

INMOBILIARIA LA SERENA SPA.

Estados financieros resumidos por los años
al 31 de diciembre de 2023 y 2022
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 externos de la Sociedad de Rentas Comerciales S.A. y filiales, hemos auditado sus estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2023 y 2022, sobre los que informamos con fecha 27 de marzo de 2024. 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 La Serena 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 de la filial Inmobiliaria La Serena S.p.A., 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 La Serena 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 2023 y 2022.

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 (CMF), por lo que no ha sido preparado para ser usado, ni debe ser usado, por ningún usuario distinto a los señalados.

Deloitte.

Marzo 27, 2024
Santiago, Chile

DocuSigned by:



4A1A3834C94A452...

Jessica Pérez Pavez
Rut: 12.251.778-0
Socia

INMOBILIARIA LA SERENA S.p.A.

Estados Financieros Resumidos por los años terminado al 31 de diciembre de 2023 y 2022

CONTENIDO

Estados Resumidos de Situación Financiera Clasificado

Estados Resumidos de Resultados Integrales por Función

Estados Resumidos de Cambios en el Patrimonio Neto

Estados Resumidos de Flujos de Efectivo Directo

Notas a los Estados Resumidos Financieros

M\$: Cifras expresadas en miles de pesos chilenos

UF : Cifras expresadas en unidades de fomento

INMOBILIARIA LA SERENA SpA.

Estados Resumidos de Situación Financiera Clasificado
Al 31 de diciembre de 2023 y 2022
(Cifras expresadas en miles de pesos chilenos – M\$)

ACTIVOS	Nota	31.12.2023	31.12.2022
		M\$	M\$
ACTIVOS CORRIENTES			
Efectivo y equivalentes al efectivo		624.052	2.155.344
Otros activos no financieros		658.997	685.145
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar neto		577.913	157.615
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas	4	92.320	74.730
Activos por Impuestos Corrientes		-	130.758
Total activos corrientes		1.953.282	3.203.592
ACTIVOS NO CORRIENTES			
Otros activos no financieros, no corrientes		4.326	16.483
Propiedades, planta y equipos, neto		13.292	21.775
Propiedades de inversión		84.733.737	75.681.944
Total activos no corrientes		84.751.355	75.720.202
TOTAL ACTIVOS		86.704.637	78.923.794

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

INMOBILIARIA LA SERENA SpA.

Estados Resumidos de Situación Financiera Clasificado

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022

(Cifras expresadas en miles de pesos chilenos – M\$)

PASIVOS Y PATRIMONIO NETO	Nota	31.12.2023	31.12.2022
		M\$	M\$
PASIVOS CORRIENTES			
Otros pasivos financieros		199.724	399.448
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar		122.878	3.509.326
Cuentas por pagar a entidades relacionadas	4	897.582	957.652
Pasivos por impuestos corrientes		602.802	-
Total pasivos corrientes		1.822.986	4.866.426
PASIVOS NO CORRIENTES			
Otros pasivos financieros		-	199.724
Cuentas por pagar a entidades relacionadas		1.677.224	2.638.575
Pasivos por impuestos diferidos		16.626.765	14.419.575
Otros pasivos no financieros, no corrientes		244.093	193.752
Total pasivos no corrientes		18.548.082	17.451.626
TOTAL PASIVOS		20.371.068	22.318.052
PATRIMONIO NETO			
Capital emitido		15.243.408	15.243.408
Otras Reservas		15.813.277	15.813.277
Ganancia Acumulada		35.276.884	25.549.057
Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora		66.333.569	56.605.742
Total patrimonio neto		66.333.569	56.605.742
TOTAL DE PASIVOS Y PATRIMONIO NETO		86.704.637	78.923.794

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

INMOBILIARIA LA SERENA SpA.

