

ANÁLISIS RAZONADO

ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

AL 31 DE MARZO DE 2021



ANÁLISIS RAZONADO DE LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

AL 31 DE MARZO DE 2021

1. ACTIVIDADES Y NEGOCIOS

Actualmente la Compañía posee 29 propiedades a lo largo de Chile, en donde sus principales arrendatarios, en términos de ingresos, son Derco, Sodimac, Walmart, Unimarc y Cencosud, con los cuales ha celebrado contratos a largo plazo, entregando así una gran estabilidad en los flujos de la Compañía.

En diciembre de 2018, el Directorio decidió crear una filial a la que se le aportó la Universalidad Jurídica correspondiente al Establecimiento de Comercio denominado “Centro Comercial Mall Puerta del Mar”. Esto obedece a que el Centro Comercial requiere la creación y administración de un plan de desarrollo, marketing y una gestión operacional de forma permanente. Lo que hace de este activo un activo distinto al resto de los activos de la sociedad.

La explotación comercial de estos inmuebles se logra a través del arriendo de los terrenos, edificios y construcciones que conforman centros comerciales o propiedades individuales, caracterizándose por tener flujos estables (indexados a la UF) y bajos costos operacionales. Las propiedades de SRC consolidado están distribuidas en 7 regiones a lo largo de Chile.

Red de locales comerciales – Arriendo de locales individuales distribuidos en 7 regiones en Chile.

Consiste en el arriendo de 28 bienes inmuebles a distintos actores en la actividad comercial a escala nacional con contratos de largo plazo, y con una cobertura desde la ciudad de La Serena a Puerto Montt. Entre dichas entidades destacan Derco, Sodimac, Unimarc, Salcobrand, Poder Judicial y la Ilustre Municipalidad de La Serena por mencionar algunas.

Centros comerciales – Arriendo de locales en Mall Puerta del Mar en La Serena.

En este negocio, la Compañía participa a través de Mall Puerta del Mar ubicado en la ciudad de La Serena, a través de dos segmentos de negocios. El primero de ellos está enfocado en grandes compañías a nivel nacional, mientras que el segundo se enfoca a pequeños comerciantes locales. Dentro de las principales compañías clientes de SRC y parte del primer segmento mencionado, se encuentran relevantes participantes del retail nacional como Walmart, Sodimac, Cencosud, Casa&Ideas, Forus, Banco de Chile, y Chuck e Cheese’s. Adicionalmente se cuentan más de una veintena de arrendatarios en locales menores, módulos y patio de comidas.

Áreas de Negocios

Sociedad de Rentas Comerciales S.A. opera principalmente en la industria de las rentas inmobiliarias, la cual se caracteriza por la generación de ingresos estables a lo largo del tiempo mediante contratos de arriendo de activos inmobiliarios como oficinas, locales comerciales, strip centers, parques industriales y espacios comerciales colocados directamente a terceros.

Sin perjuicio de lo anterior, y para lograr optimizar la rentabilidad del porfolio de inversión, SRC ha decidido incursionar en el negocio de los desarrollos mixtos comerciales – habitacionales, con el fin de poder aprovechar todo el potencial inmobiliario de los terrenos que posee como en su banco de terrenos.

Es importante mencionar que el desarrollo inmobiliario implica buscar una mayor rentabilidad en el negocio, desde la identificación de las necesidades, diseño del producto, gestión de la construcción y comercialización. Mientras que la renta inmobiliaria es la etapa en la cual se explota el inmueble y la sociedad busca obtener la rentabilidad exigida al negocio.

SEGMENTOS OPERATIVOS

Tal como se mencionó en el punto anterior, Sociedad de Rentas Comerciales opera tanto en el segmento del desarrollo como de la renta, logrando administrar de buena forma ambas etapas de la cadena de valor. Por lo tanto, su porfolio está compuesto de proyectos en etapas de desarrollo junto con propiedades en etapa de explotación. Esto complementado con el hecho de tener inmuebles que fueron desarrolladas íntegramente dentro de la empresa y con propiedades que han sido compradas con contratos de arrendamiento, logran un mix óptimo en la relación riesgo – rentabilidad.

