

**Análisis Razonado
Inversiones Punta
Blanca SpA**



PUNTA  **BLANCA**
COMERCIAL

**Estados Financieros
Consolidados al
31 de diciembre de
2022**



ÍNDICE

1.	Descripción del Negocio	3
2.	Principales Activos	8
3.	Análisis del Estado de Situación Financiera	10
3.1	Activos	10
3.2	Pasivos	12
3.3	Patrimonio	13
4.	Indicadores Financieros	14
5.	Análisis del Estado de Resultados	15
6.	Análisis del Estado de Flujo de Efectivo	17
7.	Factores de Riesgo	18

1. Descripción del Negocio

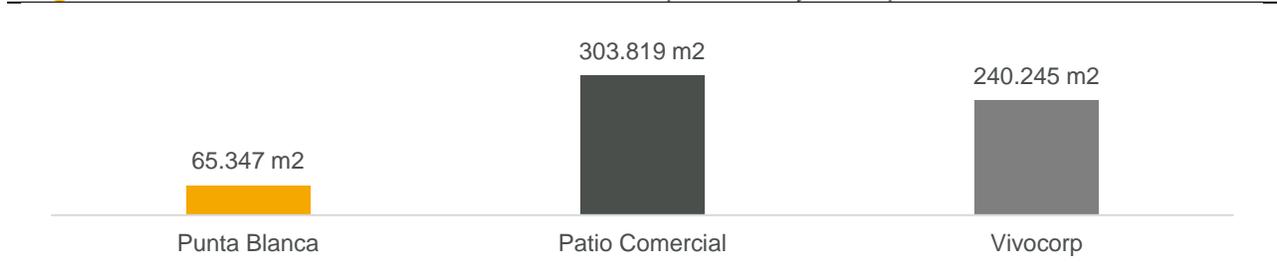
Inversiones Punta Blanca SpA y filiales (“Inversiones Punta Blanca”, “Puntablanca”, la “Compañía” la “Sociedad” o el “Emisor”) realiza su generación de flujos mediante la explotación de once centros comerciales destinados a las rentas inmobiliarias, y una oficina, todos distribuidos en las regiones de Arica y Parinacota, Coquimbo, Valparaíso, Maule y Metropolitana. Los centros comerciales y oficinas (en adelante también los “Activos Esenciales”) cuentan con una superficie arrendable (GLA) total de 65.144 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 65.144 m² arrendables que Puntablanca posee, aproximadamente 52.000 m² corresponden a activos del tipo *power center*, y el diferencial a activos del tipo *strip center*, *stand alone* u *oficina*.

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

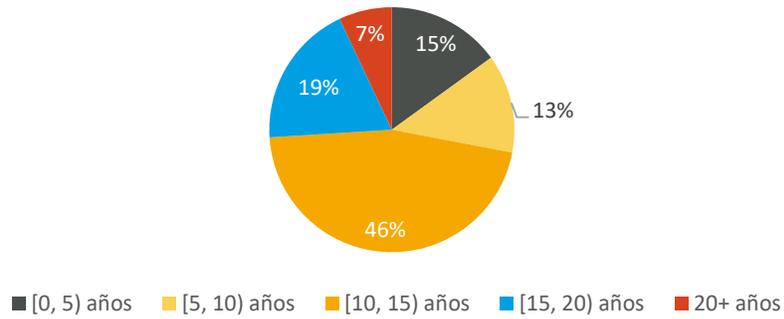
Figura 1: Metros cuadrados arrendables competencia y Compañía



Fuente: Análisis razonado Vivocorp, septiembre 2022, principales centros comerciales por categoría y Web Patio Comercial presentación 2023, <https://www.patio.cl/areas-de-negocio/patio-comercial/> y la Compañía.

Los ingresos de la Compañía son generados principalmente a través de contratos a largo plazo. Durante el año 2022 el canon promedio fue de 0,27 UF/m², y para el año 2023 se espera mantener un canon de arriendo similar o levemente superior.