Estados Resumidos de Resultados por Función

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022

(Cifras expresadas en miles de pesos chileno – M\$)

ESTADO DE RESULTADOS	Nota	01.01.2023 31.12.2023 M\$	01.01.2022 31.12.2022 M\$
Estado de resultados por función			
Ingresos de actividades ordinarias		11.225.923	7.285.602
Costos de ventas		(3.567.294)	(3.139.370)
Ganancia bruta		7.658.629	4.146.232
Gastos de administración		(239.939)	(204.055)
Otros ingresos, por función		-	999.665
Otros gastos, por función		(1.168)	(126.799)
Ganancia de actividades operacionales		7.417.522	4.815.043
Ingresos financieros		139.424	94.178
Costos financieros		(180.210)	(237.857)
Resultado por unidades de reajuste		5.547.108	4.658.494
Ganancia, antes de impuestos		12.923.844	9.329.858
Resultado por impuestos a las ganancias		(3.196.017)	(1.999.358)
Ganancia del ejercicio		9.727.827	7.330.500
Ganancia, atribuible a los propietarios de la controladora		9.727.827	7.330.500
GANANCIA DEL EJERCICIO		9.727.827	7.330.500

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

INMOBILIARIA LA SERENA SpA.

Estados Resumidos de Resultados Integrales

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022

(Cifras expresadas en miles de pesos chileno – M\$)

ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES	Nota	01.01.2023 31.12.2023 M\$	01.01.2022 31.12.2022 M\$
Ganancia del ejercicio		9.727.827	7.330.500
Componentes de otros resultados integrales antes de impuestos		-	-
Otro resultado integral antes de impuestos		-	-
Otro resultado integral		-	-
Resultado integral total		9.727.827	7.330.500
Ganancias por acción		-	-
Ganancia básica por acción		-	-
Ganancia básica por acción de operaciones continuadas		0,65	0,49
Ganancia básica por acción de operaciones discontinuadas		-	-
Ganancia por acción básica		0,65	0,49
Ganancia diluida por acción		-	-
Ganancias diluida por acción de operaciones continuadas		0,65	0,49
Ganancias diluida por acción de operaciones discontinuadas		-	-
GANANCIA DILUIDA POR ACCION		0,65	0,49

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

INMOBILIARIA LA SERENA SpA.

Estados Resumidos de Cambios en el Patrimonio Neto
Al 31 de diciembre de 2023 y 2022
(Cifras expresadas en miles de pesos chilenos – M\$)

31 de Diciembre de 2023	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 2023		15.243.408	15.813.277	25.549.057	56.605.742	56.605.742
Cambios en patrimonio						
Ganancia del ejercicio		-	-	9.727.827	9.727.827	9.727.827
Incremento (decremento) por transferencia y otros						
Total cambios en patrimonio		-	-	9.727.827	9.727.827	9.727.827
Saldo final al 31 de diciembre de 2023		15.243.408	15.813.277	35.276.884	66.333.569	66.333.569
31 de Diciembre de 2022	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 2022		15.243.408	15.813.277	18.220.557	49.277.242	49.277.242
Cambios en patrimonio						
Ganancia del ejercicio		-	-	7.330.500	7.330.500	7.330.500
Incremento (decremento) por transferencia y otros						
Ajuste a las ganancias acumuladas				(2.000)	(2.000)	(2.000)
Total cambios en patrimonio		-	-	7.328.500	7.328.500	7.328.500
Saldo final al 31 de diciembre de 2022		15.243.408	15.813.277	25.549.057	56.605.742	56.605.742

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

INMOBILIARIA LA SERENA SpA.

Estados Resumidos de Flujos de Efectivo Directo

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022

(Cifras expresadas en miles de pesos – M\$)

ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO	01.01.2023	01.01.2022
METODO DIRECTO	31.12.2023	31.12.2022
	M\$	M\$
FLUJO ORIGINADO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		
Recaudación de deudores por ventas	8.453.570	7.492.205
Pagos a proveedores y personal	(7.814.369)	(4.211.781)
IVA y otros similares pagados	(232.770)	(3.229)
Flujo neto originado por actividades de operación	406.431	3.277.195
FLUJO ORIGINADO POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		
Adiciones de Propiedades, planta, equipos y propiedades de inversión	(370.637)	(747.809)
Inv. Instrumentos Financieros	139.424	94.387
Otros Ptmos. a EERR	(216.323)	
Flujo neto originado por actividades de inversión	(447.536)	(653.422)
FLUJO ORIGINADO POR ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO		
Pago de Intereses por Préstamos	(194.521)	(220.866)
Pago de Préstamos	(385.013)	(371.628)
Pagos de préstamos de entidades relacionadas	(910.653)	(729.887)
Flujo neto originado por actividades de financiamiento	(1.490.187)	(1.322.381)
Variación neta del efectivo y efectivo equivalente durante el ejercicio	(1.531.292)	1.301.392
Saldo inicial de efectivo y efectivo equivalente	2.155.344	853.952
Saldo final de efectivo y efectivo equivalente	624.052	2.155.344

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

INMOBILIARIA LA SERENA SpA.

