

INMOBILIARIA VICUÑA MACKENNA S.P.A.

Estados financieros resumidos por los años
terminados al 31 de diciembre de 2020 y 2019
e informe de los auditores independientes

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

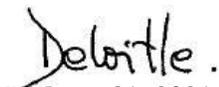
A los señores Accionistas y Directores de
Sociedad de Rentas Comerciales S.A.

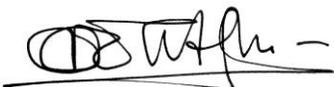
Como auditores de los estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2020 de Sociedad de Rentas Comerciales S.A. y filiales, emitimos nuestra opinión sobre los mismos con fecha 31 de marzo de 2021. Los estados financieros consolidados de Sociedad de Rentas Comerciales S.A. y filiales al 31 de diciembre de 2019 fueron auditados por otros auditores, quienes emitieron una opinión sin salvedades sobre los mismos, con fecha 14 de abril de 2020. Los estados financieros en forma resumida, preparados de acuerdo con lo establecido en la Norma de Carácter General (NCG N° 30), Sección II.2.1, párrafo A.4.2, de la Comisión para el Mercado Financiero – (CMF) de la afiliada Inmobiliaria Vicuña Mackenna S.p.A. y sus notas de “criterios contables aplicados” y “transacciones con partes relacionadas”, adjuntos, son consistentes, en todos sus aspectos significativos, con la información contenida en los estados financieros consolidados que hemos auditado.

La preparación de tales estados financieros en forma resumida que incluye los criterios contables aplicados y las transacciones con partes relacionadas es responsabilidad de la Administración de Sociedad de Rentas Comerciales S.A.

Informamos que los mencionados estados financieros en forma resumida y sus notas de “criterios contables aplicados” y “transacciones con partes relacionadas” de Inmobiliaria Vicuña Mackenna S.p.A., adjuntos, corresponden con aquellos que fueron utilizados en el proceso de consolidación llevado a cabo por la Sociedad de Rentas Comerciales S.A. al 31 de diciembre de 2020.

Este informe ha sido preparado teniendo presente lo requerido en la NCG N° 30, Sección II.2.1, párrafo A.4.2, de la CMF y se relaciona exclusivamente con Sociedad de Rentas Comerciales S.A. y, es emitido solamente para información y uso de su Administración Superior y de la Comisión para el Mercado Financiero, por lo que no ha sido preparado para ser usado, ni debe ser usado, por ningún usuario distinto a los señalados.


Marzo 31, 2021
Santiago, Chile


Jorge Ortiz Martínez
RUT: 12.070.100-2
Socio

INMOBILIARIA VICUÑA MACKENNA S.p.A.

Al 31 de diciembre de 2020

CONTENIDO

Estados Resumidos de Situación Financiera

Estados Resumidos de Resultados Integrales por Función

Estados Resumidos de Cambios en el Patrimonio

Estados de Flujos de Efectivo Directo

Notas a los Estados Financieros Resumidos

M\$: Cifras expresadas en miles de pesos chilenos

UF : Cifras expresadas en unidades de fomento

INMOBILIARIA VICUÑA MACKENNA SpA.

Estados Resumidos de Situación Financiera Clasificado
Al 31 de diciembre de 2020
(Cifras expresadas en miles de pesos chilenos)

| ACTIVOS | Nota | 31.12.2020 M\$ |
|---|-------------|---------------------------|
| ACTIVOS CORRIENTES | | |
| Efectivo y equivalentes al efectivo | | - |
| Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes | | 10.802 |
| Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, corrientes | 4 | - |
| Activos por Impuestos Corrientes | | 652 |
| Total activos corrientes | | 11.454 |
| ACTIVOS NO CORRIENTES | | |
| Otros activos no financieros, no corrientes | | 3.874 |
| Inventarios no corrientes | | 7.378.216 |
| Total activos no corrientes | | 7.382.090 |
| TOTAL ACTIVOS | | 7.393.544 |

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros resumidos.

INMOBILIARIA VICUÑA MACKENNA SpA.

