

**Análisis Razonado
Inversiones Punta
Blanca SpA**



PUNTA  **BLANCA**
COMERCIAL

**Estados Financieros
Consolidados al
31 de diciembre
de 2023**



ÍNDICE

1.	Descripción del Negocio.....	3
2.	Principales Activos	7
3.	Análisis del Estado de Situación Financiera	9
3.1	Activos	9
3.2	Pasivos.....	11
3.3	Patrimonio.....	12
4.	Indicadores Financieros	13
5.	Análisis del Estado de Resultados	14
6.	Análisis del Estado de Flujo de Efectivo.....	16
7.	Factores de Riesgo	18

1. Descripción del Negocio

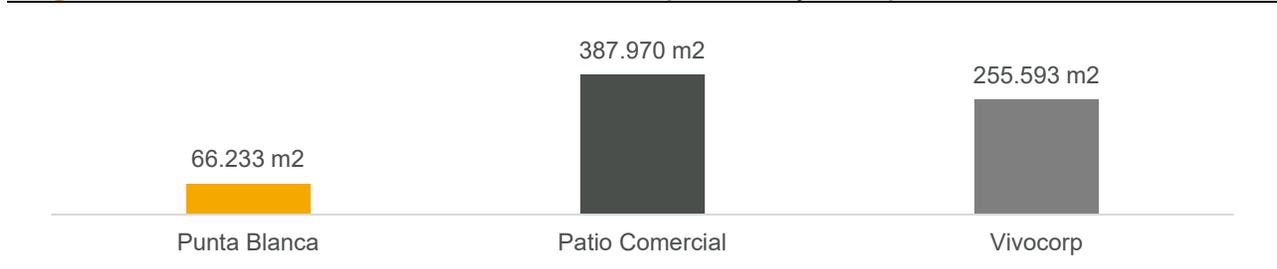
Inversiones Punta Blanca SpA y filiales (“Inversiones Punta Blanca”, “Puntablanca”, la “Compañía” la “Sociedad” o el “Emisor”) realiza su generación de flujos mediante la explotación de once centros comerciales destinados a las rentas inmobiliarias, y una oficina, todos distribuidos en las regiones de 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 66.233 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 66.233 m² arrendables que Puntablanca posee, 52.065 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.

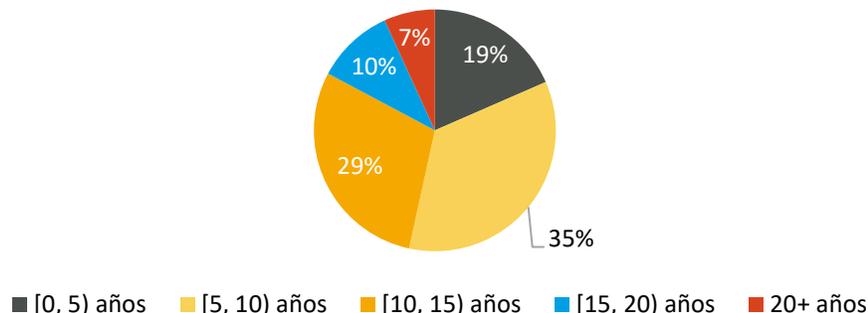
Figura 1: Metros cuadrados arrendables competencia y Compañía¹



¹ Fuente: Análisis razonado Vivocorp, diciembre 2022, principales centros comerciales por categoría y Memoria Patio Comercial a diciembre 2022 y la Compañía.

Los ingresos de la Compañía son generados principalmente a través de contratos a largo plazo. Durante el año 2023 el canon promedio mensual fue de 0,27 UF/m2.