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

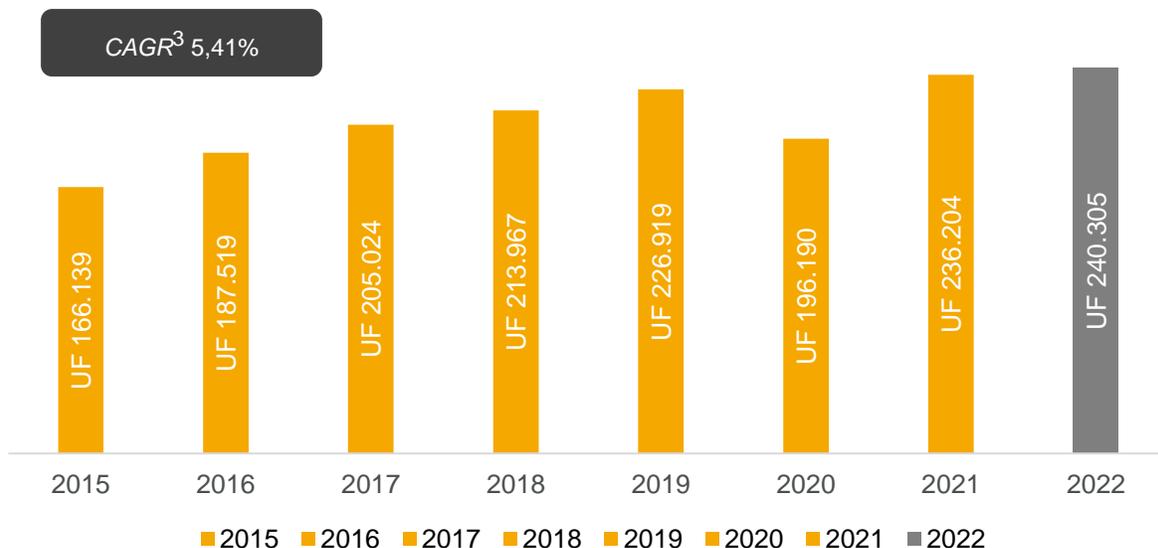


Fuente: la Compañía. Cálculos al 31/12/2022

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:

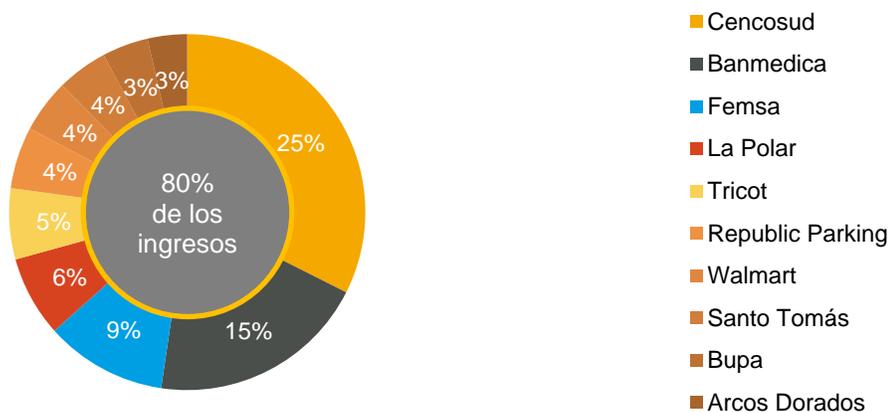
Figura 4: Evolución ingresos² Activos Esenciales



