



2021

# MEMORIA ANUAL

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A.





**2021**

**MEMORIA  
ANUAL**  
SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A.



## Índice

Carta del Presidente	7
1- Identificación de la Sociedad	8
2- Información de Contacto	8
3- Documentos Constitutivos	9
4- Historia de la Compañía	10
5- Áreas de Negocios	13
6- Actividades y Negocios	14
7- Propiedades e Instalaciones	15
8- Políticas de Gestión de Riesgos	17
9- Planes de Inversión	22
10- Propiedades y Acciones	23
11- Dividendos	24
12- Transacciones de Acciones	25
13- Administración y Personal	25
14- Información Sobre Hechos Esenciales o Relevantes	28
15- Responsabilidad Social y Desarrollo Sustentable	31
16- Declaración de Responsabilidad	31
17- Estados Financieros Sociedades de Rentas Comerciales S.A.	35
18- Estados Financieros Inmobiliaria La Serena S.p.A.	101
19- Estados Financieros Inmobiliaria Vicuña Mackenna S.p.A.	115
20- Análisis Razonado	129



## Carta del Presidente

Señores Accionistas:

Como presidente del Directorio de "Sociedad de Rentas Comerciales S.A." tengo el agrado de presentar la Memoria Anual y los Resultados Financieros correspondientes al ejercicio terminado al 31 de diciembre del año 2021.

Esta es la undécima memoria oficial de la sociedad, desde la inscripción de "Sociedad de Rentas Comerciales S.A." en los registros de la Superintendencia de Valores y Seguros, hoy Comisión para el Mercado Financiero. Dicha inscripción se realizó para cumplir el plan estratégico de la compañía, adecuando su estructura de pasivos acorde con el negocio principal de la compañía, el cual es la obtención de rentas inmobiliarias y la realización de otros proyectos en esta industria.

Durante el año 2021, la compañía profundizó su estrategia de desarrollo comercial avanzando decididamente en la venta de departamentos habitacionales en el proyecto ubicado en Avenida Las Condes 12.911. Esto significó que durante el año 2021 se obtuvo un resultado histórico, con la escrituración de más de UF 900.000 y se logró cerrar el año con ventas equivalentes al 91,67% de las unidades disponibles. Por otra parte, a partir del mes de enero del año en comento, se comenzó a recibir la renta de la placa comercial, ubicada en el mismo edificio.

Adicionalmente se amplió el portafolio de propiedades comerciales, incorporando un supermercado del formato Super Bodega Acuenta, de Walmart, en la ciudad de Lota. Dicho contrato entrará en operación durante el segundo semestre del año 2022. Su incorporación aporta tanto a la diversificación de clientes, así como a ampliar la distribución geográfica de los negocios de la compañía.

Respecto a las filiales de SRC, las cuales son 100% de propiedad de nuestra compañía, podemos informar que en Inmobiliaria La Serena SpA, se decidió iniciar su incursión en el negocio de renta inmobiliaria habitacional con la compra de 19 departamentos para estos efectos.

Por otra parte, la filial Inmobiliaria Vicuña Mackenna SpA, obtuvo el permiso de edificación para la construcción de un proyecto de 520 departamentos para vivienda en cuatro edificios en la comuna de La Florida. De estos, dos estarán destinados para la venta y otros dos para renta habitacional. Adicionalmente el edificio cuenta con una placa comercial para la renta.

Quiero destacarles que el año 2021 fue un año de muchos desafíos comerciales y operacionales, donde la pandemia del Covid -19 siguió poniendo a prueba nuestra resiliencia y capacidad de adaptación. Por lo cual, puedo asegurarles que como empresa hemos cumplido rigurosamente todas las directrices y recomendaciones emanadas de la autoridad sanitaria, reforzando las medidas de higiene y protocolos de seguridad tanto para nuestros clientes como colaboradores.

Al respecto, puedo señalar que las operaciones de la sociedad y sus filiales no han sufrido efectos significativos como consecuencia de la pandemia, ello por una parte, porque la mayoría de nuestros principales clientes han seguido operando en condiciones relativamente normales dado su carácter de empresas esenciales, y por otra parte porque como empresa decidimos continuar con el apoyo a nuestros clientes comerciales haciendo rebajas de arriendo por los periodos que debieron mantener sus tiendas cerradas por encontrarse en comunas en cuarentena o con funcionamiento restringido, según la disposición de la autoridad sanitaria.

Todas estas acciones han permitido que la sociedad y sus filiales no hayan sufrido efectos significativos tanto en sus operaciones como en sus resultados, lo que nos ha permitido continuar con el desarrollo de nuestros proyectos y con el plan que se ha propuesto el Directorio, a pesar que los cambios en el clima político, los retiros de fondos de pensiones, que han aumentado las presiones inflacionarias, y el incrementos en las tasas de interés, generaron impactos negativos sobre los buenos resultados operacionales de la sociedad.

Por último, aprovecho esta oportunidad para agradecer al directorio, a los ejecutivos y trabajadores de la compañía por el gran aporte y compromiso demostrado a lo largo de este complejo y desafiante año 2021, como así también a los asesores que colaboran con su trabajo en las diversas áreas, permitiéndonos todos ellos mantener una sólida posición financiera y con altas perspectivas de crecimiento futuro.



Juan Pablo del Río Goudie  
Presidente  
Sociedad de Rentas Comerciales S.A.



## 1.- Identificación de la Sociedad

Nombre o razón social: Sociedad de Rentas Comerciales S.A.

Nombre de Fantasía: SRC S.A.

Página web: [www.rentascomerciales.cl](http://www.rentascomerciales.cl)

Tipo de sociedad: Sociedad anónima cerrada sujeta a las normas de las sociedades anónimas abiertas.

Dirección: Alonso de Córdova 4125, oficina 401, Vitacura, Santiago, Región Metropolitana.

R.U.T.: 77.072.500-3

Teléfono: (56-2) 2 4997500

Inscripción en la SVS: Inscripción en el Registro de Valores de la Superintendencia de Valores y Seguros N° 1112 del 30 de octubre del 2013.

Audidores Externos: Deloitte Auditores y Consultores Limitada.

Clasificadores de Riesgo: International Credit Rating Clasificadora de Riesgo Limitada Feller Rate Clasificadora de Riesgo Limitada.

## 2.- Información de Contacto

Dirección: Av. Alonso de Córdova 4125, oficina 401, Vitacura, Santiago, Región Metropolitana.

Teléfono: (56-2) 2 4997500

Dirección electrónica: [www.rentascomerciales.cl](http://www.rentascomerciales.cl)

Correo Electrónico: [info@rentascomerciales.cl](mailto:info@rentascomerciales.cl)

Personas encargadas de responder las consultas de los inversionistas:

Carlos Mendoza, fono +56 2 2499 7500, e mail: [info@rentascomerciales.cl](mailto:info@rentascomerciales.cl)

María Cecilia Moya, fono +56 2 2499 7500, e mail: [info@rentascomerciales.cl](mailto:info@rentascomerciales.cl)



VICUÑA MACKENNA 9101 – LA FLORIDA, SANTIAGO

### 3.- Documentos Constitutivos

La sociedad se constituyó bajo la razón social de “Inmobiliaria La Serena Limitada” por escritura de fecha 29 de octubre de 1997, otorgada en la Notaría de Santiago de don Enrique Morgan Torres, correspondiente a la modificación y división de la sociedad “Inmobiliaria Prodeco Limitada”, su extracto se publicó en el Diario Oficial de 13 de noviembre de 1997 y se inscribió en el Registro de Comercio de Santiago a fojas 27.665, N° 22.414 del año 1997.

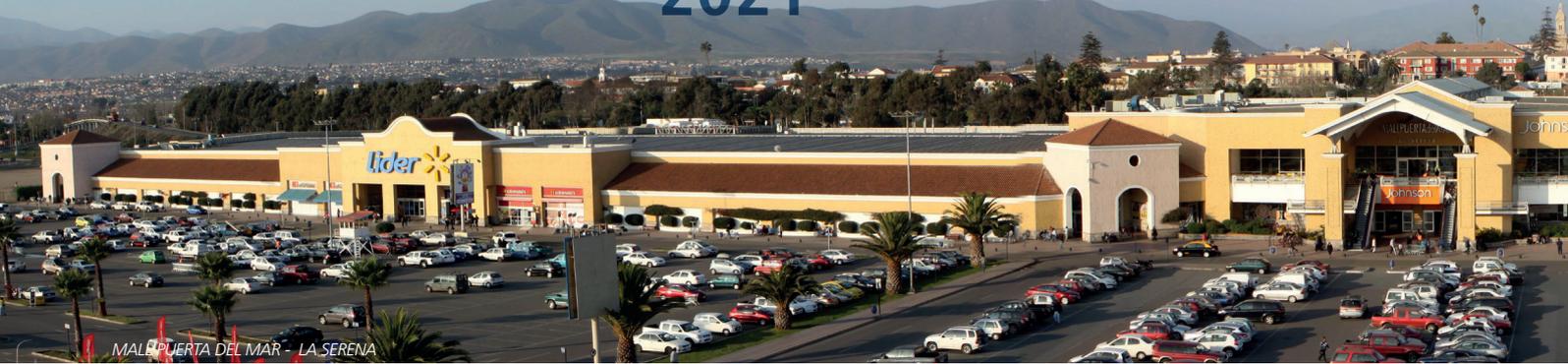
Durante los años 2002 a 2010, sufrió diversas modificaciones hasta que por escritura de fecha 24 de mayo de 2011, otorgada en la Notaría de Santiago de don José Musalem Saffie, se transformó en sociedad anónima cerrada cambiando la razón social a “SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A.”, y luego se fusionó con la sociedad “Inmobiliaria Prodeco S.A.”, el extracto de esta transformación y fusión se publicó en el Diario Oficial de fecha 21 de julio de 2011 y se inscribió en el Registro de Comercio de Santiago a fojas 41.441 N° 30.764 año 2011.



MALL PUERTA DEL MAR – LA SERENA

Por escritura de fecha 23 de diciembre de 2011, otorgada en la Notaría de Santiago de don José Musalem Saffie, la sociedad se fusionó con la Sociedad “Inmobiliaria Vespucio S.A.” y se otorgaron nuevos Estatutos Sociales, el extracto de esta fusión y de los nuevos estatutos se publicó en el Diario Oficial de fecha 18 de enero de 2012 y se inscribió en el Registro de Comercio de Santiago a fojas 4.914 N° 3.391 del año 2012.

Sociedad de Rentas Comerciales S.A. constituyó la filial “Inmobiliaria La Serena SpA” por escritura pública de fecha 12 de diciembre de 2018 otorgada en la Notaría de Santiago de don Roberto Cifuentes Allel, la cual se publicó en el Diario Oficial de fecha 17 de diciembre de 2018 y se inscribió en el Registro de Comercio de La Serena a fojas 1.235 N° 492 del año 2018. Y el año 2020 constituyó la filial “Inmobiliaria Vicuña Mackenna SpA” por escritura pública de fecha 28 de septiembre de 2020 otorgada en la Notaría de Santiago de don Roberto Cifuentes Allel, la cual se publicó en el Diario Oficial de fecha 16 de octubre de 2020 y se inscribió en el Registro de Comercio de Santiago a fojas 66.213 N°31.614 del año 2020.



## 4.- Historia de la Compañía

En el año 2010, los hermanos Juan Pablo, Felipe y Carolina del Río Goudie, se adjudican las sociedades pertenecientes al holding Dersa, Inmobiliaria Prodeco S.A., Inmobiliaria La Serena Ltda. y las sociedades que conformaban el negocio automotriz Derco; y a fines del año 2010, formaron la "Sociedad Inmobiliaria Vespucio S.A.", que agrupó los inmuebles con que operaban las sociedades del negocio automotriz, con el fin de mejorar su gestión comercial, separando de este negocio la gestión inmobiliaria.

Sin embargo, el negocio inmobiliario para los tres hermanos del Río Goudie, no comienza en el año 2010, año a partir del cual ellos operan como holding en la conducción de los negocios que se adjudicaron y otros negocios que han desarrollado en el tiempo, sino que se remonta a los años en que, juntos a su padre y a sus otros hermanos, en 1984 deciden separar los inmuebles de propiedad de Sodimac en los cuales esta sociedad operaba el negocio comercial. Para ello, se transforma la sociedad Prodeco Ltda., en una sociedad inmobiliaria con el objeto de traspasarle los inmuebles de Sodimac, de modo de separar el negocio inmobiliario del negocio comercial. Por ello, se le cambia el nombre a "Inmobiliaria Prodeco Limitada", se modifica su objeto social y se realiza un aumento en capital, el cual se pagó con el aporte de los bienes raíces con que operaba Sodimac y se estructuran los correspondientes contratos de arriendo. De esa manera, Prodeco se constituye en la principal sociedad inmobiliaria que proveía inmuebles a Sodimac para su operación comercial.

En enero de 1992, Prodeco adquiere por compraventa a la "Empresa de Transporte Ferroviario S.A.", en la ciudad de La Serena, los terrenos que están al poniente de la estación ferroviaria. El paño de terreno adquirido fue de una superficie de casi 20,0 Hás., con el objeto de desarrollar a futuro un gran proyecto inmobiliario. Luego adquiere la antigua estación ferroviaria de esta ciudad, para integrarla al proyecto comercial y con ello conectar el futuro centro comercial con el centro de la ciudad.

Una vez separado formalmente los negocios inmobiliarios y comercial en Sodimac y para lograr una mayor independencia entre estos negocios, en el año 1992, se modifican los estatutos sociales de la sociedad "Inmobiliaria Prodeco Ltda.", en dicha modificación la sociedad holding del grupo de empresas pertenecientes a la familia Del Río Goudie, "Dersa S.A.", ingresa a la propiedad de la Inmobiliaria como controladora de ésta y se radica la administración de la sociedad inmobiliaria en el Holding del grupo y se incorporan arrendatarios distintos de Sodimac, lo cual profesionaliza la actuación de Prodeco.

Dada la especialización que esta sociedad había adquirido en la administración de una red de locales comerciales a lo largo de Chile, en 1997 se decide desarrollar un gran proyecto comercial en los terrenos adquiridos en la ciudad La Serena. Para ello, se divide Inmobiliaria Prodeco, naciendo la sociedad "Inmobiliaria La Serena Ltda.", a la cual se le asignan los bienes raíces adquiridos a la "Empresa de Transporte Ferroviario S.A."

Esta nueva sociedad "Inmobiliaria La Serena Ltda.", inicia la construcción de lo que hoy es el Mall Puerta del Mar, el cual inauguró sus operaciones comerciales a fines de 1998. Esta construcción ha estado en un proceso permanente de crecimiento, ya que ha ido incorporando en el tiempo nuevos operadores comerciales y espacios para recreación de las familias.

Luego, con motivo de la fusión de "Inversiones Sodimac S.A.", sociedad matriz de Sodimac S.A. con la sociedad "S.A.C.I. Falabella" en octubre del año 2003, Prodeco vende, algunos de los locales, que estaban arrendados por Sodimac, a la sociedad inmobiliaria del grupo Falabella. En los otros inmuebles arrendados a Sodimac, se estructuran contratos a largo plazo y Prodeco continúa con los arriendos, tanto a Sodimac, como a otros operadores comerciales de su red de locales.



En el año 2011, se inicia un proceso de fusión de las sociedades inmobiliarias antes referidas. En este proceso, en mayo del año 2011, la sociedad Inmobiliaria La Serena Ltda., se transforma en sociedad anónima, cambia su razón social a “Sociedad de Rentas Comerciales S.A.” y se fusiona absorbiendo a Inmobiliaria Prodeco S.A. y luego, en el mes de diciembre del año 2011, absorbe la Sociedad “Inmobiliaria Vespucio S.A.”, con lo cual incorpora a su patrimonio una cantidad importante de locales con contratos de arriendo de largo plazo.

En el año 2013, se materializa la inscripción de la compañía en la Superintendencia de Valores y Seguros. Esta inscripción se realizó con el objeto de poder emitir bonos de largo plazo para colocar en el mercado financiero local, y con ello, adecuar la estructura financiera de la compañía para enfrentar el desarrollo de proyectos en el mediano y largo plazo.

Al respecto, podemos destacar que en el año 2017 la compañía inicia, por primera vez, la construcción de dos edificios de departamentos de vivienda para su posterior venta y una placa comercial para la obtención de renta de arrendamiento. Este proyecto, con los edificios de departamentos, agrega al negocio tradicional de renta de la compañía, una nueva área de negocio que es el desarrollo de proyectos inmobiliarios.

Un importante hecho a destacar, es la formación en diciembre del 2018 de la sociedad filial 100% de nuestra compañía, la cual se constituyó con el aporte de todos los activos que componen el centro comercial Mall Puerta del Mar en la ciudad de la Serena con el nombre de “Inmobiliaria La Serena SpA”. Ello se realizó considerando el gran aumento de tamaño que ha tenido dicho Mall y por lo tanto requiere una dedicación más especializada en cuanto a su administración, marketing, finanzas, etc.

Al término del año 2019, se estaba finalizando el proceso de construcción del edificio en avenida Las Condes, el cual además de departamentos para viviendas, cuenta con una placa comercial de gran tamaño. Con ello, la sociedad ha ingresado con éxito al desarrollo de proyectos habitacionales y comerciales.

Cabe destacar como hecho importante ocurrido en el año comercial 2020, la compra de medio piso de oficinas en la avenida La Dehesa 1.540, con una superficie de 648 m<sup>2</sup>, los cuales se destinarán a renta de arrendamiento de oficinas.

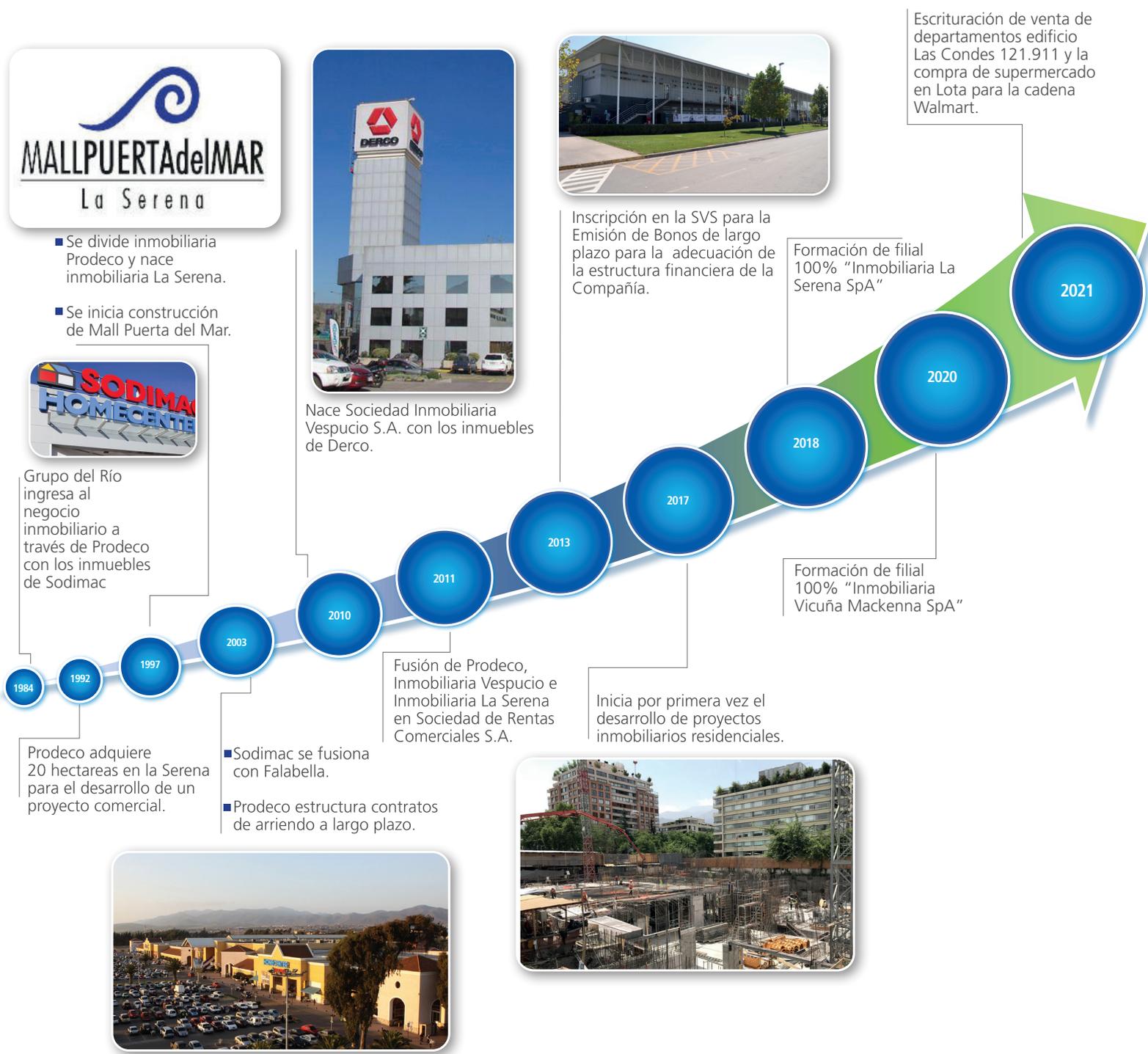
Cabe destacar como hecho importante ocurrido en el año comercial 2020, la compra de medio piso de oficinas en la avenida La Dehesa 1.540, con una superficie de 648 m<sup>2</sup>, los cuales se destinarán a renta de arrendamiento de oficinas.

Otro hecho importante a destacar en las realizaciones del año 2020, fue la formación de otra filial 100% propiedad de nuestra compañía, Inmobiliaria Vicuña Mackenna SpA. A esta filial se le aportó todo el activo relacionado a la propiedad ubicada en la avenida Vicuña Mackenna 9.903. En este terreno se contempla la construcción de 520 departamentos para vivienda en cuatro edificios, de los cuales dos estarán destinados para la venta y los otros dos para renta habitacional, junto con una placa comercial para el mismo fin.

En el año 2021 se pueden agregar a la historia de la Compañía dos hechos importantes, por una parte, es la escrituración de más de 900 mil Unidades de Fomento en departamentos del proyecto de Avenida Las Condes 12.911 y, por otra parte, es la ampliación del portfolio de propiedades comerciales incorporando un nuevo supermercado a la cadena de Walmart, “Super Bodega Acuenta” en la ciudad de Lota, el que debe entrar en operación en el segundo semestre del 2022.

Como se puede apreciar actualmente, el negocio inmobiliario está radicado en forma directa e indirecta, en su totalidad en la empresa “Sociedad de Rentas Comerciales S.A.”, la cual cuenta con los recursos humanos y financieros suficientes para desarrollar diversos proyectos en esta industria, ya sea directamente, como a través de filiales.

DIAGRAMA HISTÓRICO DE LA COMPAÑÍA



- Se divide inmobiliaria Prodeco y nace inmobiliaria La Serena.
- Se inicia construcción de Mall Puerta del Mar.



Nace Sociedad Inmobiliaria Vespucio S.A. con los inmuebles de Derco.



Inscripción en la SVS para la Emisión de Bonos de largo plazo para la adecuación de la estructura financiera de la Compañía.

Escrituración de venta de departamentos edificio Las Condes 121.911 y la compra de supermercado en Lota para la cadena Walmart.



## 5.- Áreas de Negocios

Sociedad de Rentas Comerciales S.A. opera en la industria inmobiliaria, específicamente en el subsegmento de las rentas inmobiliarias, la cual se caracteriza por la generación de ingresos estables a lo largo del tiempo mediante contratos de arriendo a largo plazo de distinto tipos de activos, tales como: oficinas, locales comerciales, strip centers, parques industriales y departamentos.

Los sectores en los cuales tiene participación relevante SRC son los de arriendos al Retail y el de parques industriales, donde posee grandes superficies arrendadas para operaciones logísticas a distintas empresas del rubro. La distribución de los activos que posee la sociedad están localizados en siete regiones el país y en zonas consolidadas dentro de ellas. Durante el año 2021 SRC decidió incursionar en el segmento de renta habitacional, para lo cual traspaso unidades desde su stock de venta a su filial ILS.

La industria inmobiliaria una demostrado ser sector altamente competitivo debido al gran número de actores que participan, a las bajas barreras de entrada y al acceso a financiamiento de largo plazo con tasas consistentemente bajas. Dentro de los principales actores se pueden nombrar a las empresas de retail dueñas de sus propias tiendas, fondos de inversión, compañías de seguros, family offices que administran propiedades de inversión, empresas de logística y bodegajes, así como operadores de centros comerciales.

En el ciclo de vida de un proyecto es posible identificar 2 etapas de alta captura de valor: el desarrollo inmobiliario; y la explotación y renta inmobiliaria. La primera de estas etapas implica asumir el riesgo de desarrollar el negocio, desde la identificación de las necesidades, diseño del producto, construcción y posterior comercialización. Mientras que la segunda etapa comienza con la puesta en marcha y explotación del proyecto mediante el inicio de los contratos de arrendamiento.

Sociedad de Rentas Comerciales ha tomado la decisión de participar en ambas etapas, logrando administrar de manera exitosa los riesgos inherentes de cada una de ellas, con el fin de maximizar el retorno a largo plazo de sus inversionistas junto con la generación de flujos estables en el tiempo.