Estados Resumidos de Situación Financiera Clasificado

Al 31 de diciembre de 2020

(Cifras expresadas en miles de pesos chilenos)

| PATRIMONIO NETO Y PASIVOS | Nota | 31.12.2020 M\$ |
|---|-------------|---------------------------|
| PASIVOS CORRIENTES | | |
| Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar | | 20.051 |
| Cuentas por pagar a entidades relacionadas, corrientes | 4 | 14.881 |
| Pasivos por impuestos corrientes | | 179 |
| Total pasivos corrientes | | 35.111 |
| PASIVOS NO CORRIENTES | | |
| Pasivos por impuestos diferidos | | 1.246.142 |
| Otros pasivos no financieros, no corrientes | | 3.288 |
| Total pasivos no corrientes | | 1.249.430 |
| TOTAL PASIVOS | | 1.284.541 |
| PATRIMONIO | | |
| Capital emitido | | 2.709.536 |
| Otras Reservas | | 4.648.818 |
| Ganancia Acumulada | | (1.249.351) |
| Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora | | 6.109.003 |
| Total patrimonio | | 6.109.003 |
| TOTAL DE PATRIMONIO Y PASIVOS | | 7.393.544 |

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros resumidos.

INMOBILIARIA VICUÑA MACKENNA SpA.

Estados resumidos de Resultados por Función
Por el año terminado al 31 de diciembre de 2020
(Cifras expresadas en miles de pesos chilenos)

| ESTADO DE RESULTADOS | Nota | 01.01.2020 31.12.2020 M\$ |
|--|-------------|--|
| Estado de resultados por función | | |
| Ingresos de actividades ordinarias | | 17.868 |
| Costos de ventas | | (11.602) |
| Ganancia bruta | | 6.266 |
| Gastos de administración | | (9.027) |
| Otros gastos, por función | | (242) |
| Ganancia de actividades operacionales | | (3.003) |
| Ganancia, antes de impuestos | | (3.003) |
| (Gasto) Beneficio por impuestos a las ganancias | | 8.833 |
| Ganancia del ejercicio | | 5.830 |
| Ganancia, atribuible a los propietarios de la controladora | | 5.830 |
| GANANCIA DEL EJERCICIO | | 5.830 |

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros resumidos.

INMOBILIARIA VICUÑA MACKENNA SpA.

Estados resumidos de Resultados por Función
Por el año terminado al 31 de diciembre de 2020
(Cifras expresadas en miles de pesos chilenos)

| ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES | Nota | 01.01.2020 31.12.2020 M\$ |
|---|-------------|--|
| Ganancia del ejercicio | | 5.830 |
| Componentes de otros resultados integrales antes de impuestos | | - |
| Otro resultado integral antes de impuestos | | - |
| Otro resultado integral | | - |
| Resultado integral total | | 5.830 |
| Ganancias por acción | | - |
| Ganancia básica por acción | | - |
| Ganancia básica por acción de operaciones continuadas | | 0,00 |
| Ganancia básica por acción de operaciones discontinuadas | | - |
| Ganancia por acción básica | | 0,00 |
| Ganancia diluida por acción | | - |
| Ganancias diluida por acción de operaciones continuadas | | 0,00 |
| Ganancias diluida por acción de operaciones discontinuadas | | - |
| GANANCIA DILUIDA POR ACCION | | 0,00 |

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros resumidos.

INMOBILIARIA VICUÑA MACKENNA SpA.

Estados resumidos de Cambios en el Patrimonio Neto
Por el año terminado al 31 de diciembre de 2020
(Cifras expresadas en miles de pesos chilenos)

| 31 de Diciembre de 2020 | Nota | Capital emitido M\$ | Otras Reservas M\$ | Ganancias acumuladas M\$ | Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora M\$ | Patrimonio total M\$ |
|--|------|------------------------|-----------------------|-----------------------------|--|-------------------------|
| Saldo inicial al 01 de enero de 2020 | | 2.709.536 | 4.648.818 | (1.255.181) | 1.454.355 | 1.454.355 |
| Cambios en patrimonio | | | | | | |
| Ganancia del ejercicio | | - | - | 5.830 | 5.830 | 5.830 |
| Reversa de dividendos | | | - | - | - | - |
| Incremento (decremento) por transferencia y otros | | | | | | |
| | | | | | | |
| Total cambios en patrimonio | | - | - | 5.830 | 5.830 | 5.830 |
| Saldo final al 31 de diciembre de 2020 | | 2.709.536 | 4.648.818 | (1.249.351) | 6.109.003 | 6.109.003 |

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros resumidos.

INMOBILIARIA VICUÑA MACKENNA SpA.