2. ANÁLISIS DEL ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA.

Se presentan a continuación los cuadros de los Estados Financieros de Sociedad de Rentas Comerciales S.A. al 31 de marzo de 2021.

ACTIVOS

| <i>Activos</i> | <i>31-mar-21</i> <i>M\$</i> | <i>31-dic-20</i> <i>M\$</i> | <i>Variación</i> <i>M\$</i> | <i>Variación</i> <i>%</i> |
|----------------------|--------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|------------------------------|
| Activos corrientes | 24.624.951 | 33.639.943 | (9.014.992) | -26,80% |
| Activo no corrientes | 198.602.786 | 198.423.670 | 179.117 | 0,09% |
| Total Activos | 223.227.737 | 232.063.613 | (8.835.875) | -3,81% |

Activos corrientes

Los activos corrientes disminuyeron un 26,80% al 31 de marzo de 2021 equivalente a M\$9.014.992, explicado principalmente por la disminución de los inventarios corrientes M\$7.795.502 producto de las ventas de departamentos de este período y disminución de impuesto corrientes \$2.487.229, efectivo y equivalente de efectivo en M\$1.733.929, contrarrestado por el aumento de deudores comerciales M\$2.739.452 correspondiente principalmente a créditos hipotecarios por cobrar.

Activos no corrientes

Al 31 de marzo de 2021, los activos no corrientes presentan un incremento de 0,09% equivalente a M\$179.117 lo que se explica principalmente por el aumento de otros activos no financieros M\$92.046, inventarios no corrientes M\$45.219 propiedades plantas y equipos, en el rubro muebles y útiles y maquinaria M\$41.851.

PASIVOS Y PATRIMONIO

| <i>Pasivos y Patrimonio</i> | <i>31-mar-21</i> | <i>31-dic-20</i> | <i>Variación</i> | <i>Variación</i> |
|-----------------------------|--------------------|--------------------|--------------------|------------------|
| | <i>M\$</i> | <i>M\$</i> | <i>M\$</i> | <i>%</i> |
| Pasivos corrientes | 2.594.387 | 17.409.410 | (14.815.023) | -85,10% |
| Pasivos no corrientes | 67.677.408 | 67.274.642 | 402.766 | 0,60% |
| Patrimonio | 152.955.942 | 147.379.561 | 5.576.381 | 3,78% |
| Total Pasivos | 223.227.737 | 232.063.613 | (8.835.875) | -3,81% |

Pasivos corrientes

El pasivo corriente al 31 de marzo de 2021 disminuyó en 85,10%, equivalente a M\$14.815.023, comparado con el valor al 31 de diciembre de 2020, variación que se explica principalmente por la disminución de cuentas por paga entidades relacionadas por M\$13.609.554 producto del pago del dividendo adicional por M\$12.492.000 y el pago de préstamos a empresa relacionada M\$1.109.427 y otros pasivos no financieros en M\$1.862.329 correspondiente a la obligación de promesas de compra venta de departamentos, contrarrestado por la disminución de pasivos por impuesto corrientes M\$251.761.

Pasivos no corrientes

El aumento de 0,60% de los pasivos no corrientes equivalente a M\$402.766, al 31 de marzo de 2021 se explica principalmente por el incremento impuesto diferido M\$229.948 y de otros pasivos financieros por M\$168.336 correspondiente a la actualización de la deuda con el público.

Patrimonio

El patrimonio al 31 de marzo de 2021 presenta un aumento de 3,78%, equivalente a M\$5.576.381, explicado por la incorporación del resultado del ejercicio del período y el ajuste del dividendo.