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



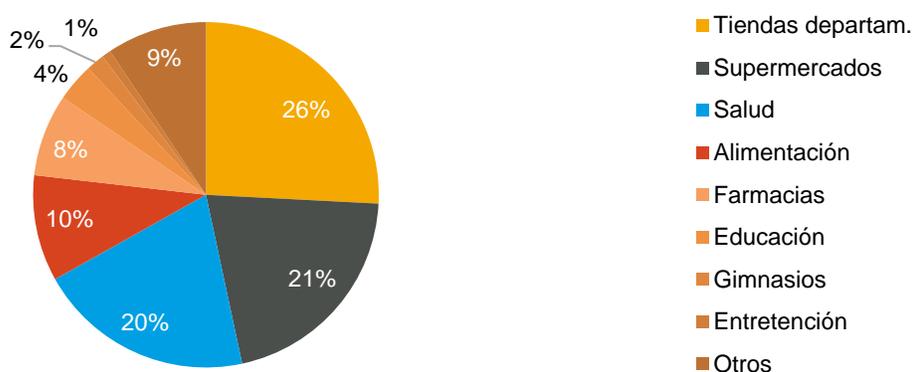
Fuente: la Compañía

Del mismo modo, aproximadamente el 62% de los m² arrendados se encuentran utilizados por supermercados, grandes prestadores del área de la salud o servicios esenciales de primera necesidad. A su vez, menos del 5% de los m² arrendados corresponden a operadores menores.

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

³ CAGR (del inglés *Compound Annual Growth Rate*) = Tasa Anual Compuesta de Crecimiento

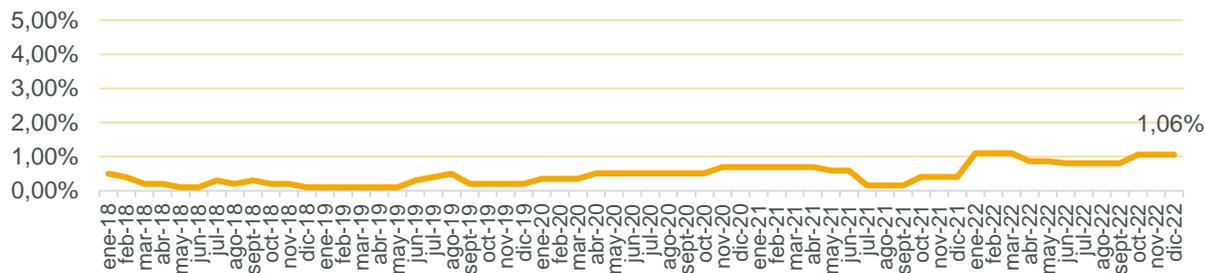
Figura 6: Desglose de arrendatarios por rubro. En base a m² arrendados



Fuente: la Compañía

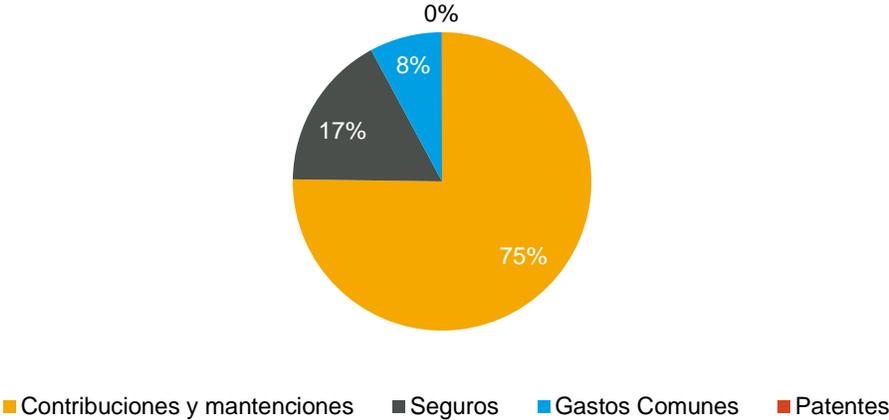
Históricamente, la vacancia de la Compañía se ha encontrado en torno a 0,5%. Se estima mantener una vacancia similar para los siguientes periodos.

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



El principal costo de la Compañía corresponde a las contribuciones y mantenciones asociadas a los Activos Esenciales. Al 31 de diciembre de 2022, este ítem representó un 75% del total de los costos de ventas.

Figura 8: Desglose costos de venta



Fuente: Estados Financieros del Emisor, no incluye los costos por baja de activos.