Estados resumidos de Flujos de Efectivo Directo
Por el año terminado al 31 de diciembre de 2020
(Cifras expresadas en miles de pesos chilenos)

| ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO METODO DIRECTO | 01.01.2020 31.12.2020 M\$ | 01.01.2019 31.12.2019 M\$ |
|---|--|--|
| FLUJO ORIGINADO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN | | |
| Flujo neto originado por actividades de operación | - | - |
| FLUJO ORIGINADO POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN | | |
| Flujo neto originado por actividades de inversión | - | - |
| FLUJO ORIGINADO POR ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO | | |
| Flujo neto originado por actividades de financiamiento | - | - |
| Saldo final de efectivo y efectivo equivalente | - | - |

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros resumidos.

NOTA 1 - Información general de la sociedad

Sociedad Inmobiliaria Vicuña Mackenna SpA. (la “Sociedad”) es una sociedad por acciones con Rut 77.248.417-8, constituida con fecha 28 de septiembre de 2020, según escritura pública otorgada por el notario Roberto Cifuentes Allel.

Descripción del negocio

El objeto de la Sociedad es la adquisición, enajenación, compraventa, arrendamiento, subarrendamiento u otras formas de explotación, loteo, subdivisión, construcción y urbanización de bienes raíces por cuenta propia o ajena; y cualquiera otra actividad civil o comercial relacionada con las anteriores.

El domicilio de la Sociedad es Alonso de Cordova 4125, piso 4 oficina 401, Vitacura, Ciudad de Santiago.

Propiedad y control de la entidad

Al 31 de diciembre de 2020 la composición accionaria de Inmobiliaria Vicuña Mackenna SpA, es la siguiente:

| PROPIEDAD Y CONTROL | N° de Acciones | Participación total | Rut del Accionista |
|-------------------------------------|-----------------------|----------------------------|---------------------------|
| Sociedad de Rentas Comerciales S.A. | 2.709.536 | 100% | 77.072.500-3 |
| TOTALES | 2.709.536 | 100% | |

NOTA 2 - Bases de presentación de los Estados Financieros

a) Período Contable

Los presentes Estados Resumidos Financieros cubren los siguientes períodos:

- Estados Resumidos de Situación Financiera al 31 de diciembre de 2020
- Estados Resumidos de Resultados Integrales por el período comprendido entre el 1 de octubre de 2020 y al 31 de diciembre de 2020.
- Estados Resumidos de Cambios en el Patrimonio al 31 de diciembre de 2020
- Estados Resumidos de Flujos de Efectivo directo por el período comprendido entre el 1 de octubre y el 31 de diciembre de 2020.

b) Bases de Preparación de los Estados Financieros

Los presentes Estados Resumidos Financieros de Inmobiliaria Vicuña Mackenna SpA. corresponden al ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2020 y han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el International Accounting Standards Board (“IASB”) y con las interpretaciones emitidas por el comité de Interpretaciones de las Normas Internacionales de Información Financiera (CINIIF).

La preparación de los estados financieros conforme a lo descrito precedentemente requiere el uso de ciertas estimaciones contables y también exige a la Administración que ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables de la Sociedad.

Las cifras incluidas en los estados financieros adjuntos están expresadas en miles de pesos chilenos, siendo el peso chileno la moneda funcional de Sociedad. Todos los valores están redondeados a miles de pesos.

c) Declaración de cumplimiento

La información contenida en estos Estados Financieros es responsabilidad del Directorio de Inmobiliaria Vicuña Mackenna SpA, que manifiesta expresamente que se han aplicado en su totalidad los principios y criterios incluidos en las Normas Internacionales de Información Financiera, emitidas por el International Accounting Standard Board (“IASB”), y representan la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas internacionales.

NOTA 2 - Bases de presentación de los Estados Financieros (Continuación)

d) Uso de estimaciones y juicios

En la preparación de los Estados Financieros, la Administración realiza juicios, estimaciones y supuestos que afectan la aplicación de las políticas de contabilidad y los montos de activos, pasivos, ingresos y gastos presentados. Los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones.

Las estimaciones y supuestos relevantes son revisados regularmente por la Alta Administración de la Sociedad a fin de cuantificar algunos activos, pasivos, ingresos, gastos e incertidumbres. Las revisiones de las estimaciones contables son reconocidas en el período en que la estimación es revisada y en cualquier período futuro afectado.

e) Clasificación de saldos en corrientes y no corrientes

En el Estado de Situación Financiera, los saldos se clasifican en función de sus vencimientos, es decir, como corrientes aquellos con vencimiento igual o inferior a doce meses y como no corrientes, aquellos con vencimiento superior a dicho período.

