

# ANÁLISIS RAZONADO

## ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021



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

**AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021**

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

Actualmente la Compañía posee 31 propiedades a lo largo de Chile, en donde sus principales arrendatarios, en términos de ingresos, son Derco, Sodimac, Walmart, Unimarc, 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 30 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 dichos actores destacan Derco, Sodimac, Unimarc, Salcobrand, Poder Judicial. Adicionalmente la empresa amplió su portfolio de arriendos con destino habitacional.

#### **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 tipos de clientes. 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, 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 portfolio 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. 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 en el segmento inmobiliario, el que consiste en la compraventa y explotación de bienes raíces. cuyo foco está en la compra y/o desarrollo de bienes ya sea para venta o renta. 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 desarrollados 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 diciembre de 2021.

### ACTIVOS

<i>Activos</i>	<i>31-dic-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	15.875.221	41.938.557	(26.063.336)	-62,15%
Activo no corrientes	209.954.170	198.423.670	11.530.500	5,81%
<b>Total Activos</b>	<b>225.829.391</b>	<b>240.362.227</b>	<b>(14.532.836)</b>	<b>-6,05%</b>

#### Activos corrientes

Los activos corrientes disminuyeron un 62,15% al 31 de diciembre de 2021 equivalente a M\$26.063.336, explicado principalmente por la disminución del efectivo y equivalente de efectivo por pago de dividendos correspondiente a \$27.486.000, menores otros activos no financieros corrientes por M\$ 3.103.062 asociado a menor IVA crédito y la reclasificación de deudores comerciales el año 2020 M\$8.187.267, la compra de una propiedad en Concepción, en la localidad de Lota por M\$4.093.327 esto parcialmente compensado por mayor recaudación de actividades ordinarias este año por M\$29.201.526 generada por la venta de departamentos.

#### Activos no corrientes

Al 31 de diciembre de 2021, los activos no corrientes presentan un incremento de 5,81% equivalente a M\$11.530.500 lo que se explica principalmente por el reconocimiento del valor razonable de propiedades de inversión en M\$6.242.533, la incorporación un nueva propiedad en Concepción, Región del Bío Bío por M\$4.093.327, además el aumento de inventarios no corrientes en M\$215.322.

## PASIVOS Y PATRIMONIO

<i>Pasivos y Patrimonio</i>	<i>31-dic-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	6.036.485	25.708.024	(19.671.539)	-76,52%
Pasivos no corrientes	71.954.855	67.274.642	4.680.213	6,96%
Patrimonio	147.838.051	147.379.561	458.490	0,31%
<b>Total Pasivos</b>	<b>225.829.391</b>	<b>240.362.227</b>	<b>(14.532.836)</b>	<b>-6,05%</b>

### **Pasivos corrientes**

El pasivo corriente al 31 de diciembre de 2021 disminuyó en 76,52, equivalente a M\$19.671.539, comparado con el valor al 31 de diciembre de 2020, variación que se explica principalmente por la disminución de cuentas por pagar entidades relacionadas por M\$9.411.104 y otros pasivos no financieros en M\$10.325.378 por la eliminación de las obligaciones de promesas de compra venta de los departamentos del edificio de La Cabaña, en Las Condes.

### **Pasivos no corrientes**

El aumento de 6,96% de los pasivos no corrientes equivalente a M\$4.680.213, al 31 de diciembre de 2021 se explica principalmente por el incremento de pasivos por impuesto diferidos por M\$3.280.498 de otros pasivos financieros por M\$1.296.101 correspondiente a la actualización de la deuda con el público.

### **Patrimonio**

El patrimonio al 31 de diciembre de 2021 presenta un disminuyó de 0,31%, equivalente a M\$458.490, con relación a igual fecha del año anterior, explicado principalmente por la incorporación del resultado del ejercicio del período M\$15.450.027 menos la disminución de las ganancias acumuladas por el dividendo asociado a este ejercicio por M\$14.994.000.

