

Análisis Razonado

Inversiones Punta Blanca SpA



Estados Financieros

31 de diciembre de 2020

ÍNDICE

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

1. Descripción del Negocio

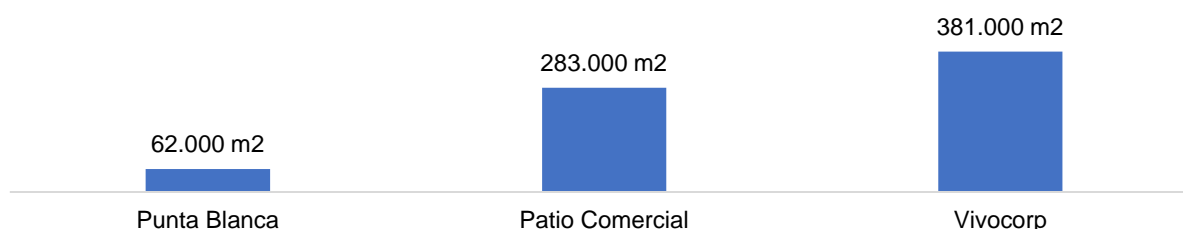
Inversiones Punta Blanca SpA (“Inversiones Punta Blanca”, “Punta Blanca”, la “Compañía” o la “Sociedad”) realiza su generación de flujos mediante la explotación de diez centros comerciales destinados a las rentas inmobiliarias, distribuidos en las regiones de Arica y Parinacota, de Coquimbo, de Valparaíso, y la Metropolitana. Los diez centros comerciales (en adelante también los “Activos Esenciales”) cuentan con una superficie bruta arrendable (GLA) total de aproximadamente 62.400 m².

Según la Cámara de Centros Comerciales de Chile, en Chile existen aproximadamente 4,5 millones de m² arrendables destinados a centros comerciales.

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

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

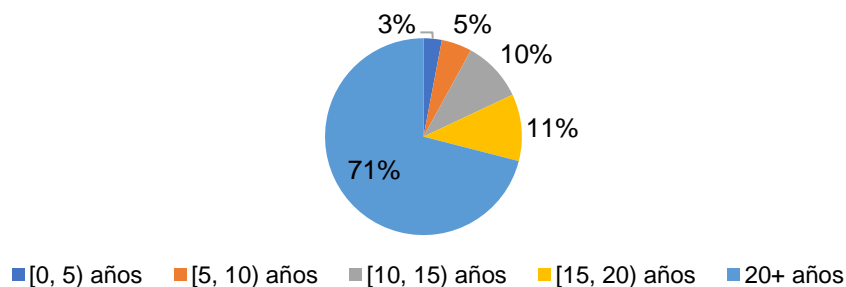
Figura 1: Metros cuadrados arrendables competencia y Compañía



Fuente: Memoria anual Vivocorp, 2019; <https://www.patio.cl/>, y la Compañía.

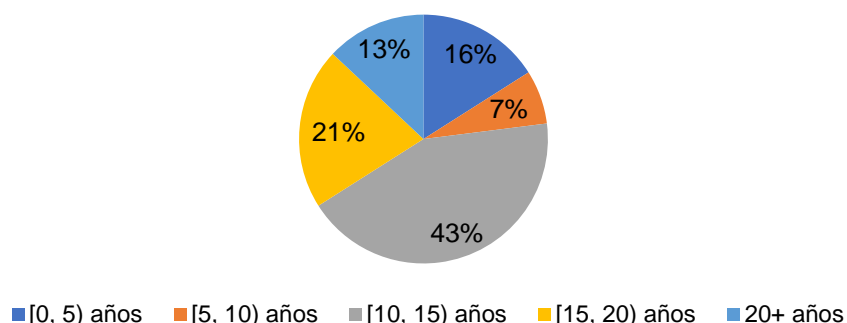
Los ingresos de la Compañía son generados principalmente a través de contratos a largo plazo. Durante el año 2020 el promedio de arriendo por m² disminuyó en 0,04 UF/m² desde 0,30 UF/m² hasta 0,26 UF/m². La variación tiene relación con un plan de apoyo temporal a los clientes mayormente afectados por los periodos de restricciones y confinamiento. Los cánones de arriendo establecidos en los contratos en general son estructurados de manera escalonada; para el año 2021 se espera estén en torno a 0,31 UF/m².