Adicionalmente, se considera en la clasificación de un activo como corriente, la expectativa o intención de la Administración de venderlo o consumirlo en el ciclo de operación de la Sociedad.

En el caso que existiesen obligaciones cuyo vencimiento es inferior a doce meses, pero cuyo refinanciamiento a largo plazo esté asegurado a discreción de la Sociedad, mediante contratos de crédito disponibles de forma incondicional con vencimiento a largo plazo, estos se clasifican como pasivos no corrientes.

f) Compensación de saldos y transacciones

Como norma general en los Estados Financieros no se compensa ni los activos y pasivos, ni los ingresos y gastos, salvo en aquellos casos en que la compensación sea requerida o esté permitida por alguna norma y esta presentación sea el reflejo del fondo de la transacción.

Los ingresos y gastos con origen en transacciones que, contractualmente o por imperativo de una norma legal, contemplan la posibilidad de compensación y que la Sociedad tiene la intención de liquidar por su importe neto o de realizar el activo y proceder al pago del pasivo de forma simultánea, se presentan netos en las cuentas de resultados integrales y estado de situación financiera.

NOTA 2 - Bases de presentación de los Estados Financieros (Continuación)

g) Estados de flujos de efectivo

Para la elaboración del Estado de Flujos de Efectivo se toman en consideración los siguientes conceptos:

- a) **Flujos de Efectivo:** las entradas y salidas de efectivo y de efectivo equivalentes, entendiendo por éstas las inversiones a corto plazo de gran liquidez y con bajo riesgo de cambios en su valor, tales como: efectivo en caja, depósitos a plazo y otras inversiones a corto plazo de alta liquidez.
- b) **Actividades Operacionales:** corresponden a las actividades normales realizadas por la Sociedad, así como otras actividades que no pueden ser calificadas como de inversión o de financiamiento.
- c) **Actividades de Inversión:** corresponden a la adquisición, enajenación o disposición por otros medios, de activos a largo plazo y otras inversiones no incluidas en el efectivo y equivalente de efectivo.
- d) **Actividades de Financiamiento:** Las actividades que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de los pasivos que no formen parte de las actividades operacionales ni de inversión.

h) Transacciones con Partes Relacionadas

La Sociedad revela en notas a los Estados Financieros las transacciones y saldos con partes relacionadas. Conforme a lo instruido en la NIC 24.

i) Moneda de presentación y moneda funcional

La moneda funcional y de presentación es el peso chileno. Toda la información presentada en pesos ha sido redondeada a la unidad de mil más cercana (M\$).

NOTA 2 - Bases de presentación de los Estados Financieros (Continuación)

j) Propiedades, Planta y Equipos

La Sociedad aplica el modelo de costo en la valorización de sus Propiedades, Planta y Equipos. Para ello, con posterioridad a su reconocimiento inicial, los activos de propiedades, Planta y equipos se valorizan al valor razonable.

El costo histórico incluye gastos que son directamente atribuibles a la adquisición del bien.

k) Propiedades de Inversión

La Sociedad, reconoce como Propiedades de Inversión el valor de adquisición y/o construcción de edificios, oficinas, estacionamientos y bodegas, que son mantenidas para explotarlos en régimen de arriendo operativo.

Las Propiedades de Inversión se valorizan según el modelo de valor razonable. Para ello, con posterioridad al reconocimiento inicial, las propiedades de inversión se valorizan a su costo más su valor razonable y las pérdidas por deterioro de valor que, en su caso, hayan experimentado.

NOTA 2 - Bases de presentación de los Estados Financieros (Continuación)

l) Impuesto a las Ganancias e Impuestos diferidos

Impuestos Diferidos

El impuesto diferido se mide empleando las tasas fiscales que se espera sean de aplicación a las diferencias temporarias en el período en el que se reversen usando tasas fiscales que aplican a la fecha de balance.

m) Reconocimiento de Ingresos, Gastos Operacionales y Financieros

La Sociedad reconoce los ingresos cuando el importe de los mismos se puede valorizar con fiabilidad, y es probable que los beneficios económicos futuros vayan a fluir a la entidad y se cumplen las condiciones específicas para cada una de las actividades de la Sociedad.