Estados Resumidos al 31 de diciembre de 2023 y 2022
(Cifras expresadas en miles de pesos – M\$)

NOTA 1 - Información general de la sociedad

Sociedad Inmobiliaria La Serena SpA. (la “Sociedad”) es una sociedad por acciones con Rut 76.963.225-5, constituida con fecha 12 de diciembre de 2018, según escritura pública otorgada por el notario Roberto Cifuentes Allel.

En cesión de Directorio fecha 28 de abril de 2021 de Sociedad de Rentas Comerciales S.A. (SRC) se aprueba el aumento de capital de Inmobiliaria La Serena SpA. mediante la emisión de 92.757 acciones de pago por un valor de \$3.512, 10 cada una, por un total de M\$325.771, suscritas en su totalidad por SRC, pagadas con el aporte de en dominio pleno del sub-lote Número Cuatro-A, de la subdivisión del lote cuatro del actual reciento de la Estación Ferroviaria de La Serena, manteniendo el 100% de la propiedad.

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 Avda. Francisco de Aguirre 02 piso 2, Ciudad de La Serena.

Propiedad y control de la entidad

Al 31 de diciembre de 2023 la composición accionaria de Inmobiliaria La Serena SpA, es la siguiente:

PROPIEDAD Y CONTROL	N° de Acciones	Participación total	Rut del Accionista
Sociedad de Rentas Comerciales S.A.	15.010.393	100%	77.072.500-3
TOTALES	15.010.393	100%	

INMOBILIARIA LA SERENA SpA.

Estados Resumidos al 31 de diciembre de 2023 y 2022
(Cifras expresadas en miles de pesos – M\$)

NOTA 2 - Bases de presentación de los Estados Financieros

a) Período Contable

Los presentes Estados Financieros cubren los siguientes períodos:

- Estados Resumidos de Situación Financiera Clasificados al 31 de diciembre 2023 y 2022.
- Estados Resumidos de Resultados por Función por los años terminados al 31 de diciembre de 2023 y 2022.
- Estados Resumidos de Resultados Integrales por los años terminados al 31 de diciembre de 2023 y 2022.
- Estados Resumidos de Cambios en el Patrimonio neto por los años terminados al 31 de diciembre de 2023 y 2022.
- Estados Resumidos de Flujos de Efectivo directo por los años terminados al 31 de diciembre de 2023 y 2022.

b) Bases de Preparación de los Estados Financieros

Los presentes Estados Financieros resumidos de Inmobiliaria La Serena SpA. han sido preparados de acuerdo con lo establecido en la Norma de Carácter General (NCG) N°30, sección II.2.1, párrafo A.4.2, emitida por la Comisión para el Mercado Financiero y corresponden a aquellos utilizados en el proceso de consolidación realizados por la Sociedad de Rentas Comerciales S.A. y filiales al 31 de diciembre de 2023 y 2022.

Estos estados financieros resumidos de Inmobiliaria La Serena SpA. al 31 de diciembre de 2023 y 2022, 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) y con instrucciones y normas de la Comisión para el Mercado Financiero (CMF).

La entidad prepara sus Estados Financieros Resumidos siguiendo los principios y criterios contables indicados por la Sociedad Matriz, con el fin de homologar la información y hacer comparables los estados financieros, para efectos de consolidación.

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, “Estos estados financieros resumidos han sido aprobados por la Sesión de Directorio de fecha 25 de marzo de 2024, quedando la Administración facultada para su publicación.

INMOBILIARIA LA SERENA SpA.

Estados Resumidos al 31 de diciembre de 2023 y 2022
(Cifras expresadas en miles de pesos – M\$)

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

c) Declaración de cumplimiento

La información contenida en estos Estados Financieros es responsabilidad del Directorio de Inmobiliaria La Serena 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.

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.

En particular, la información sobre áreas más significativas de estimación de incertidumbres y juicios críticos en la aplicación de políticas contables que tienen el efecto más importante sobre los montos reconocidos en los Estados Financieros son los siguientes:

- Valoración de instrumentos financieros.
- Vida útil de los activos fijos y propiedades de inversión.

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.

INMOBILIARIA LA SERENA SpA.