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



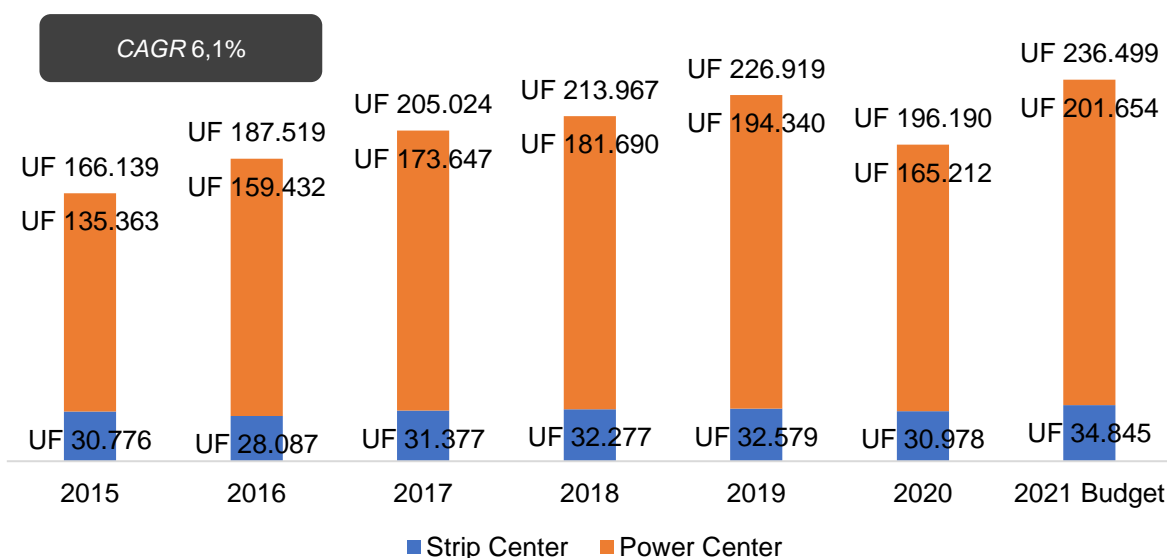
Fuente: la Compañía

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



Fuente: la Compañía. Cálculos al 31/12/2020

Figura 4: Evolución ingresos¹ Activos Esenciales²



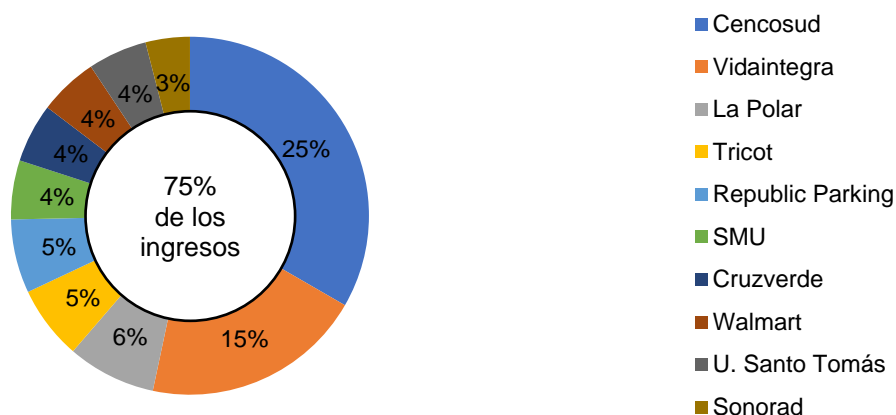
Fuente: Estados Financieros del Emisor

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

² CAGR (del inglés *Compound Annual Growth Rate*) = Tasa Anual Compuesta de Crecimiento.

