

# ANÁLISIS RAZONADO

## ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

AL 30 DE JUNIO DE 2021



## **ANÁLISIS RAZONADO DE LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS**

**AL 30 DE JUNIO DE 2021**

### **1. ACTIVIDADES Y NEGOCIOS**

Actualmente la Compañía posee 30 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.

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 en la actualidad de 27 bienes inmuebles y 3 propiedades vacantes, 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 dichos actores destacan Derco, Sodimac, Unimarc, Salcobrand, Poder Judicial.

#### **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 30 de junio de 2021.

### ACTIVOS

<i>Activos</i>	<i>30-jun-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	26.659.308	41.827.210	(15.167.902)	-36,26%
Activo no corrientes	198.470.938	198.423.670	47.268	0,02%
<b>Total Activos</b>	<b>225.130.246</b>	<b>240.250.880</b>	<b>(15.120.634)</b>	<b>-6,29%</b>

#### Activos corrientes

Los activos corrientes disminuyeron un 36,26% al 30 de junio de 2021 equivalente a M\$15.167.902, explicado principalmente por el pago de un dividendo en el mes de marzo por \$12.492.000 y por la disminución de impuestos corriente, IVA crédito por M\$3.272.841.

#### Activos no corrientes

Al 30 de junio de 2021, los activos no corrientes presentan un incremento de 0,02% equivalente a M\$47.268 lo que se explica principalmente por el aumento de inventarios no corrientes en M\$90.634 contrarrestado por la baja de otros activos no financieros M\$46.989.

### PASIVOS Y PATRIMONIO

<i>Pasivos y Patrimonio</i>	<i>30-jun-21</i> <i>M\$</i>	<i>31-dic-20</i> <i>M\$</i>	<i>Variación</i> <i>M\$</i>	<i>Variación</i> <i>%</i>
Pasivos corrientes	1.885.973	25.596.677	(23.710.704)	-92,63%
Pasivos no corrientes	67.847.907	67.274.642	573.265	0,85%
Patrimonio	155.396.366	147.379.561	8.016.805	5,44%
<b>Total Pasivos</b>	<b>225.130.246</b>	<b>240.250.880</b>	<b>(15.120.634)</b>	<b>-6,29%</b>

#### Pasivos corrientes

El pasivo corriente al 30 de junio de 2021 disminuyó en 92,63%, equivalente a M\$23.710.704, 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\$13.618.248 producto del pago del dividendo adicional por M\$12.492.000 y el pago de préstamos a empresa relacionada M\$1.126.248, otros pasivos no financieros en M\$9.808.096 correspondiente a la obligación de promesas de compra venta de departamentos.

## Pasivos no corrientes

El aumento de 0,85% de los pasivos no corrientes equivalente a M\$573.265, al 30 de junio de 2021 se explica principalmente por el incremento de otros pasivos financieros por M\$332.136 correspondiente a la actualización de la deuda con el público y de impuesto diferido M\$238.282.

## Patrimonio

El patrimonio al 30 de junio de 2021 presenta un aumento de 5,44%, equivalente a M\$8.016.805, 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>30-jun-21</i>	<i>30-jun-20</i>	<i>Variación</i>	<i>Variación</i>
	<i>M\$</i>	<i>M\$</i>	<i>M\$</i>	<i>%</i>
Ingresos de actividades ordinarias	23.896.632	4.422.989	19.473.643	440,28%
Costos de venta	(11.390.028)	(852.821)	(10.537.207)	1235,57%
<b>Ganancia bruta</b>	<b>12.506.604</b>	<b>3.570.168</b>	<b>8.936.436</b>	<b>250,31%</b>
Gastos de adm. y ventas	(688.895)	(773.633)	84.738	-10,95%
<b>Resultado operacional</b>	<b>11.817.709</b>	<b>2.796.535</b>	<b>9.021.174</b>	<b>322,58%</b>
Ingresos financieros	236.993	22.399	214.594	958,05%
Costos financieros	(1.083.329)	(832.681)	(250.648)	30,10%
Otros gastos por función	(20.016)	(73.009)	52.993	N.A.
Resultado por unidades de reajuste	(584.996)	(94.687)	(490.309)	517,82%
<b>Resultado no operacional</b>	<b>(1.451.347)</b>	<b>(977.978)</b>	<b>(473.369)</b>	<b>48,40%</b>
<b>Ganancia antes de impuesto</b>	<b>10.366.362</b>	<b>1.818.557</b>	<b>8.547.805</b>	<b>470,03%</b>
Beneficio por impuesto a las ganancias	(2.357.556)	(337.813)	(2.019.743)	597,89%
Interés minoritario	0	0	0	N.A.
<b>Utilidad (pérdida) del ejercicio</b>	<b>8.008.806</b>	<b>1.480.744</b>	<b>6.528.062</b>	<b>440,86%</b>
Utilidad por acción	889,87	164,53	725	440,86%
<b>EBITDA</b>	<b>11.864.997</b>	<b>2.834.201</b>	<b>9.030.796</b>	<b>318,64%</b>