## 6.- Actividades y Negocios

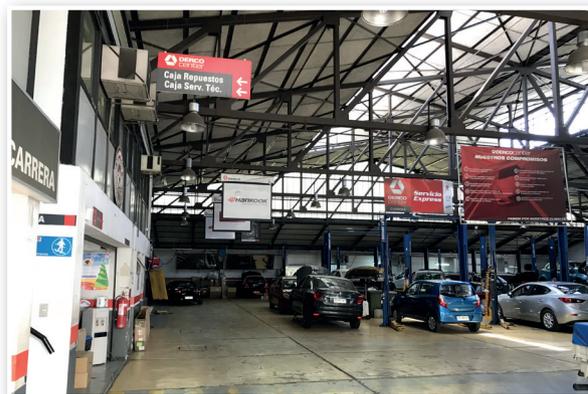
Durante el año 2021 SRC aumentó su portfolio de 27 a 31 propiedades, incluyendo sus filiales Inmobiliaria La Serena e Inmobiliaria Vicuña Mackenna. Los principales clientes tanto en términos de ingresos y como de superficies utilizadas, son Derco, Sodimac, Walmart y Unimarc, los cuales mantienen contratos a largo plazo con un alto porcentaje de renta fija lo que sumado a unos bajos gastos de administración permite una generación de EBITDA estable en el tiempo.

Del total de arrendatarios de SRC un 95% corresponden a contratos a largo plazo y un 98% se encuentran indexados a UF, por lo que ambas condiciones garantizan una generación de flujos estables en el tiempo y resilientes a las variaciones de inflación.

Los activos inmobiliarios de SRC están distribuidas geográficamente en 7 regiones a lo largo de Chile, las cuales se agrupan en:

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

En total son 28 propiedades arrendadas a distintos actores de la actividad comercial a escala nacional, la gran mayoría con contratos de largo plazo. Las ubicaciones van desde la ciudad de La Serena a Puerto Montt. Entre nuestros arrendatarios destacan Walmart, Derco, Sodimac, Unimarc, BCI, Itaú, Poder Judicial por mencionar algunas.



- **Centros comerciales – Filial Inmobiliaria La Serena: Arriendo de locales en Mall Puerta del Mar en La Serena.**

Con el fin de mejorar la gestión operacional el año 2018 Sociedad de Rentas Comerciales S.A. creó Inmobiliaria La Serena S.P.A, la cual es una filial 100% de SRC y cuyo principal activo es el Mall Puerta del Mar ubicado en la ciudad de La Serena. Los principales clientes del Mall Puerta del Mar son importantes actores del retail nacional, como Walmart, Sodimac, Cencosud, Casa&Ideas, Forus, Banco de Chile, Chuck e Cheese's. Adicionalmente se cuentan más de una veinte de arrendatarios en locales menores, módulos y patio de comidas. Durante el año 2021, ILS incorporó a su portfolio 19 departamentos para iniciar un piloto de renta habitacional, logrando un 100% de colocación en 3 meses.



## CUADRO CONSOLIDADO DISTRIBUCIÓN DE INGRESOS SRC 2021

Sector	Arrendatario	Controlador	% de Ing. Recurrentes	% de Ing. Totales
Mall	Varios	Grupo Dercorp	43%	12%
Automotriz	Derco	Grupo Dercorp	29%	8%
Otros	Otros		28%	8%
<b>SUB-TOTAL</b>			<b>100%</b>	<b>29%</b>
	Venta Departamentos			71%
<b>TOTAL</b>				<b>100%</b>

## CUADRO PRINCIPALES ARRENDATARIOS ILS 2021

Sector	Arrendatario	Categoría	Clasificación de Riesgo	Controlador	% de Ingresos
Retail	LIDER + MAYORISTA	Supermercados	AA	Walmart	40,7%
	SODIMAC	Hogar y Construcción	AA	Falabella	31,9%
	GRAN SHANGHAI	Tienda por Departamento	S/I	S/I	0,7%
	CASA & IDEAS	Hogar	S/I	Colony Capital	2,0%
Automotriz	AUTOSHOPPING	Venta de Automóviles	S/I	Derco / Gildemeister	2,8%
Otros	OTROS	Tiendas Menores	S/I	Varios	21,8%

## 7.- Propiedades e Instalaciones

SRC tiene presencia a lo largo del país con 31 propiedades distribuidas en siete regiones. De estas el 59,53% del GLA se encuentra ubicado la Región Metropolitana. El resto de las propiedades se encuentra en regiones, siendo la de Coquimbo la que concentra la mayor proporción con 3 inmuebles que representan el 31,96% del GLA.

El año 2021 fue un año particularmente activo para SRC, tanto en el crecimiento como en el reordenamiento de su portafolio:

1. Se cerraron nuevos contratos de arrendamiento tanto de 320 m<sup>2</sup> de oficinas en Santiago y 6.250 m<sup>2</sup> de locales comerciales en la Serena.

2. Se negoció la renovación de contratos comercial de la propiedad de Temuco a 20 años y Valdivia por 3 años. En ambos casos se lograron Cap Rate superiores al 6%.

3. Respecto al proyecto LC 12.911 se avanzó con la venta de 100 unidades y la recuperación de más de 143 escrituras, por un monto total de UF 901.196. Con esto se cerró el año 2021 con un avance en venta de un 91,67% del total del proyecto.

4. Durante el mes de diciembre de 2021 se materializó la compra de un supermercado Acuenta en la comuna de Lota. Dicha compra significó una inversión de UF 108.000 más IVA, y tiene fecha de apertura a público para Julio de 2022.

## CUADRO INMUEBLES SRC AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021

Región	Comuna	M2	M2
		Terreno	Construcción
R.M	Pudahuel	152.276	38.361
	Pudahuel	4.885	0
	Quilicura	65.606	19.550
	Santiago	4.209	2.638
	Quilicura	9.242	2.340
	La Florida	14.971	16.239
	Inmobiliaria Vicuña Mackenna SpA	14.762	4.066
	Renca	31.480	11.587
	Las Condes	-	6.373
	Las Condes - Inmb. La Serena	-	1.112
	Providencia	726	400
	Maipú	1.326	350
	Santiago	-	424
	Peñaflor	29.900	761
	Peñaflor	12.000	268
	La Florida	2.365	597
	Maipú	1.134	419
	Gran Avenida	1.548	550
	Vitacura oficinas	0	2.753
	Vitacura Zocalo	0	410
La Dehesa oficinas	0	648	
COQUIMBO	Inmobiliaria La Serena SpA	173.668	57.363
	La Serena	3.820	1.603
	La Serena	7.160	-
OTROS	Temuco	14.735	8.982
	Valdivia	2.114	1.038
	Valdivia	-	185
	Talcahuano	2.409	1.666
	Puerto Montt	440	540
	San Pedro	529	323
	Rancagua	585	585
	Lota	4.695	2.395
<b>TOTAL</b>		<b>556.582</b>	<b>184.525</b>

Nota: El bien raíz arrendado a Derco en la Comuna de Pudahuel se compone de dos propiedades.

## 8.- Políticas de gestión de riesgos

### Administración de Riesgos Financieros

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

Sociedad de Rentas Comerciales S.A. ha identificado una serie de riesgos a los cuales se encuentra expuesta, los cuales son gestionados mediante sistemas de identificación, medición 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. Mensualmente 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.

### Jerarquías de valor razonable

Los instrumentos financieros registrados a valor razonable en el Estado de Situación Financiera se clasifican de la siguiente forma, basado en la forma de obtención de su valor razonable:

Nivel 1: valor razonable obtenido mediante referencia directa a precios cotizados, sin ajuste alguno.

Nivel 2: valor razonable obtenido mediante la utilización de modelos de valorización aceptados en el mercado y basados en precios, distintos a los indicados en el nivel 1, que son observables directa o indirectamente a la fecha de medición (Precios ajustados).

Nivel 3: valor razonable obtenido mediante modelos desarrollados internamente o metodologías que utilizan información que no son observables o muy poco líquidas.

Al cierre de cada período la Sociedad presenta la siguiente estructura de obtención del valor razonable de sus instrumentos financieros registrados a valor razonable en el Estado de Situación Financiera:

Al 31 de diciembre de 2021	Nota	Valor razonable registrado M\$	Jerarquía Valor Razonable		
			Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3
			M\$	M\$	M\$
<b>Efectivo y equivalentes al efectivo</b>	6	<b>9.374.788</b>	<b>9.374.788</b>	-	-
Depositos a Plazo		5.407.936	5.407.936	-	-
Fondos Mutuos		3.966.852	3.966.852	-	-
<b>Otros Activos Financieros</b>	7	<b>91.159</b>	<b>91.159</b>	-	-
Bonos - Cartera Administrada		91.159	91.159	-	-
<b>Activos financieros a valor razonable</b>		<b>9.465.947</b>	<b>9.465.947</b>	-	-

Al 31 de diciembre de 2020	Nota	Valor razonable registrado M\$	Jerarquía Valor Razonable		
			Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3
			M\$	M\$	M\$
<b>Efectivo y equivalentes al efectivo</b>	6	<b>7.483.501</b>	<b>7.483.501</b>	-	-
Depositos a Plazo		2.576.582	2.576.582	-	-
Fondos Mutuos		4.906.919	1.278.385	-	-
<b>Otros Activos Financieros</b>	7	<b>137.560</b>	<b>137.560</b>	-	-
Bonos - Cartera Administrada		137.560	559.591	-	-
<b>Activos financieros a valor razonable</b>		<b>7.621.061</b>	<b>7.621.061</b>	-	-

Los riesgos que se han identificado son los siguientes:

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

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

### Riesgo de Liquidez

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 Sociedad 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>-</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>

### Riesgo de Crédito

El concepto de riesgo de crédito es empleado por Sociedad de Rentas Comerciales S.A. para referirse a aquella incertidumbre financiera, a distintos horizontes de tiempo, relacionada con el cumplimiento de las obligaciones suscritas por contrapartes al momento de ejercer derechos contractuales para recibir efectivo u otros activos financieros por parte de Sociedad de Rentas Comerciales S.A. En términos de la exposición al riesgo de crédito y su concentración por tipo de instrumento financiero, la Sociedad presenta la siguiente distribución al 31 de diciembre de 2021 y 2020:

31-12-2021					
Clasificaciones	Grupo MS	Tipo MS	Contraparte	Exposición MS	Exposición %
Valor Justo con cambios en resultados	Efectivo y equivalentes al efectivo	Depósitos a plazo	Bancos	-	-
Valor Justo con cambios en resultados	Efectivo y equivalentes al efectivo	Fondos Mutuos	Bancos	3.966.852	75,81
Valor Justo con cambios en resultados	Efectivo y equivalentes al efectivo	Fondos Inversion	Bancos	-	-
Valor Justo con cambios en resultados	Otros Activos Financieros	Otros Activos Financieros	Bancos	91.159	1,74
Préstamos y cuentas por cobrar	Efectivo y equivalentes al efectivo	Saldos en caja	Bancos	-	-
Préstamos y cuentas por cobrar	Efectivo y equivalentes al efectivo	Saldos en banco	Bancos	361.727	6,91
Préstamos y cuentas por cobrar	Deudores comerciales y otras ctas por cobrar	Deudores comerciales	Cliente nacionales	618.315	11,82
Préstamos y cuentas por cobrar	Empresas Relacionadas	Ctas por cobrar entidades relacionadas	Cientes relacionados	194.450	3,72
<b>Exposición Total</b>				<b>5.232.503</b>	<b>100,00</b>

31.12.2020					
Clasificaciones	Grupo MS	Tipo MS	Contraparte MS	Exposición MS	Exposición %
Valor Justo con cambios en resultados	Efectivo y equivalentes al efectivo	Depósitos a plazo	Bancos	-	-
Valor Justo con cambios en resultados	Efectivo y equivalentes al efectivo	Fondos Mutuos	Bancos	4.906.919	28,03
Valor Justo con cambios en resultados	Efectivo y equivalentes al efectivo	Fondos Inversion	Bancos	-	-
Valor Justo con cambios en resultados	Otros Activos Financieros	Otros Activos Financieros	Bancos	137.560	0,79
Préstamos y cuentas por cobrar	Efectivo y equivalentes al efectivo	Saldos en caja	Bancos	-	-
Préstamos y cuentas por cobrar	Deudores comerciales y otras ctas por cobrar	Deudores comerciales	Cliente nacionales	12.349.489	70,54
Préstamos y cuentas por cobrar	Empresas Relacionadas	Ctas por cobrar entidades relacionadas	Cientes relacionados	113.338	0,65
<b>Exposición Total</b>				<b>17.507.306</b>	<b>100,00</b>

#### a) Caracterización general:

La Sociedad mantiene instrumentos clasificados a valor justo con cambios en resultados con el objetivo que éstos sean mantenidos para negociación. Esta categoría se compone a inversiones en cuotas de fondos mutuos.

La categoría de préstamos y cuentas por cobrar incorpora cuentas por cobrar principalmente relacionadas con el negocio inmobiliario (arriendos por cobrar en UF) y documentos en cartera. En consecuencia, esta categoría de instrumentos financieros combina objetivos de optimización de excedentes, administración de liquidez y planificación financiera destinada a satisfacer las necesidades de capital de trabajo características de las operaciones llevadas a cabo por la Sociedad.

La exposición al riesgo de crédito se concentra principalmente en fondos mutuos y arriendos por cobrar (ver notas 6 y 8 respectivamente) riesgo que no se evalúa como relevante para los estados financieros.

#### b) Efecto de garantías sobre las exposiciones:

A la fecha de presentación de los estados financieros, la Sociedad no presenta garantías recibidas u otras mejoras crediticias que tengan efectos sobre las exposiciones de crédito señalados.

**c) Activos financieros que no estén en mora ni deteriorados:**

Como parte de las actividades de gestión de riesgo de crédito, la Sociedad monitorea constantemente la calidad crediticia de aquellas contrapartes a los activos financieros que no se encuentran en mora ni deteriorados. La calidad crediticia de las inversiones realizadas por la Sociedad son fondos mutuos y depósitos a plazo con la siguiente clasificación de riesgo:

Instrumento	Emisor	CLASIFICACION	
		Feller	ICR
FM Scotia Corporativo - Serie V	Scotia Asset Management AGF S.A.		AA fm/M1
BTG Pactual Money Market Serie A	BTG Pactual Chile S.A. Administradora General de Fondos	AA fm/M1	
BTG Pactual Money Market Serie I	BTG Pactual Chile S.A. Administradora General de Fondos	AA fm/M1	
Banco Estado - Fondo Compromiso Serie A	Banco Estado S.A. Administradora General de Fondos		AAA fm/M3
Banco Estado - Fondo Conveniencia Serie I	Banco Estado S.A. Administradora General de Fondos		AAA fm/M1
Banco Estado - Fondo Conveniencia Serie A	Santander Asset Management AGF S.A.	AA fm/M1	

Sociedad de Rentas Comerciales S.A. cuenta con políticas claras y estrictas sobre el manejo de los activos financieros, con el fin de minimizar la probabilidad de situaciones adversas. Para esto, se analiza profundamente la calidad crediticia de las diferentes contrapartes consideradas, además de buscar una diversificación utilizando a diversos agentes del mercado.

En lo que respecta a los deudores por venta, Sociedad de Rentas Comerciales S.A. tiene políticas bien definidas de cobranza y seguimiento de pago.

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.

**Riesgo Operacional**

Sociedad de Rentas Comerciales S.A. cuenta con estrictos procedimientos de control de sus operaciones financieras a través de su departamento de Tesorería.

Por otra parte, el Área de Tecnología cuenta con procedimientos y sistemas de respaldo acordes con la naturaleza del negocio y los requerimientos de éste.

**Riesgo de Mercado**

La Sociedad está expuesta al riesgo de mercado que involucra las variaciones de tasas de interés, las que podrían afectar su posición financiera, resultados operacionales y flujos de caja.

### Riesgo por Tasa de Interés

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, el 100% de las deudas financieras de la Sociedad están pactada a una tasa de interés fija, por lo cual la Sociedad no considera ser sensibilizadas por tener mitigados los riesgos mediante las siguientes medidas:

1. La empresa realiza un monitoreo permanente de las condiciones del mercado y de las principales variables que inciden en los precios relevantes para la compañía. Semanalmente el Comité de Finanzas revisa la evolución de los precios de los valores negociables en cartera, las tasas de interés e indicadores macroeconómicos relevantes como, por ejemplo, indicadores de actividad económica, inflación y tasas de interés.

2. Adicionalmente, el Comité revisa las condiciones de financiamiento de la Sociedad periódicamente.

3. Sociedad de Rentas Comerciales S.A. tiene el 100% de sus contratos de arriendo a clientes expresados en Unidades de Fomento. De igual manera, el 100% de los pasivos de la empresa se encuentran expresados en esta unidad monetaria, por lo tanto, el riesgo de inflación se encuentra sumamente controlado.

### Comité de Finanzas e Inversiones

En este comité se revisa la situación financiera de la Sociedad y se analizan las oportunidades de nuevos proyectos e inversiones.

Participan del Comité de Finanzas e Inversiones:

- Gerente General
- Gerente de Finanzas
- Gerente de Desarrollo
- Jefe de Tesorería

## 9.- Planes de Inversión

Durante el año 2021 se continuó con el plan de desarrollo aprobado por el directorio, el cual generó la incorporación de un supermercado en la comuna de Lota y el desarrollo de la línea de negocio de renta habitacional, con el traspaso de 19 departamentos desde SRC a su filial ILS. Con esto se aumentó en UF 212.540 los activos bajo administración de SRC en el periodo 2021.

### Desarrollo Edificio LC La Cabaña/Camino San Antonio, Las Condes 12.911- Comuna de Las Condes

Al 31 de diciembre de 2021 el proyecto terminó con un 91,67% de sus departamentos vendidos y escriturados, logrando una recuperación de sobre UF 900.000 y la venta de 100 unidades durante el año.



### Proyecto Mixto Vicuña Mackenna 9101

El día 1 de septiembre del 2021 se aprobó en la Ilustre Municipalidad de La Florida el Permiso de Edificación del Proyecto VM 9101. El proyecto contempla la construcción de 4 edificios, 520 departamentos y 25 locales comerciales, con un total edificado de 38.574 m<sup>2</sup>. El proyecto se encuentra en proceso de ajuste para que al menos 2 de los 4 edificios tengan destino de renta habitacional. Se estima que el inicio de las obras será para el primer semestre de 2023.

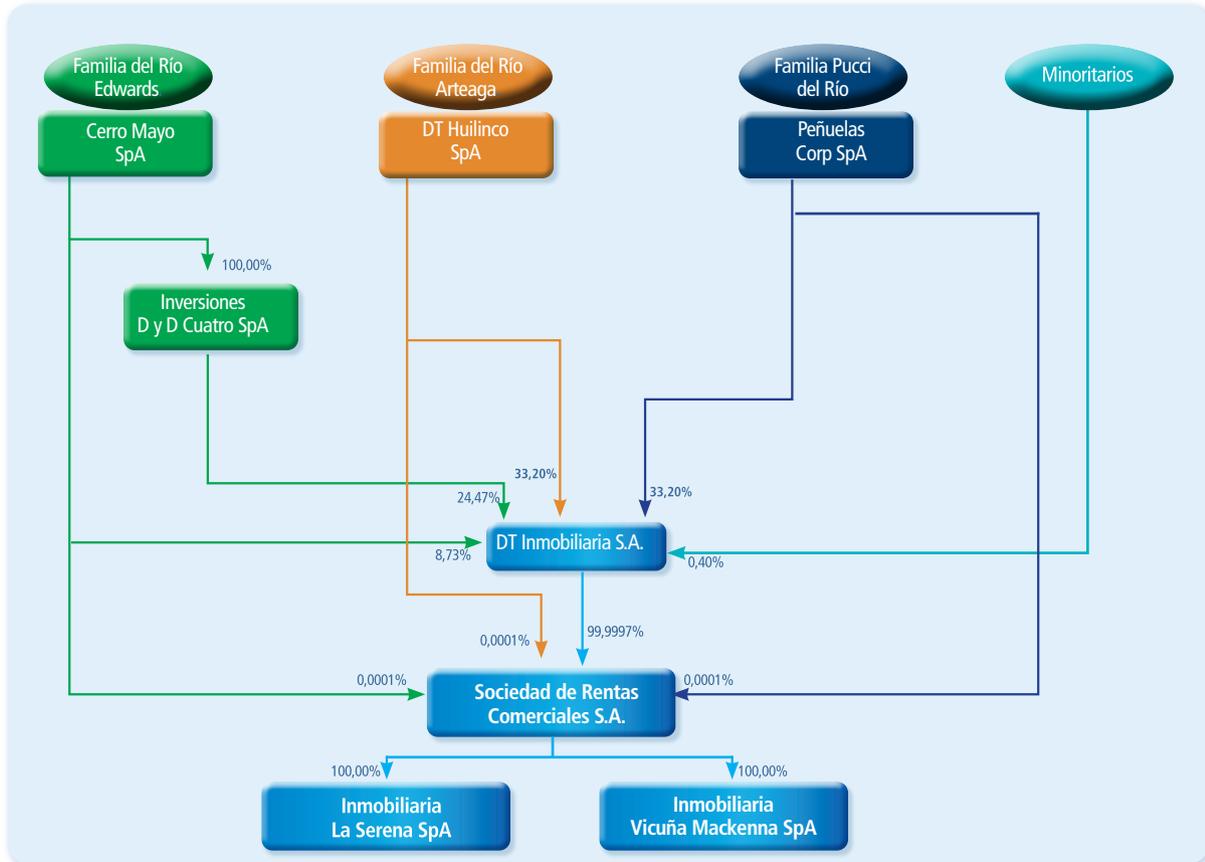
### Compra Supermercado Acuenta, Lota

Durante el cuarto trimestre del año 2021 se materializó la compra de un supermercado Acuenta en la comuna de Lota, Región de Bio Bio. Esta propiedad se encuentra compuesta por un supermercado con un contrato de arriendo con Walmart a 20 años plazo, y cuatro locales menores. Esta adición al portfolio de SRC permite aumentar los GLA bajo administración en 2.395 m<sup>2</sup>, y profundizar la diversificación de arrendatarios del portfolio de la compañía.

## 10.- Propiedad y acciones

Al 31 de diciembre de 2021, la Compañía es propiedad en un 100% de sociedades de inversiones de cada uno de los hermanos, y sus respectivas familias, Felipe, Carolina y Juan Pablo del Río Goudie, teniendo cada familia, en forma indirecta el 33,33% de SRC, como se muestra en el esquema siguiente:

CUADRO ESQUEMÁTICO DE PROPIEDADES DE SRC (DICIEMBRE 2021)



La Sociedad de Rentas Comerciales S.A., tiene un accionista mayoritario y tres accionistas minoritarios. Su capital está dividido en 9.000.000 acciones y sus accionistas son:

- DT Inmobiliaria S.A., RUT 76.058.268-9, que tiene 8.999.973 acciones correspondiente al 99,9997% de la sociedad.
- Cerro Mayo SpA, RUT 77.288.038-3, que tiene 9 acciones correspondientes al 0,0001%.
- DT Huilincó SpA, RUT 77.288.036-7, que tiene 9 acciones correspondientes al 0,0001%.
- Peñuelas Corp SpA, RUT 77.288.037-5, que tiene 9 acciones correspondientes al 0,0001%.

Las personas naturales que conforman cada una de las familias controladoras, con sus respectivas participaciones indirectas en SRC, son las siguientes:

#### **Felipe del Río Goudie y Familia**

- **Felipe Aurelio Del Río Goudie**, RUT: 5.851.869-7, con un 10,52%
- **Mariana de Jesús Arteaga Vial**, RUT: 6.695.852-3, con un 4,30%
- **Luis Felipe Del Río Arteaga**, RUT: 13.234.925-8, con un 3,03%
- **Andrés Antonio Del Río Arteaga**, RUT 14.118.360-5, con un 3,03%
- **Martín Del Río Arteaga**, RUT 15.642.668-7, con un 3,03%
- **Javier Del Río Arteaga**, RUT 16.605.546-6, con un 3,03%
- **José Pablo Del Río Arteaga**, RUT 17.703.172-0, con un 3,03%
- **Mariana Teresita Carmen Del Río Arteaga**, RUT 18.641.820-4, con un 3,03%

#### **Carolina del Río Goudie y Familia**

- **Carolina Del Río Goudie**, RUT 6.888.500-0, con un 11,27%
- **Víctor Horacio Pucci Labatut**, RUT 6.474.224-8, con un 1,29%
- **Víctor José Pucci del Río**, RUT 15.643.671-2, con un 5,11%
- **Pablo Pucci del Río**, RUT 15.637.474-1, con un 5,11%
- **Rodrigo Pucci del Río**, RUT 16.371.133-8, con un 5,11%
- **Felipe Pucci del Río**, RUT: 18.392.648-9, con un 5,11%

#### **Juan Pablo del Río Goudie y Familia**

- **Juan Pablo Del Río Goudie**, RUT: 5.898.685-2, con un 10,62%
- **Patricia Edwards Braun**, RUT: 5.711.271-9, con un 1,17%
- **Elisa Del Río Edwards**, RUT: 12.628.617-1, con un 3,54%
- **Diego Del Río Edwards**, RUT: 13.234.004-8, con un 3,54%
- **Ana Del Río Edwards**, RUT: 13.435.488-7, con un 3,54%
- **Pedro José Del Río Edwards**, RUT: 15.382.612-9, con un 3,54%
- **Sara Del Río Edwards**, RUT: 15.641.769-6, con un 3,54%
- **Paula Del Río Edwards**, RUT: 16.371.405-1, con un 3,54%

## **11.- Dividendos**

### **a) Política de dividendos:**

La junta general de accionista determinará el porcentaje de las utilidades líquidas a repartir como dividendo en dinero entre sus accionistas inscritos en el registro de accionistas de la sociedad al quinto día hábil anterior a la fecha establecida para el pago de los dividendos, a prorrata de sus acciones. Salvo acuerdo diferente adoptado en la junta respectiva por la unanimidad de las acciones emitidas, el total de los dividendos en dinero no podrá ser inferior al treinta por ciento de las utilidades líquidas de cada ejercicio que arroje el balance.