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 31 de diciembre de 2022, la Compañía posee cinco *power center*, con un total 52.046 m² útiles y un valor contable total de MM\$93.853, cinco *strip center*, con un total 10.050 m² útiles y un valor contable total de MM\$19.303, un *stand alone*, con un total de 2.784 m² útiles y un valor contable total de MM\$2.858, y una oficina, con un total de 264 m² útiles y un valor contable total de MM\$1.260.

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 ² útiles	Valor contable (en millones de Pesos)
1)	Irarrázaval	Metropolitana	12.067	MM\$29.233.-
2)	Maipú	Metropolitana	12.149	MM\$25.759.-
3)	Curicó	Maule	11.711	MM\$13.203.-
4)	Ovalle	Coquimbo	8.322	MM\$14.134.-
5)	Arica	Arica y Parinacota	7.798	MM\$11.524.-
Total			52.046	MM\$93.853.-

Strip Center

N°	Nombre	Región	m ² útiles	Valor contable (en millones de Pesos)
1)	San Bernardo	Metropolitana	4.794	MM\$6.455.-
2)	La Cruz	Valparaíso	1.943	MM\$3.902.-
3)	Quillota	Valparaíso	1.870	MM\$2.008.-
4)	Antonio Varas	Metropolitana	676	MM\$3.277.-
5)	Avenida Perú	Metropolitana	767	MM\$3.661.-
Total			10.050	MM\$19.303.-

Stand Alone

N°	Nombre	Región	m ² útiles	Valor contable (en millones de Pesos)
1)	Maipú II	Metropolitana	2.784	MM\$2.858.-
Total			2.784	MM\$2.858.-

Oficinas

N°	Nombre	Región	m ² útiles	Valor contable (en millones de Pesos)
1)	Vespucio, P12	Metropolitana	264	MM\$1.260.-
Total			264	MM\$1.260.-

3. Análisis del Estado de Situación Financiera

3.1 Activos

Activos	31-12-2022 M\$	31-12-2021 M\$	Variación (%)
Activos corrientes	2.411.276	1.992.103	21,04%
Activos no corrientes	117.392.382	117.919.559	(0,45%)
Total activos	119.803.658	119.911.662	(0,09%)

Activos Corrientes

Los activos corrientes presentan un aumento de 21.04% al 31 de diciembre 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	31-12-2022 M\$	31-12-2021 M\$	Variación (%)
Efectivo y equivalente	1.448.941	1.106.930	30,90%
Deudas comerciales	701.125	722.774	(3,00%)
Otros activos no financieros	151.472	114.005	32,86%
Activos por impuestos	109.738	48.394	126,76%
Total activos corrientes	2.411.276	1.992.103	21,04%

El efectivo y equivalente a efectivo tuvo un aumento de 30,90% asociado a la relación positiva entre los flujos de actividades de operación y los flujos de financiamiento incluyendo dividendos. Para mayor información se incluye un desglose en la sección 6.

Las deudas comerciales disminuyeron en un 3,00%, principalmente por ordenamiento en las gestiones de cobranzas.

Los activos por impuestos corrientes corresponden principalmente a los pagos provisionales mensuales del año 2022 por un total de M\$92.292.

Activos No Corrientes

Los activos no corrientes presentan una disminución de 0,45% al 31 de diciembre de 2022 respecto al 31 de diciembre de 2021, lo que se explica por la actualización del valor razonable de las propiedades de inversión y 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	31-12-2022 M\$	31-12-2021 M\$	Variación (%)
Otros activos no financieros	111.010	79.971	38,81%
Otros activos financieros	7.278	7.278	0,00%
Propiedad, planta y equipos	-	22.944	(100,00%)
Propiedades de inversión	117.274.094	117.809.366	(0,45%)
Total activos No Corrientes	117.392.382	117.919.559	(0,45%)

La variación de la cuenta propiedades de inversión equivalente al 0,45% corresponde principalmente a la actualización del valor razonable de los activos, 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 esta metodología 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	31-12-2022 M\$	31-12-2021 M\$	Variación (%)
Pasivos corrientes	3.267.942	2.942.367	11,07%
Pasivos no corrientes	83.928.074	79.188.268	5,99%
Total pasivos	87.196.016	82.130.635	6,17%

Pasivos Corrientes

Los pasivos corrientes presentan un aumento de 11,07% al 31 de diciembre de 2022 con respecto al 31 de diciembre de 2021.