Estados Resumidos al 31 de diciembre de 2023 y 2022
(Cifras expresadas en miles de pesos – M\$)

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

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.

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, entendiéndose 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\$).

INMOBILIARIA LA SERENA SpA.

Estados Resumidos al 31 de diciembre de 2023 y 2022
(Cifras expresadas en miles de pesos – 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.

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.

INMOBILIARIA LA SERENA SpA.

Estados Resumidos al 31 de diciembre de 2023 y 2022
(Cifras expresadas en miles de pesos – M\$)

NOTA 3 - Pronunciamientos Contables

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

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
Revelación de Políticas Contables (enmiendas a NIC 1 y NIIF - Declaración Práctica 2)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2023.
Definición de Estimaciones Contables (enmiendas a NIC 8)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2023.
Impuesto Diferido relacionado a Activos y Pasivos que se originan de una Sola Transacción (enmiendas a NIC 12)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2023.
Reforma Tributaria Internacional – Reglas Modelo Pilar Dos (enmiendas a NIC 12)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2023

NIIF 17, Contratos de Seguros

NIIF 17 establece los principios para el reconocimiento, medición, presentación y revelación de los contratos de seguro y reemplaza NIIF 4 Contratos de seguro.

NIIF 17 establece un modelo general, el cual es modificado para los contratos de seguro con características de participación discrecional, descrito como el ‘Enfoque de Honorarios Variables’ (“Variable Fee Approach”). El modelo general es simplificado si se satisfacen ciertos criterios, mediante la medición del pasivo para la cobertura remanente usando el ‘Enfoque de Asignación de Prima’ (“Premium Allocation Approach”). El modelo general usa supuestos actuales para estimar el importe, oportunidad e incertidumbre de los flujos de efectivo futuros y mide explícitamente el costo de esa incertidumbre; tiene en cuenta las tasas de interés del mercado y el impacto de las opciones y garantías de los tenedores de seguros.

La aplicación de NIIF 17 no ha tenido impacto sobre los estados financieros de la Sociedad. Dado que la Sociedad no tiene contratos que cumplan la definición de contratos de seguros bajo NIIF 17

Revelación de Políticas Contables (enmiendas a NIC 1 y NIIF - Declaración Práctica 2)

Las enmiendas cambian los requerimientos en NIC 1 con respecto a revelación de políticas contables. Las enmiendas reemplazan todas las instancias del término “políticas contables significativas” con “información de políticas contables materiales”. La información de una política contable es material si, cuando es considerada en conjunto con otra información incluida en los estados financieros de la entidad, puede ser razonablemente esperado que influya en las decisiones que los usuarios primarios de los estados financieros para propósitos generales tomen sobre la base de esos estados financieros.

INMOBILIARIA LA SERENA SpA.

Estados Resumidos al 31 de diciembre de 2023 y 2022
(Cifras expresadas en miles de pesos – M\$)

NOTA 3 - Pronunciamientos Contables (Continuación)

Los párrafos de sustento en NIC 1 también se han modificado para aclarar que la información de una política contable que se relaciona con transacciones inmateriales, otros eventos o condiciones es inmaterial y no necesita ser revelada. La información de una política contable podría ser material debido a la naturaleza de las transacciones relacionadas, otros eventos o condiciones, incluso si los importes son inmateriales. Sin embargo, no toda la información de una política contable relacionada con transacciones materiales, otros eventos o condiciones es por sí misma material.

El IASB también ha desarrollado guías y ejemplos para explicar y demostrar la aplicación de un “proceso de materialidad de cuatro pasos” descritos en NIIF – Declaración Práctica 2.

La aplicación de estas enmiendas no ha tenido impacto sobre los estados financieros de la Sociedad.

Definición de Estimaciones Contables (enmiendas a NIC 8)

Las enmiendas reemplazan la definición de un cambio en una estimación contable con una definición de estimaciones contables. Bajo la nueva definición, estimaciones contables son “importes monetarios en los estados financieros que están sujetos a medición de incertidumbre”.

La definición de un cambio en una estimación contable fue eliminada. Sin embargo, el IASB retuvo el concepto de cambios en estimaciones contables en la Norma con las siguientes aclaraciones:

- Un cambio en una estimación contable que resulta de nueva información o nuevos desarrollos no es la corrección de un error
- Los efectos de un cambio en un input o en una técnica de medición usada para desarrollar una estimación contable son cambios en estimaciones contables si ellos no se originan de la corrección de errores de períodos anteriores.