### **b) Utilidad distribuable:**

La utilidad distribuable del año 2021 alcanzó la suma de \$15.450.026.763.-

### **c) Reparto de dividendos:**

La Sociedad acordó en Junta Extraordinaria de Accionistas celebrada con fecha 22 de marzo de 2021 el reparto de un dividendo adicional a sus accionistas por \$1.388 por acción, por un total de \$12.492.000.000, con cargo al Fondo de Utilidades Acumuladas del año 2019. Lo cual fue pagado a sus accionistas el día 24 de marzo de 2021, en las oficinas de la Compañía ubicadas en Avda. Alonso de Córdova N°4125, piso 4, comuna de Vitacura. Además, la Sociedad acordó en Junta Extraordinaria de Accionistas celebrada con fecha 30 de agosto de 2021 el reparto de un dividendo adicional a sus accionistas por \$1.666 por acción, por un total de \$14.994.000.000, con cargo al Fondo de Utilidades Acumuladas del año 2020. Lo cual fue pagado a sus accionistas el día 23 de septiembre de 2021, en las oficinas de la Compañía ubicadas en Avda. Alonso de Córdova N°4125, piso 4, comuna de Vitacura.

## 12.- Transacción de Acciones

### a) Accionistas Mayoritarios:

Durante el ejercicio del año 2021 no se efectuaron movimientos en la propiedad de las acciones de la Compañía, no existiendo constancia de transferencias de acciones por parte de sus accionistas.

De esta forma la participación accionaria de la sociedad al 31 de diciembre de 2021 es la siguiente:

- DT Inmobiliaria S.A., RUT 76.058.268-9, tiene 8.999.973 acciones, correspondiente al 99,9997% de la sociedad.
- Cerro Mayo SpA, RUT 77.288.038-3, que tiene 9 acciones correspondientes al 0,0001%.
- DT Huillinco SpA, RUT 77.288.036-7, que tiene 9 acciones correspondientes al 0,0001%.
- Peñuelas Corp SpA, RUT 77.288.037-5, que tiene 9 acciones correspondientes al 0,0001%.

### b) Presidente, Directores y Gerentes:

Durante el ejercicio 2021, el Presidente, los Directores y Gerentes no efectuaron transacciones de acciones de la "Sociedad de Rentas Comerciales S.A."

### c) Comentarios y proposiciones de los accionistas:

Durante el ejercicio del año 2021 no hubo comentarios o proposiciones de los accionistas.

## 13.- Administración y Personal

La administración de la Compañía corresponde a su Directorio, el cual delega autoridad en el Gerente General Edmundo Hermosilla Hermosilla, quien a la vez delega en sus principales ejecutivos.

El Directorio de Sociedad de Rentas Comerciales S.A. está compuesto por cinco miembros, Juan Pablo del Río Goudie, Felipe del Río Goudie, Víctor Pucci Labatut, Guillermo Agüero Piwonka y Edmundo Hermosilla Hermosilla, los que se reúnen para tomar decisiones sobre nuevas inversiones y posibles proyectos. Los cinco miembros del Directorio revisan la gestión actual de los activos y aportan con su apta y extensa experiencia de más de 30 años en el mundo de los negocios.

Una vez tomadas las decisiones dentro del Directorio de la Compañía, la plana ejecutiva, la cual destaca por su amplia experiencia en el sector inmobiliario, con un promedio de más de 16 años en el sector, se encarga de llevarlas a cabo.

## DIRECTORIO Y ADMINISTRACIÓN



## a) Directorio:

Fue reelegido en la Junta Ordinaria de Accionistas del 27 de abril del año 2020 y está compuesto por las siguientes personas:

- **Juan Pablo del Río Goudie**, RUT 5.898.685-2, arquitecto, Presidente
- **Felipe Aurelio del Río Goudie**, RUT 5.851.869-7, ingeniero civil industrial, Director
- **Guillermo Agüero Piwonka**, RUT 4.779.273-8, ingeniero civil industrial, Director
- **Víctor Horacio Pucci Labatut**, RUT 6.474.224-8, ingeniero civil industrial, Director
- **Edmundo Sebastián Hermosilla Hermosilla**, RUT 6.634.832-6, ingeniero comercial, Director.

En la Junta Ordinaria de Accionistas que debe celebrarse en el primer cuatrimestre del año 2022, corresponde elegir al nuevo directorio.

La Sociedad de Rentas Comerciales S.A., funciona como sociedad anónima desde el año 2011, sus directores hasta la fecha no han percibido rentas.

No hay Comité de Directores y no hay asesorías externas contratadas por el Directorio.

**b) Ejecutivos Principales:**

- Gerente General: **Edmundo Sebastián Hermosilla Hermosilla**, RUT 6.634.832-6, ingeniero comercial, desempeña su cargo desde mayo del año 2010.
- Gerente de Administración y finanzas: **Carlos Mendoza Gutierrez** RUT 10.618.136-5, ingeniero comercial, desempeña su cargo desde 23 de octubre de 2017.
- Gerente de desarrollo y comercial: **Ventura Varela Labbé**, RUT 13.829.579-6, constructor civil e ingeniero civil, desempeña su cargo desde octubre del año 2012.
- Abogado: **María Cecilia Moya Gutiérrez**, RUT 10.473.217-8, abogado, desempeña su cargo desde mayo del año 2010.
- Contador General: **Sandra Margarita Chavarría Rubilar**, RUT 9.772.264-1, contador auditor, desempeña su cargo desde mayo del año 2010.
- Subgerente de Administración y Contratos: **Miguel Soto**, RUT 16.299.427-1, abogado, desempeña su cargo desde septiembre del año 2020.
- Control de Gestión: **Juan Ignacio Silva**, RUT 17.271.388-2, control de gestión, se desempeña en su cargo desde 03 de febrero del 2020.

Remuneraciones recibidas por los ejecutivos principales en el año 2021 y 2020 fue un total de M\$380.430 y M\$332.752, respectivamente.

La compañía no tiene planes de compensación para sus ejecutivos principales.

**c) Personal:**

Al 31 de diciembre del 2021, la compañía registra un total de 39 trabajadores, que se dividen de la siguiente manera:

- 9 gerentes y ejecutivos principales, 22 profesionales y técnicos y 8 administrativos.

## 14.- Información sobre Hechos Esenciales o Relevantes

1) Con fecha 22 de marzo de 2021, se celebró la Junta Extraordinaria de Accionistas de Sociedad de Renta Comerciales S.A. En la que se adoptaron por la unanimidad de sus accionistas, entre otros los siguientes acuerdos:

1. Presidente propuso a la Junta, distribuir un dividendo adicional por \$1.388 por acción, con cargo al Fondo de Utilidades Acumuladas del año 2019, por un total de \$12.492.000.000.- Sobre el Particular el Presidente señala a los accionistas que el Fondo de Utilidades Acumuladas asciende a \$106.979.113.413, conforme a los Estados Financieros de la sociedad al 31 de diciembre del año 2019.- De conformidad a lo anterior, el Presidente informa que el reparto de estos dividendos adicionales será por la suma total de \$12.492.000.000 y se hará con cargo al Fondo de Utilidades Acumuladas ascendentes a \$106.979.113.413.

2. Habida consideración a lo expuesto, el Presidente somete a la aprobación de la Junta la proposición del pago de un dividendo adicional por \$1.388 por acción el que deberá pagarse antes del día 31 de marzo de 2021, en las oficinas de la sociedad ubicadas en Avenida Alonso de Córdova 4.125, oficina 401, Vitacura, dicho dividendo deberá pagarse a los accionistas inscritos en el Registro respectivo el quinto día hábil anterior a la fecha establecida para el pago del dividendo antes referido.

2) Con fecha 28 de abril de 2021, se celebró la Junta Ordinaria de Accionistas de Sociedad de Renta Comerciales S.A. En la que se adoptaron por la unanimidad de sus accionistas, entre otros los siguientes acuerdos:

1. Se aprobó la Memoria, el Balance, el Estado de Resultados, el Estado de Flujo de Efectivo, las Notas a los Estados Financieros e Informe de los Auditores Externos, correspondiente al ejercicio 2020.

2. Distribución de Utilidades y Reparto de Dividendos, La Junta, por la unanimidad de sus aprobó no distribuir dividendos con cargo a las utilidades acumuladas.

3. Designación de Auditores Externos, se designó a la compañía Deloitte Auditores y Consultores Limitada por el período de un año.

4. Designación del periódico oficial, La junta acordó designar al Diario El Mercurio como periódico oficial de la compañía.

5. Información sobre operaciones con partes relacionadas, el presidente informa que durante el año 2020 se efectuaron las siguientes operaciones con partes relacionadas:

a) Compra de las oficinas S Uno y S Tres del primer subterráneo, estacionamiento número 7003 en conjunto con la bodega número 701, del estacionamiento número 7002 y de la bodega número 706 todos del séptimo subterráneo y de los estacionamientos números 5023 y 5024 ambos del quinto subterráneo, todos del Edificio "Andes de Córdova", con acceso por Avenida Alonso de Córdova N°4125, Comuna de Vitacura, Región Metropolitana, a la sociedad "Rigel Seguros de Vida S.A.", empresa relacionada del grupo, por un precio total de 17.486 UF, dividido en 14.660 UF por las oficinas, 2.400 UF por los estacionamientos y 426 UF las bodegas. Dichas oficinas estaban siendo arrendadas por SRC, al adquirirse se finiquita dicho contrato, y se incorporan los estacionamientos y bodegas que incluían dichas oficinas. La compra fue aprobada por la unanimidad de los directores en el Directorio celebrado con fecha 1 de julio de 2020, con la abstención de los directores señores Juan Pablo del Rio Goudie, Felipe del Rio Goudie, Victor Pucci Labatut y Edmundo Hermosilla Hermosilla por tener interés en la misma. La compraventa fue celebrada con fecha 21 de octubre de 2020.

b) Contrato de arrendamiento del local ubicado en Av. Las Condes 12.907, a Dercocenter S.A., sociedad relacionada con la Compañía, a un plazo de 21 años renovable por 5 años, con una renta escalonada en el tiempo empezando con 0,27 UF/mt<sup>2</sup> y terminando en 0,38 UF/mt<sup>2</sup> con un valor promedio de 0,35 UF/mt<sup>2</sup>, el arrendamiento considera 4 áreas: sala de venta, oficinas administrativas (1000mt<sup>2</sup>), el primer subterráneo y todo el antejardín. Dicho arrendamiento fue aprobado por la unanimidad de los directores en el Directorio celebrado con fecha 28 de octubre de 2020, con la abstención de los señores Felipe del Río Goudie, Juan Pablo del Río Goudie y Víctor Horacio Pucci Labatut, por tener interés en dicho contrato de arrendamiento. El contrato de arrendamiento fue celebrado con fecha 18 de noviembre de 2020.

c) Compra de las oficinas 601, 602, 605 y 606, todas ubicadas en el sexto piso; el estacionamiento número EO 3041 ubicado en el tercer subterráneo, los estacionamientos números EO 4060, EO 4061, EO 4092, EO 4093, todos ubicados en el cuarto subterráneo, el estacionamiento número EO 5103 y los estacionamientos dobles EO 5077 y EO 5078 todos ubicados en el quinto subterráneo, los estacionamientos números EO 6028, EO 6029, EO 6030, EO 6061 todos ubicados en el sexto subterráneo, los estacionamientos dobles EO 7053 y EO 7054 ubicados en el séptimo subterráneo, la bodega número BO 420 en conjunto con los estacionamientos dobles EO 4102 y EO 4103 todos ubicados en el cuarto subterráneo, la bodega número BO 529 en conjunto con los estacionamientos dobles EO 5101 y EO 5102 todos ubicados en el quinto subterráneo, la bodega número BO 623 en conjunto con los estacionamientos dobles EO 6066 y EO 6067 todos ubicados en el sexto subterráneo, y la bodega BO 716 ubicada en séptimo subterráneo, todas pertenecientes al Edificio Oficinas Uno, con acceso por Avenida La Dehesa N°1540, comuna de lo Barnechea, Región Metropolitana, a la sociedad "La Dehesa Oficinas Uno S.A." (del grupo Neohaus), son 4 roles, con una superficie total de 647,94 mt<sup>2</sup>, además de 20 estacionamientos (10 simples y 10 dobles) y 4 bodegas. La inversión total fue de UF 62.327 + IVA, un precio de 76,44 UF/m<sup>2</sup> + IVA. Dichas oficinas son complementarias a la realizada por las compañías de seguros (empresas relacionadas), permitiendo al grupo tener 2 pisos completos en el proyecto, destacando su conectividad y la plusvalía del sector. La compra fue aprobada por la unanimidad de los directores en el Directorio celebrado con fecha 2 de diciembre de 2020, con la abstención de los directores señores Juan Pablo del Río Goudie y Felipe del Río Goudie por tener interés en la misma. La compraventa fue celebrada con fecha 21 de diciembre de 2021.

6. Remuneración del Directorio, por unanimidad se acuerda que por el año 2021 no se asigne ni pague dieta a los directores por concepto de remuneraciones.

7. Firma del Acta, se firma por todos los accionistas presentes, el presidente y secretario.

8. Otras materias propias de las Juntas Ordinarias de Accionistas, no se trataron otras materias.

3) Con fecha 30 de agosto de 2021, se celebró la Junta Extraordinaria de Accionistas de Sociedad de Renta Comerciales S.A. En la que se adoptaron por la unanimidad de sus accionistas, entre otros los siguientes acuerdos:

1. Presidente propuso a la Junta, distribuir un dividendo adicional por \$1.666 por acción, con cargo al Fondo de Utilidades Acumuladas del año 2020, por un total de \$14.994.000.000.- Sobre el Particular el Presidente señala a los accionistas que el Fondo de Utilidades Acumuladas asciende a \$109.435.943.964, conforme a los Estados Financieros de la sociedad al 31 de diciembre del año 2020.- De conformidad a lo anterior, el Presidente informa que el reparto de estos dividendos adicionales será por la suma total de \$14.994.000.000 y se hará con cargo al Fondo de Utilidades Acumuladas ascendentes a \$109.435.943.964.

2. Habida consideración a lo expuesto, el Presidente somete a la aprobación de la Junta la proposición del pago de un dividendo adicional por \$1.666 por acción el que deberá pagarse antes del día 30 de septiembre de 2021, en las oficinas de la sociedad ubicadas en Avenida Alonso de Córdova 4.125, oficina 401, Vitacura, dicho dividendo deberá pagarse a los accionistas inscritos en el Registro respectivo el quinto día hábil anterior a la fecha establecida para el pago del dividendo antes referido.

## 15.- Responsabilidad Social y Desarrollo Sostenible

Sociedad de Rentas Comerciales S.A. durante 2021 continuó logrando avances a nivel de su organización interna, implementando procedimientos y políticas que buscan fortalecer el alineamiento de los equipos de trabajo, con la finalidad de alcanzar de mejor manera los objetivos del negocio, y al mismo tiempo brindar apoyo y oportunidades de crecimiento a nuestros colaboradores. A pesar de haber sido un año complejo, a causa de la pandemia, se logró mantener la continuidad operacional a través de esquemas de trabajo flexible que permitieron a los equipos continuar con sus tareas habituales independiente del lugar físico donde se desarrollaba el trabajo.

### Número de Personas por género

Cargo	Hombres	Mujeres	Total
Directores	5	0	5
Gerentes	3	1	4
Trabajadores	20	10	30
total	28	11	39

### Numero de Personas por Nacionalidad

Cargo	Chilenos	Extranjeros	Total
Directores	5	0	5
Gerentes	4	0	4
Trabajadores	28	2	30
total	37	2	39

### Numero de Personas por Rango de Edad

Cargo	Menos de 30	Entre 30 y 40	Entre 41 y 50	Entre 51 y 60	Entre 61 y 70	Más de 70	Total
Directores					4	1	5
Gerentes			2	2			4
Trabajadores	8	9	8	4	1		30
total	8	9	10	6	5	1	39

### Número de Personas por Antigüedad

Cargo	Menos de 3 años	Entre 3 y 6 años	Más de 6 y menos de 9 años	Entre 9 y 12 años	Mas de 12 años	Total
Directores				5		5
Gerentes			1	3		4
Trabajadores	13	12	2	3		30
total	13	12	3	11		39

La empresa tiene como finalidad consolidar un buen equipo de trabajo comprometido con la compañía, destacando para esto la estabilidad de nuestros colaboradores los que tienen una antigüedad de al menos 4 años en la compañía.

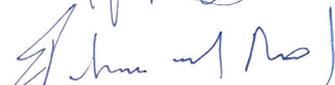
### Brecha Salarial por Género

cargo	Femenino/Masculino
Administrativo	-16%
Profesionales	-30%
Supervisores y jefes	15%
Gerentes y subgerentes	11%

La brecha salarial por género, medida como la variación porcentual entre el sueldo bruto más bonos y otros beneficios promedio de las ejecutivas y trabajadoras versus los ejecutivos y trabajadores.

## 16.- Declaración De Responsabilidad

Los suscritos en sus calidades de Directores, Gerente General y Contador respectivamente, de Sociedad de Rentas Comerciales S.A., domiciliada en Av. Alonso de Córdova 4125, oficina 401, declaran bajo juramento que la información proporcionada en la presente Memoria Anual año 2020 de la Sociedad de Rentas Comerciales S.A., incluyendo los Estados Financieros al 31 de diciembre de 2021 y notas explicativas que forman parte integral de ellos, son expresión fiel a la verdad, por lo que asumimos la responsabilidad legal correspondiente.

NOMBRE	CARGO	C.IDENTIDAD	FIRMA
Juan Pablo del Río Goudie	Presidente	5.898.685-2	
Felipe Aurelio del Río Goudie	Director	5.851.869-7	
Guillermo Agüero Piwonka	Director	4.779.273-8	
Víctor Horacio Pucci Labatut	Director	6.474.224-8	
Edmundo Hermosilla Hermosilla	Director	6.634.832-6	
Edmundo Hermosilla Hermosilla	Gerente General	6.634.832-6	
Sandra Chavarría Rubilar	Contador	9.772.264-1	











***SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A. Y FILIALES***

Estados financieros consolidados por los años  
terminados al 31 de diciembre de 2021 y 2020  
e informe de los auditores independientes



Deloitte  
Auditores y Consultores Limitada  
Rosario Norte 407  
Rut: 80.276.200-3  
Las Condes, Santiago  
Chile  
Fono: (56) 227 297 000  
Fax: (56) 223 749 177  
deloittechile@deloitte.com  
www.deloitte.cl

## INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

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

Hemos efectuado una auditoría a los estados financieros consolidados adjuntos de Sociedad de Rentas Comerciales S.A. y filiales, que comprenden los estados de situación financiera consolidados al 31 de diciembre de 2021 y 2020 y los correspondientes estados consolidados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas y las correspondientes notas a los estados financieros consolidados.

### Responsabilidad de la Administración por los estados financieros consolidados

La Administración de Sociedad de Rentas Comerciales S.A. es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros consolidados de acuerdo a Normas Internacionales de Información Financiera emitidas por el International Accounting Standards Board ("IASB"). Esta responsabilidad incluye el diseño, implementación y mantención de un control interno pertinente para la preparación y presentación razonable de estados financieros consolidados para que éstos estén exentos de representaciones incorrectas significativas, ya sea debido a fraude o error.

### Responsabilidad del Auditor

Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre estos estados financieros consolidados a base de nuestras auditorías. Efectuamos nuestras auditorías de acuerdo con las normas de auditoría generalmente aceptadas en Chile. Tales normas requieren que planifiquemos y realicemos nuestro trabajo con el objeto de lograr un razonable grado de seguridad que los estados financieros están exentos de representaciones incorrectas significativas

Una auditoría comprende efectuar procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los montos y revelaciones en los estados financieros consolidados. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de representaciones incorrectas significativas de los estados financieros consolidados, ya sea debido a fraude o error. Al efectuar estas evaluaciones de los riesgos, el auditor considera el control interno pertinente para la preparación y presentación razonable de los estados financieros consolidados de la entidad con el objeto de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados a las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la entidad. En consecuencia, no expresamos tal tipo de opinión. Una auditoría incluye, también, evaluar lo apropiadas que son las políticas de contabilidad utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables significativas efectuadas por la Administración, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros consolidados.

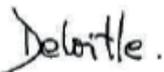
Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionarnos una base para nuestra opinión de auditoría.

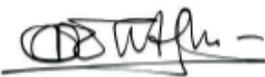
Deloitte\* se refiere a Deloitte Touche Tohmatsu Limited una compañía privada limitada por garantía, de Reino Unido, y a su red de firmas miembro, cada una de las cuales es una entidad legal separada e independiente. Por favor, vea en [www.deloitte.com/cl](http://www.deloitte.com/cl) acerca de la descripción detallada de la estructura legal de Deloitte Touche Tohmatsu Limited y sus firmas miembro.

Deloitte Touche Tohmatsu Limited es una compañía privada limitada por garantía constituida en Inglaterra & Gales bajo el número 07271800, y su domicilio registrado: Hill House, 1 Little New Street, London, EC4A 3TR, Reino Unido.

**Opinión**

En nuestra opinión, los mencionados estados financieros consolidados se presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera de Sociedad de Rentas Comerciales S.A. y filiales al 31 de diciembre de 2021 y 2020 y los resultados de sus operaciones y los flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera emitidas por el International Accounting Standards Board ("IASB").

  
Marzo 29, 2022  
Santiago, Chile

  
Jorge Ortiz Martínez  
RUT: 12.070.100-2

## *Sociedad de Rentas Comerciales S.A. y Filiales*

### CONTENIDO

• Estados de Situación Financiera Consolidados	41
• Estados de Resultados Consolidados por Función	42
• Estados de Resultados Integrales Consolidados	42
• Estados de Cambios en el Patrimonio Consolidados	43
• Estados de Flujos de Efectivo Directo Consolidados	44
• Notas a los Estados Financieros Consolidados	45

M\$: Cifras expresadas en miles de pesos chilenos  
UF: Cifras expresadas en unidades de fomento

## ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA CONSOLIDADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 Y 2020

ACTIVOS	Nota	31.12.2021 MS	31.12.2020 MS
<b>ACTIVOS CORRIENTES</b>			
Efectivo y equivalentes al efectivo	6	9.736.515	7.648.826
Otros activos financieros	7	91.159	137.560
Inventarios	11	3.014.572	16.848.028
Otros activos no financieros	13	1.655.008	4.758.070
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar neto	8	618.315	12.349.489
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas	9	194.450	113.338
Activos por Impuestos Corrientes	12	565.202	83.246
<b>Total activos corrientes</b>		<b>15.875.221</b>	<b>41.938.557</b>
<b>ACTIVOS NO CORRIENTES</b>			
Inventarios	11	7.593.538	7.378.216
Otros activos no financieros	13	124.651	218.033
Propiedades, planta y equipos, neto	14	411.494	2.758.681
Propiedades de inversión	15	201.824.487	188.068.740
<b>Total activos no corrientes</b>		<b>209.954.170</b>	<b>198.423.670</b>
<b>TOTAL ACTIVOS</b>		<b>225.829.391</b>	<b>240.362.227</b>

PATRIMONIO NETO Y PASIVOS	Nota	31.12.2021 MS	31.12.2020 MS
<b>PASIVOS CORRIENTES</b>			
Otros pasivos financieros	16	949.418	883.320
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	17	338.180	578.368
Cuentas por pagar a entidades relacionadas	9	4.209.091	13.620.195
Pasivos por impuestos corrientes	12	525.540	286.507
Otros pasivos no financieros	18	14.256	10.339.634
<b>Total pasivos corrientes</b>		<b>6.036.485</b>	<b>25.708.024</b>
<b>PASIVOS NO CORRIENTES</b>			
Otros pasivos financieros	16	31.500.968	30.204.867
Pasivos por impuestos diferidos	12	40.238.257	36.957.759
Otros pasivos no financieros	18	215.630	112.016
<b>Total pasivos no corrientes</b>		<b>71.954.855</b>	<b>67.274.642</b>
<b>TOTAL PASIVOS</b>		<b>77.991.340</b>	<b>92.982.666</b>
<b>PATRIMONIO NETO</b>			
Capital emitido	19	37.943.617	37.943.617
Ganancias acumuladas		109.894.434	109.435.944
Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora		147.838.051	147.379.561
<b>Total patrimonio Neto</b>		<b>147.838.051</b>	<b>147.379.561</b>
<b>TOTAL DE PATRIMONIO NETO Y PASIVOS</b>		<b>225.829.391</b>	<b>240.362.227</b>

## ESTADOS DE RESULTADOS CONSOLIDADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 Y 2020

ESTADO DE RESULTADOS	Nota	01.01.2021 31.12.2021 MS	01.01.2020 31.12.2020 MS
<b>Estado de resultados por función</b>			
Ingresos de actividades ordinarias	22	35.089.945	15.300.598
Costos de ventas	22	(15.592.314)	(2.785.405)
<b>Ganancia bruta</b>		<b>19.497.631</b>	<b>12.515.193</b>
Gastos de administración	23	(1.655.711)	(1.831.940)
Otros Ingresos, por función	22	6.242.533	12.038.092
Otros gastos, por función	24	(40.813)	(151.788)
<b>Ganancia de actividades operacionales</b>		<b>24.043.640</b>	<b>22.569.557</b>
Costos financieros	25	(1.661.794)	(1.478.866)
Resultado por unidades de reajuste	26	(1.672.029)	(597.733)
<b>Ganancia, antes de impuestos</b>		<b>20.709.817</b>	<b>20.492.958</b>
Resultado por impuestos a las ganancias	12	(5.259.790)	(3.935.814)
<b>Ganancia del ejercicio</b>		<b>15.450.027</b>	<b>16.557.144</b>
Ganancia, atribuible a los propietarios de la controladora	20	15.450.027	16.557.144
<b>GANANCIA DEL EJERCICIO</b>		<b>15.450.027</b>	<b>16.557.144</b>

## ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES CONSOLIDADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 Y 2020

ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES	Nota	01.01.2021 31.12.2021 MS	01.01.2020 31.12.2020 MS
Ganancia del ejercicio	20	15.450.027	16.557.144
Componentes de otros resultados integrales antes de impuestos		-	-
Otro resultado integral antes de impuestos		-	-
Otro resultado integral		-	-
<b>Resultado integral total</b>		<b>15.450.027</b>	<b>16.557.144</b>
Ganancias por acción		-	-
Ganancia básica por acción		-	-
Ganancia básica por acción de operaciones continuadas	20	1.716,67	1.839,68
Ganancia básica por acción de operaciones discontinuadas		-	-
<b>Ganancia por acción básica</b>		<b>1.716,67</b>	<b>1.839,68</b>
Ganancia diluida por acción		-	-
Ganancias diluida por acción de operaciones continuadas	20	1.716,67	1.839,68
Ganancias diluida por acción de operaciones discontinuadas		-	-
<b>GANANCIA DILUIDA POR ACCION</b>		<b>1.716,67</b>	<b>1.839,68</b>

## ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO CONSOLIDADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 Y 2020

31 de Diciembre de 2021	Nota	Capital emitido MS	Ganancias acumuladas MS	Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora MS	Patrimonio Neto total MS
<b>Saldo inicial al 1 de enero de 2021</b>	19	37.943.617	109.435.944	147.379.561	147.379.561
Cambios en patrimonio					
Ganancia del ejercicio		-	15.450.027	15.450.027	15.450.027
<b>Incremento (decremento) por transferencia y otros cambios</b>					
Ajuste a las ganancias acumuladas		-	(5.537)	(5.537)	(5.537)
Diferencia dividendos provisorios diciembre 2020		-	8.000	8.000	8.000
Dividendos Pagados		-	(14.994.000)	(14.994.000)	(14.994.000)
Total cambios en patrimonio		-	458.490	458.490	458.490
<b>Saldo final al 31 de Diciembre de 2021</b>	19	37.943.617	109.894.434	147.838.051	147.838.051
<b>31 de Diciembre 2020</b>	Nota	Capital emitido MS	Ganancias acumuladas MS	Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora MS	Patrimonio Neto total MS
<b>Saldo inicial al 1 de enero de 2020</b>	19	37.943.617	106.979.113	144.922.730	144.922.730
Incremento (disminución) del patrimonio por correcciones de			(345.132)	(345.132)	(345.132)
<b>Saldo Inicial Reexpresado al 1 de enero 2020</b>		37.943.617	106.633.981	144.577.598	144.577.598
Cambios en patrimonio					
Ajuste a las ganancias acumuladas creación de Filial		-	(1.255.181)	(1.255.181)	(1.255.181)
Ganancia del ejercicio		-	16.557.144	16.557.144	16.557.144
<b>Incremento (decremento) por transferencia y otros cambios</b>					
Dividendos Provisorios		-	(12.500.000)	(12.500.000)	(12.500.000)
Total cambios en patrimonio		-	2.801.963	2.801.963	2.801.963
<b>Saldo final al 31 de Diciembre de 2020</b>	19	37.943.617	109.435.944	147.379.561	147.379.561

## ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO DIRECTO CONSOLIDADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 Y 2020

ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO DIRECTO	01.01.2021	01.01.2020
	31.12.2021	31.12.2020
	MS	MS
<b>FLUJO ORIGINADO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>		
Recaudación de deudores por ventas	43.068.850	13.867.324
Pagos a proveedores y personal	(8.048.778)	(6.729.386)
IVA y otros similares pagados	(2.163.562)	(1.151.345)
<b>Flujo neto proveniente de actividades de operación</b>	<b>32.856.510</b>	<b>5.986.593</b>
<b>FLUJO ORIGINADO POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>		
Adiciones de Propiedades, planta, equipos y propiedades de inversión	(4.093.327)	(3.104.248)
Inversiones en Instrumentos Financieros	(285.200)	2.829.736
<b>Flujo neto (utilizados en) actividades de inversión</b>	<b>(4.378.527)</b>	<b>(274.512)</b>
<b>FLUJO ORIGINADO POR ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO</b>		
Obtención de Préstamos	-	2.430.000
Obtención de préstamos de entidades relacionadas	4.400.000	1.110.000
Reparto de dividendos	(27.486.000)	-
Pago de Intereses por Préstamos	(75.255)	-
Pago de Préstamos	(677.194)	-
Pago de Intereses por Títulos de Deuda	(1.190.709)	(1.147.235)
Pagos de préstamos de entidades relacionadas	(1.361.136)	(1.861.140)
<b>Flujo neto (utilizados en) actividades de financiamiento</b>	<b>(26.390.294)</b>	<b>531.625</b>
Variación neta del efectivo y efectivo equivalente durante el ejercicio	2.087.689	6.243.706
Saldo inicial de efectivo y efectivo equivalente	7.648.826	1.405.120
<b>Saldo final de efectivo y efectivo equivalente</b>	<b>9.736.515</b>	<b>7.648.826</b>

## Índice

NOTA 1- Información general de la sociedad	46
NOTA 2- Bases de presentación de los Estados Financieros	47
NOTA 3- Pronunciamientos Contables	50
NOTA 4- Políticas contables significativas	56
NOTA 5- Información financiera por segmento	68
NOTA 6- Efectivo y equivalentes al efectivo	69
NOTA 7- Otros Activos Financieros Corrientes	70
NOTA 8- Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	70
NOTA 9- Cuentas por cobrar y pagar a entidades relacionadas	74
NOTA 10- Transacciones con entidades relacionadas más significativas	75
NOTA 11- Inventarios	76
NOTA 12- Impuesto a las ganancias e impuestos diferidos	77
NOTA 13- Otros activos no financieros corrientes y no corrientes	79
NOTA 14- Propiedades, planta y equipos	79
NOTA 15- Propiedades de inversión	82
NOTA 16- Otros pasivos financieros	84
NOTA 17- Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	88
NOTA 18- Otros pasivos no financieros corrientes y no corrientes	89
NOTA 19- Patrimonio	89
NOTA 20- Ganancia por acción	90
NOTA 21- Activos y pasivos financieros	91
NOTA 22- Ingresos y Costos	92
NOTA 23- Gastos de administración y ventas	92
NOTA 24- Otros gastos por función	93
NOTA 25- Costos financieros	93
NOTA 26- Resultados con unidades reajustables	93
NOTA 27- Medio ambiente	94
NOTA 28- Políticas de gestión de riesgos	94
NOTA 29- Cauciones obtenidas de terceros	98
NOTA 30- Contingencias y restricciones	98
NOTA 31- Hechos posteriores	99

## NOTA 1- Información general de la sociedad

Sociedad de Rentas Comerciales S.A. (la "Matriz") es una sociedad anónima cerrada, es la continuadora de Inmobiliaria La Serena Ltda. esta última fusionada con fecha 1 de mayo de 2011 con Inmobiliaria Prodeco S.A., Sociedades que operan en el mercado inmobiliario desde noviembre de 1997.

Por escritura de fecha 24 de mayo de 2011, los Socios de Inmobiliaria La Serena Ltda. acordaron la transformación de la Sociedad en una Sociedad Anónima cerrada de conformidad con las disposiciones de la Ley N°18.046 y sustituir su razón social por el de Sociedad de Rentas Comerciales S.A.

Por escritura de fecha 23 de diciembre de 2011, se efectúa Junta Extraordinaria de Accionistas de la Sociedad, en donde se acordó llevar a cabo la fusión entre Sociedad de Rentas Comerciales S.A. y Sociedad Inmobiliaria Vespucio S.A. en donde esta última es absorbida en su totalidad.

Con fecha 30 de octubre de 2013, la Comisión para el Mercado Financiero (en adelante la CMF) autorizó la inscripción de la Sociedad como emisor de valores de oferta pública con el N°1112, quedando sujeta a la supervisión de dicha Superintendencia.

Con fecha 12 de diciembre de 2018 se aportó el centro comercial "Mall Puerta del Mar" ubicado en la ciudad de La Serena, a la Sociedad filial Inmobiliaria la Serena SpA.

Con fecha 28 de diciembre de 2020 se crea la filial "Inmobiliaria Vicuña Mackenna SpA", ubicado en la ciudad de Santiago, comuna de La Florida. Producto de lo anterior, los saldos comparativos no se ven impactados por esta operación debido a que dicho activo se consolida con Sociedad de Rentas Comerciales al 31 de diciembre de 2020.

En sesión de Directorio fecha 28 de abril de 2021 de Sociedad de Rentas Comerciales S.A. (SRC) se aprueba el aumento de capital de su Filial 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 recinto de la Estación Ferroviaria de La Serena, manteniendo el 100% de la propiedad.

Sociedad de Rentas Comerciales S.A. y sus filiales en adelante la "Compañía" o "el Grupo" o "la Sociedad".

### 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.

Actualmente, la principal actividad de la Sociedad es la explotación comercial por medio de arriendo y/o venta de sus edificios y construcciones que conforman centros comercial y edificios de departamentos.

El domicilio de la Sociedad es Alonso de Córdova 4125 Oficina 401, Comuna de Vitacura, Santiago.

### Propiedad y control de la entidad

Al 31 de diciembre de 2021 la composición accionaria de Sociedad de Rentas Comerciales S.A., es la siguiente:

PROPIEDAD Y CONTROL	RUT	N° de Acciones	Participación total
DT Inmobiliaria S.A.	76.058.268-9	8.999.973	99,9997%
DT Huillenco SPA	77.288.036-7	9	0,0001%
Cerro Mayo SPA	77.288.038-3	9	0,0001%
Peñuelas Corp SPA	77.288.037-5	9	0,0001%
<b>TOTALES</b>		<b>9.000.000</b>	<b>100%</b>

Dada la integración operativa y comercial existente con sus sociedades relacionadas Dercorp, FFOO, Derco S.A., Dercocenter S.A., 4Life Seguros de Vida S.A. y Sodimac S.A. principalmente, la Sociedad mantiene una concentración de ingresos con estas relacionadas, lo que representa el 28,49% al 31 de diciembre de 2021 y 44,97% al 31 de diciembre 2020.

## **NOTA 2- Bases de presentación de los Estados Financieros Consolidados**

### **a) Período Contable**

Los presentes Estados Financieros Consolidados cubren los siguientes períodos:

- Estados de Situación Financiera Consolidados al 31 de diciembre 2021 y 2020.
- Estados de Resultados Consolidados al 31 de diciembre de 2021 y 2020.
- Estados de Resultados Integrales Consolidados al 31 de diciembre de 2021 y 2020.
- Estados de Cambios en el Patrimonio Consolidados al 31 de diciembre de 2021 y 2020.
- Estados de Flujos de Efectivo directo Consolidados al 31 de diciembre de 2021 y 2020.

### **b) Bases de Preparación de los Estados Financieros Consolidados**

Los presentes estados financieros consolidados de Sociedad de Rentas Comerciales S.A. y filiales, corresponden al ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2021 y 2020, los resultados integrales de sus operaciones, terminado al 31 de diciembre de 2021 y 2020 y los cambios en el patrimonio neto y los flujos de efectivo al 31 de diciembre de 2021 y 2020 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).

Los estados financieros consolidados se han preparados bajo el criterio del costo histórico, excepto por ciertos instrumentos financieros y propiedades de inversión que son medidos a los importes revaluados o valores razonables al final de cada periodo, según se explica en la política contable más adelante.

La preparación de los estados financieros consolidados conforme a lo descrito precedentemente requiere el uso de ciertas estimaciones contables críticas. También exige a la Administración que ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables de la Sociedad. En la Nota 4, se revelan las áreas que implican un mayor grado de juicio o complejidad o las áreas donde las hipótesis y estimaciones son significativas para los presentes estados financieros consolidados.

### **c) Declaración de cumplimiento**

La información contenida en estos estados financieros consolidados es responsabilidad del Directorio de Sociedad de Rentas Comerciales S.A. y Filiales, 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) Aprobación de los Estados Financieros Consolidados**

Estos estados financieros consolidados fueron aprobados por el Directorio de la Sociedad y debidamente autorizados para su publicación con fecha 23 de marzo de 2022.

#### **e) Uso de estimaciones y juicios**

En la preparación de los estados financieros consolidados, 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 Consolidados son los siguientes:

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

#### **f) Clasificación de saldos en corrientes y no corrientes**

En el Estado de Situación Financiera Consolidados, 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.

#### **g) Compensación de saldos y transacciones**

Como norma general en los estados financieros consolidados 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.

## h) Estados de flujos de efectivo Consolidados

Para la elaboración del estado de flujos de efectivo consolidados 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.

## i) Bases de Consolidación de los Estados Financieros

Los Estados Financieros Consolidados comprenden los estados financieros de la Matriz y sus Filiales, incluyendo todos sus activos, pasivos, ingresos, gastos y flujo de efectivo después de efectuar los ajustes y eliminaciones relacionadas con las transacciones entre las compañías que forman parte de la consolidación. Sociedad de Rentas Comerciales S.A. es dueña del 100% de las filiales con participación en forma directa en Inmobiliaria La Serena SpA. y de Inmobiliaria Vicuña Mackenna SpA.

RUT	Nombre Sociedad	País	Tipo de relación	Porcentaje de Participación	
				31.12.2021	31.12.2020
76.963.225-5	Inmobiliaria La Serena S.p.A.	Chile	Filial	100%	100%
77.248.417-8	Inmobiliaria Vicuña Mackenna S.p.A.	Chile	Filial	100%	100%

### 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
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)	Periodos anuales iniciados en o después del 1 de junio de 2020.

#### Reforma sobre Tasas de Interés de Referencia – Fase 2 (enmiendas a NIIF 9, NIC 39, NIIF 7)

Las enmiendas de la Reforma sobre Tasas de Interés de Referencia – Fase 2 (enmiendas a NIIF 9, NIC 39, NIIF 7, NIIF 4 y NIIF 16) introducen un expediente práctico para modificaciones requeridas por la reforma, aclara que la contabilidad de cobertura no es descontinuada solamente a causa de la reforma IBOR (“Interbank Offered Rates”), e introduce revelaciones que permiten a los usuarios comprender la naturaleza y alcance de los riesgos originados por la reforma IBOR a los cuales la entidad está expuesta y como la entidad administra esos riesgos así como también el progreso de la entidad en la transición de IBOR a tasas de referencia alternativas y como la entidad está administrando esa transición.

Las enmiendas son efectivas para períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2021 y deben ser aplicadas retrospectivamente. Se permite su aplicación anticipada. No se requiere la re-expresión de períodos anteriores, sin embargo, una entidad podría re-expresar el periodo anterior, sí y solo sí, es posible sin el uso de información retrospectiva.

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

#### Concesiones de Arrendamientos Relacionadas a COVID-19 más allá del 30 de junio de 2021 (enmiendas a NIIF 16)

En mayo de 2020, el IASB emitió Concesiones de Arrendamientos Relacionadas a COVID-19 (Enmiendas a NIIF 16) para proporcionar a los arrendatarios una exención para evaluar si las concesiones de arrendamiento relacionadas a COVID-19 son una modificación al arrendamiento. En la fecha de emisión, el expediente práctico estaba limitado a concesiones de arrendamiento para las cuales cualquier reducción en los pagos de arrendamiento afectaba solamente pagos originalmente adeudados en o antes del 30 de junio de 2021. Dado que los arrendadores continúan otorgando concesiones de arrendamiento relacionadas a COVID-19 a arrendatarios y dado los efectos de la pandemia continúan y son significativos, el IASB decidió extender el período sobre el cual el expediente práctico se encuentra disponible.

Los cambios enmiendan NIIF 16 para:

a) Permitir a un arrendatario aplicar el expediente práctico a concesiones de arrendamiento para las cuales cualquier reducción en los pagos por arrendamiento afecta solamente los pagos originalmente adeudados al o antes del 30 de junio de 2022 (en lugar de solamente los pagos originalmente adeudados en o después del 30 de junio de 2021);

b) Requerir a un arrendatario que aplique las enmiendas a hacerlo para períodos anuales de reporte que comiencen en o después del 1 de abril de 2021;

c) Requerir a un arrendatario que aplique las enmiendas a hacerlo retrospectivamente, reconociendo el efecto acumulado de aplicar inicialmente la enmienda como un ajuste al saldo inicial de utilidades retenidas (u otro componente de patrimonio, como sea apropiado) al inicio del período anual de reporte en el cual el arrendatario aplica por primera vez las enmiendas; y

d) Especificar que, en el período de reporte en el cual un arrendatario aplica por primera vez las modificaciones, un arrendatario no está obligado a revelar la información solicitada en párrafo 28(f) de NIC 8.

La enmienda es efectiva para períodos anuales que comienzan en o después del 1 de abril de 2021 (se permite su aplicación anticipada, incluyendo en estados financieros que no han sido todavía autorizados para emisión a la fecha en que la enmienda fue emitida).

La aplicación de la enmienda a NIIF 16 por adelantado a su fecha efectiva, no ha tenido un impacto en los estados financieros consolidados, dado que la Sociedad no recibió concesiones de arrendamiento relacionadas a COVID-19.

**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, Contratos de Seguros	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.
Referencias 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.
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.

### 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.

En junio de 2020, el IASB emitió Modificaciones a NIIF 17 para abordar consideraciones y desafíos de implementación que fueron identificados después de que NIIF 17 fue publicada. Las enmiendas difieren la fecha de aplicación inicial de NIIF 17 (incorporando las modificaciones) a períodos anuales que se inician en o después del 1 de enero de 2023. Al mismo tiempo, el IASB emitió Extensión de la Excepción Temporal de Aplicar NIIF 9 (Enmiendas a NIIF 4) que extienden la fecha fijada de expiración de la excepción temporal de aplicar NIIF 9 en NIIF 4 a períodos anuales que se inician en o después del 1 de enero de 2023.

NIIF 17 debe ser aplicada retrospectivamente a menos que sea impracticable, en cuyo caso se aplica el enfoque retrospectivo modificado o el enfoque del valor razonable.

Para propósitos de los requerimientos de transición, la fecha de aplicación inicial es el comienzo si el reporte financiero anual en el cual la entidad aplica por primera vez la Norma, y la fecha de transición es el comienzo del período inmediatamente precedente a la fecha de aplicación inicial.

La Administración de la Sociedad anticipa que la aplicación futura de NIIF 17 no tendrá un impacto significativo en los estados financieros consolidados de la Sociedad.

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

Las enmiendas a NIC 1 afectan solamente la presentación de pasivos como corriente o no corriente 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 2023. Se permite su aplicación anticipada.

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

### **Referencias al Marco Conceptual (enmiendas a NIIF 3)**

Las enmiendas actualizan NIIF 3 para haga referencia al Marco Conceptual 2018 en lugar del Marco Conceptual de 1989. Las enmiendas también agregan un requerimiento a NIIF 3 de que para obligaciones dentro del alcance de NIC 37, un adquirente aplique NIC 37 para determinar si en la fecha de adquisición existe una obligación presente como resultado de eventos pasados. Para un gravamen que debería estar en el alcance de CINIIF 21 Gravámenes, el adquirente aplica CINIIF 21 para determinar si el evento obligatorio que da origen a un pasivo para pagar el gravamen ha ocurrido a la fecha de adquisición.

Finalmente, las enmiendas agregan una declaración explícita de que un adquirente no reconoce activos contingentes en una combinación de negocios.

Las enmiendas son efectivas para combinaciones de negocios para las cuales la fecha de adquisición es en o después del primer período anual que comienza en o después del 1 de enero de 2022. Se permite su aplicación anticipada, si una entidad también aplica todas las otras referencias actualizadas (publicadas conjuntamente con el Marco Conceptual actualizado) en la misma fecha o antes.

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

### Propiedad, Planta y Equipo – Ingresos antes del Uso Previsto (enmiendas a NIC 16)

Las enmiendas prohíben la deducción del costo de una partida de propiedad, planta y equipo de cualquier ingreso proveniente de la venta de ítems producidos antes de que el activo esté disponible para su uso, es decir, los ingresos mientras el activo es llevado a la ubicación y condición necesaria para que pueda operar de la forma prevista por la administración. Por consiguiente, una entidad reconoce los ingresos por ventas y los costos relacionados en resultados. La entidad mide el costo de esos ítems de acuerdo con IAS 2, Inventarios.

Las enmiendas también aclarar el significado de “probar si un activo está funcionando apropiadamente”. NIC 16 ahora especifica esto mediante la evaluación de si el desempeño técnico y fijo del activo es tal que es capaz de ser usado en la producción o entrega de bienes y servicios, para arrendamiento a otros, o para propósitos administrativos.

Si no son presentados separadamente en el estado de resultados integrales, los estados financieros deberán revelar los importes de los ingresos y costos incluidos en resultados que se relacionan a los ítems producidos que no son un output de las actividades ordinarias de la entidad, y en qué línea(s) en el estado de resultados integrales se incluyen tales ingresos y costos.

Las enmiendas se aplican retrospectivamente, pero solamente a partidas de propiedad, planta y equipos que fueron llevadas a la ubicación y condición necesaria para que puedan operar de la forma prevista por la administración en o después del comienzo del período más reciente presentando en los estados financieros en el cual la entidad aplica por primera vez las enmiendas.

La entidad deberá reconocer el efecto acumulado de aplicar inicialmente las enmiendas como un ajuste al saldo inicial de utilidades retenidas (u otro componente de patrimonio, como sea apropiado) al comienzo de ese período más reciente presentado.

Las enmiendas son efectivas para períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2022. Se permite su aplicación anticipada.

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

### Contratos Onerosos – Costos para Cumplir un Contrato (enmiendas a NIC 37)

Las enmiendas especifican que el “costo de cumplir” un contrato comprende los “costos que se relacionan directamente con el contrato”. Los costos que se relacionan directamente con el contrato pueden ya sea ser costos incrementales de cumplir ese contrato (ejemplos serían mano de obra directa, materiales) y una asignación de otros costos que se relacionan directamente para cumplir los contratos (un ejemplo sería la asignación del gasto de depreciación para un ítem de propiedad, planta y equipos usado para cumplir el contrato).

Las enmiendas aplican a contratos para los cuales la entidad aún no ha cumplido todas sus obligaciones al comienzo del periodo de reporte anual en el cual la entidad aplica por primera vez las enmiendas. La información comparativa no es re-expresada. En su lugar, la entidad deberá reconocer el efecto acumulado de aplicar inicialmente las enmiendas como un ajuste al saldo inicial de utilidades retenidas u otro componente de patrimonio, según lo apropiado, a la fecha de aplicación inicial.

Las enmiendas son efectivas para períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2022. Se permite su aplicación anticipada.

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

## Mejoras Anuales a las Normas IFRS, ciclo 2018-2020 (enmiendas a NIIF 1, NIIF 9, NIIF 16 y NIC 41)

Las mejoras anuales incluyen enmiendas a cuatro Normas:

### NIIF 1 Adopción por Primera Vez de las NIIF

La enmienda proporciona una exención adicional a una filial que se convierte en un adoptador por primera vez después que su matriz con respecto a la contabilización de las diferencias de conversión acumuladas. Como resultado de la enmienda, una filial que usa la excepción en NIIF 1:D16(a) ahora puede elegir medir las diferencias de conversión acumuladas para todas las operaciones extranjeras al importe en libros que habría sido incluido en los estados financieros consolidados de la matriz, basado en la fecha de transición a las Normas NIIF de la matriz, si no se realizaron ajustes por propósitos de consolidación y por los efectos de la combinación de negocios en la cual la matriz adquirió a la filial. Una elección similar está disponible para una asociada o negocio conjunto que usa la excepción en NIIF 1: D16(a).

La enmienda es efectiva para períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2022. Se permite su aplicación anticipada.

### NIIF 9 Instrumentos Financieros

La enmienda aclara que al aplicar la prueba del “10 por ciento” para evaluar si se da de baja un pasivo financiero, una entidad incluye solamente los honorarios pagados o recibidos entre la entidad (el prestatario) y el prestador, incluyendo los honorarios pagados o recibidos tanto por la entidad o el prestador en nombre del otro. La enmienda se aplica prospectivamente a modificaciones o intercambios que ocurran en o después de la fecha en que la entidad aplica por primera vez la enmienda.

La enmienda es efectiva para períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2022. Se permite su aplicación anticipada.

### NIIF 16 Arrendamientos

La enmienda elimina la ilustración del reembolso de mejoras al bien arrendado. Dado que la enmienda a NIIF 16 solo es respecto a un ejemplo ilustrativo, no se establece una fecha efectiva.

### NIC 41 Agricultura

La enmienda elimina el requerimiento en NIC 41 para las entidades de excluir los flujos de efectivo de impuesto al medir el valor razonable. Esto alinea la medición a valor razonable de IAS 41 con los requerimientos en NIIF 13 Medición a Valor Razonable para internamente usar flujos de caja y tasas de descuentos consistentes y que permita a los preparadores determinar si usar flujos de caja antes de impuestos o después de impuestos y tasas de descuento para la medición de valor razonable más apropiada.

La enmienda se aplica prospectivamente, es decir, para mediciones a valor razonable en o después de la fecha en que una entidad aplica por primera vez la enmienda.