Los diez principales clientes de Inversiones Punta Blanca representan aproximadamente el 75% de los ingresos asociados a los Activos Esenciales.

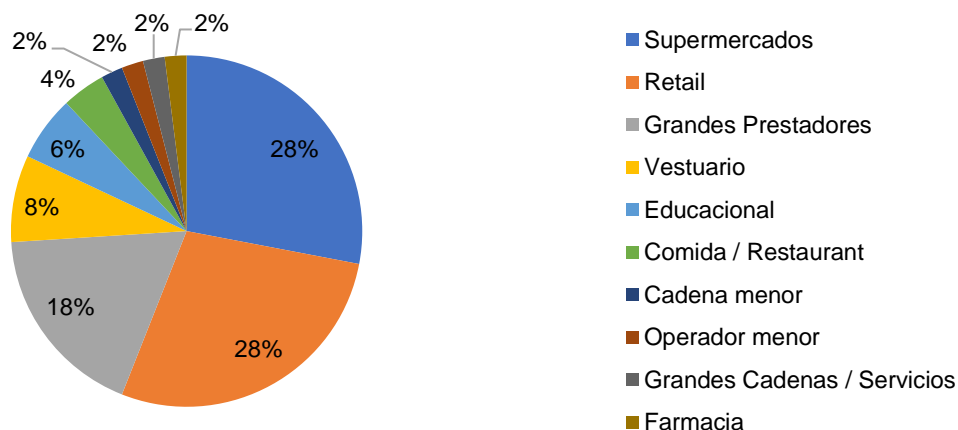
Figura 5: Diez principales arrendatarios. En base a ingresos por contratos



Fuente: la Compañía

Del mismo modo, aproximadamente el 74% de los m² arrendados se encuentran utilizados por supermercados, *retail*, o grandes prestadores del área de la salud. A su vez, menos del 3% de los m² arrendados corresponden a operadores menores.

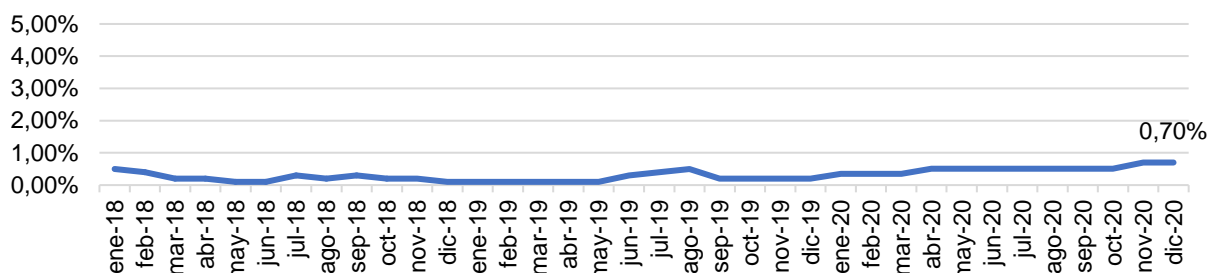
Figura 6: Desglose de arrendatarios por rubro. En base a m² arrendados



Fuente: la Compañía

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

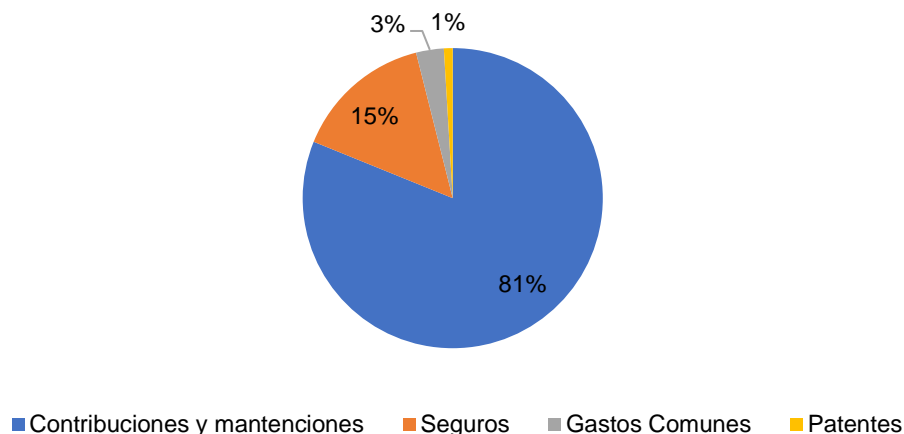
Figura 7: Vacancia histórica Activos Esenciales. En base a m² disponibles