## ANÁLISIS DEL ESTADO DE RESULTADOS POR FUNCIÓN

<i>Estado de Resultados</i>	<i>31-dic-21</i>	<i>31-dic-20</i>	<i>Variación</i>	<i>Variación</i>
	<i>M\$</i>	<i>M\$</i>	<i>M\$</i>	<i>%</i>
Ingresos de actividades ordinarias	35.089.945	15.300.598	19.789.347	129,34%
Costos de venta	(15.592.314)	(2.785.405)	(12.806.909)	459,79%
<b>Ganancia bruta</b>	<b>19.497.631</b>	<b>12.515.193</b>	<b>6.982.438</b>	<b>55,79%</b>
Gastos de adm. y ventas	(1.655.711)	(1.831.940)	176.229	-9,62%
<b>Resultado operacional</b>	<b>17.841.920</b>	<b>10.683.253</b>	<b>7.158.667</b>	<b>67,01%</b>
Costos financieros	(1.661.794)	(1.478.866)	(182.928)	12,37%
Otros Ingresos por función	6.242.533	12.038.092	(5.795.559)	-48,14%
Otros gastos por función	(40.813)	(151.788)	110.975	-73,11%
Resultado por unidades de reajuste	(1.672.029)	(597.733)	(1.074.296)	179,73%
<b>Resultado no operacional</b>	<b>2.867.897</b>	<b>9.809.705</b>	<b>(6.941.808)</b>	<b>-70,76%</b>
<b>Ganancia antes de impuesto</b>	<b>20.709.817</b>	<b>20.492.958</b>	<b>216.859</b>	<b>1,06%</b>
Beneficio por impuesto a las ganancias	(5.259.790)	(3.935.814)	(1.323.976)	33,64%
Interés minoritario	0	0	0	N.A.
<b>Utilidad (pérdida) del ejercicio</b>	<b>15.450.027</b>	<b>16.557.144</b>	<b>(1.107.117)</b>	<b>-6,69%</b>
Utilidad por acción	1.716,67	1.839,68	(123)	-6,69%
<b>EBITDA</b>	<b>17.938.269</b>	<b>10.764.260</b>	<b>7.174.009</b>	<b>66,65%</b>

### Ganancia Bruta

La ganancia bruta al 31 de diciembre de 2021 alcanzó M\$19.497.631, lo que representa un aumento de 55,79% comparado con la ganancia al 31 de diciembre de 2020 equivalente a M\$12.785.405 explicado principalmente por el aumento de los ingresos de actividades ordinarias M\$19.789.347, generado por el ingreso extraordinario de la venta de departamentos del edificio La Cabaña M\$22.293.978, aumento de ingresos de rentas inmobiliarias por M\$1.569.263 efecto contrarrestado principalmente por el costo asociado a la venta de departamentos por M\$12.263.633 y el ingreso no recurrente el año 2020 de venta de una propiedad ubicada en Carrera, de la comuna de Santiago por M\$4.073.894.

### Otros Ingresos por Función

El saldo de los otros ingresos por función al 31 de diciembre de 2021 corresponde al reconocimiento del valor razonable de las propiedades de inversión equivalente a M\$6.242.533, menor al alcanzado al 31 de diciembre de 2020 por M\$12.038.092.

## Costos Financieros

Los costos financieros al 31 de diciembre de 2021 aumentaron un 12,37%, equivalente a M\$182.928 respecto a la cifra alcanzada a igual fecha del año anterior de M\$1.478.866, lo que se explica principalmente por mayores pérdidas en inversiones en Fondos Mutuos M\$46.341, aumento de intereses devengados y pagados a bancos por préstamos y comisiones por M\$77.727.

## Resultado por Unidades de Reajuste

El resultado por unidades de reajuste al 31 de diciembre de 2021 disminuyó un 179,73%, equivalente a M\$1.074.296 respecto a la obtenida al 31 de diciembre de 2020, lo que se explica principalmente por los reajustes devengados de pasivos correspondiente a la deuda con el público y de inversiones M\$1.873.657, contrarrestado por los reajustes percibidos equivalente a M\$201.628.

## EBITDA

El EBITDA (resultado operacional + depreciación acumulada) al 31 de diciembre de 2021, fue de M\$17.938.269, lo que representa un aumento equivalente a 66,65% mayor a la alcanzado a la misma fecha del año anterior de M\$10.764.260 representando una variación de M\$7.174.009 explicada principalmente por el aumento de la ganancia bruta M\$6.982.438, y el ahorro de los gastos de administración y venta M\$176.229.

## ANÁLISIS DEL ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO DIRECTO

<i>Estado de Flujo de Efectivo</i> <i>Directo</i>	<i>31-dic-21</i> <i>M\$</i>	<i>31-dic-20</i> <i>M\$</i>	<i>Variación</i> <i>M\$</i>	<i>Variación</i> <i>%</i>
Flujo de la operación	32.856.510	5.986.593	26.869.917	448,83%
Flujo de la inversión	(4.378.527)	(274.512)	(4.104.015)	-1495,02%
Flujo de financiamiento	(26.390.294)	531.625	(26.921.919)	-5064,08%
<b>Total Flujo</b>	<b>2.087.689</b>	<b>6.243.706</b>	<b>(4.156.017)</b>	<b>-66,56%</b>

Las **Actividades de Operación** al 31 de diciembre de 2021 generaron un flujo positivo de M\$32.856.510 mayor en 448,83% al obtenido al 31 de diciembre de 2020 de M\$5.986.593, explicado principalmente por mayores recaudaciones por venta M\$29.201.526, contrarrestado por mayores pagos a proveedores y personal, IVA y otros similares pagados por un monto total de M\$2.331.609.