La enmienda es efectiva para períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2022. Se permite su aplicación anticipada.

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

### 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 remplazan 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.

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.

Las enmiendas a NIC 1 son efectivas para períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2023, se permite su aplicación anticipada y se aplican prospectivamente. Las enmiendas a NIIF – Declaración Práctica 2 no contienen una fecha efectiva o requerimientos de transición.

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

### **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.

El IASB agregó dos ejemplos (Ejemplos 4-5) a la Guía sobre implementación de NIC 8, que se adjunta a la Norma. El IASB ha eliminado un ejemplo (Ejemplo 3) dado que podría causar confusión a la luz de las enmiendas.

Las enmiendas son efectivas para períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2023 a cambios en políticas contables y cambios en estimaciones contables que ocurran en o después del comienzo de ese período. Se permite su aplicación anticipada.

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

### **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. Por ejemplo, esto puede surgir al reconocer un pasivo por arrendamiento y el correspondiente activo por derecho de uso aplicando la NIIF 16 en la fecha de inicio de un arrendamiento.

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.

El IASB también agregó un ejemplo ilustrativo en NIC 12 que explica cómo se aplican las enmiendas. Las enmiendas aplican a transacciones que ocurren en o después del comienzo del período comparativo más reciente presentado. Adicionalmente, al inicio del período comparativo más reciente una entidad reconoce:

- Un activo por impuesto diferido (en la medida que sea probable que utilidades tributarias estarán disponibles contra las cuales la diferencia tributaria deducible puede ser utilizada) y un pasivo por impuesto diferido para todas las diferencias temporales deducibles e imponibles asociadas con:

- Derecho de uso de activos y pasivos por arrendamientos
- Pasivos por desmantelamiento, restauración y similares y los correspondientes importes reconocidos como parte del costo del activo relacionado

- El efecto acumulado de aplicar las enmiendas como un ajuste al saldo inicial de utilidades retenidas (u otro componente de patrimonio, como sea apropiado) a esa fecha.

Las enmiendas son efectivas para los períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2023. Se permite su aplicación anticipada.

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

## NOTA 4- Políticas contables significativas

A continuación, se describen las principales Políticas Contables adoptadas en la preparación de los presentes Estados Financieros Consolidados. Tal como lo requiere la NIC 1, estas políticas han sido diseñadas en función de las NIIF vigentes al 31 de diciembre de 2021, aplicadas de manera uniforme a todos los períodos que se presentan en estos Estados Financieros Consolidados.

### a) Transacciones con Partes Relacionadas

La Sociedad revela en notas a los estados financieros consolidados las transacciones y saldos con partes relacionadas. Conforme a lo instruido en la NIC 24, se ha informado separadamente las transacciones de las empresas relacionadas, el personal clave de la Administración de la entidad y otras partes relacionadas. Personal clave de la Gerencia son aquellas personas que tienen autoridad y responsabilidad para planificar, dirigir y controlar las actividades de la Sociedad ya sea directa o indirectamente, incluyendo cualquier miembro del Directorio.

### b) Moneda de presentación y moneda funcional

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

La moneda funcional de la Sociedad se ha determinado como la moneda del ambiente económico principal en que funciona. Las transacciones distintas a las que se realizan en la moneda funcional de la entidad se convierten a la tasa de cambio vigente a la fecha de la transacción. Los activos y pasivos monetarios expresados en monedas distintas a la funcional se convierten a la tasa de cambio de cierre. Las ganancias y pérdidas por la conversión se incluyen en las utilidades o pérdidas netas del año como diferencias de cambio en el estado de resultados integrales.

### c) Conversión de saldos en unidades de fomento

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, los tipos de cambio de las monedas son los siguientes:

	31.12.2021 \$	31.12.2020 \$
Unidad de Fomento	30.991,74	29.070,33

### d) Activos y Pasivos Financieros

Inicialmente todos los activos y pasivos financieros son reconocidos de acuerdo con su valor razonable considerando, además, cuando se trata de activos o pasivos financieros no clasificados como a valor razonable con cambios en resultados, los costos de transacción que son directamente identificables a la adquisición o emisión del activo o pasivo financiero.

Cualquier pérdida o ganancia resultante por activos o pasivos financieros se reconocerán en el estado de resultados integrales. Las valorizaciones posteriores de los activos y pasivos financieros dependerán de la categoría en la que se hayan clasificado, según se explica a continuación:

#### • Activos y pasivos medidos a costo amortizado

Costo amortizado es el costo de adquisición de un activo o pasivo financiero menos los costos incrementales (en más o menos según sea el caso), calculado con el método de la tasa de interés efectiva que considera la imputación del ingreso o gasto financiero a lo largo del período del instrumento.

Las valorizaciones posteriores de los activos y pasivos financieros dependerán de la categoría en la que se hayan clasificado, según se explica a continuación:

El método de tasa de interés efectiva corresponde al método de cálculo del costo amortizado de un activo financiero y de la asignación de los ingresos por intereses durante todo el periodo correspondiente. La tasa de interés efectiva corresponde a la tasa que descuenta los flujos futuros de efectivo estimado por cobrar (incluyendo todos los cargos sobre puntos pagados o recibidos que forman parte integral de la tasa de interés efectiva, los costos de transacción y otros premios y descuentos), durante la vida esperada del activo financiero.

En el caso de los activos financieros, el costo amortizado incluye, además las correcciones a su valor motivadas por el deterioro que hayan experimentado.

En el caso de instrumentos financieros, la parte imputada sistemáticamente a las cuentas de pérdidas y ganancias se registra por el método de tasa efectiva. El método de interés efectivo corresponde al tipo de actualización que iguala el valor presente de un instrumento financiero a la totalidad de sus flujos de efectivo estimados por todos los conceptos a lo largo de su vida remanente.

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, la Sociedad tiene pasivos financieros medidos a costo amortizado que se detallan en Nota 16.

### • Activos y pasivos medidos a valor razonable

Valor razonable de un activo o pasivo en una fecha dada, es el monto por el cual dicho activo podría ser intercambiado y, en el caso de un pasivo, liquidado, en esa fecha entre dos partes, independientes y con toda la información disponible, que actúen libre y prudentemente. La referencia más objetiva y habitual del valor razonable de un activo o pasivo es el precio que se pagaría por él en un mercado organizado y transparente ("Precio de cotización" o "Precio de mercado").

Cuando no existe un precio de mercado para determinar el monto de valor razonable para un determinado activo o pasivo, se recurre para estimar su valor razonable al establecido en transacciones recientes de instrumentos análogos.

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, la Sociedad no mantiene pasivos medidos a valor razonable.

### • Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados

Son aquellos activos financieros adquiridos para negociar, con el propósito principal de obtener un beneficio por las fluctuaciones de precios en el corto plazo o a través de márgenes en intermediación, o que están incluidos en un portafolio en el que existe un patrón de toma de utilidades de corto plazo.

Estos activos financieros, como su nombre lo indica, se encuentran valorados a su valor razonable de acuerdo con los precios de mercado a la fecha de cierre del balance. Las utilidades o pérdidas provenientes de los ajustes para su valorización a valor razonable, como asimismo los resultados en esta categoría por las actividades de negociación, se reconocen contra resultados del ejercicio.

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, la Sociedad presenta activos financieros y propiedades de inversión a valor razonable con cambios en resultado detallado en Nota 6, 7 y 15.

### • Cuentas comerciales por cobrar y cuentas por cobrar a empresas relacionadas

Las cuentas comerciales por cobrar y cuentas por cobrar a empresas relacionadas se reconocen inicialmente a su valor razonable (valor nominal que incluye un interés implícito) y, posteriormente, a su costo amortizado de acuerdo con el método de la tasa de interés efectiva, menos la provisión por pérdidas por deterioro del valor.

Se establece una provisión para pérdidas por deterioro de cuentas comerciales a cobrar cuando existe evidencia objetiva de que la Sociedad no será capaz de cobrar todos los importes que se le adeudan de acuerdo con los términos originales de las cuentas por cobrar.

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, la Sociedad tiene cuentas comerciales por cobrar y cuentas por cobrar a empresas relacionadas que se presentan en Notas 8 y 9, respectivamente.

### • Préstamos que devengan intereses

Esta categoría comprende principalmente los créditos con responsabilidad con bancos e instituciones financieras. Se clasifican en el estado de situación financiera como pasivos corrientes a menos que la Sociedad tenga el derecho incondicional de diferir el pago de la obligación por a lo menos doce meses después de la fecha de cierre de los estados financieros.

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, la Sociedad tiene obligaciones con bancos que se presentan en otros pasivos financieros en Notas 16.

## • Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar

Esta categoría comprende principalmente los créditos o cuentas por pagar documentados adeudados a acreedores. Se presentan en el pasivo corriente con excepción de aquellos con vencimiento superior a doce meses desde la fecha de cierre de los Estados Financieros, los cuales son presentados en el activo no corriente.

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, la Sociedad tiene cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar que se presentan en Nota 17.

## e) Deterioro de Activos Financieros

Un activo financiero es evaluado en cada fecha de presentación para determinar si existe evidencia objetiva de deterioro. Un activo financiero está deteriorado si existe evidencia objetiva que uno o más eventos han tenido un efecto negativo en el activo.

Una pérdida por deterioro en relación con un activo financiero al valor razonable con efecto en resultado se calcula por referencia a su valor razonable y la pérdida se refleja directamente en el Estado de Resultados Integrales en el rubro de Costos Financieros.

En el caso de los activos financieros valorizados al costo amortizado, la pérdida por deterioro corresponde a la diferencia entre el valor libro del activo y el valor presente de los flujos futuros de caja estimados, descontados a la tasa de interés efectiva original del activo financiero. Las inversiones financieras de la Sociedad son realizadas en instituciones de la más alta calidad crediticia y mantenidas en el corto plazo, por lo que no presentan a la fecha de estos Estados Financieros Consolidados un indicio de deterioro respecto de su valor libro.

Una pérdida por deterioro en relación con un activo financiero al valor razonable con efecto en resultado se calcula por referencia a su valor razonable y la pérdida se refleja directamente en el estado de resultados integrales, la cual podrá ser reversada solo si esta puede ser relacionada objetivamente con un evento ocurrido después de que esta fue reconocida. En el caso de los activos financieros registrados al costo amortizado y para las inversiones a valor razonable, el reverso será reconocido en el resultado en el periodo en que se genera.

Adicionalmente, en el proceso de estimación del deterioro se tienen en cuenta todas las exposiciones crediticias. Por lo mismo, en el caso de los activos financieros que tienen origen comercial, la Sociedad tiene definida una Política para el registro de provisiones por deterioro en función de la antigüedad del saldo vencido, determinando que el proceso de estimación del monto de una pérdida por deterioro no resulta en un único monto, sino en un rango de posibles montos basado en la mejor estimación.

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, el movimiento de deterioro en los clientes y cuentas por cobrar se presenta en Nota 8 e).

## f) Deterioro de Activos no Financieros

Durante el ejercicio, y fundamentalmente en la fecha de cierre de este, se evalúa si existe algún indicio de que algún activo pudiera haberse deteriorado. En caso de que exista algún indicio de deterioro, se realiza una estimación del monto recuperable de dicho activo para determinar, en su caso, el monto del deterioro. Si se trata de activos identificables que no generan flujos de caja de forma independiente, se estima la recuperabilidad de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece el activo, entendiendo como tal el menor grupo identificable de activos que generan entradas de efectivo independientes.

Las pérdidas por deterioro de valor de un activo (distinto de la plusvalía) reconocidas en ejercicios anteriores, serán revertidas sólo cuando se produzca un cambio en las estimaciones utilizadas para determinar el importe recuperable del mismo, desde que se reconoció el último deterioro. En estos casos, se aumentará el valor del activo con abono a resultados hasta el valor en libros que el activo hubiera tenido de no haberse reconocido en su oportunidad una pérdida por deterioro.

El monto recuperable es el mayor entre el valor razonable menos el costo necesario para su venta y el valor en uso, entendiendo por valor en uso el valor actual de los flujos de caja futuros estimados.

Anualmente las Propiedades, Planta y Equipos sujetos a depreciación, se someterán a pruebas de deterioro siempre que exista evidencia de algún suceso o cambio en las circunstancias que indique que el importe en libros puede no ser recuperable.

Para el cálculo del valor de recuperación de las Propiedades, Planta y Equipos, el valor en uso es el criterio utilizado por la Sociedad en prácticamente la totalidad de los casos.

Para estimar el valor en uso, la Sociedad prepara las proyecciones de flujos de caja futuros a partir de los presupuestos más recientes disponibles. Estos presupuestos incorporan las mejores estimaciones de la Administración sobre los ingresos y costos de las unidades generadoras de efectivo utilizando las proyecciones sectoriales, la experiencia del pasado y las expectativas. Estos flujos se descuentan para calcular su valor actual a una tasa que recoge el costo de capital del negocio. Para su cálculo se tiene en cuenta el costo actual del dinero y las primas de riesgo utilizadas de forma general entre los analistas para el negocio. En el caso de que el monto recuperable sea inferior al valor neto en libros del activo, se registra la correspondiente pérdida por deterioro por la diferencia.

Las pérdidas por deterioro de valor de un activo (distinto de la plusvalía) reconocidas en ejercicios anteriores, son revertidas sólo cuando se produce un cambio en las estimaciones utilizadas para determinar el importe recuperable del mismo, desde que se reconoció el último deterioro. En estos casos, se aumenta el valor del activo con abono a resultados hasta el valor en libros que el activo hubiera tenido de no haberse reconocido en su oportunidad una pérdida por deterioro.

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, la Sociedad no ha reconocido Activos no financieros con deterioro.

## g) Inventarios

La Sociedad valoriza sus inventarios al menor valor entre el costo y el valor neto realizable. Se entiende por valor neto realizable el precio de venta estimado en el transcurso normal de los negocios, menos los costos estimados para realizar la venta. En aquellos casos que el valor neto realizable es menor al costo, se realiza una provisión por el diferencial del valor con cargo a resultados del ejercicio.

El costo de los inmuebles está conformado principalmente por el terreno donde se desarrolla el proyecto, contrato de construcción por suma alzada, honorarios de arquitectos y calculistas, permisos y derechos municipales, gastos de operación, y otros desembolsos relacionados directamente con la construcción, necesarios para su terminación.

La Sociedad valoriza sus inventarios al menor valor entre el costo y el valor neto realizable. Se entiende por valor neto realizable el precio de venta estimado en el transcurso normal de los negocios, menos los costos estimados para realizar la venta. En aquellos casos que el valor neto realizable es menor al costo, se realiza una provisión por el diferencial del valor con cargo a resultados del ejercicio.

El costo de los inmuebles está conformado principalmente por el terreno donde se desarrolla el proyecto, contrato de construcción por suma alzada, honorarios de arquitectos y calculistas, permisos y derechos municipales, gastos de operación, y otros desembolsos relacionados directamente con la construcción, necesarios para su terminación.

El costo de los terrenos clasificados en inventarios también incluye mitigaciones y urbanizaciones necesarias para el desarrollo y venta de estos. Las existencias según su naturaleza y grado de avance de construcción se clasifican en inmuebles para la venta. Obras en curso y terrenos para futuros proyectos se presentan según su fecha estimada de escrituración en corriente y no corriente.

Los inventarios informados en los presentes estados financieros consolidados comprenden principalmente los siguientes:

- Inventarios corrientes: Durante los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2021 y 2020, la Sociedad reconoció como inventarios corrientes M\$3.014.572 y M\$16.848.028 respectivamente.
- Costo inventarios corrientes: Durante los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2021 y 2020, la Sociedad reconoció como costo de ventas de inventarios M\$13.208.637 y M\$945.004 respectivamente.
- Terrenos: corresponden a aquellos lotes y macro lotes dispuestos para la venta y para el desarrollo de los proyectos inmobiliarios.
- Obras en ejecución: se agrupan en este ítem, todos aquellos proyectos que a la fecha de cierre de los estados financieros consolidados se encuentran en desarrollo y en proceso constructivo.

## **h) 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 costo menos la depreciación y el importe acumulados de las pérdidas por deterioro del valor.

El costo histórico incluye gastos que son directamente atribuibles a la adquisición del bien. El costo de un activo incluye su precio de adquisición, todos los costos directamente relacionados con la ubicación del activo en el lugar y en las condiciones necesarias para que pueda operar de la forma prevista por la Administración y la estimación inicial de los costos de desmantelamiento, retiro o remoción parcial o total del activo, al adquirir el elemento o como consecuencia de utilizar el activo durante un determinado período. Los costos posteriores se incluyen en el valor del activo inicial o se reconocen como un activo separado, sólo cuando es probable que los beneficios económicos futuros asociados con los elementos de la propiedad, planta y equipo vayan a fluir a la Sociedad y el costo del elemento pueda determinarse de forma fiable. El valor del componente sustituido se da de baja contablemente. El resto de las reparaciones y mantenciones se cargan en el resultado del ejercicio en el que se incurre.

La depreciación de las Propiedades, planta y equipos, incluidos los bienes bajo arriendo financiero, es calculada linealmente basada en la vida útil estimada de los bienes del activo fijo, considerando el valor residual estimado de éstos. Cuando un bien está compuesto por componentes significativos, que tienen vidas útiles diferentes, cada parte se deprecia en forma separada. Las estimaciones de vidas útiles y valores residuales de los activos fijos son revisadas y ajustadas si es necesario, a cada fecha de cierre de los Estados Financieros.

Las vidas útiles de propiedades, planta y equipos son las siguientes:

Tipos de bienes	Vida útil estimada aproximada
Terrenos	Indefinida
Maquinarias y equipos	7 años
Vehículos	8 años
Muebles y utiles	7 años

De acuerdo con la NIIF, los cambios en las “estimaciones contables y errores” deberán revelar la naturaleza e impacto de un cambio en una estimación contable que tenga efecto en el ejercicio o en futuros ejercicios. Estos cambios podrían afectar a las vidas útiles, los valores residuales, métodos de depreciación y costos de desmantelamiento.

### i) Propiedades de Inversión

Las propiedades de inversión corresponden a terrenos, edificios, proyectos inmobiliarios en curso y otras construcciones que se mantienen para obtener beneficios económicos derivados de su arriendo u obtener apreciación de capital por el hecho de mantenerlos.

Las propiedades de inversión son reconocidas inicialmente a costo de adquisición lo que incluye principalmente su precio de compra y cualquier desembolso directamente atribuible. Con posterioridad a la valoración inicial la Sociedad ha optado por valorizar sus propiedades de inversión en operación a su valor razonable. Los beneficios o pérdidas derivados de las variaciones en el valor razonable de las propiedades de inversión se incluyen en los resultados del ejercicio en que se producen.

Las propiedades de inversión son dadas de baja cuando han sido enajenadas, retiradas de uso o no se espera ningún beneficio económico, el efecto de utilidad o pérdida se reconoce en el resultado del ejercicio en el que se produjo la enajenación o retiro.

Se realizan transferencias desde o hacia propiedad de inversión sólo cuando existe un cambio en su uso que se haya evidenciado. Un cambio de uso ocurre cuando la propiedad cumple, o deja de cumplir, la definición de propiedades de inversión y existe evidencia suficiente del cambio de uso.

### Determinación del Valor Razonable

El valor razonable de las propiedades de inversión corresponde a la valoración mediante un proceso de tasación efectuada por un tercero independiente a las propiedades operativas de la compañía y a los terrenos no operativos. La tasación es determinada por un valuador externo, independiente y calificado, con experiencia en las localidades y categoría de las propiedades valuadas. El valuador provee a la compañía el valor razonable una vez al año.

El valor razonable determinado para cada inmueble refleja las condiciones actuales del mercado en que se inserta y su comportamiento durante el último período, así mismo considera todas las características generales del bien, más el criterio y la experiencia de la empresa, contratada para estos efectos por la Sociedad. Para la valoración de las propiedades de inversión se utilizaron 3 metodologías, dependiendo del tipo de activo y sus características. A continuación, se explica cada metodología:

**1. Enfoque de Mercado:** Considera la asignación de un valor a la propiedad en base a la comparación de ésta con otros bienes de similares características u homologables de acuerdo con criterios objetivos (ubicación, emplazamiento, programa, calidad constructiva entre otros). Las fuentes utilizadas son las transacciones del Conservador de Bienes Raíces y las ofertas detectadas en medios escritos o portales inmobiliarios.

**2. Enfoque de Costo** (Valor Físico o Valor de Reposición Depreciado):

Consiste en asignar un costo;

a) un valor comercial al terreno (ya sea por referencias directas en el sector si existen o por homologación con sectores similares con oferta de suelo a la fecha),

b) el valor físico de las construcciones, que corresponde al costo de reposición a nuevo del bien, incluidos los costos indirectos de su ejecución, depreciado según la antigüedad de sus componentes, grado de obsolescencia y estado de mantención. La depreciación de las obras se estimará de acuerdo con su edad efectiva en años y su expectativa de vida en años.

De acuerdo con lo anterior, se ha mantenido la siguiente descomponentización:

- Terreno(s) por rol si corresponde.
- Edificaciones según estructura, año de construcción, rol.
- Obras complementarias según naturaleza y por rol si corresponde.

**Costos de reposición a nuevo:** En razón de la metodología utilizada en el proceso de valorización, se procede a utilizar referencias de costos unitarios reales de construcción, los cuales se obtienen a partir de desarrollos edificatorios evaluados y controlados por Transsa durante los últimos 3 años.

Para ello se han analizado variables tales como materialidad predominante, nivel de complejidad de sistemas constructivos utilizados, tipología y arquitectura de las edificaciones y estándar de calidad entre otros; lo anterior, con el objeto de establecer un margen de costos reales y reconocibles por el mercado en donde se emplaza el bien tasado y que dan sustento a nuestros valores utilizados.

**Método de Depreciación:** Modelo Ross Heidecke Se utiliza el método de Ross Heidecke para el cálculo de las depreciaciones. Este ha sido diseñado exclusivamente para el cálculo en la valoración de construcciones, teniendo como ventaja sobre otros métodos la consideración del estado de conservación de las mismas, permitiendo calcular una depreciación más acorde con la realidad. Este método es exclusivo para la valoración de construcciones e incluye dos aspectos fundamentales que son la depreciación por edad y por estado. Se consideran los siguientes principios básicos:

- La depreciación es pérdida de valor que no puede ser recuperada con gastos de mantenimiento. - Las reparaciones pueden aumentar la durabilidad del bien. - Un bien regularmente conservado se deprecia de modo regular, en tanto que un bien mal conservado se deprecia más rápidamente.

**3. Capitalización de Rentas:** Las propiedades de la presente tasación son bienes activados como Propiedad de Inversión, normados bajo NIC 40. Se definen como propiedad de inversión aquellos activos mantenidos por su propietario para ganar rentas o apreciación de capital. Cabe destacar que “cuando se mide el Valor Razonable de una propiedad de inversión de acuerdo con la NIIF 13, una entidad asegurará de que el Valor Razonable refleja los ingresos por alquileres de los arrendamientos actuales y otros supuestos que los participantes del mercado utilizarían al fijar el precio de la propiedad de inversión en condiciones de mercado actuales”. (NIC 40, p.40)

En consideración a esto último, se reconoce que el método de valorización que mejor reflejaría el objetivo de la norma es el Método de Ingresos, el cual reconoce importes futuros descontados, de acuerdo con su potencial de renta.

La medición del Valor Razonable refleja las expectativas del mercado actual sobre los importes futuros de cada bien, por lo tanto, los supuestos a utilizar corresponderán, de acuerdo con lo señalado por la NIIF 13, a los supuestos que los participantes del mercado utilizarían al fijar el precio en condiciones de mercado presentes (IN9). En el presente documento se explican los supuestos aplicados tales como tasa de descuento y vacancia, con el fin de respaldar los parámetros de las evaluaciones por Flujo de Renta.

### Enfoque de Ingresos (Valor por Flujos Descontados).

En propiedades con destino comercial y en oficinas, a menudo el régimen de arriendo que alcanzan constituye un soporte para justificar el valor de una propiedad. Esta aproximación consiste en correlacionar el canon de arriendo con un plazo de contrato, una tasa de rentabilidad (o reflejo de riesgo) y el valor residual del bien o del flujo.

Normalmente, este criterio soporta un valor superior al valor físico de los inmuebles, y debe ser considerado para no subvalorar la capacidad de pago de un bien raíz. Para su aplicación se requiere:

- Estimar los flujos de caja de ingreso o de pago, imputables al inmueble hasta el final de su vida útil o del período considerado
- Estimar el valor mercado previsible al final de su vida útil o del período. Otra opción es la de continuar el arriendo en forma perpetua, estableciendo las nuevas condiciones una vez terminado el período de arriendo final. En este caso, se utilizará la primera alternativa.
- Elegir tipo de actualización (tasa porcentual representativa) dependiendo del riesgo y grado de demanda de cada tipo de inmueble.

Para estimar los flujos de caja futuros se debe aplicar un criterio de prudencia, utilizando una hipótesis de la situación más probable. Si son arriendos con ocupación actual, la probabilidad de ocupación futura, las condiciones del contrato de arriendo legales y pactadas, las rentas, plazos y morosidades. Además, se debe considerar si los gastos que se generen son o serán pagados por el arrendador o el arrendatario.

### j) Provisiones

Las provisiones se determinan descontando el flujo de efectivo que se espera desembolsar a futuro a la tasa de interés, antes de impuestos, que refleja la evaluación actual del mercado del valor del dinero en el tiempo y de los riesgos específicos de la obligación. Los cambios en el valor de la provisión por el efecto del paso del tiempo en el descuento se reconocen como costos financieros.