Fuente: la Compañía

El principal costo de la Compañía corresponde a las contribuciones y mantenciones asociadas a los Activos Esenciales. Al 31 de diciembre de 2020, este ítem representó un 81% del total de los costos de ventas.

Figura 8: Desglose costos de venta



Fuente: Estados Financieros del Emisor

2. Principales Activos

A continuación, se presentan los Activos Esenciales, correspondientes a diez activos de renta comercial, clasificados como *power center* o *strip center*, según corresponda. La Compañía posee cinco *power center*, con un total 52.306 m² útiles y un valor contable total de MM\$83.176.- al 31 de diciembre de 2020. A su vez, Punta Blanca posee cinco *strip center*, con un total 10.112 m² útiles y un valor contable total de MM\$14.453.- al 31 de diciembre de 2020.

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

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

Power Center

N°	Nombre	Región	m² útiles	Valor contable (en millones de Pesos)
1)	Irarrázaval	Metropolitana	12.080	MM\$25.974.-
2)	Maipú	Metropolitana	12.208	MM\$21.926.-
3)	Curicó	de Coquimbo	11.879	MM\$11.272.-
4)	Ovalle	de Coquimbo	8.341	MM\$13.382.-
5)	Arica	de Arica y Parinacota	7.798	MM\$10.622.-
Total			52.306	MM\$83.176.-

Strip Center

N°	Nombre	Región	m² útiles	Valor contable (en millones de Pesos)
1)	San Bernardo	Metropolitana	4.828	MM\$4.279.-
2)	La Cruz	de Valparaíso	1.967	MM\$2.873.-
3)	Quillota	de Valparaíso	1.869	MM\$2.135.-
4)	Antonio Varas	Metropolitana	699	MM\$2.586.-
5)	Avenida Perú	Metropolitana	749	MM\$2.581.-
Total			10.112	MM\$14.453.-

3. Análisis del Estado de Situación Financiera

3.1 Activos

Activos	31-12-2020 M\$	31-12-2019 M\$	Variación (%)
Activos corrientes	7.053.912	4.762.130	48,13%
Activos no corrientes	97.714.392	92.304.160	5,86%
Total activos	104.768.304	97.066.290	7,93%

Activos Corrientes

Los Activos Corrientes se desglosan de la siguiente manera:

Activos Corrientes	31-12-2020 M\$	31-12-2019 M\$	Variación (%)
Efectivo y equivalente	2.350.641	1.419.790	65,56%
Deudores comerciales	809.436	789.913	2,47%
Otros activos no financieros	225.853	-	100,00%
Cuentas por cobrar relac.	3.306.842	2.341.877	41,20%
Activos por impuestos	361.140	210.550	71,52%
Total activos corrientes	7.053.912	4.762.130	48,13%

Los activos corrientes presentan un incremento de 48,13% al 31 de diciembre de 2020 con respecto al 31 de diciembre de 2019, esto se debe principalmente a la cuenta "cuentas por cobrar con entidades relacionadas" que aumentó M\$964.965. Esta cuenta está prevista a ser saldada durante el ejercicio 2021.

Las deudas comerciales aumentaron un 2,47% principalmente por la cuenta de deudores por arriendos, la cual aumentó en M\$19.523.

Los activos por impuestos corrientes aumentaron un 71,52%. El aumento tiene relación principalmente por M\$194.866 asociados a los pagos provisionales mensuales del año más impuestos por recuperar por M\$166.273 por el ejercicio del año 2019.