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

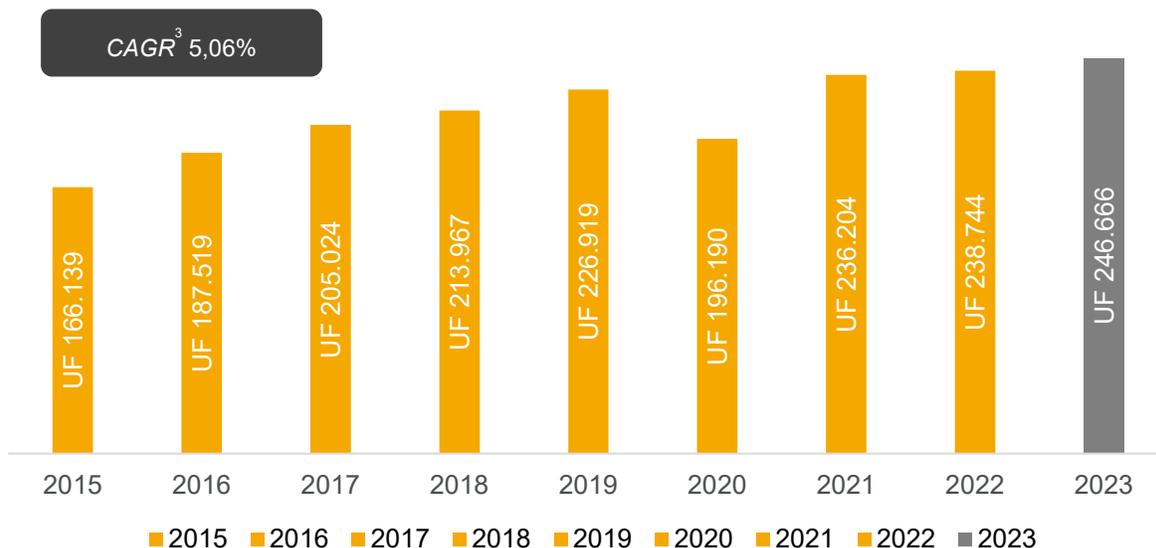


Fuente: la Compañía. Cálculos al 31/12/2023.

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



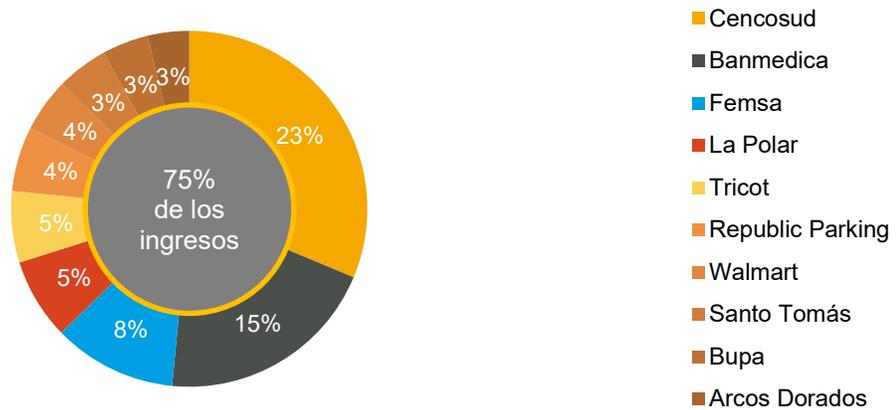
Fuente: Estados Financieros del Emisor. Tipo de cambio ajustado según fecha de emisión de las facturas.

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

Los diez principales clientes de Puntablanca representan aproximadamente el 75% de los ingresos.

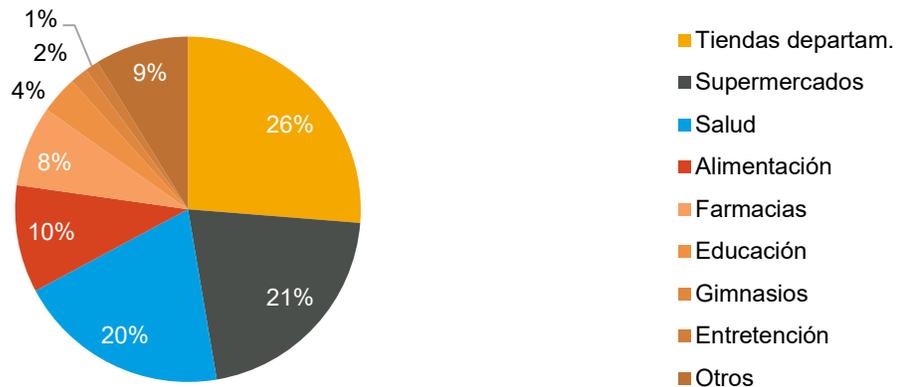
Figura 5: Diez principales arrendatarios. En base a ingresos por contratos



Fuente: la Compañía

Del mismo modo, aproximadamente el 63% 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.