La aplicación de estas enmiendas no ha tenido impacto sobre los estados financieros de la Sociedad.

Impuesto Diferido relacionado a Activos y Pasivos que se originan de una Sola Transacción (enmiendas a NIC 12)

Las enmiendas introducen excepciones adicionales de la excepción de reconocimiento inicial. Según las enmiendas, una entidad no aplica la exención del reconocimiento inicial para transacciones que dan lugar a diferencias temporarias iguales imponibles y deducibles. Dependiendo de la legislación tributaria aplicable, pueden surgir diferencias temporarias imponibles y deducibles iguales en el reconocimiento inicial de un activo y pasivo en una transacción que no es una combinación de negocios y que no afecta la utilidad financiera ni la tributaria.

Tras las modificaciones a la NIC 12, se requiere que una entidad reconozca el correspondiente activo y el pasivo por impuestos diferidos, y el reconocimiento de cualquier activo por impuestos diferidos está sujeto a los criterios de recuperabilidad de la NIC 12.

La aplicación de estas enmiendas no ha tenido impacto sobre los estados financieros de la Sociedad.

INMOBILIARIA LA SERENA SpA.

Estados Resumidos al 31 de diciembre de 2023 y 2022
(Cifras expresadas en miles de pesos – M\$)

NOTA 3 - Pronunciamientos Contables (Continuación)

Reforma Tributaria Internacional – Reglas Modelo Pilar Dos (enmiendas a NIC 12)

En marzo de 2022, la Organización para la Cooperación y el Desarrollo Económicos (OCDE) publicó una guía técnica sobre su impuesto mínimo global del 15 % acordado como el “Pilar” Dos de un proyecto para abordar los desafíos fiscales derivados de la digitalización de la economía. Esta guía profundiza en la aplicación y operación de las Reglas Globales de Erosión Anti-Base (“GloBE”) acordadas y publicadas en diciembre de 2021 que establecen un sistema coordinado para garantizar que las empresas multinacionales (EM) con ingresos superiores a 750 millones de euros paguen impuestos de al menos 15% sobre los ingresos generados en cada una de las jurisdicciones en las que operan. Para que el Pilar Dos entre en vigor, los países que han aceptado el marco deberán promulgar leyes que se alineen con las reglas de GloBE. Debido a la naturaleza de las reglas, una vez que solo una jurisdicción en la que opera una empresa multinacional promulgue leyes fiscales de conformidad con el marco del Pilar Dos, la empresa multinacional y todas sus entidades subyacentes estarán sujetas al Pilar Dos.

El 23 de mayo de 2023, el IASB emitió enmiendas a NIC 12, Impuestos a las Ganancias, derivadas del Pilar Dos. Las enmiendas: (1) introducen una excepción temporal obligatoria de la contabilización de los impuestos sobre la renta diferidos que surgen de los impuestos sobre la renta del Pilar Dos y (2) requieren que una entidad revele que ha aplicado la excepción temporal. Estas enmiendas son efectivas inmediatamente después de su emisión. Además, con vigencia para los periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2023, en los periodos en los que se promulgue o se promulgue sustancialmente la legislación del Pilar Dos, pero aún no esté en vigor, se requiere que una entidad revele información conocida o razonablemente estimable que ayude a los usuarios de los estados financieros comprender la exposición de la entidad a los impuestos sobre la renta del Pilar Dos.

La aplicación de estas enmiendas no ha tenido impacto sobre los estados financieros de la Sociedad.

INMOBILIARIA LA SERENA SpA.

Estados Resumidos al 31 de diciembre de 2023 y 2022
(Cifras expresadas en miles de pesos – M\$)

NOTA 3 - Pronunciamientos Contables (Continuación)

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

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 2024.
Pasivo por arrendamiento en una venta con arrendamiento posterior (enmiendas a NIIF 16)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2024.
Pasivos no corrientes con convenios de deuda (enmiendas a NIC 1)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2024.
Acuerdos de Financiación de Proveedores (enmiendas a NIC 7 y NIIF 7)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2024.
Falta de Intercambiabilidad (enmiendas a NIC 21)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2025.
Modificaciones a las normas de sostenibilidad (SASB) para mejorar su aplicabilidad internacional	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2025.