Activos No Corrientes

Los activos no corrientes presentan un aumento de 5,86% al 31 de diciembre de 2020 respecto al 31 de diciembre de 2019, lo que se explica principalmente por el cambio según valor justo de las propiedades de inversión al cierre del ejercicio 2020.

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

Activos No Corrientes	31-12-2020	31-12-2019	Variación (%)
	M\$	M\$	
Otras cuentas por cobrar	79.971	79.971	0%
Inventarios	-	19.407	(100%)
Otros activos financieros	5.268	142.731	(96,31%)
Propiedades, Plantas, Equipo	-	81	(100%)
Propiedades de inversión	97.629.153	92.061.970	6,05%
Total activos No Corrientes	97.714.392	92.304.160	5,86%

Propiedades de Inversión a Valor Justo

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

3.2 Pasivos

Pasivos	31-12-2020	31-12-2019	Variación (%)
	M\$	M\$	
Pasivos corrientes	2.624.020	2.827.082	(7,18%)
Pasivos no corrientes	74.462.503	62.856.734	18,46%
Total pasivos	77.086.523	65.683.816	17,36%

Pasivos Corrientes

Los pasivos corrientes se desglosan de la siguiente manera:

Pasivos Corrientes	31-12-2020	31-12-2019	Variación (%)
	M\$	M\$	
Otros pasivos financieros	1.543.659	1.525.541	1,19%
Cuentas Comerciales	522.296	624.991	(16,43%)
Cuentas por pagar relac.	-	106.500	(100%)
Pasivos por impuestos	15.849	36.317	(56,36%)
Otros pasivos no financieros	542.216	533.733	1,59%
Total Pasivos Corrientes	2.624.020	2.827.082	(7,18%)

La cuenta “otros pasivos financieros” aumentó en un 1,19% debido a la variación del valor UF, y al refinanciamiento de tres *leasings* mediante tres mutuos hipotecarios con un mayor *loan to value* asociado. Este aumento de deuda está asociado a la decisión estratégica de la empresa.

La cuenta “cuentas comerciales” disminuyó un 16,43% principalmente debido al aumento en la rotación de las cuentas por pagar.

Las cuentas por pagar a entidades relacionadas disminuyeron en un 100%. Esto tiene relación con la planificación de la sociedad en saldar gradualmente las cuentas con relacionados.

La cuenta “pasivos por impuestos” disminuyó un 56,36% principalmente por la disminución de la tasa de pagos provisionales mensuales (P.P.M.).

Pasivos No Corrientes

Los pasivos no corrientes presentan un aumento de 18,46% al 31 de diciembre de 2020 respecto al 31 de diciembre de 2019, según el siguiente desglose:

Pasivos No Corrientes	31-12-2020 M\$	31-12-2019 M\$	Variación (%)
Otros pasivos financieros	56.861.901	46.497.374	22,29%
Cuentas comerciales	174.813	287.295	(39,15%)
Cuentas por pagar relac.	4.354.543	4.354.543	0%
Pasivos por imp. diferidos	13.071.246	11.717.522	11,55%
Total Pasivos No Corr.	74.462.503	62.856.734	18,46%

La cuenta “Otros pasivos financieros” aumentó un 22,29% debido a la variación de la UF, y al refinanciamiento de tres *leasings* mediante tres mutuos hipotecarios, lo cuales fueron por un *loan to value* y un plazo mayor que los *leasings* refinanciados. Lo anterior, de manera de endeudar los activos, en cuanto a monto y plazo, según sus características intrínsecas, es decir, activos de largo plazo con mayor valor comercial al reflejado en los Estados Financieros.

La cuenta “Cuentas Comerciales” disminuyó un 39,15% equivalente a M\$112.482 específicamente en la partida “garantías por arriendo” debido a la reclasificación de éstas para tener una mejor visibilidad de las garantías de arriendo vigentes.

La cuenta “Pasivos por Impuestos diferidos” aumentó un 11,55% debido a la actualización del valor razonable de los Activos Esenciales al cierre del ejercicio 2021.