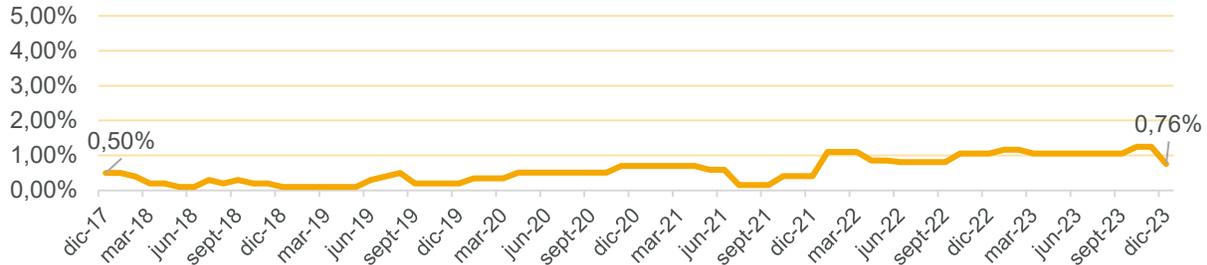
Figura 6: Desglose de arrendatarios por rubro, según ingresos anuales proyectados.



Fuente: la Compañía

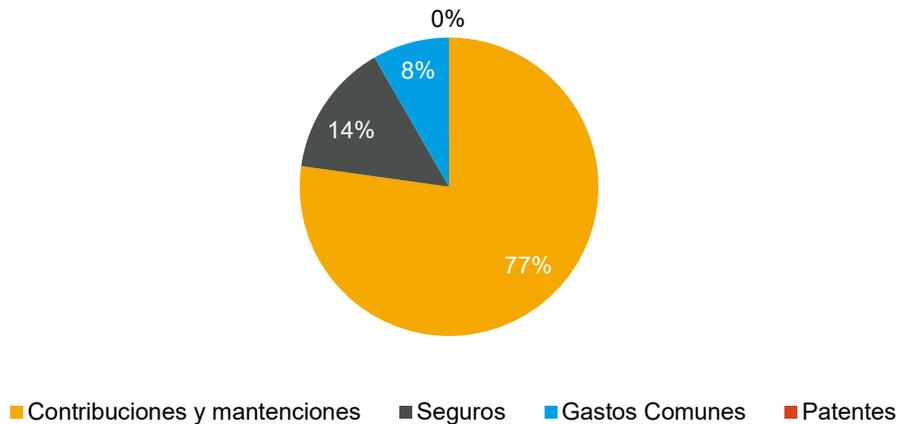
Históricamente, la vacancia de la Compañía se ha encontrado en torno a 0,5%. Se estima mantener una vacancia similar para los siguientes periodos.

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



El principal costo de la Compañía corresponde a las contribuciones asociadas a los Activos Esenciales. Al 31 de diciembre de 2023, este ítem representó un 77% 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 2023, la Compañía posee cinco power center, con un total 52.065 m² útiles y un valor contable total de MM\$95.183, seis strip center, con un total 11.121 m² útiles y un valor contable total de MM\$21.631, un stand alone, con un total de 2.784 m² útiles y un valor contable total de MM\$3.136, y una oficina, con un total de 264 m² útiles y un valor contable total de MM\$1.210.