ANÁLISIS DEL ESTADO DE RESULTADOS POR FUNCIÓN

| <i>Estado de Resultados</i> | <i>31-mar-21</i> | <i>31-mar-20</i> | <i>Variación</i> | <i>Variación</i> |
|---|------------------|------------------|------------------|------------------|
| | <i>M\$</i> | <i>M\$</i> | <i>M\$</i> | <i>%</i> |
| Ingresos de actividades ordinarias | 16.971.664 | 2.416.710 | 14.554.954 | 602,26% |
| Costos de venta | (8.759.032) | (404.760) | (8.354.272) | 2064,01% |
| Ganancia bruta | 8.212.632 | 2.011.950 | 6.200.682 | 308,19% |
| Gastos de adm. y ventas | (328.815) | (369.747) | 40.932 | -11,07% |
| Resultado operacional | 7.883.817 | 1.642.203 | 6.241.614 | 380,08% |
| Ingresos financieros | 110.436 | 15.090 | 95.346 | 631,85% |
| Costos financieros | (436.720) | (580.840) | 144.120 | -24,81% |
| Resultado por unidades de reajuste | (271.103) | (42.033) | (229.070) | 544,98% |
| Resultado no operacional | (597.387) | (607.783) | 10.396 | -1,71% |
| Ganancia antes de impuesto | 7.286.430 | 1.034.420 | 6.252.010 | 604,40% |
| Beneficio por impuesto a las ganancias | (1.718.049) | (265.012) | (1.453.037) | 548,29% |
| Interés minoritario | 0 | 0 | 0 | N.A. |
| Utilidad (pérdida) del ejercicio | 5.568.382 | 769.408 | 4.798.974 | 623,72% |
| Utilidad por acción | 618,71 | 85,49 | 533 | 623,72% |
| EBITDA | 7.909.283 | 1.660.179 | 6.249.104 | 376,41% |

Ganancia Bruta

La ganancia bruta al 31 de marzo de 2021 alcanzó M\$8.212.632, lo que representa un aumento de 308,19% comparado con la ganancia al 31 de marzo de 2020 equivalente a M\$2.011.950 explicado principalmente por el aumento de los ingresos de actividades ordinarias M\$14.554.954, producto de la venta de departamentos del edificio La Cabaña M\$14.389.480 y de aumento de ingresos de rentas por M\$165.474 contrarrestado principalmente por el costo de venta de departamentos por total de M\$8.139.553.

Ingresos Financieros

Los ingresos financieros aumentaron un 631,85%, equivalente a M\$95.346, comparados con los ingresos obtenidos al 31 de marzo de 2020, explicado principalmente por una mayor recuperación de los intereses de los fondos de inversiones.

Costos Financieros

Los costos financieros al 31 de marzo de 2021 disminuyeron un 24,81%, equivalente a M\$144.120 respecto a la cifra alcanzada a igual fecha del año anterior, lo que se explica principalmente por la recuperación de Fondos Mutuos M\$173.429 contrarrestado por el aumento de intereses pagados a bancos por nuevos préstamos y comisiones por M\$29.309.

Resultado por Unidades de Reajuste

El resultado por unidades de reajuste al 31 de marzo de 2021 aumentó un 544,98%, equivalente a M\$229.070 respecto a la obtenida al 31 de marzo de 2020, lo que se explica principalmente por el aumento de los reajustes devengados de inversiones M\$192.223 y reajuste de la deuda con el público por M\$36.856.

EBITDA

El EBITDA al 31 de marzo de 2021, fue de M\$7.909.283, lo que representa un aumento de equivalente a 376,41% mayor a la alcanzada a la misma fecha del año anterior de M\$1.660.179 representando una variación de M\$6.249.104 explicada principalmente por el aumento de la ganancia bruta M\$6.200.682, y el ahorro de los gastos de administración y venta M\$40.932.

