividendos de M\$5.000.000 y una utilidad neta de M\$3.774.061.

### 4. Indicadores Financieros

<b>Razones Financieras</b>	<b>31-12-2018</b>	<b>31-12-2019</b>
ROA <sup>3</sup>	5,33%	4,96%
ROE <sup>4</sup>	12,95%	11,80%
Endeudamiento Financiero Neto <sup>5</sup>	1,46x	1,49x
Endeudamiento Financiero Propiedades de Inversión <sup>6</sup>	0,55x	0,52x
Cobertura Gastos Financieros <sup>7</sup>	2,16x	2,06x
Liquidez Corriente <sup>8</sup>	2,87x	1,68x
Proporción Deuda Corto Plazo <sup>9</sup>	4,62%	4,30%
Proporción Deuda Largo Plazo <sup>10</sup>	95,38%	95,70%
<i>Leverage</i> <sup>11</sup>	1,98x	2,09x

### 5. Análisis del Estado de Resultados

<b>Estados de Resultados</b>	<b>31-12-2019</b> <b>M\$</b>	<b>31-12-2018</b> <b>M\$</b>	<b>Variación (%)</b>
Ingresos ordinarios	7.104.580	6.928.885	2,54%

<sup>3</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>4</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>5</sup> Calculado como (Otros pasivos financieros, corrientes + Otros pasivos financieros, no corrientes – Efectivo y equivalentes al efectivo) / Patrimonio total.

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

<sup>7</sup> Calculado como (Ganancia bruta + Gastos de administración y comercialización) / Costos financieros.

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

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

<sup>10</sup> Calculado como la razón entre Pasivos no corrientes y Total pasivos.

<sup>11</sup> Calculado como la razón entre Total pasivos y Total patrimonio.

Costo de venta	(1.494.507)	(1.493.529)	0,07%
<b>Resultado bruto</b>	<b>5.610.073</b>	<b>5.435.356</b>	<b>3,21%</b>
Gastos de administración	(797.198)	(291.196)	173,77%
<b>Resultado directo de la operación</b>	<b>4.812.875</b>	<b>5.144.160</b>	<b>(6,44%)</b>
Depreciación y amortización	20.470	3.392	503,48%
<b>EBITDA</b>	<b>4.833.345</b>	<b>5.147.552</b>	<b>(6,78%)</b>
Otros ingresos por función	-	-	-
Otros gastos gastos por funcion	-	-	-
Ingresos financieros	6.490	12.029	(46,05%)
Costos financieros	(2.337.985)	(2.384.701)	(1,96%)
Otras ganancias	(178.675)	9.733	(1.935,76%)
Diferencia por valor propiedades de inversión	4.142.577	3.792.654	9,23%
Resultado por unidades de reajuste	(1.266.733)	(1.116.771)	13,43%
Resultados no operacionales	365.674	312.944	16,85%
<b>Ganancia antes de impuestos</b>	<b>5.178.549</b>	<b>5.457.104</b>	<b>(5,10%)</b>
Impuesto a las ganancias	(1.404.488)	(1.490.718)	(5,78%)
<b>Ganancia del ejercicio</b>	<b>3.774.061</b>	<b>3.966.386</b>	<b>(4,85%)</b>

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:

<b>Ingresos Ordinarios</b>	<b>31-12-2019</b>	<b>31-12-2018</b>	<b>Variación (%)</b>
	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>	
Ingresos por arriendo	6.320.702	5.866.038	7,75%
Venta de inmuebles	783.878	1.062.847	(-26,25%)
<b>Total Ingresos ordinarios</b>	<b>7.104.580</b>	<b>6.928.885</b>	<b>2,54%</b>

Los ingresos por arriendo de los 10 centros comerciales en operación implicaron un aumento de M\$454.664, lo que equivale a un 7,75% con respecto al periodo del año anterior. Es importante señalar que los ingresos del periodo no se vieron afectados producto de las situaciones ocurridas en Chile a partir del 18 de octubre de 2019 y tampoco se espera un impacto para periodos posteriores debido a esta situación.