Los Ingresos Ordinarios incluyen el valor razonable de las contraprestaciones recibidas o a recibir por la venta de bienes y servicios en el curso ordinario de las actividades de la Sociedad. Los ingresos ordinarios se presentan netos del impuesto sobre el valor agregado, devoluciones, rebajas y descuentos. Adicionalmente, la Sociedad recibe Ingresos percibidos por adelantado correspondientes a arriendos, los cuales se presentan en el pasivo.

Los gastos se reconocen cuando se produce la disminución de un activo o el incremento de un pasivo que se puede medir en forma fiable.

NOTA 3 - Pronunciamientos Contables

a) Las siguientes Enmiendas a NIIF han sido adoptadas en estos estados financieros consolidados

| Enmiendas a NIIF | Fecha de aplicación obligatoria |
|--|---|
| Definición de un negocio (enmiendas a NIIF 3) | Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2020. |
| Definición de Material (enmiendas a NIC 1 y NIC 8) | Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2020. |
| Marco Conceptual para el Reporte Financiero Revisado | Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2020. |
| Reforma sobre Tasas de Interés de Referencia (enmiendas a NIIF 9, NIC 39 y NIIF 7) | Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2020. |
| Concesiones de Arrendamientos Relacionadas a COVID-19 (enmiendas a NIIF 16) | Períodos anuales iniciados en o después del 1 de junio de 2020. |

La aplicación de estas enmiendas no ha tenido un efecto significativo en los montos reportados en estos estados financieros consolidados, sin embargo, podrían afectar la contabilización de futuras transacciones o acuerdos.

b) Las siguientes nuevas Normas y Enmiendas han sido emitidas pero su fecha de aplicación aún no está vigente:

| Nuevas NIIF | Fecha de aplicación obligatoria |
|--|---|
| NIIF 17, <i>Contratos de Seguros</i> | Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2023. |
| Enmiendas a NIIF | Fecha de aplicación obligatoria |
| Clasificación de pasivos como Corriente o No Corriente (enmiendas a NIC 1) | Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2023. |
| Referencia al Marco Conceptual (enmiendas a NIIF 3) | Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2022. |
| Propiedad, Planta y Equipo – Ingresos antes del Uso Previsto (enmiendas a NIC 16) | Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2022. |
| Contratos Onerosos – Costos para Cumplir un Contrato (enmiendas a NIC 37) | Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2022. |
| Mejoras Anuales a las Normas IFRS, ciclo 2018-2020 (enmiendas a NIIF 1, NIIF 9, NIIF 16 y NIC 41) | Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2022. |
| Reforma sobre Tasas de Interés de Referencia – Fase 2 (enmiendas a NIIF 9, NIC 39, NIIF 7, NIIF 4 y NIIF 16) | Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2021. |

La administración de la Sociedad estima que la adopción de las normas, interpretaciones y enmiendas antes descritas no tendrá un impacto significativo en los estados financieros consolidados de la Sociedad en el período de su primera aplicación.

NOTA 4 - Cuentas por cobrar y pagar a entidades relacionadas

a) Cuentas por pagar a entidades relacionadas

Al 31 de diciembre de 2020 la Sociedad presenta cuentas por pagar en pesos chilenos para las cuales no existen garantías otorgadas respecto del cumplimiento de tales obligaciones.

| Rut entidad relacionada | Entidad relacionada | Naturaleza de la relación | Descripción del Saldo | País donde esta establecida la entidad relacionada | Corriente |
|-------------------------|-------------------------------------|---------------------------|-----------------------|--|-------------------|
| | | | | | 31.12.2020 M\$ |
| 77.072.500-3 | Sociedad de Rentas Comerciales S.A. | Controlador | Préstamos | Chile | 14.881 |
| Totales | | | | | 14.881 |

NOTA 5 - Transacciones con entidades relacionadas más significativas

A continuación, se presentan las transacciones más significativas efectuadas con entidades relacionadas al 31 de diciembre de 2020 y sus efectos en resultados:

| Rut entidad relacionada | Entidad relacionada | Naturaleza de la relación | Descripción de la Transacción | 31.12.2020 | |
|-------------------------|--------------------------------|---------------------------|-------------------------------|--------------|---|
| | | | | Monto M\$ | Efecto en resultado (cargo)/abono |
| 77.072.500-3 | Sociedad de Rentas Comerciales | Controlador | Obtención de préstamo | 14.881 | - |
| | | | Dividendos | - | - |
| | | | Préstamos Otorgados | - | - |
| | | | | | |