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

Pasivos Corrientes	31-12-2022 M\$	31-12-2021 M\$	Variación (%)
Otros pasivos financieros	2.066.206	1.795.714	15,06%
Cuentas Comerciales	371.569	510.132	(27,16%)
Pasivos por impuestos	150.309	54.101	177,83%
Otros pasivos no financieros	679.858	582.420	16,73%
Total Pasivos Corrientes	3.267.942	2.942.367	11,07%

La cuenta “otros pasivos financieros” aumentó en un 15,06% 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 27,16% principalmente por la política de la empresa de disminuir los plazos de pago a los proveedores.

La cuenta “pasivos por impuestos” aumento un 177,83% principalmente por el Iva Débito Fiscal correspondiente a diciembre 2022 por un total de M\$140.211.

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 ejercicio. La variación se genera principalmente 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 5,99% al 31 de diciembre de 2022 respecto al 31 de diciembre de 2021, según el siguiente desglose:

Pasivos No Corrientes	31-12-2022 M\$	31-12-2021 M\$	Variación (%)
Otros pasivos financieros	67.601.952	61.765.257	9,45%
Cuentas comerciales	221.859	192.469	15,27%
Cuentas por pagar relac.	368.666	358.791	2,75%
Pasivos por imp. diferidos	15.735.597	16.871.751	(6,73%)
Total Pasivos No Corr.	83.928.074	79.188.268	5,99%

La cuenta “otros pasivos financieros” aumentó un 9,45% 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 15,27% debido al aumento de las garantías por arriendo y al ajuste de la unidad de fomento.

Las cuentas por pagar entre relacionados corresponden a préstamos de los inversionistas a las filiales para el desarrollo de cada proyecto. A la fecha no presentan una variación significativa con respecto al año anterior, se espera saldar totalmente esta cuenta en los próximos 24 meses.

Los pasivos por impuestos diferidos disminuyeron principalmente por la actualización de las propiedades de inversión al 31 de diciembre de 2022 y la pérdida tributaria acumulada de M\$228.846.

3.3 Patrimonio

Patrimonio	31-12-2022 M\$	31-12-2021 M\$	Variación (%)
Capital pagado	31.308.502	31.308.502	00,00%
Resultados acumulados	1.359.780	6.480.634	(79,02%)
Patrimonio neto atribuible a los propietarios de la controladora	32.668.282	37.789.136	
Participación no controladora	(60.640)	(8.109)	
Total patrimonio neto	32.607.642	37.781.027	(14,30%)

El patrimonio neto presenta una disminución de M\$5.173.385 al 31 de diciembre de 2022 respecto al 31 de diciembre de 2021, esto se descompone M\$4.070.854 asociado a la pérdida del ejercicio, M\$1.050.000 a distribución de dividendos y pérdida por M\$52.531 asociada a la participación en sociedades no controladoras.

4. Indicadores Financieros

Razones Financieras	31-12-2022	31-12-2021
ROA ¹	4,76%	4,52%
ROE ²	(11,72%)	28,86%
Endeudamiento Financiero Neto ³	2,09x	1,65x
Endeudamiento Financiero Propiedades. Inv ⁴	0,59x	0,54x
Cobertura Gastos Financieros ⁵	1,72x	1,88x
Liquidez Corriente ⁶	0,74x	0,68x
Proporción Deuda Corto Plazo ⁷	3,75%	3,58%
Proporción Deuda Largo Plazo ⁸	96,25%	96,42%
<i>Leverage</i> ⁹	2,67x	2,17x

El endeudamiento financiero neto presenta un aumento de 0,44x respecto al cierre del año anterior. 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 0,59x. Esto se debe a la disminución del valor justo de las propiedades en términos reales al 31 de diciembre de 2022. 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 1,72x, lo que implica una ratio totalmente saludable para efectos de cubrir las obligaciones con los ingresos percibidos en el periodo. Si bien la liquidez corriente es de 0,74x, 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 de largo plazo corresponde al 96,25%, esto debido a que los financiamientos promedian un plazo superior a los 20 años. Esto permite a la empresa mantener una cobertura bastante amplia para cubrir las obligaciones.