Los ingresos por operaciones de ventas de inmuebles disminuyeron en M\$278.969, equivalente a un 26,2%. Estos últimos, al ser un negocio que ya no se está desarrollando de forma regular, no están contemplados para el próximo periodo.

Los costos de venta se desglosan de la siguiente manera:

<b>Costos de venta</b>	<b>31-12-2019</b>	<b>31-12-2018</b>	<b>Variación (%)</b>
	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>	
Contribuciones	666.881	651.577	2,35%
Seguros	94.937	83.803	13,29%
Patentes	10.928	5.352	104,19%
Gastos Comunes	91.283	59.237	54,10%
Costo ventas inmuebles	630.478	693.560	(9,10%)
<b>Total costos de venta</b>	<b>1.494.507</b>	<b>1.493.529</b>	<b>0,07%</b>

Las contribuciones aumentaron en un 2,35% con respecto al año anterior, lo cual corresponde a un crecimiento esperable según el ajuste del valor UF.

Los seguros aumentaron en un 13,29% con respecto al periodo anterior debido a la contratación de coberturas adicionales posterior a los eventos del 18 de octubre de 2019. Este aumento no corresponde a un aumento material dado el monto marginal con respecto a los ingresos totales.

Las patentes aumentaron en un 104,19% debido al cambio en el capital propio de la empresa. Este aumento es marginal con respecto a los ingresos.

Los gastos comunes aumentaron un 54,10% debido al incremento en mantenciones preventivas de seguridad posterior a los eventos del 18 de octubre de 2019. Se espera recuperar estos costos mediante pólizas de seguro que cubren este tipo de costos de mantención preventiva.

Los costos por venta de inmuebles corresponden al valor libro de los inmuebles al valor de la venta. Debido a ser operaciones esporádicas y no recurrentes, no son comparables las transacciones de un año a otro.

Los gastos de administración se desglosan de la siguiente manera:

<b>Gastos de administración</b>	<b>31-12-2019</b>	<b>31-12-2018</b>	<b>Variación (%)</b>
	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>	
Administración	436.103	208.050	109,61%
Asesorías legales / contables	106.079	51.276	106,88%
Gastos generales	255.016	31.859	700,45%
Servicios básicos	-	11	(100%)
<b>Total gastos de admin.</b>	<b>797.198</b>	<b>291.196</b>	<b>173,77%</b>

Los gastos de administración presentan un alza de un 173,77% 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. En el periodo 2019 se incurrió en un costo extra de administración, el cual no es recurrente y no está previsto para periodos futuros, asociado a la estructuración administrativa y contable de la sociedad por un total de

M\$197.818.

Asimismo, la cuenta “Asesorías legales / contables” aumentó en un 106,88% por el mismo concepto mencionado en el párrafo anterior, es decir, asesorías no recurrentes y no previstas para periodos futuros, asociadas a la estructuración legal y contable de la sociedad. Para los próximos periodos se esperan gastos similares a los del periodo 2018.

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 variación de 700,45% tiene relación con gastos adicionales asociados principalmente a aquellos necesarios para reforzar la seguridad de los centros comerciales producto de los eventos ocurridos posterior al 18 de octubre. Estos gastos son de carácter no recurrente y no se esperan para el año 2020, por lo cual se espera retomar un nivel de gastos similares al año 2018.

El EBITDA disminuyó en M\$314.207, equivalente a un 6,78%. En términos generales, esto se debió a mayores gastos administrativos no recurrentes producto de un proceso de estructuración societaria por un total de M\$506.002. Este gasto fue parcialmente contrarrestado por el aumento en los ingresos mencionado en los párrafos anteriores. Para el año 2020 se proyectan gastos administrativos similares a los del año 2018, por lo cual se espera un incremento en el EBITDA similar a la disminución de gastos no recurrentes mencionados anteriormente.