Clasificación de pasivos como Corriente o No Corriente (enmiendas a NIC 1)

Las enmiendas a NIC 1 publicadas en enero 2020 afectan solamente la presentación de pasivos como corrientes o no corrientes en el estado de situación financiera y no los importes o la oportunidad del reconocimiento de cualquier activo, pasivo, ingreso o gasto, o la información revelada acerca de esos ítems.

Las enmiendas aclaran que la clasificación de los pasivos como corrientes o no corrientes debe basarse en los derechos existentes al final del período de reporte, especifican que la clasificación no se ve afectada por las expectativas sobre si una entidad ejercerá su derecho a diferir la liquidación de un pasivo; explican que los derechos son existentes si se cumplen los covenants al cierre del período de reporte, e introducen una definición de “liquidación” para aclarar que la liquidación se refiere a la transferencia a la contraparte de efectivo, instrumentos de patrimonio, otros activos o servicios.

Las enmiendas se aplican retrospectivamente para períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2024. Se permite su aplicación anticipada. Si una entidad aplica las modificaciones 2020 para un período anterior, también está requerida a aplicar anticipadamente las modificaciones 2022.

La administración no ha tenido la oportunidad de considerar el potencial impacto de la adopción de esta nueva enmienda.

Pasivo por arrendamiento en una venta con arrendamiento posterior (enmiendas a NIIF 16)

Las enmiendas a NIIF 16 agregan requerimientos de medición posterior para las transacciones de venta con arrendamiento posterior que satisfacen los requerimientos de IFRS 15 para ser contabilizados como una venta. Las enmiendas requieren que el vendedor-arrendatario determine los 'pagos de arrendamiento' o los 'pagos de arrendamiento revisados' de manera que el vendedor-arrendatario no reconozca una ganancia o pérdida que se relacione con el derecho de uso retenido por el vendedor-arrendatario, después de la fecha de inicio.

INMOBILIARIA LA SERENA SpA.

Estados Resumidos al 31 de diciembre de 2023 y 2022
(Cifras expresadas en miles de pesos – M\$)

NOTA 3 - Pronunciamientos Contables (Continuación)

Las modificaciones no afectan la ganancia o pérdida reconocida por el vendedor-arrendatario en relación con la terminación parcial o total de un contrato de arrendamiento. Sin estos nuevos requerimientos, un vendedor-arrendatario podría haber reconocido una ganancia sobre el derecho de uso que retiene únicamente debido a una remediación del pasivo por arrendamiento (por ejemplo, después de una modificación del arrendamiento o un cambio en el plazo del arrendamiento) aplicando los requisitos generales en NIIF 16. Este podría haber sido particularmente el caso en un arrendamiento posterior que incluye pagos de arrendamiento variables que no dependen de un índice o tasa.

Como parte de las modificaciones, el IASB modificó un Ejemplo Ilustrativo en la NIIF 16 y agregó un nuevo ejemplo para ilustrar la medición posterior de un activo por derecho de uso y un pasivo por arrendamiento en una transacción de venta y arrendamiento posterior con pagos de arrendamiento variables que no dependen sobre un índice o tasa. Los ejemplos ilustrativos también aclaran que el pasivo, que surge de una transacción de venta y arrendamiento posterior que califica como una venta aplicando la NIIF 15, es un pasivo por arrendamiento.

Las enmiendas son efectivas para los períodos anuales que comiencen en o después del 1 de enero de 2024. Se permite su aplicación anticipada. Si un arrendatario-vendedor aplica las enmiendas para un período anterior, está obligado a revelar ese hecho.

Un vendedor-arrendatario aplica las enmiendas de forma retroactiva de acuerdo con la NIC 8 a las transacciones de venta con arrendamiento posterior celebradas después de la fecha de la aplicación inicial, que se define como el comienzo del período anual sobre el que se informa en el que la entidad aplicó por primera vez la NIIF 16.

La administración no ha tenido la oportunidad de considerar el potencial impacto de la adopción de estas nuevas enmiendas.

Pasivos no corrientes con convenios de deuda ('covenants') (enmiendas a NIC 1)

Las enmiendas especifican que solamente los 'covenants' que una entidad debe cumplir en o antes del cierre del período de reporte afectan el derecho de la entidad a diferir el pago de un pasivo por al menos doce meses después de la fecha de reporte (y, por lo tanto, deben considerarse al evaluar la clasificación del pasivo como corriente o no corriente). Estos covenants afectan al establecer si el derecho existe al final del período de reporte, incluso si el cumplimiento del covenant se evalúa solo después de la fecha de reporte (por ejemplo, un convenio basado en la situación financiera de la entidad a la fecha de reporte cuyo cumplimiento se evalúa solamente después de la fecha de reporte).