Las provisiones se cuantifican teniendo en consideración la mejor información disponible en la fecha de la emisión de los Estados Financieros, sobre las consecuencias del suceso y son reestimadas en cada cierre contable.

Las provisiones son reconocidas cuando:

- La Entidad tiene una obligación presente como resultado de un evento pasado,
- Es probable que se requiera una salida de recursos incluyendo beneficios económicos para liquidar la obligación,
- Se puede hacer una estimación confiable del monto de la obligación.

En la eventualidad que la provisión o una parte de ella sea reembolsada, el reembolso es reconocido como un activo separado solamente si se tiene certeza del ingreso.

En el Estado de Resultados Integrales Consolidado el gasto por cualquier provisión es presentado en forma neta de cualquier reembolso.

## **k) Beneficios a los Empleados**

La Sociedad reconoce el gasto por vacaciones del personal sobre base devengada. Este beneficio corresponde a todo el personal y equivale a un importe fijo según los contratos particulares de cada trabajador. Este beneficio es registrado de acuerdo con las remuneraciones del personal.

La Sociedad no reconoce provisión de indemnización por años de servicios con su personal por no encontrarse pactada contractualmente y no existir una conducta habitual para generar dicho pago.

## **l) Impuesto a las Ganancias e Impuestos diferidos**

### **Impuesto a la Renta**

La Sociedad determina la base imponible y calcula su impuesto a la renta de acuerdo con las disposiciones legales vigentes. Los impuestos diferidos originados por diferencias temporarias y otros eventos que crean diferencias entre la base contable y tributaria de activos y pasivos se registran de acuerdo con las normas establecidas en NIC 12 "Impuesto a las ganancias". Las variaciones producidas en el período y ejercicio en los impuestos diferidos de activo o pasivo se registran en la cuenta de resultados o directamente en las cuentas de patrimonio del estado de situación financiera, según corresponda. Los activos por impuestos diferidos se reconocen únicamente cuando se espera disponer de utilidades tributarias futuras suficientes para recuperar las deducciones por diferencias temporarias.

### **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**

Los ingresos ordinarios se reconocen por un monto que refleja la contraprestación recibida o a recibir, que la entidad tiene derecho a cambio de transferir servicios a un cliente. La entidad ha analizado y tomado en consideración todos los hechos y circunstancias relevantes al aplicar cada paso del modelo establecido por la NIIF 15 a los contratos de sus clientes (Identificación del contrato, identificar obligaciones de desempeño, determinar el precio de la transacción, asignar el precio, reconocer el ingreso).

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 correspondiente a las promesas de compraventa de departamentos, los cuales se presentan en el pasivo.

Sólo se reconocen Ingresos Ordinarios derivados de la prestación de servicios cuando éstos pueden ser estimados con fiabilidad y en función del grado de realización de la prestación del servicio a la fecha del estado de situación financiera. 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. Los ingresos y gastos financieros se reconocen mediante base de tasa efectiva, cuando éstos se encuentran devengados.

## n) Arrendamientos

### Cuando la Sociedad es el arrendador - arrendamiento operativo

Los arrendamientos en los que el arrendador conserva una parte importante de los riesgos y beneficios, derivados de la titularidad, se clasifican como arrendamientos operativos. Los pagos por concepto de arrendamiento operativo (netos de cualquier incentivo recibido del arrendador) se cargan en el estado de resultados sobre una base lineal durante el período de arrendamiento del activo.

Los bienes arrendados bajo régimen operativo corresponden a terrenos y bienes raíces, la reconciliación de los pagos mínimos de arrendamiento operativo se presentación en Nota 15 d).

Adicionalmente la Sociedad mantiene contratos de subarrendamiento, los que se clasifican bajo régimen operativo, corresponden a terrenos y bienes raíces, conforme a lo indicado en Nota 15 d), se valorizan al modelo de costo.

### ñ) Efectivo y Equivalentes al Efectivo

En el rubro Efectivo y Equivalentes al Efectivo del Estado de Situación Financiera se registra el efectivo en caja, depósitos a plazo y otras inversiones a corto plazo de alta liquidez que son rápidamente realizables en caja y que no tienen riesgo de cambios de su valor.

### o) Bases de Conversión

Los activos y pasivos mantenidos en Unidades de Fomento (UF), han sido convertidos a pesos chilenos considerando el valor de dicha unidad al 31 de diciembre de 2021 y 2020.

### p) Segmentos

La NIIF 8 exige que las entidades deban revelar información para permitirles a los usuarios de sus Estados Financieros Consolidados evaluar la naturaleza y los efectos financieros de actividades de negocios en los que participa y los ambientes económicos en lo que opera.

Un segmento del negocio es un grupo de activos y operaciones encargadas de suministrar productos o servicios sujetos a riesgo y rendimientos, diferentes a los otros segmentos del negocio. Un segmento geográfico está encargado de proporcionar productos o servicios en un entorno económico concreto sujeto a riesgos y rendimientos diferentes a los otros segmentos que operan en otros entornos económicos.

La Sociedad centraliza sus operaciones en una sola línea de negocios, por lo tanto, sus ingresos y respectivos costos son generados por una única línea de negocios..

- Compraventa y Explotación de bienes raíces

### q) Distribución de Dividendos

De acuerdo con lo establecido en la Ley N°18.046, salvo acuerdo diferente adoptado en Junta Ordinaria de Accionista por unanimidad de las acciones emitidas, cuando existe utilidad la Sociedad destina a lo menos el 30% de la misma al reparto de dividendos.

Los dividendos mínimos son registrados con cargo a patrimonio al cierre de los estados financieros consolidados en función de la política de dividendos de la Sociedad o en base a los acuerdos particulares que se establezcan en relación con la repartición o no de ingresos.

La política de dividendos consiste en distribuir a lo menos el 30% de las utilidades líquidas distribuibles de cada ejercicio. Ello no se contrapone con que eventualmente se puedan repartir dividendos sobre dicho mínimo atendiendo a las particularidades y circunstancias de hecho que se puedan suscitar durante el año.

### r) Ganancia por Acción

La ganancia básica por acción se calcula como el cociente entre la ganancia (pérdida) neta del período atribuible a la Sociedad y el número medio ponderado de acciones ordinarias durante dicho período, sin incluir el número medio de acciones de la Sociedad en poder de alguna sociedad filial, si en alguna ocasión fuera el caso. La Sociedad no ha realizado ningún tipo de operación de potencial efecto dilusivo que suponga una ganancia por acción diluido diferente del beneficio básico por acción.

### s) Otros pasivos no financieros

Esta categoría comprende principalmente anticipo de clientes inmobiliarios y corresponden a anticipos efectuados por clientes al momento de la reserva, de la firma de la promesa de compra venta, entre otros y se considera un abono al valor de la propiedad aludida en la promesa al momento de escriturar finalmente la venta de inmueble.

### t) Reclasificaciones

Los estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2020 incluyen reclasificaciones para efectos comparativos y de presentación, con el fin de una mejor comprensión y comparabilidad, se detallan a continuación:

Estas reclasificaciones no afectan ni el resultado ni el patrimonio de la sociedad.

Rubro	Nota	Saldo Reportado 31.12.2020 M\$	Reclasificación M\$	Nuevo Saldo Reportado 31.12.2020 M\$
<b>ACTIVOS CORRIENTES</b>				
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	8	4.162.222	8.187.267 (a)	12.349.489
Otros activos no financieros	13	181.171	4.576.899 (b)	4.758.070
Activos por Impuestos Corrientes	12	4.548.798	(4.465.552) (b)	83.246
<b>Total activos corrientes</b>		<b>4.162.222</b>	<b>8.298.615</b>	<b>12.349.489</b>
<b>PASIVOS CORRIENTES</b>				
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	17	569.266	9.102 (b)	578.368
Pasivos por impuestos corrientes	12	184.262	102.245 (b)	286.507
Otros pasivos no financieros	18	2.152.367	8.187.267 (a)	10.339.634
<b>Total pasivos corrientes</b>		<b>2.905.895</b>	<b>8.298.614</b>	<b>11.204.509</b>

(a) Del rubro otros pasivos no financieros clientes por venta de departamentos M\$8.187.267 se reclasifica al activo deudores comerciales.

(b) Del rubro Activo por impuesto Corriente, se realizarón las siguientes reclasificaciones:

- Del rubro Activo por Impuesto Corriente se reclasificó el saldo de la cuenta IVA a Otros Activos No Financieros por M\$4.576.899.

- Del rubro Activo por Impuesto Corriente se reclasificó la Provisión de Impuesto Renta y PPM por monto neto de M\$111.347.

- Del Pasivos por Impuesto Corriente se reclasificó la cuenta de Retenciones de Impuesto y de Impuesto Unico por monto neto de M\$9.102.

## NOTA 5- Información financiera por segmento

La Sociedad reporta información por segmentos de acuerdo a lo establecido en la NIIF 8 “Segmentos operativos”. Un segmento operativo se define como un componente de una entidad sobre el cual se tiene información financiera separada que es evaluada regularmente.

La Sociedad centraliza sus operaciones en una sola línea de negocios, por lo tanto, sus ingresos y respectivos costos son generados por una única línea de negocios.

- Compra y venta y Explotación de bienes raíces.

INFORMACION POR SEGMENTOS		
	31.12.2021	31.12.2020
Información General sobre Estados de Resultados	M\$	M\$
Ingresos de actividades ordinarias	35.089.945	15.300.598
Costos de ventas	(15.592.314)	(2.785.405)
<b>Ganancia bruta</b>	<b>19.497.631</b>	<b>12.515.193</b>
Gastos de administración	(1.655.711)	(1.831.940)
Ingresos financieros	-	-
Costos financieros	(1.661.794)	(1.478.866)
Otros Ingresos, por función	6.242.533	12.038.092
Otros gastos, por función	(40.813)	(151.788)
Resultado por unidades de reajuste	(1.672.029)	(597.733)
<b>Ganancia, antes de impuestos</b>	<b>20.709.817</b>	<b>20.492.958</b>
Beneficio (gasto) por impuestos a las ganancias	(5.259.790)	(3.935.814)
<b>Ganancia</b>	<b>15.450.027</b>	<b>16.557.144</b>
Información General sobre Estados Financieros	31.12.2021	31.12.2020
	M\$	M\$
Activos corrientes totales	15.875.221	41.938.557
Activos no corrientes totales	209.954.170	198.423.670
<b>Total Activos</b>	<b>225.829.391</b>	<b>240.362.227</b>
Pasivos corrientes totales	6.036.485	25.708.024
Pasivos no corrientes totales	71.954.855	67.274.642
<b>Total Pasivos</b>	<b>77.991.340</b>	<b>92.982.666</b>
Total patrimonio	147.838.051	147.379.561
<b>Total Patrimonio</b>	<b>147.838.051</b>	<b>147.379.561</b>
<b>Total de Patrimonio y Pasivos</b>	<b>225.829.391</b>	<b>240.362.227</b>

De acuerdo con la NIIF 8 párrafo 32 la Sociedad no tiene información sobre productos, y sus ingresos provienen sólo de clientes nacionales.

Existe solo un cliente de Sociedad de Rentas Comerciales S.A. y sus Filiales que representan más del 10% de los ingresos por actividades ordinarias al 31 de diciembre de 2021 y tres clientes que representan más del 10% de los ingresos de actividades ordinarias al 31 de diciembre de 2020, según se detalla a continuación:

INFORMACION POR SEGMENTOS		
Información General sobre Estados de Resultados	31.12.2021 M\$	31.12.2020 M\$
Ingresos de actividades ordinarias	4.800.743	993.584

La información se presenta neta de las eliminaciones correspondientes a las transacciones y resultado entre las empresas que lo conforman.

## NOTA 6- Efectivo y equivalentes al efectivo

La composición de los saldos del efectivo y equivalentes al efectivo es la siguiente:

EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFFECTIVO	31.12.2021 M\$	31.12.2020 M\$
Caja (a)	-	200
Bancos (b)	361.727	165.125
Depósito a Plazo (c)	5.407.936	2.576.582
Fondos Mutuos (d)	3.966.852	4.906.919
<b>Total Efectivo y Equivalentes al Efectivo</b>	<b>9.736.515</b>	<b>7.648.826</b>

### a) Caja

El saldo de caja está compuesto por dineros mantenidos en la caja, su valor libro es igual a su valor razonable y su detalle es el siguiente:

CAJA	31.12.2021 M\$	31.12.2020 M\$
Caja en pesos	-	200
<b>Total</b>	<b>-</b>	<b>200</b>

### b) Bancos

El saldo de bancos está compuesto por dineros mantenidos en cuentas corrientes bancarias, su valor libro es igual a su valor razonable y su detalle es el siguiente:

BANCOS	31.12.2021 M\$	31.12.2020 M\$
Banco de Chile	34.256	3.424
Banco Santander	320.761	155.574
Banco Estado	6.710	6.127
<b>Total</b>	<b>361.727</b>	<b>165.125</b>

### c) Depósito a Plazo

El detalle de las inversiones en depósitos a plazo inferior a 90 días es el siguiente:

Depósitos a Plazo	31.12.2021 MS	31.12.2020 MS
BTG Pactual	4.857.936	-
Banco Santander	550.000	-
Banco Internacional	-	2.576.582
<b>Total</b>	<b>5.407.936</b>	<b>2.576.582</b>

#### d) Fondos Mutuos

El detalle de las inversiones en cuotas de fondos mutuos inferior a 90 días es el siguiente:

FONDOS MUTUOS	Nº cuotas	Valor Cuota S	Saldo MS
<b>Al 31 de diciembre de 2021</b>			
BTG Pactual Money Market Serie A	53.990,7798	1.852,6731	100.027
Banco Estado - Fondo Ahorro Serie I	1.682.726,3263	1.193,0816	2.007.631
Banco Estado - Fondo Compromiso Serie A	46.298,6275	2.107,5482	97.577
Banco Estado - Fondo Conveniencia Serie I	1.184.679,9319	1.368,4455	1.621.170
Banco Estado - Fondo Conveniencia Serie A	84.733,4914	1.657,5165	140.447
<b>Total</b>			<b>3.966.852</b>
<b>Al 31 de diciembre de 2020</b>			
BTG Pactual Money Market Serie A	290.654,8596	1.840,9021	535.067
Santander Monetario Ejecutiva	801.646,9203	1.434,9757	1.150.344
Banco Estado - Fondo Conveniencia Serie I	2.374.562,1901	1.356,6744	3.221.508
<b>Total</b>			<b>4.906.919</b>

#### NOTA 7- Otros activos financieros

En esta categoría se clasifican activos financieros correspondientes a inversiones en instrumentos financieros a valor razonable con un plazo mayor a 90 días, el saldo al 31 de diciembre de 2021 y 2020 es el siguiente:

Otros Activos Financieros Corrientes	31.12.2021 MS	31.12.2020 MS
Bonos	91.159	137.560
<b>Total Otros Activos Financieros Corrientes</b>	<b>91.159</b>	<b>137.560</b>

#### NOTA 8- Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar

a) La composición de los deudores comerciales y otras cuentas por cobrar neto, de la evaluación de deterioro al 31 de diciembre de 2021 y 2020, es la siguiente:

<b>Deudores Comerciales y otras cuentas por cobrar, neto Corriente</b>	<b>31.12.2021</b> MS	<b>31.12.2020</b> MS
Deudores por arriendos	98.971	47.346
Cientes ventas departamentos	515.343	8.187.267
Créditos hipotecarios por cobrar	-	567.918
Otros documentos por cobrar (*)	4.001	3.546.958
<b>Totales deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, neto Corriente</b>	<b>618.315</b>	<b>12.349.489</b>

(\*) Al 31 de diciembre de 2020, en este ítem corresponde al saldo pendiente por cobrar por la compra y venta del inmueble ubicado en Jose Miguel Carrera N° 66,68 y 70.

b) La composición de los deudores comerciales y otras cuentas por cobrar bruto es la siguiente:

<b>Deudores Comerciales y otras cuentas por cobrar, bruto Corriente</b>	<b>31.12.2021</b> MS	<b>31.12.2020</b> MS
Deudores por Arriendos	173.351	300.568
Cientes ventas departamentos	515.343	8.187.267
Créditos hipotecarios por cobrar	-	567.918
Otros documentos por cobrar (*)	4.001	3.546.958
<b>Totales deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, bruto Corriente</b>	<b>692.695</b>	<b>12.602.711</b>

(\*) Al 31 de diciembre de 2020, en este ítem corresponde al saldo pendiente por cobrar por la compra y venta del inmueble ubicado en Jose Miguel Carrera N° 66,68 y 70.

c) Los vencimientos de los deudores comerciales y otras cuentas por cobrar son las siguientes:

<b>Vencimientos de los deudores comerciales</b>	<b>31.12.2020</b> MS	<b>31.12.2019</b> MS
Vencimiento menor de tres meses	1.415.445	634.161
Vencimiento entre tres y seis meses	139.870	(46.913)
Vencimiento entre seis y doce meses	2.766.733	125.292
<b>Totales deudores comerciales y otras cuentas por cobrar bruto</b>	<b>4.322.048</b>	<b>712.540</b>

d) Composición de los deudores comerciales que se encuentran con saldos por vencer. Estratificación de la cartera securitizada y no securitizada por tramos de mora al 31 de diciembre de 2021 y 2020:

31.12.2021	CARTERA NO SECURITIZADA				CARTERA SECURITIZADA				
Tramo de morosidad	N° Clientes cartera no repactada MS	Monto Cartera no repactada bruta	N° Clientes cartera repactada	Monto Cartera repactada bruta MS	N° Clientes cartera no repactada	Monto Cartera no repactada bruta	N° Clientes cartera repactada	Monto Cartera repactada bruta	Monto Total cartera bruta MS
Al día	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1-30 días	9	68.285	-	-	-	-	-	-	68.285
31-60 días	39	560.974	-	-	-	-	-	-	560.974
61-90 días	21	5.398	-	-	-	-	-	-	5.398
91-120 días	9	1.234	-	-	-	-	-	-	1.234
121-150 días	-	-	-	-	-	-	-	-	-
151-180 días	-	-	-	-	-	-	-	-	-
181-210 días	-	-	-	-	-	-	-	-	-
211-250 días	-	-	-	-	-	-	-	-	-
> 250 días	18	56.804	-	-	-	-	-	-	56.804
<b>Total</b>	<b>96</b>	<b>692.695</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>692.695</b>

31.12.2020	CARTERA NO SECURITIZADA				CARTERA SECURITIZADA				
Tramo de morosidad	N° Clientes cartera no repactada MS	Monto Cartera no repactada bruta	N° Clientes cartera repactada	Monto Cartera repactada bruta MS	N° Clientes cartera no repactada	Monto Cartera no repactada bruta	N° Clientes cartera repactada	Monto Cartera repactada bruta	Monto Total cartera bruta MS
Al día	42	93.396	-	-	-	-	-	-	93.396
1-30 días	21	823.960	-	-	-	-	-	-	823.960
31-60 días	73	8.768.851	-	-	-	-	-	-	8.768.851
61-90 días	8	9.901	-	-	-	-	-	-	9.901
91-120 días	15	95.045	-	-	-	-	-	-	95.045
121-150 días	10	14.382	-	-	-	-	-	-	14.382
151-180 días	11	30.443	-	-	-	-	-	-	30.443
181-210 días	12	2.712.612	-	-	-	-	-	-	2.712.612
211-250 días	10	10.935	-	-	-	-	-	-	10.935
> 250 días	39	43.186	-	-	-	-	-	-	43.186
<b>Total</b>	<b>241</b>	<b>12.602.711</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>12.602.711</b>

e) La cartera de deudores comerciales tiene el siguiente número de clientes:

Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	Número de clientes en cartera	
	31.12.2021	31.12.2020
Deudores por cobrar y otros documentos por cobrar	96	241
<b>Total deudores comerciales y otras cuentas por cobrar</b>	<b>96</b>	<b>241</b>

f) El movimiento de las cuentas para controlar el deterioro existente en los deudores comerciales y otras cuentas por cobrar es el siguiente:

Deterioro por deudas incobrables	31.12.2021 MS	31.12.2020 MS
Saldo Inicial	(253.222)	(156.605)
Utilización del período	178.842	(96.617)
<b>Totales Deterioro por deudas incobrables</b>	<b>(74.380)</b>	<b>(253.222)</b>

g) Importe en libros de deudas comerciales obtenidas por garantías y otras mejoras crediticias. La Sociedad no tiene activos obtenidos para la toma de control de garantías y otras mejoras crediticias obtenidas al 31 de diciembre de 2021 y 2020.

h) Detalle de garantía y otras mejoras crediticias pignoradas como garantías relacionadas con activos financieros vencidos y no pagados, pero no deteriorados.

La Sociedad no tiene garantías y mejoras crediticias pignoradas como garantías relacionadas con activos financieros vencidos y no pagados, pero no deteriorados al 31 de diciembre de 2021 y 2020.

i) Detalle de tasas de provisión aplicadas según tramos de morosidad y política aplicada para determinar incobrabilidad.

La Sociedad evalúa de forma prospectiva las pérdidas crediticias esperadas.

Para las cuentas por cobrar, la Sociedad aplica el enfoque simplificado permitido por la NIIF 9, que requiere que las pérdidas esperadas se reconozcan desde el reconocimiento inicial de las cuentas por cobrar.

Para medir las pérdidas crediticias esperadas, se han agrupado las cuentas por cobrar a clientes en función de las características de riesgo de crédito, tramos de morosidad y probabilidad de incumplimiento.

j) Importe en libros de deudas comerciales que se encuentren protestados o en cobranza judicial.

La Sociedad no mantiene cheques en cobranza judicial.

Durante el periodo 2021 y 2020 se iniciaron acciones de cobro judicial con los siguientes clientes:

- Sergio Ponce Alfaro, por la suma de M\$9.468.- adeudados.
- Sociedad comercial Ozeta Ltda., por la suma de M\$8.501.- adeudados.
- Comercializadora Pauma SpA., por la suma de M\$3.349.- adeudados
- Geovanna Maurerira, por la suma de M\$33.402.- adeudado.
- Empresa Gastronómica José Alejandro Carrasco Contreras EIRL, por la suma de \$28.891.884.- adeudado.

k) Importe en libros de deudas comerciales de cartera repactada y no repactada. La Sociedad no tiene deudas comerciales con cartera repactada al 31 de diciembre 2021 y 2020.

## NOTA 9- Cuentas por cobrar a entidades relacionadas

### a) Cuentas por cobrar a entidades relacionadas

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, la Sociedad presenta cuentas por cobrar.

Rut entidad relacionada	Entidad relacionada	Naturaleza de la relación	Descripción del Saldo	País donde esta establecida la entidad relacionada	Corriente	
					31.12.2021 M\$	31.12.2020 M\$
76.762.740-8	Sociedad Com. de Repuestos SpA.	Relacionada del controlador	Arriendos	Chile	13.159	7.730
96.792.430-K	Sodimac S.A.	Relacionada del controlador	Arriendos	Chile	101.290	67.874
76.338.177-3	DT Peñuelas SpA.	Relacionada del controlador	Arriendos	Chile	-	8.482
76.053.885-K	Dercorp S.A.	Relacionada del controlador	Arriendos	Chile	-	21.432
76.418.751-2	4 Life Seguros de Vida S.A.	Relacionada del controlador	Arriendos	Chile	11.014	7.820
76.022.862-1	Sociedad Operac., Comer y Adm S.A.	Relacionada del controlador	Arriendos	Chile	91	-
82.995.700-0	Dereocenter SpA.	Relacionada del controlador	Arriendos	Chile	68.896	-
<b>Totales</b>					<b>194.450</b>	<b>113.338</b>

Los saldos corresponden a arriendos de acuerdo con sus respectivos contratos de arrendamientos, no existen condiciones ni garantías y son considerados según norma IFRS 9.

### b) Cuentas por pagar a entidades relacionadas

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, la Sociedad presenta cuentas por pagar en pesos chilenos que incluyen los respectivos reajustes devengados de acuerdo con la variación de la Unidad de Fomento, 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	
					31.12.2021 M\$	31.12.2020 M\$
94.141.000-6	Derco SpA.	Controlador Común	Préstamos	Chile	-	8.444
76.022.862-1	Servicios Operac., Comer. y Adm. SpA.	Relacionada del controlador	Beneficios	Chile	-	16
76.053.885-K	Dercorp S.A. (*)	Relacionada del controlador	Préstamos	Chile	4.209.091	1.111.735
77.288.038-3	Cerro Mayo SpA	Relacionada del controlador	Dividendo	Chile	-	13
77.288.036-7	DT Huillinco SpA	Relacionada del controlador	Dividendo	Chile	-	13
76.058.268-9	DT Inmobiliaria S.A.	Relacionada del controlador	Dividendo	Chile	-	12.499.961
77.288.037-5	Peñuelas Corp SpA	Relacionada del controlador	Dividendo	Chile	-	13
<b>Totales</b>					<b>4.209.091</b>	<b>13.620.195</b>

(\*) Este monto incluye el préstamo entre Dercorp y la Filial Inmobiliaria La Serena SpA, realizado con fecha el 23 de septiembre de 2021, la que se obliga a devolver la suma recibida en mutuo en sesenta cuotas mensuales, sin reajuste, y más el interés fijo anual de un 5,43% cuya tabla se encuentra protocolizada en notaria.