Las **Actividades de Inversión**, al 31 de diciembre de 2021 generaron un flujo negativo de M\$4.378.527, lo que representa una variación negativa de M\$4.104.015 respecto al obtenido al 31 de diciembre de 2020, explicada principalmente por menores inversiones en instrumentos financieros M\$3.114.936 contrarrestado de menor manera por mayores adiciones de propiedades, plantas y equipo y propiedades de inversión de M\$989.079.

Las **Actividades de Financiamiento** al 31 de diciembre de 2021, generaron un flujo negativo de M\$26.390.294, representando una disminución de un 5.064,08% comparada con el año anterior, explicada principalmente por el reparto de los dividendos por M\$27.486.000 y pago de préstamos a entidades relacionadas y otros por M\$3.304.294, contrarrestado por la obtención de nuevos préstamos con entidades relacionadas por M\$4.400.000.



## RAZONES

RAZONES	Unidad	ENE - DIC 2021	ENE- DIC 2020
<b>INDICES DE LIQUIDEZ</b>			
<b>Liquidez Corriente</b>	veces	2,63	1,63
Activo corriente / Pasivo corriente			
<b>Razón Acida</b>	veces	2,13	0,98
(Activo corriente - Inventario corriente) / Pasivo corriente			
<b>INDICES DE ENDEUDAMIENTO</b>			
<b>Razón de Endeudamiento</b>	veces	0,53	0,63
Pasivos totales / Patrimonio total			
<b>Razón de Endeudamiento Neto</b>	veces	0,46	0,58
(Pasivos totales - Efectivo y equiv.de efectivo) / Patrimonio total			
<b>Proporción Deuda Corto Plazo</b>	%	7,74%	27,65%
Pasivo corriente / (Pasivo corriente + Pasivo no corriente)			
<b>Proporción Deuda Largo Plazo</b>	%	92,26%	72,35%
Pasivo no corriente / (Pasivo corriente + Pasivo no corriente)			
<b>Cobertura Gastos Financieros</b>	veces	10,79	7,28
EBITDA (1)/ Gastos financieros neto (2)			
<b>Deuda Financiera Neta / EBITDA</b>	veces	1,27	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)	%	10,47%	11,33%
<b>Rentabilidad del Activo</b>			
Resultado (3) / Activos totales promedio (5)	%	6,63%	7,36%
<b>Rendimiento Activos Operacionales</b>			
Resultado (3) / Activos operacionales promedio (6)	%	7,57%	8,76%
<b>Margen EBITDA</b>			
EBITDA / Ingresos de actividades ordinarias	%	51,12%	70,35%
<b>Utilidad por acción</b>			
Resultado / Número de acciones suscritas	\$	1.716,67	1.839,68

(1) EBITDA 12 meses móviles acumulado a diciembre 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 2,63 veces al 31 de diciembre 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 76,52% originado por el pago de los dividendos este año, efecto contrarrestado por la baja de los activos corrientes en 62,15%.

La **Razón Ácida** aumento a 2,13 veces al 31 de diciembre de 2021, con relación a la registrada a igual fecha del año anterior de 0.98 veces, generada por la disminución de los inventarios corriente en un 82,11% producto de la venta de los departamentos del proyecto La Cabaña en comuna de Las Condes.

## **ENDEUDAMIENTO**

El **Leverage** total fue de 0,53 veces al 31 de diciembre 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 6,05%, con relación a la disminución del patrimonio de 0,31%.

**Deuda Financiera Neta/ EBITDA** fue de 1,27 veces al 31 de diciembre 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 10,47% al 31 de diciembre de 2021 cifra menor a la alcanzada al 31 de diciembre de 2020 de 11,33%, lo que se explica por la disminución del resultado en 6.69% compensado con el incremento del patrimonio promedio de ambos periodos.

La razón **Rentabilidad sobre Activos totales promedio** alcanzó un 6,63% al 31 de diciembre de 2021, cifra menor a la alcanzada al 31 de diciembre de 2020 de 7,36%. Explicado por la disminución de la utilidad anualizada frente al alza de los activos totales promedios.