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 una 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	11.985	MM\$31.559.-
2)	Maipú	Metropolitana	12.249	MM\$23.342.-
3)	Curicó	Maule	11.711	MM\$13.023.-
4)	Ovalle	Coquimbo	8.322	MM\$14.655.-
5)	Arica	Arica y Parinacota	7.798	MM\$12.604.-
Total			52.065	MM\$95.183.-

Strip Center

N°	Nombre	Región	m ² útiles	Valor contable (en millones de pesos)
1)	San Bernardo	Metropolitana	4.794	MM\$5.724.-
2)	La Cruz	Valparaíso	1.943	MM\$4.450.-
3)	Quillota	Valparaíso	1.870	MM\$2.104.-
4)	Antonio Varas	Metropolitana	676	MM\$3.757.-
5)	Avenida Perú	Metropolitana	767	MM\$4.037.-
6)	Talagante	Metropolitana	1.071	MM\$1.559.-
Total			11.121	MM\$21.631.-

Stand Alone

N°	Nombre	Región	m ² útiles	Valor contable (en millones de pesos)
1)	Maipú II	Metropolitana	2.784	MM\$3.136.-
Total			2.784	MM\$3.136.-

Oficinas

N°	Nombre	Región	m ² útiles	Valor contable (en millones de pesos)
1)	Vespucio, P12	Metropolitana	264	MM\$1.210.-
Total			264	MM\$1.210.-

3. Análisis del Estado de Situación Financiera

3.1 Activos

Activos	31-12-2023 M\$	31-12-2022 M\$	Variación (%)
Activos corrientes	2.687.523	1.731.418	55,22%
Activos no corrientes	121.289.215	117.392.382	3,32%
Total activos	123.976.738	119.123.800	4,07%

Activos Corrientes

Los activos corrientes presentan un aumento de 55,22% al 31 de diciembre de 2023 con respecto al 31 de diciembre de 2022.

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

Activos Corrientes	31-12-2023 M\$	31-12-2022 M\$	Variación (%)
Efectivo y equivalente	388.636	1.448.941	(73,18%)
Deudas comerciales	331.407	21.267	1.458,32%
Otros activos no financieros	165.956	151.472	9,56%
Cuentas por cobrar relac.	1.673.916	-	100,00%
Activos por impuestos	127.608	109.738	16,28%
Total activos corrientes	2.687.523	1.731.418	55,22%

El efectivo y equivalente a efectivo tuvo una disminución de 73,18% asociado a pagos efectuados durante el periodo relacionados los flujos de actividades de operación, actividades de inversión y los flujos de financiamiento, además de los aumentos en cuentas por cobrar a empresas relacionadas.

Las deudas comerciales aumentaron en un 1.458,32% esto se debe principalmente a facturas emitidas en el mes de diciembre 2023 por un total de M\$224.681, las cuales regularmente son canceladas durante los primeros 10 días del mes siguiente.

La cuenta por cobrar a relacionados corresponde a préstamos, los cuales se saldarán a el segundo trimestre del ejercicio siguiente, mediante una distribución de dividendos pagadera contra la cuenta entre relacionados.

Los activos por impuestos corrientes corresponden principalmente al impuesto por recuperar por concepto de PPM acumulados en el año 2022 por un total de M\$85.286.

Activos No Corrientes

Los activos no corrientes presentan un aumento de 3,32% al 31 de diciembre de 2023 respecto al 31 de diciembre de 2022, lo que se explica principalmente por las mejoras de las propiedades de inversión.

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

Activos No Corrientes	31-12-2023 M\$	31-12-2022 M\$	Variación (%)
Otros activos no financieros	118.984	111.010	7,18%
Otros activos financieros	9.830	7.278	35,06%
Propiedades de inversión	121.160.401	117.274.094	3,31%
Total activos No Corrientes	121.289.215	117.392.382	3,32%

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	31-12-2023	31-12-2022	Variación (%)
	M\$	M\$	
Pasivos corrientes	2.756.399	2.588.084	6,50%
Pasivos no corrientes	86.727.567	83.928.074	3,34%
Total pasivos	89.483.966	86.516.158	3,43%

Pasivos Corrientes

Los pasivos corrientes presentan un aumento de 6,50% al 31 de diciembre de 2023 con respecto al 31 de diciembre de 2022.