El resultado no operacional al 31 de diciembre de 2019 ascendió a M\$365.674, lo cual equivale a un 16,85% más que el resultado en el mismo periodo del año anterior. La principal variación del resultado no operacional está asociado a la cuenta “Diferencia por valor de propiedades de inversión”, la cual refleja el cambio a valor justo de los centros comerciales de la sociedad.

El total ganancias del ejercicio disminuyó en un 4,85% durante el año de 2019 con relación al mismo periodo de 2018, esto según lo referido en párrafos anteriores.

## 6. Análisis del Estado de Flujo de Efectivo

Actividad	31-12-2019 M\$	31-12-2018 M\$	Variación (%)
De Operación	5.180.422	3.544.882	46,14%
De Inversión	4.211.675	419.828	903,19%
De Financiamiento	(8.615.121)	(4.843.314)	(77,88%)
<b>Flujo del periodo</b>	<b>776.976</b>	<b>(878.604)</b>	
Efectivo al inicio	642.814	1.521.418	
<b>Efectivo al final</b>	<b>1.419.790</b>	<b>642.814</b>	

El flujo del periodo al 31 de diciembre de 2019 corresponde a M\$776.976, lo cual equivale a un aumento de M\$1.655.580 respecto al flujo del año anterior. Este aumento en el flujo se debe principalmente a la variación del flujo de operación por un total de M\$1.635.540.

El flujo de operación se descompone de la siguiente manera:

<b>Flujo de operación</b>	<b>31-12-2019</b>	<b>31-12-2018</b>	<b>Variación (%)</b>
	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>	
Cobros ventas bienes y servicios	6.394.044	5.478.066	16,72%
Pagos a proveedores	(1.895.088)	(3.145.251)	(39,75%)
Importes de otros activos a largo plazo	783.878	693.560	13,02%
Impuestos a las ganancias	(404.788)	90.344	(548,05%)
Otras entradas (salidas) de efectivo	302.376	428.223	(29,39%)
<b>Total Flujo de operación</b>	<b>5.180.422</b>	<b>3.544.882</b>	<b>46,14%</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 31 de diciembre de 2019 es el siguiente:

<b>Detalle Vencimiento Deudores por Arriendo</b>	<b>Saldo al 31/12/2019</b>	<b>% sobre Total</b>
	<b>M\$</b>	
Al día	654.709	87,89%
0 - 30 días	67.226	9,02%
31 - 60 días	4.288	0,58%

61 - 90 días	923	0,12%
91 - 120 días	3.099	0,42%
121 y más días	14.684	1,97%
<b>Total</b>	<b>744.929</b>	<b>100,00%</b>

A su vez, el gasto por provisión de cuentas incobrables para el ejercicio comprendido durante el año 2019 fue por 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 financieros adquiridos. Las cuotas pactadas de los financiamientos bancarios mantienen una cobertura de 1,71 veces respecto a los ingresos asociados a los arriendos.

Por otro lado, el riesgo está relacionado a la capacidad de la Compañía para ejecutar sus planes de negocios, los cuales se realizan con capital propio y financiamiento bancario. El financiamiento bancario actual está en torno al 52% del valor contable de las propiedades de inversión, por lo que en caso de requerir financiamiento adicional, esto debiera ser posible.

#### - **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.

No existe riesgo de tipo de cambio ya que no hay operaciones en moneda extranjera.

#### - **Riesgo de Siniestros**

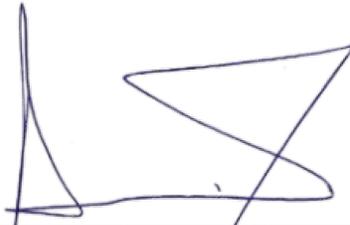
El daño parcial o total del inmueble arrendado limita o anula la posibilidad de mantener arriendos. Los daños pueden ser asociados a incendios, sismos, vandalismo, u otro tipo de incidentes.

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 actos terroristas. El seguro es individual por cada activo y asegura el valor total de construcción.
- b) Seguro paraguas de Terrorismo: Cubre hasta UF 460.000 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**