3.3 Patrimonio

Patrimonio	31-12-2020 M\$	31-12-2019 M\$	Variación (%)
Capital pagado	26.952.090	26.952.090	0%
Resultados acumulados	729.691	4.430.384	(83,53%)
Total patrimonio neto	27.681.781	31.382.474	(11,79%)

El patrimonio neto presenta una disminución de M\$3.700.693 al 31 de diciembre de 2020 respecto al 31 de diciembre de 2019, esto producto de la diferencia entre el resultado del periodo equivalente a M\$3.148.007 y los dividendos distribuidos por un total de M\$6.848.700. El objeto de la distribución de dividendos fue la utilización de estos fondos para saldar pasivos existentes de los accionistas con Punta Blanca por el total de lo distribuido.

4. Indicadores Financieros

Razones Financieras	31-12-2019	31-12-2020
ROA ³	4,96%	4,06%
ROE ⁴	11,80%	10,66%
Endeudamiento Financiero Neto ⁵	1,49x	2,02x
Endeudamiento Financiero	0,52x	0,60x
Propiedades de Inversión ⁶		
Cobertura Gastos Financieros ⁷	2,06x	1,41x
Liquidez Corriente ⁸	1,68x	2,69x
Proporción Deuda Corto Plazo ⁹	4,30%	3,40%
Proporción Deuda Largo Plazo ¹⁰	95,70%	96,60%
<i>Leverage</i> ¹¹	2,09x	2,78x

³ Rendimiento de los Activos (del inglés Return on Assets). Calculado como (Resultado Bruto + Gastos de administración y comercialización) / Promedio de Total activos del período y el período anterior.

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

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

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

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

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

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

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

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

5. Análisis del Estado de Resultados

Estados de Resultados	31-12-2020 M\$	31-12-2019 M\$	Variación (%)
Ingresos ordinarios	5.606.331	7.104.580	(21,09%)
Costo de venta	(1.029.720)	(1.494.507)	(31,10%)
Resultado bruto	4.576.611	5.610.073	(18,42%)
Gastos de administración	(478.115)	(797.198)	(40,03%)
Resultado directo de la operación	4.098.496	4.812.875	(14,84%)
Depreciación y amortización	-	-	-
EBITDA	4.098.496	4.812.875	(14,84%)
Otros ingresos por función	5.280.053	4.142.577	27,46%
Otros gastos por función	-	-	-
Ingresos financieros	14.238	6.490	119,38%
Costos financieros	(2.916.065)	(2.337.985)	24,73%
Otras ganancias	(45.950)	(178.675)	(74,28%)
Diferencia de cambio	(502.092)	1.905	(26.456,54%)
Resultado por unidades de reajuste	(1.383.572)	(1.268.638)	9,06%
Resultados no operacionales	446.612	365.674	22,13%
Ganancia antes de impuestos	4.545.108	5.178.549	(12,23%)
Impuesto a las ganancias	(1.397.101)	(1.404.488)	(0,53%)
Ganancia del ejercicio	3.148.007	3.774.061	(16,59%)

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

Los ingresos ordinarios se distribuyen de la siguiente manera:

Ingresos Ordinarios	31-12-2020 M\$	31-12-2019 M\$	Variación (%)
Ingresos por arriendo	5.606.331	6.320.702	(11,30%)
Venta de inmuebles	-	783.878	(100,00%)
Total Ingresos ordinarios	5.606.331	7.104.580	(21,09%)

Los ingresos por arriendo de los 10 centros comerciales en operación implicaron una disminución de M\$714.371, lo que equivale a un -11,30% con respecto al mismo periodo del año anterior. Es importante destacar que gracias a la naturaleza defensiva de los activos en cartera, hubo una disminución acotada en los ingresos en un periodo totalmente adverso a nivel macroeconómico y puntualmente complejo para el mercado de renta inmobiliaria comercial, producto de las numerosas restricciones asociadas a la

contingencia sanitaria. Esta disminución es de carácter temporal y para el año 2021 se proyectan ingresos por sobre los de los años 2019 y 2020.