ANÁLISIS DEL ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO DIRECTO

| <i>Estado de Flujo de Efectivo Directo</i> | <i>31-mar-21 M\$</i> | <i>31-mar-20 M\$</i> | <i>Variación M\$</i> | <i>Variación %</i> |
|--|--------------------------|--------------------------|--------------------------|------------------------|
| Flujo de la operación | 12.197.573 | 2.149.919 | 10.047.654 | 467,35% |
| Flujo de la inversión | (140.816) | (151.127) | 10.311 | 6,82% |
| Flujo de financiamiento | (13.790.683) | 0 | (13.790.683) | 0,00% |
| Total Flujo | (1.733.926) | 1.998.792 | (3.732.718) | -186,75% |

Las **Actividades de Operación** al 31 de marzo de 2021 generaron un flujo positivo de M\$12.197.573 mayor en 467,35% al obtenido al 31 de marzo de 2020 de M\$2.149.919, explicado principalmente por mayor recaudación M\$11.145.199, contrarrestado por mayores pagos a proveedores y personal, IVA y otros similares pagados por un monto total de M\$1.097.545.

Las **Actividades de Inversión**, durante el este periodo al 31 de marzo de 2021 generaron un flujo negativo de M\$140.816, lo que representa una variación positiva de M\$10.311 respecto al obtenido al 31 de marzo de 2020, explicada principalmente a menores adiciones de propiedades de planta y equipo y de propiedades de inversión M\$84.373, contrarrestado por menor inversión en instrumentos financieros M\$74.062.

Las **Actividades de Financiamiento** al 31 de marzo de 2021, generaron un flujo negativo de M\$13.790.683, explicada principalmente por el reparto de los dividendos adicionales por M\$12.492.000 y pago de préstamos a entidades relacionadas M\$1.298.683 el periodo anterior no registro movimientos en esta actividad.

RAZONES

| RAZONES | Unidad | ENE - MAR 2021 | ENE- DIC 2020 |
|---|--------|-------------------|------------------|
| INDICES DE LIQUIDEZ | | | |
| Liquidez Corriente | veces | 9,49 | 1,93 |
| Activo corriente / Pasivo corriente | | | |
| Razón Acida | veces | 6,00 | 1,93 |
| (Activo corriente - Inventario corriente) / Pasivo corriente | | | |
| INDICES DE ENDEUDAMIENTO | | | |
| Razón de Endeudamiento | veces | 0,46 | 0,57 |
| Pasivos totales / Patrimonio total | | | |
| Razón de Endeudamiento Neto | veces | 0,42 | 0,52 |
| (Pasivos totales - Efectivo y equiv.de efectivo) / Patrimonio total | | | |
| Proporción Deuda Corto Plazo | % | 3,69% | 20,56% |
| Pasivo corriente / (Pasivo corriente + Pasivo no corriente) | | | |
| Proporción Deuda Largo Plazo | % | 96,31% | 79,44% |
| Pasivo no corriente / (Pasivo corriente + Pasivo no corriente) | | | |
| Cobertura Gastos Financieros | veces | 17,47 | 9,42 |
| EBITDA (1)/ Gastos financieros neto (2) | | | |
| Deuda Financiera Neta / EBITDA | veces | 1,51 | 2,18 |
| (Deuda Financiera - Efectivo y equiv.de efectivo) / EBITDA (1) | | | |
| INDICES DE RENTABILIDAD Y UTILIDAD POR ACCION | | | |
| Rentabilidad Patrimonial | | | |
| Resultado (3) / Patrimonio promedio (4) | % | 15,25% | 11,33% |
| Rentabilidad del Activo | | | |
| Resultado (3) / Activos totales promedio (5) | % | 10,06% | 7,50% |
| Rendimiento Activos Operacionales | | | |
| Resultado (3) / Activos operacionales promedio (6) | % | 12,11% | 8,76% |
| Margen EBITDA | | | |
| EBITDA / Ingresos de actividades ordinarias | % | 46,60% | 70,35% |
| Utilidad por acción | | | |
| Resultado / Número de acciones suscritas | \$ | 618,71 | 1.839,68 |

(1) EBITDA 12 meses móviles acumulado a marzo 2021

(2) Gastos financieros netos 12 meses móviles

(3) Resultado Promedio corresponde a la utilidad de 12 meses móviles

(4) Patrimonio Promedio corresponde al promedio simple de los patrimonios de ambos períodos

(5) Activo Total Promedio corresponde al promedio simple del total de activos de ambos períodos

(6) Activos Operacionales Promedio corresponde al promedio simple de los activos no corrientes de ambos ejercicios y que representan los activos operacionales de la compañía.