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

Pasivos Corrientes	31-12-2023	31-12-2022	Variación (%)
	M\$	M\$	
Otros pasivos financieros	2.234.983	2.066.206	8,17%
Cuentas Comerciales	417.751	371.569	12,43%
Pasivos por impuestos	103.665	150.309	(31,03%)
Total Pasivos Corrientes	2.756.399	2.588.084	6,50%

La cuenta “otros pasivos financieros” aumentó en un 8,17% asociado al ajuste de la unidad de fomento según las tablas de desarrollo de los financiamientos que se mantienen.

La cuenta “cuentas comerciales” aumento un 12,43% principalmente por impuesto por pagar correspondiente al mes de diciembre por un total de M\$102.418 y en segunda instancia al ordenamiento de los pagos de documentos a corto plazo el cual disminuyo por un valor total de M\$56.236.

La cuenta “pasivos por impuestos” disminuyo un 31,03%. La diferencia no es material, además, este monto cambia mensualmente según la declaración mensual de cada Formulario 29 presentada en el Servicio de Impuestos Internos.

Pasivos No Corrientes

Los pasivos no corrientes presentan un aumento de 3,34% al 31 de diciembre de 2023 respecto al 31 de diciembre de 2022, según el siguiente desglose:

Pasivos No Corrientes	31-12-2023	31-12-2022	Variación (%)
	M\$	M\$	
Otros pasivos financieros	68.512.658	67.601.952	1,35%
Cuentas comerciales	241.498	221.859	8,85%
Cuentas por pagar relac.	1.589.301	368.666	331,10%
Pasivos por imp. diferidos	16.384.110	15.735.597	4,12%
Total Pasivos No Corr.	86.727.567	83.928.074	3,34%

La cuenta “otros pasivos financieros” aumentó un 1,35% 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 8,85% debido al aumento de las garantías por arriendo y al ajuste de la unidad de fomento.

La cuenta “Cuentas por pagar relacionados” aumento principalmente por la consolidación de la deuda de la sociedad filial Inmobiliaria Talagante Uno SpA por un monto total M\$1.306.022 los cuales corresponden a préstamos de los inversionistas a las filiales para el desarrollo de cada proyecto. Se espera saldar de manera progresiva esta cuenta en los próximos 24 meses.

Los pasivos por impuestos diferidos aumentaron debido al ajuste del valor razonable d los activos al 31 de diciembre de 2023, además las obligaciones consideradas en el cálculo tienen ajuste de la unidad de fomento.

3.3 Patrimonio

Patrimonio	31-12-2023	31-12-2022	Variación (%)
	M\$	M\$	
Capital pagado	31.309.485	31.308.502	0,0031%
Otras reservas	(126.638)	(135.515)	(6,6%)
Resultados acumulados	3.309.627	1.495.295	121,34%
Patrimonio neto controladora	34.492.474	32.668.282	5,58%
Participación no controladora	298	(60.640)	(100,49%)
Total patrimonio neto	34.492.772	32.607.642	5,78%

El patrimonio neto presenta un aumento de M\$1.885.130 al 31 de diciembre de 2023 respecto al 31 de diciembre de 2022, se descompone en M\$983 asociado al aumento de capital, M\$1.823.209 asociado a la ganancia del periodo y otras reservas, además de un aumento correspondiente a las participaciones no controladoras.

4. Indicadores Financieros

Razones Financieras	31-12-2023	31-12-2022
ROA ³	5,46%	4,78%
ROE ⁴	5,58%	(11,72%)
Endeudamiento Financiero Neto ⁵	2,04x	2,09x
Endeudamiento Financiero Propiedades. Inv ⁶	0,58x	0,59x
Cobertura Gastos Financieros ⁷	1,95x	1,72x
Liquidez Corriente ⁸	0,98x	0,67x
Proporción Deuda Corto Plazo ⁹	3,08%	2,99%
Proporción Deuda Largo Plazo ¹⁰	96,92%	97,01%
<i>Leverage</i> ¹¹	2,59x	2,65x

El endeudamiento financiero de las propiedades de inversión disminuye de 0,59x a 0,58x. Esto se debe a la amortización de deuda y a la casi nula variación del valor razonable en términos reales al 31 de diciembre de 2023. 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 1,95x, 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 0,98x, 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 96,92%, 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.