Los costos de venta se desglosan de la siguiente manera:

Costos de venta	31-12-2020 M\$	31-12-2019 M\$	Variación (%)
Contribuciones	828.565	666.881	24,24%
Seguros	161.323	94.937	69,93%
Patentes	6.039	10.928	(44,74%)
Gastos Comunes	33.793	91.283	(62,98%)
Costo ventas inmuebles	-	630.478	(100,00%)
Total costos de venta	1.029.720	1.494.507	(31,10%)

Las contribuciones aumentaron en un 24,24% con respecto al año anterior, debido a la variación de avalúo fiscal de ambos años y a la incorporación del cobro de sobretasas asociado a la modernización tributaria.

Los seguros aumentaron en un 69,93% con respecto al año anterior, esto se debe a que en la renovación anual se incluyó una póliza adicional asociada a cubrir riesgos de disturbios. Este costo es de carácter no recurrente, por lo que se espera durante el año 2021 mantener costos de esta índole similares a los del año 2019.

Las patentes disminuyeron en un 44,74% debido al cambio en el capital propio de la empresa.

Los gastos comunes disminuyeron un 62,98%. Este ítem corresponde a la diferencia entre los ingresos y costos por gastos comunes. Debido a la política de cobros de gastos comunes, el resultado tiende a 0, por lo que se espera un menor gasto en esta partida para el año 2021.

Los gastos de administración se desglosan de la siguiente manera:

Gastos de administración	31-12-2020 M\$	31-12-2019 M\$	Variación (%)
Administración	228.673	436.103	(47,56%)
Asesorías legales / contables	163.000	106.079	53,66%
Gastos generales	86.442	255.016	(66,10%)
Total gastos de admin.	478.115	797.198	(40,03%)

Los gastos de administración presentan una disminución de un 40,03% 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. Particularmente el año 2019 fue superior debido a costos no recurrentes.

Asimismo, la cuenta “Asesorías legales / contables” aumentó en un 53,66% por el concepto de asesorías no recurrentes y no previstas para periodos futuros, asociadas a la estructuración legal y contable de la sociedad para inscribir a la empresa como emisor en la CMF. El gasto recurrente de esta cuenta para el 2021 estará en torno a los M\$46.000.

La cuenta “Gastos generales” corresponde a aquellos gastos no recurrentes asociados a la mantención de centros comerciales, los cuales no son cobrados a través de gastos comunes.

El EBITDA disminuyó en M\$714.379, equivalente a un -14,84%. En términos generales, la mayor variación estuvo asociada a la disminución temporal de ingresos por arriendo por conceptos de descuentos comerciales a los arrendatarios por planes de apoyo de la crisis sanitaria.

El resultado no operacional al 31 de diciembre de 2020 corresponde a M\$446.612, lo cual equivale a un 22,13% menos que el resultado en el mismo periodo del año anterior. La principal variación del resultado no operacional está asociado a la cuenta “Diferencia de Cambio”, en la que se ajusta el costo de quiebre del derivado financiero asociado al mutuo hipotecario del centro comercial ubicado en San Bernardo.

El total de ganancias del ejercicio disminuyó en un 16,59% durante el año de 2020 con relación al mismo periodo de 2019, esto según lo referido en párrafos anteriores.

6. Análisis del Estado de Flujo de Efectivo – Método Directo

Actividad	31-12-2020 M\$	31-12-2019 M\$	Variación (%)
De Operación	3.275.425	5.180.422	(36,77%)
De Inversión	(8.119.369)	4.211.675	(292,78%)
De Financiamiento	5.774.795	(8.615.121)	(167,03%)
Flujo del periodo	930.851	776.976	19,80%
Efectivo al inicio	1.419.790	642.814	
Efectivo al final	2.350.641	1.419.790	

El flujo del periodo al 31 de diciembre de 2020 corresponde a M\$930.851, lo cual equivale a un cambio de 19,80% en comparación al mismo periodo del año anterior.