## NOTA 10- Transacciones con entidades relacionadas más significativas

A continuación, se presentan las transacciones más significativas efectuadas con entidades relacionadas al 31 de diciembre de 2021 y 2020 y sus efectos en resultados:

Rut entidad relacionada	Entidad relacionada	Naturaleza de la relación	Descripción de la Transacción	31.12.2021		31.12.2020	
				Monto M\$	Efecto en resultado (cargo)/abono	Monto M\$	Efecto en resultado (cargo)/abono
76.053.885-K	Dercorp S.A.	Relacionada del controlador	Beneficios al Personal	1.930	-	7.983	(1.421)
			Obtención de préstamo	4.400.000	(58.860)	7.983	(24.940)
			Pago de préstamos	(192.849)	-	1.861.140	-
			Arrendos cobrados	261.655	247.274	187.252	176.297
			Recaudación de arrendos	282.948	-	186.547	-
82.995.700-0	Dercocenter SpA.	Relacionada del controlador	Arrendos cobrados	865.443	788.529	62.294	62.294
			Recaudación de arrendos	796.548	-	52.277	-
76.022.862-1	Servicios Operac., Comer. y Adm. SpA.	Relacionada del controlador	Arrendos cobrados	48.184	48.184	25.930	25.930
			Recaudación de arrendos	48.093	-	25.930	-
			Beneficios al personal	-	(128)	192	(64)
			Reembolso de gastos	-	-	149	-
			Arrendos cobrados	2.510.662	2.371.626	1.478.774	1.525.856
96.792.430-K	Sodimac S.A.	Relacionada del controlador	Recaudación de arrendos	2.409.371	-	1.408.237	-
			Arrendos cobrados	371.256	347.992	193.136	185.883
76.821.330-5	Imperial S.A.	Relacionada del controlador	Recaudación de arrendos	371.391	-	193.136	-
			Arrendos cobrados	2.861.767	2.800.658	2.061.376	2.018.416
94.141.000-6	Derco SpA	Relacionada del controlador	Recaudación de arrendos	2.861.767	-	1.831.506	-
			Beneficios al Personal	-	-	-	-
			Gastos Reembolsables	-	-	8.444	-
			Arrendos cobrados	-	-	-	-
76.156.978-3	Inversiones Gueimen Spa	Relacionada del controlador	Reembolso de gastos	-	-	43	-
77.288.038-3	Cerro Mayo Spa	Relacionada del controlador	Dividendos	27	-	-	-
77.288.036-7	DT Huillincó Spa	Relacionada del controlador	Dividendos	27	-	-	-
76.058.268-9	DT Inmobiliaria S.A.	Relacionada del controlador	Dividendos	27.485.918	-	-	-
77.288.037-5	Peñelas Corp Spa	Relacionada del controlador	Dividendos	27	-	-	-
76.762.740-8	Sociedad Comercializadora de Repuestos SpA.	Relacionada del controlador	Arrendos cobrados	137.603	128.986	77.111	72.577
			Recaudación de arrendos	124.444	-	69.381	-
76.119.718-5	Inmobiliaria Nueva Costanera Spa	Relacionada del controlador	Arrendos cobrados	115.865	109.308	80.392	74.944
			Recaudación de arrendos	115.821	-	80.385	-
76.338.177-3	DT Peñelas SpA.	Relacionada del controlador	Arrendos cobrados	104.247	99.199	79.386	73.392
			Dividendos	112.729	-	79.386	-
77.094.439-2	Eje Gestión Inmobiliaria S.p.A	Relacionada del controlador	Arrendos cobrados	88.116	81.648	61.772	58.146
			Recaudación de arrendos	88.116	-	61.772	-
76.092.587-K	Rigel Seguros de Vida S.A.	Relacionada del controlador	Arrendos cobrados	-	-	37.250	35.473
			Recaudación de arrendos	-	-	30.208	-
			Arriendo por pagar	-	-	11.616	(11.616)
			Pago de arriendo	-	-	9.293	-
76.156.657-1	Inversiones D y D Cuatro Sp.A	Relacionada del controlador	Arrendos cobrados	41.276	36.792	-	-
			Recaudación de arrendos	41.276	-	-	-
76.338.126-9	DT D y D S.A.	Relacionada del controlador	Arrendos cobrados	-	-	61.490	57.430
			Recaudación de arrendos	-	-	61.490	-
76.546.890-6	Inversiones del Rio Edwards Ltda	Relacionada del controlador	Arrendos cobrados	44.630	42.328	-	-
			Recaudación de arrendos	44.630	-	-	-
76.418.751-2	4 Life Seguros de Vida S.A.	Relacionada del controlador	Arrendos cobrados	106.875	100.118	31.255	29.202
			Recaudación de arrendos	96.638	-	31.255	-

Las transacciones realizadas se encuentran bajo condiciones de mercado y absoluta independencia.

### a) Garantías constituidas a favor de los Directores

No existen garantías constituidas a favor de los Directores.

### b) Remuneración personal clave de la gerencia

En el total de las remuneraciones del personal clave del Directorio y gerencia por el período comprendido al 31 de diciembre de 2021 y 2020 corresponde solo a aquellos que tienen remuneración por la Sociedad y se presentan en el rubro Gastos de Administración en el Estado de Resultados Integrales por función.

	31.12.2021 MS	N° de ejecutivos	31.12.2020 MS
Directores	55.113	2	55.217
Ejecutivos Claves	325.317	5	277.535
	<b>380.430</b>		<b>332.752</b>

El Directorio de la Sociedad y los Ejecutivos claves, se mencionan a continuación:

Directores	
Juan Pablo del Río	Presidente
Felipe del Río	Director
Víctor Pucci	Director
Edmundo Hermosilla	Director
Guillermo Agüero	Director

Ejecutivos Claves	
Edmundo Hermosilla	Gerente General
Carlos Mendoza	Gerente de Administración y Finanzas
Ventura Varela	Gerente de Desarrollo y Comercial
Sandra Chavarria	Contador General
Maria Cecilia Moya	Abogado
Juan Ignacio Silva	Control de Gestión
Miguel Soto	Subgerente administración y contratos

### c) Compensaciones del personal clave de la Gerencia

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, no existen compensaciones del personal clave en beneficios a corto plazo, beneficios post empleo y otros beneficios a largo plazo que revelar.

### NOTA 11- Inventarios

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, el saldo de Inventarios es el siguiente:

Inventarios	31-12-2021 MS	31-12-2020 MS
Unidades Terminadas	3.014.572	16.848.028
<b>Total Inventarios corrientes</b>	<b>3.014.572</b>	<b>16.848.028</b>
Terreno futuro desarrollo inmobiliario	6.148.041	6.148.041
Obras en curso	1.445.497	1.230.175
<b>Totales Inventarios no corrientes</b>	<b>7.593.538</b>	<b>7.378.216</b>
<b>Totales</b>	<b>10.608.110</b>	<b>24.226.244</b>

Los inventarios informados en los presentes estados financieros no se encuentran pignorados en garantía del cumplimiento de deudas y comprenden principalmente los siguientes:

a) **Inventarios corrientes:** Durante los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2021 y 2020, la Sociedad reconoció como inventarios corrientes M\$3.014.572 y M\$16.848.028 respectivamente.

b) **Costos inventarios corrientes:** Durante los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2021 y 2020, la Sociedad reconoció como costo de ventas de inventarios M\$13.208.637 y M\$945.004 respectivamente.

c) **Terrenos:** Corresponden a los lotes y macro lotes dispuestos para el desarrollo de proyectos inmobiliarios.

d) **Obras en curso:** Comprende a activos utilizados para desarrollar el proceso de construcción.

## NOTA 12- Impuesto a las ganancias e impuestos diferidos

### a) Información General

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020 la Sociedad ha constituido para fines de los Estados Financieros la provisión de impuesto a la renta de primera categoría, la cual se determinó en base a las disposiciones legales y tributaria vigente.

### b) Activos por Impuestos Corrientes

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, la Sociedad presenta en este rubro el siguiente detalle:

Activos por Impuestos Corrientes	31.12.2021 M\$	31.12.2020 M\$
Pagos Provisionales Mensuales	835.505	375.712
Provisión PPM	(70.485)	(109.491)
Provisión Impuesto a la Renta	(199.818)	(137.916)
Provisión Impuesto Único Art. 21	-	(45.059)
<b>Totales</b>	<b>565.202</b>	<b>83.246</b>

### c) Pasivos por Impuestos Corrientes

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, la Sociedad presenta en este rubro el siguiente detalle:

Pasivos por Impuestos Corrientes	31.12.2021 M\$	31.12.2020 M\$
Pagos Provisionales Mensuales	1.222.107	418.724
Impuestos por Recuperar	21.180	-
Crédito por Donaciones	40.635	-
Provisión PPM	(21.064)	(65.668)
Provisión Impuesto a la Renta	(1.788.398)	(639.563)
<b>Totales</b>	<b>(525.540)</b>	<b>(286.507)</b>

#### d) Resultado por impuestos a las ganancias

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, la Sociedad determinó de acuerdo con las normas tributarias vigentes, la provisión por impuesto a la renta, de acuerdo con lo siguiente:

Resultado por Impuesto a las ganancias	31.12.2021 M\$	31.12.2020 M\$
Provisión impuesto a la renta	(1.979.291)	(751.549)
Efectos por impuesto diferido	(3.280.499)	(3.184.265)
<b>Totales</b>	<b>(5.259.790)</b>	<b>(3.935.814)</b>

#### e) Impuestos Diferidos

Los efectos de medición de los impuestos diferidos se reconocen en los resultados del ejercicio conforme a los criterios señalados en Nota 4 m), al 31 de diciembre de 2021 y 2020.

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, la Sociedad presenta lo siguiente por impuestos diferidos neto:

	31.12.2021		31.12.2020	
	Activos M\$	Pasivos M\$	Activos M\$	Pasivos M\$
Provisión para vacaciones	13.482	-	24.008	-
Provisión incobrabilidad	20.083	-	68.450	-
Ingresos Percibidos por Adelantado	6.397	-	-	-
Inventarios	202.095	-	874.801	-
Perdida Fiscales	9.749	-	-	-
Valorización y depreciación de Propiedades de Inversión y Propiedad, Planta y Equipo	-	40.490.063	-	37.925.018
<b>Impuestos diferidos</b>	<b>251.806</b>	<b>40.490.063</b>	<b>967.259</b>	<b>37.925.018</b>
<b>Impuestos diferidos, neto</b>		<b>40.238.257</b>		<b>36.957.759</b>

#### f) Movimientos por impuestos diferidos del Estado de Situación Financiera

	31.12.2021		31.12.2020	
	Activos M\$	Pasivos M\$	Activos M\$	Pasivos M\$
Activos y Pasivos por impuestos diferidos, saldo inicial	967.259	37.925.018	38.134	32.684.098
Incremento (Decremento) en activo y pasivo por impuestos diferidos	(715.453)	2.565.045	929.125	5.240.920
<b>Total Movimientos por Impuestos diferidos</b>	<b>251.806</b>	<b>40.490.063</b>	<b>967.259</b>	<b>37.925.018</b>

### g) Conciliación entre el resultado por Impuestos a la Renta contabilizado y la tasa efectiva

El siguiente cuadro muestra la conciliación entre el Impuesto a la Renta contabilizado y el que resultaría de aplicar la tasa efectiva por el ejercicio terminado al 31 de diciembre 2021 y 2020.

	Tasa de impuesto %	31.12.2021 MS	Tasa de impuesto %	31.12.2020 MS
Ganancia Contable (Antes de Impuestos)		20.709.817		20.492.958
Gastos por Impuestos utilizando Tasa Legal	27,00	(5.591.651)	27,00	(5.533.099)
Efecto impositivo por diferencias permanentes	(1,54)	(318.140)	(13,25)	(2.714.510)
Otros Efectos por conciliación entre resultado contable y resultac	(0,07)	(13.721)	21,04	4.311.795
Total Ajustes al gasto por impuestos utilizando la tasa legal	(1,60)	(331.861)	7,79	1.597.285
<b>(Gastos) beneficios por Impuestos utilizando Tasa Efectiva</b>	<b>25,40</b>	<b>(5.259.790)</b>	<b>(19,21)</b>	<b>(3.935.814)</b>

### NOTA 13- Otros activos no financieros

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, la Sociedad presenta en el rubro de otros activos no financieros el siguiente detalle:

Otros activos no financieros corrientes	31.12.2021 MS	31.12.2020 MS
Fondos por rendir	9.532	43.121
Valores por recuperar	63.996	138.050
Remanente IVA CF	1.581.480	4.576.899
<b>Totales otros activos no financieros corrientes</b>	<b>1.655.008</b>	<b>4.758.070</b>
Otros activos no financieros no corrientes	31.12.2021 MS	31.12.2020 MS
Gastos pagados por anticipados	115.313	208.695
Garantías entregadas	9.338	9.338
<b>Totales otros activos no financieros no corrientes</b>	<b>124.651</b>	<b>218.033</b>

### NOTA 14- Propiedades, planta y equipos

a) La composición del rubro al 31 de diciembre de 2021 y 2020 es la siguiente:

Propiedades, planta y equipos, neto	31.12.2021 MS	31.12.2020 MS
Terrenos	-	2.283.039
Maquinaria y equipos	56.106	62.454
Vehículos	3.162	4.246
Muebles y útiles	304.299	364.134
Obras de Arte	47.927	44.808
<b>Totales propiedades, planta y equipos, neto</b>	<b>411.494</b>	<b>2.758.681</b>

Propiedades, planta y equipos, bruto	31.12.2021 M\$	31.12.2020 M\$
Terrenos	-	2.283.039
Maquinaria y equipos	124.489	113.444
Vehículos	7.588	7.588
Instalaciones	11.686	11.686
Muebles y útiles	548.443	782.044
Obras de Arte	47.927	44.808
<b>Totales propiedades, planta y equipos, bruto</b>	<b>740.133</b>	<b>3.242.609</b>

Depreciación acumulada y deterioro	31.12.2021 M\$	31.12.2020 M\$
Maquinaria y equipos	(68.383)	(50.990)
Vehículos	(4.426)	(3.342)
Instalaciones	(11.686)	(11.686)
Muebles y útiles	(244.144)	(417.910)
Obras de Arte	-	-
<b>Totales depreciación acumulada y deterioro</b>	<b>(328.639)</b>	<b>(483.928)</b>

## b) Movimientos en propiedades, planta y equipos

31 de diciembre de 2021	Conceptos	Terrenos M\$	Maquinarias y equipos M\$	Vehículos M\$	Muebles y útiles M\$	Obras de Arte M\$	Totales M\$
Saldo inicial, neto	01.01.2021	2.283.039	62.454	4.246	364.134	44.808	2.758.681
Movimientos:	Adiciones	-	11.046	-	32.648	6.800	50.494
	Reclasificaciones	(2.283.039)	-	-	-	(3.681)	(2.286.720)
	Bajas o Ventas	-	-	-	(14.612)	-	(14.612)
	Depreciación del Ejercicio	-	(17.394)	(1.084)	(77.871)	-	(96.349)
	<b>Movimientos, totales</b>	<b>(2.283.039)</b>	<b>(6.348)</b>	<b>(1.084)</b>	<b>(59.835)</b>	<b>3.119</b>	<b>(2.347.187)</b>
	<b>Saldos Finales</b>	<b>-</b>	<b>56.106</b>	<b>3.162</b>	<b>304.299</b>	<b>47.927</b>	<b>411.494</b>

31 de diciembre de 2020	Conceptos	Terrenos M\$	Maquinarias y equipos M\$	Vehículos M\$	Muebles y útiles M\$	Obras de Arte M\$	Totales M\$
Saldo inicial, neto	01.01.2020	2.283.039	39.706	5.330	325.150	43.128	2.696.353
Movimientos:	Adiciones	-	38.302	-	103.353	1.680	143.335
	Depreciación del período	-	(15.554)	(1.084)	(64.369)	-	(81.007)
	<b>Movimientos, totales</b>	<b>-</b>	<b>22.748</b>	<b>(1.084)</b>	<b>38.984</b>	<b>1.680</b>	<b>62.328</b>
	<b>Saldos Finales</b>	<b>2.283.039</b>	<b>62.454</b>	<b>4.246</b>	<b>364.134</b>	<b>44.808</b>	<b>2.758.681</b>

**c) Cargo a resultados por depreciación de propiedades, planta y equipos**

El cargo a resultados por depreciación de propiedades, planta y equipos al 31 de diciembre de 2021 y 2020 se detalla a continuación:

	31.12.2021 MS	31.12.2020 MS
Maquinaria y equipos	17.394	15.554
Vehículos	1.084	1.084
Muebles y útiles	77.871	64.369
<b>Total</b>	<b>96.349</b>	<b>81.007</b>

El cargo a resultados por depreciación al 31 de diciembre de 2021 y 2020 se presenta formando parte de los gastos de administración en el estado de resultados por función.

**d) Importe en libros correspondientes a las restricciones de titularidad, así como las propiedades, planta y equipos que están afectos como garantía al cumplimiento de obligaciones.**

La Sociedad no tiene restricciones de titularidad afectos con el cumplimiento de obligaciones.

**e) Importe en libros de los compromisos de adquisición de propiedades, planta y equipos.**

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, la Sociedad no tiene compromisos de adquisición de propiedades, planta y equipos.

**f) Importe de compensación de terceros que se incluyan en el resultado del ejercicio por elementos de inmovilizado cuyo valor se hubiera deteriorado, se hubieran perdido o se hubieran retirado.**

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, la sociedad no tiene compensaciones recibidas de terceros por las disminuciones en las propiedades, planta y equipos.

**g) Importes en libros de los elementos de propiedades, planta y equipos, que se encuentran temporalmente fuera de servicio.**

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, la Sociedad no tiene propiedades, planta y equipos que se encuentran temporalmente fuera de servicio.

**h) Importes en libros bruto de cualquier Propiedad, planta y equipos que, estando totalmente depreciados, se encuentran todavía en uso.**

Al 31 de diciembre de 2021, la Sociedad tiene propiedades, planta y equipos que, estando totalmente depreciados, se encuentran todavía en uso. Estos son los siguientes:

Propiedades, planta y equipos, neto	Nº de Bienes	Valor Bruto MS	Depreciación Acumulada MS	Valor Neto MS
Maquinaria y equipos	110	40.497	40.497	-
Instalaciones	4	11.686	11.686	-
Muebles y útiles	253	84.555	84.555	-
<b>Total</b>	<b>367</b>	<b>136.738</b>	<b>136.738</b>	<b>-</b>

i) Importes en libros de las Propiedades, planta y equipos retirados de su uso activo y no clasificados como mantenidos para la venta de acuerdo con la NIIF 5.

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020 la Sociedad no tiene Propiedades, planta y equipos retirados de su uso activo y no clasificados como mantenidos para la venta de acuerdo con la NIIF 5.

## NOTA 15- Propiedades de inversión

a) La composición del rubro al 31 de diciembre de 2021 y 2020 es la siguiente:

Propiedades de Inversión	30.12.2021 MS	31.12.2020 MS
Terrenos (*)	113.728.174	106.880.463
Edificios y construcciones (*)	88.096.313	81.188.277
<b>Total propiedades de inversión</b>	<b>201.824.487</b>	<b>188.068.740</b>

(\*) Este ítem comprende bienes raíces orientados a desarrollar actividades empresariales bajo el esquema de arrendamiento operativo.

b) Movimientos en propiedades de inversión

31 de Diciembre 2021	Conceptos	Terrenos MS	Edificios y construcciones MS	Totales MS
Saldo inicial, neto	01.01.2021	106.880.463	81.188.277	188.068.740
Movimientos:	Adiciones	1.110.511	4.119.664	5.230.175
	Valor Razonable	6.292.494	(49.962)	6.242.533
	Reclasificaciones	(555.294)	2.838.333	2.283.039
<b>Movimientos, totales</b>		<b>6.847.711</b>	<b>6.908.036</b>	<b>13.755.747</b>
<b>Saldos Finales al 31 de diciembre 2021</b>		<b>113.728.174</b>	<b>88.096.313</b>	<b>201.824.487</b>

31 de diciembre 2020	Conceptos	Terrenos MS	Edificios y construcciones MS	Totales MS
Saldo inicial, neto	01.01.2020	97.098.309	73.146.326	170.244.635
Movimientos:	Adiciones	312.592	2.711.707	3.024.299
	Valor Razonable	9.339.074	2.699.018	12.038.092
	Reclasificaciones a inventario	1.237.605	2.710.834	3.948.439
	Venta	(1.107.117)	(79.608)	(1.186.725)
<b>Movimientos, totales</b>		<b>9.782.154</b>	<b>8.041.951</b>	<b>17.824.105</b>
<b>Saldos Finales al 31 de diciembre 2020</b>		<b>106.880.463</b>	<b>81.188.277</b>	<b>188.068.740</b>

c) Los ingresos provenientes de rentas y gastos directos de operación de propiedades de inversión al 31 de diciembre de 2021 y 2020, son los siguientes:

	31.12.2021 MS	31.12.2020 MS
Ingresos por arriendo de propiedades de inversión (*)	11.079.080	9.124.498
<b>Total</b>	<b>11.079.080</b>	<b>9.124.498</b>

(\*) Los ingresos provenientes de propiedades de inversión se reconocen dentro del ítem de ingresos ordinarios, en el caso de los gastos directos de operación son de cargo del arrendatario, sin implicar monto alguno para la Sociedad.

**d) Reconciliación de pagos futuros mínimos del arrendamiento operativo no cancelables, arrendatarios:**

- Pagos futuros mínimos de los arrendamientos operativos:

<b>Pagos Futuros mínimos arriendos operativos</b>	<b>31.12.2021</b>	<b>31.12.2020</b>
	<b>MS</b>	<b>MS</b>
Hasta un año	11.531.748	8.380.627
Entre uno y cinco años	37.121.286	46.372.560
Más de cinco años	35.632.071	1.325.038
<b>Total</b>	<b>84.285.105</b>	<b>56.078.225</b>

- Existencia y términos de opciones de renovación o compra y cláusulas de revisión, acuerdos de arrendamiento operativo.

La Sociedad no tiene opciones de compra en los arrendamientos operativos al 31 de diciembre de 2021 y 2020.

Respecto de los contratos de subarrendamiento celebrados con fecha 25 de mayo de 2011 y 2 de enero de 2012, entre Sociedad de Rentas Comerciales S.A. y Derco S.A. se puede señalar que estos arrendamientos tienen una vigencia de 20 años a partir del 3 de enero de 2011, con renovación tácita y sucesiva en forma automática por períodos de 5 años en las mismas condiciones. Sin contemplar para Derco S.A. la opción de compra de estos terrenos, sin embargo, se faculta al subarrendador en la cláusula vigésimo primero para vender y/o hipotecar en todo o parte los inmuebles subarrendados, ceder y/o constituir en garantía el contrato de subarrendamiento y/o los derechos, acciones o créditos que a su favor de él emanan, y en general para realizar cualquier acto, contrato o convención.

- Restricciones Impuestas por Acuerdos de Arrendamiento, Acuerdos de Arrendamiento Operativo.

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020 la Sociedad no tiene restricciones impuestas por acuerdos de arrendamiento.

- Importe en libros de cuotas de carácter contingentes reconocidos como ingresos en el período.

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020 la Sociedad no tiene cuotas de carácter contingentes reconocidos como ingresos.

**e)** La propiedad de inversión son activos mantenidos para generar ingresos por arrendamientos y corresponden a terrenos, edificios, proyectos inmobiliarios en curso y otras construcciones que se mantiene para explotarlos en régimen de arriendo o para obtener una plusvalía en su venta como consecuencia de los incrementos que se produzcan en el futuro en sus respectivos precios de mercado La propiedad de inversión son reconocidas inicialmente a costo de adquisición lo que incluye principalmente su precio de compra y cualquier desembolso directamente atribuible. La Sociedad ha elegido como política contable para las valorizaciones subsecuentes de estos activos el modelo del valor razonable. Los beneficios o pérdidas derivados de las variaciones en el valor razonable de las propiedades de inversión se incluyen en los resultados del ejercicio en que se producen y no son objeto de amortización anual. Los resultados generados por el revalúo, no forman parte de la base imponible del Impuesto a la renta. La sociedad posee centros comerciales en los cuales mantiene tiendas propias y tiendas arrendadas a terceros. En estos casos, sólo la porción arrendada a terceras partes se considera Propiedad de inversión, reconociéndose las tiendas propias como Propiedad, Planta y Equipo en el estado de situación financiera.

**f) Importe en los libros de las restricciones a la realización de las propiedades de inversión, al cobro de los ingresos derivados de las mismas o de los recursos obtenidos por su disposición.**

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020 la Sociedad no tiene propiedades de inversión con restricciones al cobro de los ingresos derivados de las mismas o de los recursos obtenidos por su disposición.

**g) Importe en libros de las obligaciones contractuales para la adquisición, construcción o desarrollo de propiedades de inversión, o por concepto de reparaciones, mantenimiento o mejoras de estas.**

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020 la Sociedad no tiene propiedades de inversión con obligaciones contractuales para la adquisición, construcción o desarrollo de propiedades de inversión, o por concepto de reparaciones, mantenimiento y mejoras de estas.

**h) Importe en libros por gastos directos de operación (incluyendo reparaciones y mantenimiento) relacionados con las propiedades de inversión que no generaron ingresos por concepto de rentas durante el ejercicio.**

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019 la Sociedad, no tiene gastos directos de operación relacionados con las propiedades de inversión que no generaron ingresos por concepto de rentas.

**i) Importe en libros acumulado en el valor razonable que se haya reconocido en el resultado por la venta de una propiedad de inversión, perteneciente al conjunto de activos en los que se aplica el modelo del costo, al otro conjunto de activos en los que se aplica el modelo del valor razonable.**

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020 la Sociedad, no tiene gastos directos de operación relacionados con las propiedades de inversión que no generaron ingresos por concepto de rentas.

Al 31 de diciembre de 2021 la Sociedad no ha reconocido resultados por ventas de propiedad de inversión, al 31 de diciembre de 2020 La Sociedad reconoció en ingresos ordinarios la venta del inmueble ubicado en José Miguel Carrera N° 66,68 y 70.