LIQUIDEZ

El **Índice de Liquidez** fue de 9,49 veces al 31 de marzo de 2021, cifra superior a la registrada al 31 de diciembre de 2020 de 1,93 veces, variación que se explica principalmente por la disminución de los pasivos corrientes en un 85,1% originado por el pago de los dividendos, efecto contrarrestado por la baja de los activos corrientes en 26,8% .

ENDEUDAMIENTO

El **Leverage** total fue de 0,46 veces al 31 de marzo de 2021, cifra inferior a la obtenida el 31 de diciembre de 2020 de 0,57 veces. Los pasivos totales aumentaron en 10,87%, cifra inferior al aumento del patrimonio de 3,78%.

Deuda Financiera Neta/ EBITDA fue de 1,51 veces al 31 de marzo de 2021, menor a la del 31 de diciembre de 2020, la que alcanzó 2,18 veces, explicado principalmente porque el aumento del EBITDA producida por el aumento de la ganancia bruta, lo que generó el aumento del resultado operacional.

RENTABILIDAD

La **Rentabilidad del Patrimonio** fue de 15,25% al 31 de marzo de 2021 cifra superior a la alcanzada al 31 de diciembre de 2020 de 11,37%, debido al aumento de la utilidad anualizada frente al alza del patrimonio.

La razón **Rentabilidad sobre Activos totales promedio** alcanzó un 10,06% al 31 de marzo de 2021, cifra mayor a la alcanzada al 31 de diciembre de 2020 de 7,50%. Explicado por el aumento de la utilidad anualizada frente al alza de los activos totales promedios.

FACTORES DE RIESGO

ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS

La Gerencia de Finanzas y Tesorería es la responsable de obtener el financiamiento para las actividades habituales y los nuevos proyectos de la empresa, así como de la administración de los riesgos financieros que puedan amenazar el normal funcionamiento de la empresa.

Sociedad de Rentas Comerciales S.A. ha identificado una serie de riesgos a los cuales se encuentra expuesta, los cuales son gestionados mediante políticas, procedimientos, mediciones y control.

Para hacer frente a estos riesgos, Sociedad de Rentas Comerciales S.A. ha implementado una serie de políticas y medidas tendientes a mitigar su impacto. Periódicamente sesiona un Comité de Finanzas cuyo foco principal está en revisar la evolución de los activos y pasivos de la compañía, la cartera de inversiones financieras y la coyuntura de mercado.

Los riesgos que se han identificado son los siguientes:

- **Riesgo de Liquidez**
- **Riesgo de Crédito**
- **Riesgo Operacional**
- **Riesgo de Mercado**

La Sociedad no utiliza instrumentos derivados con fines especulativos. Las políticas de administración de riesgos financieros sólo permiten el uso de este tipo de instrumentos con propósitos de cobertura de exposición a riesgos de tipos de cambio y tasas de interés provenientes de las fuentes de financiamiento de la empresa y de las inversiones en valores negociables.

Contingencia Covid-19

El 30 de enero de 2020, la Organización Mundial de la Salud designó el brote de la enfermedad por coronavirus 2019 ("COVID-19") como una emergencia de salud pública de importancia internacional. En Chile, con fecha 16 de marzo de 2020 el Ministerio de Salud declaró al COVID-19 en etapa 4 lo que implica una serie de medidas para contener su propagación y con fecha 18 de marzo de 2020 se ha decretado Estado de Excepción Constitucional de Catástrofe en todo el territorio nacional.

A la fecha de emisión de estos estados financieros, las operaciones de la Sociedad y su filial no ha sufrido efectos significativos como consecuencia de la situación descrita. La Sociedad ha identificado impactos acotados por efectos de la pandemia en nuestros resultados para el año 2020 y menor para el año 2021. Esto debido a que la mayoría de nuestros principales clientes siguen operando, como una forma de ayudar a los nuestros locatarios comerciales se procedió a rebajar considerablemente el cobro de arriendo mínimo y variable a todos los locales que permanezcan con sus tiendas cerradas por causa de la autoridad sanitaria.