¹ 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.

² Rentabilidad del Patrimonio (del inglés Return on Equity). Calculado como Ganancia del ejercicio / Promedio de Patrimonio total del período y el período anterior.

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

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

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

⁶ Calculado como la razón entre Activos corrientes y Pasivos corrientes.

⁷ Calculado como la razón entre Pasivos corrientes y Total pasivos.

⁸ Calculado como la razón entre Pasivos no corrientes y Total pasivos.

⁹ Calculado como la razón entre Total pasivos y Total patrimonio.

5. Análisis del Estado de Resultados

Estados de Resultados	31-12-2022 M\$	31-12-2021 M\$	Variación (%)
Ingresos ordinarios	8.253.768	6.860.306	20,31%
Costo de venta	(1.982.782)	(1.293.116)	53,33%
Resultado bruto	6.270.986	5.567.190	12,64%
Gastos de administración	(563.316)	(484.838)	16,19%
Resultado directo de la operación	5.707.670	5.082.352	12,30%
Depreciación y amortización	-	-	-
EBITDA	5.707.670	5.082.352	12,30%
Otros ingresos por función	555.533	15.655.274	(96,45%)
Ingresos financieros	41.228	4.185	885,14%
Costos financieros	(3.312.807)	(2.700.241)	22,69%
Otras (perdidas) ganancias	(5.698)	46.418	(112,28%)
Diferencia de cambio	(607.651)	1.151.662	(152,76%)
Resultado por unidades de reajuste	(7.785.314)	(4.378.443)	77,81%
Resultados no operacionales	(11.114.709)	9.778.855	(213,66%)
Resultado antes de impuestos	(5.407.039)	14.861.207	(136,38%)
Impuesto a las ganancias	1.283.654	(3.958.105)	(132,43%)
Resultado del ejercicio	(4.123.385)	10.903.102	(137,82%)

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\$1.393.462, lo que equivale a un 20,31% con respecto al periodo del año anterior. La variación está asociada principalmente al ajuste inflacionario, más cambios por el término de los descuentos otorgados hasta el año anterior. Adicional a esto en agosto de 2022 se vende la propiedad de inversión Vespucio P9 por un valor total de M\$338.365.

Los costos de venta se desglosan de la siguiente manera:

Costos de venta	31-12-2022	31-12-2021	Variación (%)
	M\$	M\$	
Contribuciones	1.019.255	851.366	19,72%
Seguros	229.070	308.519	(25,75%)
Patentes	459	77	496,10%
Gastos Comunes	106.286	133.154	(20,18%)
Costo venta inmueble	627.712	-	(100,00%)
Total costos de venta	1.982.782	1.293.116	53,33%

Las contribuciones registran una variación de 19,72% con respecto al mismo periodo del año anterior, esto por el ajuste al avalúo fiscal realizado durante el año 2022. Adicional a este ajuste se suman las contribuciones de los activos adquiridos a mediados del año 2021.

Los seguros presentan una disminución de un 25,75%. Se espera mantener o reducir este costo con la renovación de condiciones en agosto 2023.

La cuenta gastos comunes es el resultado de los ingresos y egresos de gastos comunes. Esta cuenta disminuyó un 20,18% con respecto al año anterior principalmente por los mayor ingresos cobrados según lo establecido en los contratos de arriendo, especialmente en el centro comercial de San Bernardo. Se espera disminuir este costo en los próximos 15 meses.