### **3. ADMINISTRACION DE RIESGOS**

Sociedad de Rentas y sus Filiales están expuestas a determinados riesgos que podrían impactar, en mayor o menor medida, sus negocios y resultados de forma adversa. Dado esto, la Compañía ha desarrollado una serie de acciones para la identificación, evaluación, mitigación y supervisión de los riesgos que enfrenta. En forma periódica, la primera y segunda línea de defensa, compuestas por los responsables de cada proceso y la alta administración, realizan evaluaciones de riesgos, de manera tal de mantener actualizados los riesgos que podrían impactar en el desarrollo u objetivos de Sociedad de Rentas S.A. y sus Filiales. Adicionalmente, la Compañía reconoce en Auditoría Interna su tercera línea de defensa, cuyo objetivo es verificar, de forma independiente a la Administración, el cumplimiento de las políticas y procedimientos, teniendo una dependencia directa del Comité de Directores de la Sociedad.

#### **3.1. 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.

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.

##### **3.1.1 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.

31.12.2021

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	-	-	-	2.817.434	2.817.434	2.817.434	22.539.437	30.991.739
Intereses	-	1.227.521	1.227.521	1.199.622	1.088.027	976.432	3.794.158	9.513.281
<b>Totales</b>	-	<b>1.227.521</b>	<b>1.227.521</b>	<b>4.017.056</b>	<b>3.905.461</b>	<b>3.793.866</b>	<b>26.333.595</b>	<b>40.505.020</b>

### 3.1.2 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.

### 3.1.3 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.

### **3.2 DISPONIBILIDAD DE TERRENOS:**

Una baja en la disponibilidad de terrenos podría complicar la adquisición de inmuebles a futuro, por lo cual la Compañía trabaja con una cartera inmobiliaria cuyo desarrollo es acorde al desarrollo inmobiliario del sector al cual está enfocado.

### **3.3 CONCETRACIÓN GEOGRAFICA:**

La concentración de la cartera inmobiliaria en términos geográficos es considerada como un factor de riesgo, el cual es controlado a través de la adquisición de propiedades en distintas regiones y sectores del país.

### **3.4 VARIABLES POLÍTICO LEGALES:**

Los planes reguladores afectan el desempeño del sector, incidiendo directamente en la edificación. Una variable crítica del negocio inmobiliario es la elección de los terrenos en donde se van a llevar a cabo los proyectos, por lo que, los cambios en los planos reguladores afectan la inversión y constituyen un riesgo que las empresas del rubro deben tener presente. Este riesgo se controla a través de un estudio minucioso de los terrenos que se adquieren, lo cual incluye aprobar por parte de la Dirección de Obras correspondiente, antes de realizar la adquisición del terreno respectivo, el anteproyecto correspondiente.

### **3.5 CICLO ECONÓMICO:**

En general las ventas de nuestros clientes están directamente correlacionadas con la evolución del producto interno bruto y el consumo. La caída en el ingreso disponible de las personas, provocada por una eventual contracción económica, podría afectar la tasa de ocupación y las ventas en los locales o/y Centros Comerciales. Sin embargo, la política comercial de SRC y Filiales está enfocada en cobros mayoritariamente fijos, no asociados a las ventas de sus arrendatarios, por lo que los ingresos de SRC y Filiales son menos sensibles al ciclo económico de los ingresos obtenidos por los locales comerciales generados debido a sus ventas. Adicionalmente, contamos con un proceso de cobranza establecido con indicadores y metas que son monitoreados continuamente. Complementariamente, los ingresos de arriendo de la Compañía provienen de distintos tipos de operadores, entre cuyos ciclos de negocios, en algunos casos, existe una correlación inversa, como lo son: los supermercados, mejoramiento hogar, locales de servicios, locales especializados, entre otros.

### **3.6 RIESGOS DE SEGURIDAD INFORMATICA Y TECNOLOGIA:**

Existen potenciales riesgos asociados con violaciones de seguridad digital, ya sea a través de ataques cibernéticos, malware, virus informáticos, archivos adjuntos a correos electrónicos, entre otros. Al respecto, SRC y Filiales gestiona la seguridad e integridad de sus redes tecnológicas y sistemas relacionados para minimizar el efecto de una eventual interrupción de la continuidad de los sistemas. Al respecto, se realizan evaluaciones de seguridad y vulnerabilidades periódicamente, con el fin de adecuar las capacidades para la gestión de alertas, acciones preventivas y control de acceso a la información, incluidas las plataformas tecnológicas y los servicios de Internet. Adicionalmente, se gestiona la protección y continua actualización de seguridad de la información en los equipos computacionales.

### **3.2 RIESGOS DE PANDEMIA**

Sociedad de Rentas S.A. y filiales han implementado medidas adicionales de seguridad e higiene para resguardar a sus clientes y colaboradores. La Compañía está monitoreando en forma cercana la evolución de condiciones y exigencias que imponga la autoridad para tomar las medidas que correspondan. 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.