³ 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.

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	31-12-2023 M\$	31-12-2022 M\$	Variación (%)
Ingresos ordinarios	8.914.977	8.253.768	8,01%
Costo de venta	(1.677.074)	(1.982.782)	(15,42%)
Resultado bruto	7.237.903	6.270.986	15,42%
Gastos de administración	(605.821)	(563.316)	7,55%
Resultado directo de la operación	6.632.082	5.707.670	16,20%
Depreciación y amortización	-	-	-
EBITDA	6.632.082	5.707.670	16,20%
Otros ingresos por función	2.537.143	555.533	356,70%
Ingresos financieros	47.681	41.228	15,65%
Costos financieros	(3.401.960)	(3.312.807)	2,69%
Otras (perdidas) ganancias	(43.053)	(5.698)	655,58%
Diferencia por valor propiedades de inversión	(15.548)	(607.651)	(97,44%)
Resultado por unidades de reajuste	(3.056.239)	(7.785.314)	(60,74%)
Resultados no operacionales	(3.931.976)	(11.114.709)	(64,62%)
Resultado antes de impuestos	2.700.106	(5.407.039)	(149,94%)
Impuesto a las ganancias	(827.709)	1.283.654	(164,48%)
Resultado del ejercicio	1.872.397	(4.123.385)	(145,41%)

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 activos inmobiliarios en operación implicaron un aumento de M\$661.209, lo que equivale a un 8,01% con respecto al periodo del año anterior. La variación está asociada principalmente al ajuste inflacionario y a cambios por la disminución de vacancia y firma de nuevos contratos de arriendo.

Los costos de venta se desglosan de la siguiente manera:

Costos de venta	31-12-2023	31-12-2022	Variación (%)
	M\$	M\$	
Contribuciones	1.294.974	1.019.255	27,05%
Seguros	242.714	229.070	5,96%
Patentes	185	459	(59,69%)
Gastos Comunes	139.201	106.286	30,97%
Costo ventas inmuebles	-	627.712	(100,00%)
Total costos de venta	1.677.074	1.982.782	(15,42%)

Las contribuciones registran una variación de 27,05% con respecto al mismo periodo del año anterior, esto según el ajuste del avalúo fiscal según el tipo de cambio y además por el cambio en el factor aplicable a la sobretasa, aplicable desde el primer trimestre del ejercicio en curso.

Los seguros presentan un aumento de un 5,96%, la cual corresponde a las variaciones por la unidad de fomento.

Los gastos comunes presentan un aumento de 30,97% atribuible a una mayor cantidad de mantenciones correctivas durante el presente ejercicio. Se espera una disminución considerable durante el siguiente ejercicio.

Los gastos de administración se desglosan de la siguiente manera:

Gastos de administración	31-12-2023	31-12-2022	Variación (%)
	M\$	M\$	
Administración	501.649	335.372	49,58%
Asesorías legales / contables	104.025	209.413	(50,33%)
Gastos generales	147	18.531	(99,21%)
Total gastos de admin.	605.821	563.316	7,55%

Los gastos de administración presentan un aumento de un 49,58% 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 49,58% se debe al ajuste real según el valor de la unidad de fomento y al aumento de gastos esporádicos incurridos en los centros comerciales durante el 2023.

Los gastos por asesorías legales/contables presentan una disminución de un 50,33% con respecto al mismo periodo del año anterior. La disminución tiene relación con servicios esporádicos contratados durante el año anterior.