INMOBILIARIA LA SERENA SpA.

Estados Resumidos al 31 de diciembre de 2023 y 2022
(Cifras expresadas en miles de pesos – M\$)

NOTA 3 - Pronunciamientos Contables (Continuación)

El IASB también especifica que el derecho a diferir la liquidación de un pasivo durante al menos doce meses después de la fecha de presentación de informes no se ve afectado si una entidad sólo tiene que cumplir con un covenant después del período de presentación de informes. Sin embargo, si el derecho de la entidad a diferir la liquidación de un pasivo está sujeto a que la entidad cumpla con covenants dentro de los doce meses posteriores al período sobre el que se informa, una entidad revela información que permite a los usuarios de los estados financieros comprender el riesgo de que los pasivos sean liquidados dentro de los doce meses después del período del informe. Esto incluiría información sobre las cláusulas (incluyendo la naturaleza de las cláusulas y cuándo se requiere que la entidad cumpla con ellas), el valor en libros de los pasivos relacionados y los hechos y circunstancias, si los hubiera, que indiquen que la entidad puede tener dificultades para cumplir con los covenants.

Las enmiendas se aplican de forma retrospectiva de acuerdo con NIC 8 para períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2024. Se permite su aplicación anticipada. Si una entidad aplica las modificaciones para un período anterior, también es requerida a aplicar anticipadamente las modificaciones 2020.

La administración no ha tenido la oportunidad de considerar el potencial impacto de la adopción de estas nuevas enmiendas.

Acuerdos de Financiamiento de Proveedores (enmiendas a NIC 7 y NIIF 7)

Las modificaciones agregan un objetivo de revelación a la NIC 7 que establece que se requiere que una entidad revele información sobre sus acuerdos de financiamiento con proveedores que permita a los usuarios de los estados financieros evaluar los efectos de esos acuerdos sobre los pasivos y flujos de efectivo de la entidad. Además, la NIIF 7 fue modificada para agregar acuerdos de financiamiento con proveedores como un ejemplo dentro de los requisitos para revelar información sobre la exposición de una entidad a la concentración del riesgo de liquidez.

El término “acuerdos de financiamiento de proveedores” no está definido. En cambio, las modificaciones describen las características de un acuerdo para el cual se requeriría que una entidad proporcione la información.

Para cumplir el objetivo de divulgación, se requerirá que una entidad revele en conjunto para sus acuerdos de financiamiento de proveedores: (i) los términos y condiciones de los acuerdos de financiamiento de proveedores; (ii) los importes en libros y los rubros presentados en el estado de situación financiera de la entidad, de los pasivos que son objeto de dichos contratos, (iii) los importes en libros y los rubros por los cuales los proveedores ya han recibido pagos de los financistas; (iv) los rangos de fechas de vencimiento; e (iv) información sobre riesgo de liquidez.

Las enmiendas son efectivas para los períodos anuales que comiencen en o después del 1 de enero de 2024. Se permite su aplicación anticipada.

La administración no ha tenido la oportunidad de considerar el potencial impacto de la adopción de estas nuevas enmiendas.

INMOBILIARIA LA SERENA SpA.

Estados Resumidos al 31 de diciembre de 2023 y 2022
(Cifras expresadas en miles de pesos – M\$)

NOTA 3 - Pronunciamientos Contables (Continuación)

Falta de Intercambiabilidad (enmiendas a NIC 1)

En agosto de 2023, el IASB emitió modificaciones a NIC 21 que especifican como evaluar si una moneda es intercambiable y, cuando no lo es, como determinar el tipo de cambio.

Al aplicar las modificaciones, una moneda es intercambiable cuando una entidad puede cambiar esa moneda por otra moneda a través de mecanismos de mercado o de intercambio que crean derechos y obligaciones exigibles sin demoras indebidas en la fecha de medición y para un propósito específico. Sin embargo, una moneda no es intercambiable por otra moneda si una entidad sólo puede obtener no más que una cantidad insignificante de la otra moneda en la fecha de medición para el propósito especificado.