Los gastos de administración se desglosan de la siguiente manera:

Gastos de administración	31-12-2022	31-12-2021	Variación (%)
	M\$	M\$	
Administración	335.372	321.639	4,27%
Asesorías legales / contables	209.413	130.407	60,58%
Gastos generales	18.531	32.792	(43,49%)
Total gastos de admin.	563.316	484.838	16,19%

Los gastos de administración presentan un aumento de un 16,19% 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 4,27% se debe al incremento de los ingresos de la sociedad. La facturación esporádica realizada el año 2021 equivalente a M\$86.757 por servicios para la adquisición disminuye parcialmente la brecha entre ambos años.

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

proceso finalizó durante el año 2022, por lo tanto, se esperan gastos similares al 2021 para el año 2023.

El EBITDA aumentó en M\$625.318 equivalente a un 12,30%. 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 31 de diciembre de 2022 corresponden a (M\$11.114.709), la principal variación corresponde al resultado por unidades de reajuste, ya que los financiamientos están registrados en unidades de fomento.

Las ganancias del ejercicio disminuyeron en un 137,82% 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	31-12-2022 M\$	31-12-2021 M\$	Variación (%)
De Operación	6.467.134	4.964.563	30,27%
De Inversión	(49.471)	(50.727)	2,48%
De Financiamiento	(6.075.652)	(6.157.547)	(1,33%)
Flujo del periodo	342.011	(1.243.711)	(127,50%)
Efectivo al inicio	1.106.930	2.350.641	
Efectivo al final	1.448.941	1.106.930	

La diferencia en el flujo al 31 de diciembre de 2022 respecto al cierre del año 2021 corresponde a M\$1.585.722, lo cual equivale a un aumento de 127,50%.

Al existir flujos positivos considerando los flujos de operación más las obligaciones financieras, la compañía definió realizar una distribución de dividendos por un equivalente a M\$1.050.000, lo que contrarrestó parcialmente 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 para los siguientes periodos.

El flujo de operación se descompone de la siguiente manera:

Flujo de operación	31-12-2022 M\$	31-12-2021 M\$	Variación (%)
Cobros ventas bienes y serv.	7.975.133	6.734.478	18,42%
Pagos a proveedores	(1.659.627)	(1.772.462)	(6,37%)
Flujo de efectivo neto	6.315.506	4.962.016	27,28%
Impuestos a las ganancias	34.864	193.398	(81,97%)
Otras Entradas (salidas) efe.	116.764	(190.851)	(161,18%)
Total Flujo de operación	6.467.134	4.964.563	30,27%

El flujo de inversión se descompone de la siguiente manera:

Flujo de inversión	31-12-2022 M\$	31-12-2021 M\$	Variación (%)
Compra activos a LP	(121.505)	(54.912)	121,27%
Intereses recibidos	41.228	4.185	885,14%
Prestamos relacionados	30.806	-	100,00%
Total Flujo de inversión	(49.471)	(50.727)	(2,48%)

El flujo de financiamiento se descompone de la siguiente manera:

Flujo de financiamiento	31-12-2022 M\$	31-12-2021 M\$	Variación (%)
Pagos arrendamientos fin.	(1.901.883)	(1.765.935)	7,70%
Intereses pagados	(3.123.769)	(2.698.454)	15,76%
Dividendos pagados	(1.050.000)	(1.693.158)	(37,99%)
Total Flujo de Fin.	(6.075.652)	(6.157.547)	(1,33%)

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 31 de diciembre de 2022 es el siguiente:

Detalle Vencimiento Deudores por Arriendo	Saldo al 31/12/2022 M\$	% sobre Total
Al día	538.395	75.04%
0 - 30 días	63.897	8.91%
31 - 60 días	31.125	4,34%
61 - 90 días	36.124	5,03%
91 - 120 días	47.926	6,68%
121 y más días	-	0%
Total	717.467	100,00%

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 1,72x.

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 20 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 Kiblisky
Gerente General
Inversiones Punta Blanca SpA



Carlos Pugin Bettenhauser
Gerente de Adm. & Finanzas
Inversiones Punta Blanca SpA



www.bpo-advisors.net