Riesgo de Liquidez

Administración del riesgo:

Sociedad de Rentas Comerciales S.A. debe procurar contar siempre con los recursos líquidos necesarios para afrontar los desembolsos requeridos para sus operaciones habituales y los compromisos asumidos con sus acreedores.

Para tales efectos, la empresa cuenta con políticas de liquidez que garantizan la mantención de suficiente efectivo y equivalentes de efectivo. La principal fuente de liquidez proviene de los flujos de efectivo resultantes de sus actividades operacionales. La empresa estima que los flujos de caja provenientes de su actividad operacional y el efectivo disponible son suficientes para financiar el Capital de Trabajo, pagos de intereses y amortizaciones.

Adicionalmente, el bajo nivel de endeudamiento de la compañía le permite mantener líneas de financiamiento bancario no utilizadas.

Sociedad de Rentas Comerciales S.A. monitorea su riesgo de liquidez con un adecuado presupuesto de flujos de caja futuro y permanente control del cumplimiento de éste.

31.03.2021

| Tipo de Amortización | Hasta 90 días M\$ | Más de 90 días hasta 1 año M\$ | De 1 a 2 años M\$ | De 2 a 3 años M\$ | De 3 a 4 años M\$ | De 4 a 5 años M\$ | 5 años o más M\$ | Total Deuda M\$ |
|----------------------|-------------------|--------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Capital | - | - | - | - | 2.672.255 | 2.672.255 | 22.714.132 | 28.058.642 |
| Intereses | 582.134 | 1.164.268 | 1.164.268 | 1.164.268 | 1.084.885 | 979.040 | 4.048.477 | 10.187.340 |
| Totales | 582.134 | 1.164.268 | 1.164.268 | 1.164.268 | 3.757.140 | 3.651.295 | 26.762.609 | 38.245.982 |

Riesgo de Crédito

Administración del riesgo:

1. Sociedad de Rentas Comerciales S.A. cuenta con una estricta política de diversificación tanto de emisores como de contrapartes para los instrumentos financieros a través de los cuales puede administrar su liquidez. La política contempla márgenes de concentración por tipo de instrumento, emisor, grupo empresarial, clasificación de riesgo, moneda de emisión y administrador.
2. La empresa cuenta con una cartera de clientes diversificada y de buena calidad crediticia, lo que se traduce en bajos niveles de morosidad. Adicionalmente, Sociedad de Rentas Comerciales S.A., pone a disposición de sus clientes toda su capacidad para potenciar sus ventas, lo que reduce de manera importante la posibilidad de impago por parte de éstos. Menos del 5% de los ingresos de SRC provienen de clientes menores o no pertenecientes a empresas con clasificación de riesgo y/o de reconocido prestigio en el mercado. Esto permite acotar el riesgo de no pago a esta fracción de los ingresos.

Riesgo de Mercado

Administración del riesgo:

1. Este riesgo se encuentra mitigado principalmente por la estructura de contratos de SRC los cuales apuntan al largo plazo (20 años como *target*), con un *duration* de 12 años en la actualidad. Esta estructura permite disminuir el riesgo de bajas importantes en los precios, lo que se suma a la buena calidad crediticia de los arrendatarios. Adicionalmente el financiamiento de SRC apunta a cuadrar los plazos de los créditos con el *duration* de los contratos, con lo cual se busca estructurar un escenario de solida cobertura a las obligaciones financieras.
2. Sociedad de Rentas Comerciales S.A. tiene el 100% de sus contratos de arriendo a clientes expresados en Unidades de Fomento. De igual manera la mayor parte de los pasivos de la empresa se encuentran expresados en esta unidad monetaria, por lo tanto, el riesgo de inflación se encuentra sumamente controlado.