Cuando una moneda no es intercambiable en la fecha de medición, se requiere que una entidad estime el tipo de cambio spot como el tipo de cambio que se habría aplicado a una transacción de intercambio ordenada en la fecha de medición entre participantes del mercado bajo las condiciones económicas prevalecientes. En ese caso, se requiere que una entidad revele información que permita a los usuarios de sus estados financieros evaluar cómo la falta de intercambiabilidad de la moneda afecta, o se espera que afecte, el desempeño financiero, la situación financiera y los flujos de efectivo de la entidad.

Las enmiendas se aplican de forma prospectiva para los períodos anuales que comiencen en o después del 1 de enero de 2025. Se permite su aplicación anticipada.

La administración no ha tenido la oportunidad de considerar el potencial impacto de la adopción de estas nuevas enmiendas.

Modificaciones a las normas de sostenibilidad (SASB) para mejorar su aplicabilidad internacional

El 19 de diciembre de 2023, el Consejo de Normas Internacionales de Sostenibilidad (ISSB) emitió modificaciones a los estándares del Consejo de Normas de Contabilidad de Sostenibilidad (SASB) para mejorar su aplicabilidad internacional.

Cuando el ISSB heredó los estándares SASB, descubrió que un pequeño subconjunto de los estándares incorporaba referencias a leyes y regulaciones jurisdiccionales específicas que pueden ser globalmente inaplicables, introducir sesgos regionales, aumentar los costos de aplicación y disminuir la comparabilidad y utilidad de las decisiones resultantes de las revelaciones. Por lo tanto, el ISSB ha desarrollado una metodología para mejorar la aplicabilidad internacional de los estándares SASB y las actualizaciones de la taxonomía de los estándares SASB sin alterar sustancialmente la estructura o intención de los estándares. Esta metodología se ha aplicado a las normas SASB pertinentes.

Con las modificaciones publicadas, el ISSB tiene la intención de hacer que los estándares SASB sean más aplicables internacionalmente y más independientes de principios contables generalmente aceptados. Las enmiendas eliminan y reemplazan referencias y definiciones específicas de jurisdicciones, sin alterar sustancialmente industrias, temas o métricas.

La administración no ha tenido la oportunidad de considerar el potencial impacto de la adopción de estas nuevas enmiendas.

INMOBILIARIA LA SERENA SpA.

Estados Resumidos al 31 de diciembre de 2023 y 2022
(Cifras expresadas en miles de pesos – M\$)

NOTA 4 - Cuentas por cobrar y pagar a entidades relacionadas

a) Cuentas por cobrar a entidades relacionadas

Rut entidad relacionada	Entidad relacionada	Naturaleza de la relación	Descripción del Saldo	País donde esta establecida la entidad relacionada	Corriente	
					31.12.2023 M\$	31.12.2022 M\$
96.792.430-K	Sodimac S.A.	Relacionada del Controlador	Arriendo	Chile	92.320	74.730
Totales					92.320	74.730

b) Cuentas por pagar a entidades relacionadas

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022 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	
					31.12.2023 M\$	31.12.2022 M\$
77.072.500-3	Sociedad de Rentas Comerciales S.A.	Accionista principal	Préstamos	Chile	8.195	117.993
76.053.885-K	Dercorp S.A	Relacionada el Controlador	Préstamos	Chile	889.387	839.660
Totales					897.582	957.653

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 2023 y 2022 y sus efectos en resultados:

Rut entidad relacionada	Entidad relacionada	Naturaleza de la relación	Descripción de la Transacción	31.12.2023		31.12.2022	
				Monto M\$	Efecto en resultado (cargo)/abono	Monto M\$	Efecto en resultado (cargo)/abono
77.072.500-3	Sociedad de Rentas Comerciales S.A.	Accionista principal	Obtención de préstamo	8.195	-	117.993	-
			Dividendos	-	-	-	-
76.053.885-K	Dercorp S.A	Relacionada el Controlador	Beneficio al Personal	-	-	970	-
			Obtención de préstamo	4.400.000	-	4.400.000	-
			Intereses Pagados	-	(164.352)	-	(193.046)
96.792.430-K	Sodimac S.A.	Relacionada del Controlador	Pago de préstamos	(1.833.389)	-	(922.736)	-
			Arrendos cobrados	2.376.197	2.550.343	2.373.310	2.232.382
			Arriendo Pagados	2.358.608	-	2.298.580	-