## Ganancia Bruta

La ganancia bruta al 30 de junio de 2021 alcanzó M\$12.506.604, lo que representa un aumento de 250,31% comparado con la ganancia al 30 de junio de 2020 equivalente a M\$3.570.168 explicado principalmente por el aumento de los ingresos de actividades ordinarias M\$19.473.643, generado de la venta de departamentos del edificio La Cabaña M\$18.328.513 y de aumento de ingresos de rentas por M\$1.145.130 contrarrestado principalmente por el costo de las venta de departamentos por total de M\$10.220.454.

### **Ingresos Financieros**

Los ingresos financieros aumentaron un 958,05%, equivalente a M\$214.594, comparados con los ingresos obtenidos al 30 de junio de 2020, diferencia que se explica por la recuperación de los fondos de inversiones por efecto del aumento del IPC en 0.9 puntos con relación al período anterior en M\$214.594.

### **Costos Financieros**

Los costos financieros al 30 de junio de 2021 aumentaron un 30,10%, equivalente a M\$250.648 respecto a la cifra alcanzada a igual fecha del año anterior, lo que se explica principalmente por la pérdida de Fondos Mutuos M\$197.072 y aumento de intereses pagados a bancos por nuevos préstamos y comisiones por M\$53.576.

### **Resultado por Unidades de Reajuste**

El resultado por unidades de reajuste al 30 de junio de 2021 aumentó un 517,82%, equivalente a M\$490.309 respecto a la obtenida al 30 de junio de 2020, lo que se explica principalmente por el aumento de los reajustes devengados de inversiones M\$264.155 y reajuste de la deuda con el público por M\$251.914.

### **EBITDA**

El EBITDA al 30 de junio de 2021, fue de M\$11.864.997, lo que representa un aumento de equivalente a 318,64% mayor a la alcanzado a la misma fecha del año anterior de M\$2.834.201 representando una variación de M\$9.030.796 explicada principalmente por el aumento de la ganancia bruta M\$12.506.604, y el ahorro de los gastos de administración y venta M\$84.738.

## ANÁLISIS DEL ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO DIRECTO

<i>Estado de Flujo de Efectivo Directo</i>	<i>30-jun-21 M\$</i>	<i>30-jun-20 M\$</i>	<i>Variación M\$</i>	<i>Variación %</i>
Flujo de la operación	20.161.798	2.561.453	17.600.345	687,12%
Flujo de la inversión	(370.784)	(350.625)	(20.159)	-5,75%
Flujo de financiamiento	(14.544.980)	(571.436)	(13.973.544)	-2445,34%
<b>Total Flujo</b>	<b>5.246.034</b>	<b>1.639.392</b>	<b>3.606.642</b>	<b>220,00%</b>

Las **Actividades de Operación** al 30 de junio de 2021 generaron un flujo positivo de M\$20.161.798 mayor en 687,12% al obtenido al 30 de junio de 2020 de M\$2.561.453, explicado principalmente por mayores recaudaciones por venta M\$19.584.026, contrarrestado por mayores pagos a proveedores y personal, IVA y otros similares pagados por un monto total de M\$1.983.681.

Las **Actividades de Inversión**, durante el este periodo al 30 de junio de 2021 generaron un flujo negativo de M\$370.784, lo que representa una variación negativa de M\$20.159 respecto al obtenido al 30 de junio de 2020, explicada principalmente a menores adiciones de propiedades de planta y equipo y de propiedades de inversión M\$294.005, contrarrestado por mayor inversión en instrumentos financieros M\$314.164.

Las **Actividades de Financiamiento** al 30 de junio de 2021, generaron un flujo negativo de M\$14.544.980, explicada principalmente por el reparto de los dividendos adicionales por M\$12.492.000 y pago de préstamos a entidades relacionadas M\$1.424.091 el periodo anterior no registro movimientos en esta actividad.