Flujo de operación	31-12-2020 M\$	31-12-2019 M\$	Variación (%)
Cobros ventas bienes y serv.	5.586.808	6.394.044	(12,62%)
Pagos a proveedores	(1.714.529)	(1.895.088)	(9,53%)
Flujo de efectivo neto	3.872.279	4.498.956	(13,93%)
Importes de otros activos a largo plazo	-	783.878	(100,00%)
Otros pagos por actividad de operación	(225.853)	-	100,00%
Impuestos a las ganancias	(171.058)	(404.788)	(57,74%)
Otras entradas (salidas) efe.	(199.943)	302.376	(166,12%)
Total Flujo de operación	3.275.425	5.180.422	(36,77%)

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 2020 es el siguiente:

Detalle Vencimiento Deudores por Arriendo	Saldo al 31/12/2020 M\$	% sobre Total
Al día	664.302	79,64%
0 - 30 días	63.104	7,57%
31 - 60 días	31.802	3,81%
61 - 90 días	30.476	3,65%
91 - 120 días	44.453	5,33%
Total	834.137	100,00%

A su vez, no existe gastos por provisión de cuentas incobrables para el ejercicio del año 2020, se mantiene la del año 2019 la cual asciende a un total de M\$105.344.-

- **Riesgo de Liquidez**

El riesgo de liquidez está relacionado con las necesidades de fondos para hacer frente a los compromisos financieros adquiridos, los que tienen una cobertura de al menos 2,6882 veces respecto a los ingresos directamente relacionados.

Por otro lado, el riesgo está relacionado a su capacidad para ejecutar sus planes de negocios, los cuales se realizan con capital propio y financiamientos bancarios, donde este último tiene una liquidez asegurada debido a que el monto de financiamiento adquirido no sobrepasa al 68,61% del valor contable de los ingresos pactados.

- **Riesgo de Mercado**

Respecto al tipo de contrato, el 96% de los ingresos de la Sociedad es de renta fija, es decir, no depende de las ventas de los operadores. Además, el 100% de los contratos está redactado en valor UF, lo que protege los ingresos de los efectos de inflación, minimizando este riesgo, pero también el de la variación de ingresos asociada al rendimiento de los locatarios.

La tasa de interés en los pasivos financieros es de carácter fija y no tiene fluctuaciones exceptuando por la variación del valor UF. Debido a que los ingresos por arriendo están indexados al valor de la unidad de fomento, el riesgo de aumento de los pasivos por el valor UF es mitigado por el aumento de los ingresos.

Debido a que las obligaciones se encuentran pactadas con tasa de interés fija, no se ha realizado una sensibilización por eventuales cambios en ella.

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

- **Riesgo de Siniestros**

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

Los arrendatarios, al arrendar el inmueble en estado de obra gruesa habitable, tienen la obligación contractual para con la Compañía de mantener los locales comerciales en las condiciones que les fueron entregados. Por esta razón, Punta Blanca no es responsable de los deterioros o daños asociados a la habilitación de cada locatario.

El riesgo asociado al daño de inmuebles es el no poder cobrar arrendamiento en el periodo en que se mantenga el daño que impida operar a el o los locatarios. Con el objeto de mitigar este riesgo, la Compañía cuenta con:

- a) Seguros de Todo Riesgo (similar al Incendio y Sismo): Este seguro asegura a todo riesgo exceptuando riesgos políticos. El seguro es individual por cada activo y asegura el valor total de construcción.
- b) Seguro Riesgos políticos: Cubre hasta UF 80.000 en caso de siniestros.
- c) Seguro de pérdidas de entradas por arriendo: Cubre hasta 12 meses de arriendos que no se puedan cobrar producto del daño que genere un siniestro.

Este tipo de seguros excede ampliamente el estándar de la industria y le permite a Punta Blanca cubrir las reparaciones y arriendos no cobrados con seguridad.



Daniel Nieman Kiblsky
Gerente General
Inversiones Punta Blanca SpA