El EBITDA aumentó en M\$924.412 equivalente a un 16,20%. 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 2023 corresponden a (M\$3.931.976). Uno de los principales costos es el de intereses por financiamientos, según lo establecido en las tablas de desarrollo. Adicional a lo anterior, existe una pérdida relevante por unidades de reajuste correspondiente a la actualización de la deuda vigente según la unidad de fomento, resultado que es contrarrestado parcialmente por el cambio en el valor justo de las propiedades de inversión en la cuenta Otros Ingresos por función.

El resultado del ejercicio aumentó en un 145,41% durante el periodo 2023 con relación al mismo periodo de 2022, esto según lo referido en párrafos anteriores.

6. Análisis del Estado de Flujo de Efectivo

Actividad	31-12-2023 M\$	31-12-2022 M\$	Variación (%)
De Operación	6.165.605	6.467.134	(4,66%)
De Inversión	(1.724.587)	(49.471)	3386,06%
De Financiamiento	(5.501.323)	(6.075.652)	(9,45%)
Flujo del periodo	(1.060.305)	342.011	(410,02%)
Efectivo al inicio	1.448.941	1.106.930	30,90%
Efectivo al final	388.636	1.448.941	(73,18%)

La diferencia en el flujo al 31 de diciembre de 2023 respecto al mismo periodo del año 2022 corresponde a M\$1.402.316, lo que equivale a una disminución de 410,02%, esto dado a la política de la empresa de distribuir la mayor cantidad de recursos a los accionistas.

El flujo de operación se descompone de la siguiente manera:

Flujo de operación	31-12-2023 M\$	31-12-2022 M\$	Variación (%)
Cobros ventas bienes y serv.	8.581.256	7.975.133	7,60%
Pagos a proveedores	(2.298.422)	(1.659.627)	38,49%
Flujo de efectivo neto	6.282.834	6.315.506	(0,52%)
Impuestos a las ganancias	28.774	34.864	(17,47%)
Otras Entradas (salidas) efe.	(146.003)	116.764	(225,04%)
Total Flujo de operación	6.165.605	6.467.134	(4,66%)

El flujo de inversión se descompone de la siguiente manera:

Flujo de inversión	31-12-2023	31-12-2022	Variación (%)
	M\$	M\$	
Compra activos a LP	(55.960)	(121.505)	(53,94%)
Intereses recibidos	47.680	41.228	15,65%
Préstamo relacionadas	(1.716.307)	30.806	(5.671,34%)
Total Flujo de inversión	(1.724.587)	(49.471)	3.386,06%

El flujo de financiamiento se descompone de la siguiente manera:

Flujo de financiamiento	31-12-2023	31-12-2022	Variación (%)
	M\$	M\$	
Pagos arrendamientos fin.	(2.102.294)	(1.901.883)	78,72%
Intereses pagados	(3.399.029)	(3.123.769)	(32,70%)
Dividendos pagados	-	(1.050.000)	(100,00%)
Total Flujo de Fin.	(5.501.323)	(6.075.652)	(9,45%)

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 2023 es el siguiente:

Detalle Vencimiento Deudores por Arriendo	Saldo al 31/12/2023 M\$	% sobre Total
Al día	224.681	88,94%
0 - 30 días	18.839	7,46%
31 - 60 días	6.323	2,50%
61 - 90 días	2.785	1.10%
91 - 120 días	-	-
121 y más días	-	-
Total	252.628	100,00%

A su vez, no existen gastos por provisión de cuentas incobrables para el periodo del año 2023.

Riesgo de Liquidez

El riesgo de liquidez está relacionado con las necesidades de fondos para hacer frente a los compromisos adquiridos. Si bien la liquidez corriente es de 0,98, esto se debe a la política de la empresa de distribuir el 100% de los excedentes a los accionistas. Debido a que los resultados proyectados para los siguientes trimestres cubren sin problemas los compromisos a corto plazo, no existe riesgo de liquidez para la operación cotidiana.

Por otro lado, el riesgo de liquidez 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 y la cobertura de los gastos financieros es de 1,95x.

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. Este seguro incluye siniestros ocasionados por saqueos o vandalismo.

- 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