## RAZONES

RAZONES	Unidad	ENE - JUN 2021	ENE- DIC 2020
<b>INDICES DE LIQUIDEZ</b>			
<b>Liquidez Corriente</b>	veces	14,14	1,63
Activo corriente / Pasivo corriente			
<b>Razón Acida</b>	veces	10,38	0,98
(Activo corriente - Inventario) / Pasivo corriente			
<b>INDICES DE ENDEUDAMIENTO</b>			
<b>Razón de Endeudamiento</b>	veces	0,45	0,63
Pasivos totales / Patrimonio total			
<b>Razón de Endeudamiento Neto</b>	veces	0,37	0,58
(Pasivos totales - Efectivo y equiv.de efectivo) / Patrimonio total			
<b>Proporción Deuda Corto Plazo</b>	%	2,70%	27,56%
Pasivo corriente / (Pasivo corriente + Pasivo no corriente)			
<b>Proporción Deuda Largo Plazo</b>	%	97,30%	72,44%
Pasivo no corriente / (Pasivo corriente + Pasivo no corriente)			
<b>Cobertura Gastos Financieros</b>	veces	11,45	9,42
EBITDA (1)/ Gastos financieros neto (2)			
<b>Deuda Financiera Neta / EBITDA</b>	veces	0,94	2,18
(Deuda Financiera - Efectivo y equiv.de efectivo) / EBITDA (1)			
<b>INDICES DE RENTABILIDAD Y UTILIDAD POR ACCION</b>			
<b>Rentabilidad Patrimonial</b>			
Resultado (3) / Patrimonio promedio (4)	%	17,21%	11,33%
<b>Rentabilidad del Activo</b>			
Resultado (3) / Activos totales promedio (5)	%	11,19%	7,50%
<b>Rendimiento Activos Operacionales</b>			
Resultado (3) / Activos operacionales promedio (6)	%	13,13%	8,76%
<b>Margen EBITDA</b>			
EBITDA / Ingresos de actividades ordinarias	%	49,65%	64,08%
<b>Utilidad por acción</b>			
Resultado / Número de acciones suscritas	\$	889,87	164,53

(1) EBITDA 12 meses móviles acumulado a junio 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 14,14 veces al 30 de junio de 2021, cifra superior a la registrada al 31 de diciembre de 2020 de 1,63 veces, variación que se explica principalmente por la disminución de los pasivos corrientes en un 92,63% originado por el pago de los dividendos este año, efecto contrarrestado por la baja de los activos corrientes en 36,26%.

## **ENDEUDAMIENTO**

El **Leverage** total fue de 0,45 veces al 30 de junio de 2021, cifra inferior a la obtenida el 31 de diciembre de 2020 de 0,63 veces, lo que se debe a la disminución de los pasivos totales 24,91%, con relación al aumento del patrimonio de 5,44%.

**Deuda Financiera Neta/ EBITDA** fue de 0,94 veces al 30 de junio de 2021, menor a la del 31 de diciembre de 2020, la que alcanzó 2,18 veces, explicado principalmente por el aumento del EBITDA, producto del aumento de la ganancia bruta y por la disminución de la deuda financiera neta en este período.

## **RENTABILIDAD**

La **Rentabilidad del Patrimonio** fue de 17,21% al 30 de junio de 2021 cifra superior a la alcanzada al 31 de diciembre de 2020 de 11,33%, debido al aumento de la utilidad anualizada frente al alza del patrimonio.

La razón **Rentabilidad sobre Activos totales promedio** alcanzó un 11, 19% al 30 de junio 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 11 de marzo de 2020, la Organización Mundial de la Salud caracterizó el brote de una nueva cepa del coronavirus ("*COVID-19*") como una pandemia, del cual los primeros casos se registraron en China, en la localidad de Wuhan, durante diciembre de 2019. Este virus ha presentado un nivel de contagio y expansión muy alto lo que ha generado una crisis sanitaria y económica de grandes proporciones a nivel mundial que está afectando, de manera importante, la demanda interna y externa por todo tipo de productos y servicios. Esta crisis financiera global viene acompañada de políticas fiscales y monetarias impulsadas por los gobiernos locales que buscan apoyar a las empresas a enfrentar esta crisis y mejorar su liquidez. Asimismo, los gobiernos han impulsado diversas medidas de salud pública y emergencia para combatir la rápida propagación del virus.

En este contexto, la Compañía ha implementado diversos planes de acción para enfrentar esta pandemia, los cuales abarcan aspectos de protección de la salud de los colaboradores, aseguramiento de la continuidad operacional y cumplimiento de los compromisos establecidos con nuestros clientes, seguimiento de riesgo de crédito y morosidad por tipo de activos y análisis de futuros requerimientos de capital y liquidez que tenga la Compañía.

A la fecha de emisión de estos estados financieros consolidados intermedios, las operaciones de la Sociedad y sus filiales no han sufrido efectos significativos como consecuencia de la situación descrita. La Sociedad ha identificado impactos acotados por efectos de la pandemia en los resultados para del año 2021. Los mismos son consecuencias principalmente de las rebajas temporales parciales de las tarifas de arriendo que ha otorgado la sociedad a aquellos clientes, propietarios de locales comerciales, que han sufrido el cierre de sus tiendas como consecuencia de las cuarentenas. Con estas medidas se ha logrado apoyar a los clientes y permitirles seguir operando durante el periodo.

## 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
<b>Totales</b>	<b>582.134</b>	<b>1.164.268</b>	<b>1.164.268</b>	<b>1.164.268</b>	<b>3.757.140</b>	<b>3.651.295</b>	<b>26.762.609</b>	<b>38.245.982</b>

## 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.