## NOTA 16- Otros pasivos financieros

La composición de los otros pasivos financieros es la siguiente:

Obligaciones Corrientes	31.12.2021 MS	31.12.2020 MS
Obligaciones con el público	196.969	183.172
Obligaciones con Banco	752.449	700.148
<b>Total Corriente</b>	<b>949.418</b>	<b>883.320</b>
Obligaciones No Corrientes	31.12.2021 MS	31.12.2020 MS
Obligaciones con el público	30.372.295	28.430.138
Obligaciones con Banco	1.128.673	1.774.729
<b>Total No Corriente</b>	<b>31.500.968</b>	<b>30.204.867</b>

La siguiente tabla detalla los cambios en los pasivos que se originan de actividades de financiamiento de la Sociedad, incluyendo aquellos cambios que representan flujos de efectivo y cambios que no representan flujos de efectivo al 31 de diciembre de 2021 y 2020. Los saldos corresponden a las porciones corrientes y no corrientes.

Pasivos que se originan de actividades de Financiamiento Corrientes	Saldo Inicial	Flujo de Efectivo de Financiamiento	Cambios que no representan flujos de efectivo		Saldo Final
	01.01.2021	Total	Intereses Devengados M\$	Otros Cambios (*) M\$	31.12.2021
Préstamos Bancarios	2.474.877	(752.449)	75.255	83.439	1.881.122
Emisión de Bonos	28.613.310	(1.190.709)	1.183.232	1.963.431	30.569.264
<b>Total</b>	<b>31.088.187</b>	<b>(1.943.158)</b>	<b>1.258.487</b>	<b>2.046.870</b>	<b>32.450.386</b>

Pasivos que se originan de actividades de Financiamiento No corrientes	Saldo Inicial	Flujo de Efectivo de Financiamiento	Cambios que no representan flujos de efectivo		Saldo Final
	01.01.2020	Total	Intereses Devengados M\$	Otros Cambios (*) M\$	31.12.2020
Préstamos Bancarios	-	2.430.000	44.877	-	2.474.877
Emisión de Bonos	27.807.345	(1.147.235)	1.139.040	814.160	28.613.310
<b>Total</b>	<b>27.807.345</b>	<b>1.282.765</b>	<b>1.183.917</b>	<b>814.160</b>	<b>31.088.187</b>

(\*) Considera movimientos por diferencia de UF.

## NOTA 16- Otros pasivos financieros (Continuación)

Obligaciones con el público.

31.12.2021														
Clases	R.U.T entidad deudora	País entidad deudora	Entidad deudora	País acreedor	Moneda	Tipo Amortización	Tasa efectiva	Tasa nominal	Corriente	No corriente	Total MS			
Bono Serie C	77.072.500-3	Chile	Sociedad de Rentas Comerciales S.A.	Chile	UF	Al vencimiento	4,3	4,0	hasta 90 días MS - 196.969	90 días a 1 año MS - -	1 a 3 años MS - -	3 a 5 años MS - -	5 años y más MS 30.372.295	30.569.264
<b>Totales</b>							<b>4,3</b>	<b>4,0</b>	<b>-</b>	<b>196.969</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>30.372.295</b>	<b>30.569.264</b>
31.12.2020														
Clases	R.U.T entidad deudora	País entidad deudora	Entidad deudora	País acreedor	Moneda	Tipo Amortización	Tasa efectiva	Tasa nominal	Corriente	No corriente	Total MS			
Bono Serie C	77.072.500-3	Chile	Sociedad de Rentas Comerciales S.A.	Chile	UF	Al vencimiento	4,3	4,0	hasta 90 días MS 183.172	90 días a 1 año MS -	1 a 3 años MS -	3 a 5 años MS -	5 años y más MS 28.430.138	28.613.310
<b>Totales</b>							<b>4,3</b>	<b>4,0</b>	<b>183.172</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>28.430.138</b>	<b>28.613.310</b>

### Detalle de Emisiones de obligaciones con el público vigentes al 31 de diciembre de 2021:

Con fecha 19 de diciembre del 2013, la Sociedad colocó en el mercado nacional 1 serie de bonos, serie C por un monto de UF 1.000.000, cuya tasa de interés de colocación fue del 4,00% anual compuesto. Dicho Bono será amortizado en un plazo de 21 años, con 42 amortizaciones de interés semestrales a partir de mayo del 2014 y 22 amortizaciones de capital semestrales a partir del año 2024.

## NOTA 16- Otros pasivos financieros (Continuación)

Obligaciones con Banco.

31.12.2021														
Tipo de Amortización	Rut Acreedora (bancos)	Tasa Nominal %	Tasa Efectiva %	Moneda	Hasta 90 días MS	Más de 90 días hasta 1 año MS	Corrientes MS	De 1 a 2 años MS	De 2 a 3 años MS	De 3 a 4 años MS	De 4 a 5 años MS	5 años o más MS	No Corriente MS	Total Deuda MS
Mensual	97.030.000-7	3,5	4,56	UF	-	399.448	399.448	599.172	-	-	-	-	599.172	998.620
Mensual	97.030.000-7	3,5	4,56	UF	-	353.001	353.001	529.501	-	-	-	-	529.501	882.502
<b>Totales</b>					-	<b>752.449</b>	<b>752.449</b>	<b>1.128.673</b>	-	-	-	-	<b>1.128.673</b>	<b>1.881.122</b>
31.12.2020														
Tipo de Amortización	Rut Acreedora (bancos)	Tasa Nominal %	Tasa Efectiva %	Moneda	Hasta 90 días MS	Más de 90 días hasta 1 año MS	Corrientes MS	De 1 a 2 años MS	De 2 a 3 años MS	De 3 a 4 años MS	De 4 a 5 años MS	5 años o más MS	No Corriente MS	Total Deuda MS
Mensual	97.030.000-7	3,5	4,56	UF	-	371.684	371.684	745.044	197.096	-	-	-	942.140	1.313.824
Mensual	97.030.000-7	3,5	4,56	UF	-	328.465	328.465	658.411	174.177	-	-	-	832.588	1.161.053
<b>Totales</b>					-	<b>700.149</b>	<b>700.149</b>	<b>1.403.455</b>	<b>371.273</b>	-	-	-	<b>1.774.728</b>	<b>2.474.877</b>

### Detalle de Préstamos con el Banco vigentes al 31 de diciembre de 2021:

Con fecha 1 de julio del 2020, la Sociedad solicitó en el Banco Estado dos préstamos uno para la Sociedad y otro para la Filiales cuya tasa de interés de ambos préstamos anual es de un 3,5%. Dicho préstamo tendrá un plazo de 4 años, el cual comienza a pagarse en enero del 2021.

## NOTA 17- Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, el detalle es el siguiente:

	31.12.2021 MS	31.12.2020 MS
Proveedores de bienes y servicios (a)	195.577	229.416
Honorarios	10.726	12.473
Otras cuentas por pagar	131.877	336.479
<b>Totales</b>	<b>338.180</b>	<b>578.368</b>

a) El detalle de los proveedores con pagos al día y pagos vencidos al 31 de diciembre de 2021 y 2020 es el siguiente:

### i) Proveedores con pagos al día

31.12.2021							
Tipo de proveedor	Montos según plazos de pago						Total MS al 31.12.2021
	Hasta 30 días MS	31-60 MS	61-90 MS	91-120 MS	121-365 MS	366-más MS	
Bienes	5.637	-	-	-	-	-	5.637
Servicios	177.458	-	-	-	-	-	177.458
<b>Total</b>	<b>183.095</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>183.095</b>

31.12.2020							
Tipo de proveedor	Montos según plazos de pago						Total MS al 31.12.2020
	Hasta 30 días MS	31-60 MS	61-90 MS	91-120 MS	121-365 MS	366-más MS	
Bienes	45.924	-	-	-	-	-	45.924
Servicios	86.922	-	-	-	-	-	86.922
<b>Total</b>	<b>132.846</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>132.846</b>

### ii) Proveedores con pagos vencidos

31.12.2021							
Tipo de proveedor	Montos según plazos de pago						Total MS al 31.12.2021
	Hasta 30 días MS	31-60 MS	61-90 MS	91-120 MS	121-180 MS	181-más MS	
Bienes	-	-	-	-	-	(1.531)	(1.531)
Servicios	-	172	59	1.545	-	12.237	14.013
<b>Total</b>	<b>-</b>	<b>172</b>	<b>59</b>	<b>1.545</b>	<b>-</b>	<b>10.706</b>	<b>12.482</b>

31.12.2020							
Tipo de proveedor	Montos según plazos de pago						Total MS al 31.12.2020
	Hasta 30 días MS	31-60 MS	61-90 MS	91-120 MS	121-180 MS	181-más MS	
Bienes	-	415	16.893	9.510	304	1.145	28.267
Servicios	-	18.917	15.082	300	12.676	21.328	68.303
<b>Total</b>	<b>-</b>	<b>19.332</b>	<b>31.975</b>	<b>9.810</b>	<b>12.980</b>	<b>22.473</b>	<b>96.570</b>

Las cifras que se presentan como proveedores con pagos vencidos al 31 de diciembre 2021 y 2020, son principalmente casos en los cuales hay facturas con diferencias en conciliación documentaria, que en su mayoría se resuelve en el corto plazo, debido a la continua gestión que se realiza.

## NOTA 18- Otros pasivos no financieros corrientes y no corrientes

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, en el rubro otros pasivos no financieros corrientes, se presenta lo siguiente:

Otros Pasivos no Financieros, Corriente	31.12.2021 M\$	31.12.2020 M\$
Reservas inmobiliarias	-	10.000
Promesas compraventa departamentos	14.256	10.329.634
<b>Totales</b>	<b>14.256</b>	<b>10.339.634</b>

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, en el rubro otros pasivos no financieros no corrientes se presenta en saldo de M\$215.630 y M\$112.016, respectivamente, correspondientes a valores recibidos en garantía.

## NOTA 19- Patrimonio

Los movimientos experimentados por el patrimonio al 31 de diciembre de 2021 y 2020 se detallan en los estados de cambios en el patrimonio neto.

### a) Capital

La Sociedad mantiene en circulación series únicas de acciones, sin valor nominal, las que se encuentran totalmente pagadas. Este número de acciones corresponde al capital autorizado de la Sociedad.

Serie	N° acciones suscritas	N° acciones pagadas
Serie Única	9.000.000	9.000.000
Serie	Capital suscrito M\$	Capital pagado M\$
Serie Única	37.943.617	37.943.617

Entre el 31 de diciembre de 2021 y 2020, no se registran movimientos por emisiones, rescates, cancelaciones, reducciones o cualquier otro tipo de circunstancias.

### b) Política de dividendos

Si la Sociedad tuviera pérdidas acumuladas, las utilidades del ejercicio serán destinadas primeramente a absorberlas. Si hubiere pérdida en el ejercicio, ella será absorbida con las utilidades retenidas de ejercicios anteriores, si las hubiere. Una vez verificada la procedencia de las situaciones anteriores, la Junta General de Accionistas determinará el porcentaje de las utilidades líquidas a repartir como dividendo en dinero entre sus accionistas inscritos en el registro de accionistas de la Sociedad al quinto día hábil anterior a la fecha establecida para el pago de los dividendos, a prorrata de sus acciones. Salvo acuerdo diferente adoptado en la junta respectiva por la unanimidad de las acciones emitidas, el total de los dividendos en dinero no podrá ser inferior al treinta por ciento de las utilidades líquidas de cada ejercicio que arroje el balance.

En la junta extraordinaria de accionistas a celebrada el 30 de agosto de 2021, la Sociedad acordó distribuir un dividendo adicional por \$1.666 por acción, por un total de \$14.994.000.000 el cual se realizó con cargo al fondo de Utilidades Acumuladas ascendentes a \$109.435.943.964.-

Con fecha 23 de diciembre de 2021, en las oficinas ubicadas en Avenida Alonso de Cordova 4125, piso 4, comuna de Vitacura, la Sociedad efectuó el pago del dividendo adicional a sus Accionistas debidamente inscritos, por acuerdo adoptado en Junta Extraordinaria de Accionistas del día 30 de agosto de 2021, lo que equivale a la cantidad total de M\$14.994.000.000, correspondiente a \$1.666 por acción.

En la junta extraordinaria de accionistas a celebrada el 22 de marzo de 2021, la Sociedad acordó distribuir un dividendo adicional por \$1.388 por acción, por un total de \$12.492.000.000 el cual se realizó con cargo al fondo de Utilidades Acumuladas ascendentes a \$106.979.113.413.-

Con fecha 24 de marzo de 2021, en las oficinas ubicadas en Avenida Alonso de Cordova 4125, piso 4, comuna de Vitacura, la Sociedad efectuó el pago del dividendo adicional a sus Accionistas debidamente inscritos, por acuerdo adoptado en Junta Extraordinaria de Accionistas del día 22 de marzo de 2021, lo que equivale a la cantidad total de M\$12.492.000.000, correspondiente a \$1.388 por acción.

En la Junta Ordinaria de Accionistas celebrada el 27 de abril de 2020, la Sociedad acordó distribuir un 5.47% de las utilidades originadas durante el ejercicio 2019 como dividendos. Sin perjuicio de lo anterior se acuerda dejar sin efecto lo indicado en la Junta Ordinaria mencionada debido a la pandemia de Covid-19 que afecta actualmente al país y al mundo.

### c) Información de los objetivos, políticas y los procesos que la sociedad aplica para gestionar capital.

- Política de inversiones

La Sociedad realiza inversiones de acuerdo con sus planes de crecimiento y optimización de sus operaciones.

Para tales propósitos la Administración de la Sociedad tiene facultades suficientes para efectuar inversiones relacionadas con el negocio sobre los planes y proyectos aprobados por el Directorio y acorde con la rentabilidad requerida por los Accionistas de acuerdo con el costo de capital.

- Administración del capital de trabajo

El objetivo de la Sociedad es mantener un adecuado nivel de capitalización que le permita asegurar su participación de inversiones en el sector financiero, optimizar su posición financiera y mantener una elevada clasificación de riesgo para el cumplimiento de sus objetivos de mediano y largo plazo.

## NOTA 20- Ganancia por acción

### Ganancia básica por acción

La ganancia básica por acción se calcula dividiendo la utilidad del período atribuible a los accionistas de la Sociedad por el promedio ponderado del número de acciones comunes durante dicho período.

De acuerdo a lo expresado la ganancia básica por acción asciende a:

		31.12.2021	31.03.2020
Ganancia atribuible a los controladores	M\$	15.450.027	16.557.144
Número de acciones comunes en circulación	Unidades	9.000.000	9.000.000
<b>Ganancia básica por acción</b>	<b>\$</b>	<b>1.716,67</b>	<b>1.839,68</b>

### Ganancia diluida por acción

La Sociedad no ha realizado ningún tipo de operaciones de potencial efecto diluido que suponga un beneficio por acción diluido diferente del beneficio básico por acción.

## NOTA 21- Activos y pasivos financieros

A continuación, se presentan los valores libros de cada categoría de activos y pasivos financieros:

31.12.2021	Corriente M\$	No corriente M\$	Valor razonable M\$	Costo amortizado M\$
<b>Activos</b>				
Efectivo y equivalentes al efectivo	9.736.515	-	9.374.788	361.727
Otros Activos Financieros	91.159	-	91.159	-
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	618.315	-	-	618.315
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas	194.450	-	-	194.450
<b>Totales</b>	<b>10.640.439</b>	<b>-</b>	<b>9.465.947</b>	<b>1.174.492</b>
<b>Pasivos</b>				
Otros pasivos financieros	949.418	31.500.968	-	32.450.386
Cuentas por pagar y otras cuentas por pagar	338.180	-	-	338.180
Cuentas por pagar a entidades relacionadas	4.209.091	-	-	4.209.091
<b>Totales</b>	<b>5.496.689</b>	<b>31.500.968</b>	<b>-</b>	<b>36.997.657</b>

31.12.2020	Corriente M\$	No corriente M\$	Valor razonable M\$	Costo amortizado M\$
<b>Activos</b>				
Efectivo y equivalentes al efectivo	7.648.826	-	7.483.501	165.325
Otros Activos Financieros	137.560	-	137.560	-
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	12.349.489	-	-	4.162.222
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas	113.338	-	-	113.338
<b>Totales</b>	<b>20.249.213</b>	<b>-</b>	<b>7.621.061</b>	<b>4.440.885</b>
<b>Pasivos</b>				
Otros pasivos financieros	883.320	30.204.867	-	31.088.187
Cuentas por pagar y otras cuentas por pagar	578.368	-	-	578.368
Cuentas por pagar a entidades relacionadas	13.620.195	-	-	13.620.195
<b>Totales</b>	<b>15.081.883</b>	<b>30.204.867</b>	<b>-</b>	<b>45.286.750</b>

## NOTA 22- Ingresos y Costos

Los ingresos ordinarios y costos de ventas corresponden principalmente al arriendo de terrenos e inmuebles y su composición es la siguiente:

### a) Ingresos de actividades ordinarias

Ingresos ordinarios	31.12.2021 MS	31.12.2020 MS
Ingresos arriendos a terceros	3.876.439	3.614.044
Ingresos arriendos a empresas relacionadas	7.202.641	5.895.773
Ingresos por ventas departamentos	24.010.865	1.716.887
Ingresos por ventas de inmuebles	-	4.073.894
<b>Total Ingresos ordinarios</b>	<b>35.089.945</b>	<b>15.300.598</b>

### b) Costos de ventas

Costos de ventas	31.12.2021 MS	31.12.2020 MS
Contribuciones	(1.390.140)	(1.233.776)
Costo de ventas departamentos	(13.208.637)	(945.004)
Otros gastos de inmuebles	(993.537)	(606.625)
<b>Total Costos de venta</b>	<b>(15.592.314)</b>	<b>(2.785.405)</b>

### c) Otros Ingresos por Función

Otros Ingresos por Función	31.12.2021 MS	31.12.2020 MS
Ganancia (Perdida) V.Razonable	6.242.533	12.038.092
<b>Total Otros Ingresos por Función</b>	<b>6.242.533</b>	<b>12.038.092</b>

## NOTA 23- Gastos de administración y ventas

El detalle de los gastos de administración al 31 de diciembre de 2021 y 2020, es el siguiente:

Gastos de administración y venta	31.12.2021 MS	31.12.2020 MS
Sueldos, salarios y bonificaciones del personal (1)	(760.657)	(736.969)
Asesorías	(203.202)	(224.476)
Patentes municipales	(305.865)	(290.184)
Deudores incobrables	178.842	(96.617)
Castigo Deudas incobrables	(12.674)	(4.778)
Nuevos proyectos	(48.751)	(24.442)
Gastos generales de administración	(407.055)	(373.467)
Depreciación del ejercicio	(96.349)	(81.007)
<b>Total Gastos de administración y venta</b>	<b>(1.655.711)</b>	<b>(1.831.940)</b>

(1) La composición de los gastos de personal para cada periodo, es la siguiente:

Gastos de Personal	31.12.2021 MS	31.12.2020 MS
Sueldos y salarios	(676.997)	(656.900)
Beneficios a corto plazo a los empleados	(13.482)	(24.008)
Leyes Sociales	(15.179)	(13.044)
Otros gastos de personal	(54.999)	(43.017)
<b>Totales</b>	<b>(760.657)</b>	<b>(736.969)</b>

#### NOTA 24- Otros Gastos por Función

El detalle de los otros gastos por función al 31 de diciembre de 2021 y 2020, es el siguiente:

Otros Gastos, por Función	31.12.2021 MS	31.12.2020 MS
Intereses y Multas sobre impuesto	(16)	(3.297)
Multas Municipales	(162)	-
Donaciones	(40.635)	(148.491)
<b>Total Ingresos Financieros</b>	<b>(40.813)</b>	<b>(151.788)</b>

#### NOTA 25- Costos financieros

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020 se presentan costos financieros por los siguientes conceptos:

Costos Financieros	31.12.2021 MS	31.12.2020 MS
Intereses devengados por Bonos	(1.183.232)	(1.139.040)
Comisiones Bancarias	(13.574)	(10.417)
Intereses pagados a Bancos e Instituciones	(75.255)	(44.877)
Intereses pagados a EE.RR	(58.860)	-
Perdida Fondos Mutuos	(330.873)	(284.532)
<b>Total Costos Financieros</b>	<b>(1.661.794)</b>	<b>(1.478.866)</b>

#### NOTA 26- Resultados por unidades de reajuste

El detalle del resultado por unidades de reajuste al 31 de diciembre de 2021 y 2020, es el siguiente:

Resultados con unidades reajustables	31.12.2021 MS	31.12.2020 MS
Reajustes percibidos	201.628	117.212
Reajustes devengados	(1.873.657)	(714.945)
<b>Totales</b>	<b>(1.672.029)</b>	<b>(597.733)</b>

## NOTA 27- Medio ambiente

Atendida la naturaleza de su giro, las actividades que desarrolla y la tecnología asociada a su gestión, la Sociedad no se ha visto afectada por disposiciones legales o reglamentarias que la obliguen a efectuar inversiones o desembolsos referidos a la protección del medio ambiente sea en forma directa o indirecta.

## NOTA 28- Políticas de gestión de riesgos

### Administración de Riesgos Financieros

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

Sociedad de Rentas Comerciales S.A. ha identificado una serie de riesgos a los cuales se encuentra expuesta, los cuales son gestionados mediante sistemas de identificación, medición 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. Mensualmente sesiona un Comité de Finanzas cuyo foco principal está en revisar la evolución de los activos y pasivos de la compañía, la cartera de inversiones financieras y la coyuntura de mercado.

Los riesgos que se han identificado son los siguientes:

- Riesgo de Liquidez
- Riesgo de Crédito
- Riesgo de Mercado

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

### Contingencia Covid-19

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

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

Bajo este escenario las empresas del grupo constituyeron el comité de emergencia Covid encargado por una parte de organizar las actividades de prevención de contagios, y por otra parte las medidas y protocolos aplicar dentro y fuera de la oficina.

**Acciones tomadas:**

- **Protección de la salud de colaboradores:** aquellos colaboradores que se encuentran realizando trabajo de manera presencial desde el levantamiento de las cuarentenas cuentan con Kits de seguridad y protocolos basados en las recomendaciones de las autoridades sanitarias, separadores acrílicos, aforo reducido, dispensadores de alcohol gel, pediluvios, infografía preventiva. Para los trabajadores que, por razones de salud, enfermedades riesgosas, se encuentran en modalidad de teletrabajo, se les proporcionaron las facilidades para la instalación de sus herramientas de trabajo en el hogar.

- **Seguimiento de la morosidad de los instrumentos financieros y contratos de seguros:** se ha establecido un comité corporativo dedicado a dar un seguimiento continuo en estos aspectos. Al 31 de marzo de 2021, varios clientes han solicitado descuentos temporales respecto a las condiciones establecidas en los contratos vigentes. Estos descuentos generaron un impacto acotado en el capital de trabajo, que no afecta de manera significativa la situación financiera de la Compañía y de esta forma se logró acompañar a los clientes en una situación de dificultad transitoria.

- **Análisis de futuros requerimientos de capital y liquidez:** se ha establecido un comité corporativo, que monitorean periódicamente los requerimientos de capital y liquidez de la Sociedad. Al 31 de diciembre de 2021, la Sociedad mantiene indicadores financieros sólidos, dispone de liquidez y capacidad de generar líneas de financiamiento en el sector financiero a tasas históricamente bajas, que permite enfrentar eventuales requerimientos financieros sin afectar el normal desenvolvimiento del negocio. Dado lo excepcional de la situación, el directorio de la empresa autorizó aplicar una política transitoria de descuento a la renta de todo arrendatario clasificado como no esencial y que por ordenamiento gubernamental viera impedido su funcionamiento por encontrarse en cuarentena. Quedan fuera de esta política los arriendos relativos a supermercados, tiendas de mejoramiento del hogar y centros de distribución, ya que pudieron mantener su operación.

**Riesgo de Liquidez**

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 alto nivel de liquidez de la Sociedad 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 MS	Más de 90 días hasta 1 año MS	De 1 a 2 años MS	De 2 a 3 años MS	De 3 a 4 años MS	De 4 a 5 años MS	5 años o más MS	Total Deuda MS
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>

31.12.2020

Tipo de Amortización	Hasta 90 días MS	Más de 90 días hasta 1 año MS	De 1 a 2 años MS	De 2 a 3 años MS	De 3 a 4 años MS	De 4 a 5 años MS	5 años o más MS	Total Deuda MS
Capital	-	-	-	-	2.642.760	2.642.760	23.784.809	29.070.329
Intereses	-	1.151.418	1.151.418	1.151.418	1.125.249	1.020.572	4.474.825	10.074.900
<b>Totales</b>	-	<b>1.151.418</b>	<b>1.151.418</b>	<b>1.151.418</b>	<b>3.768.009</b>	<b>3.663.332</b>	<b>28.259.634</b>	<b>39.145.229</b>

### Riesgo de Crédito

El concepto de riesgo de crédito es empleado por Sociedad de Rentas Comerciales S.A. para referirse a aquella incertidumbre financiera, a distintos horizontes de tiempo, relacionada con el cumplimiento de las obligaciones suscritas por contrapartes, al momento de ejercer derechos contractuales para recibir efectivo u otros activos financieros por parte de Sociedad de Rentas Comerciales S.A. En términos de la exposición al riesgo de crédito y su concentración por tipo de instrumento financiero, la Sociedad presenta la siguiente distribución al 31 de diciembre de 2021 y 2020:

31-12-2021	Clasificaciones	Grupo MS	Tipo MS	Contraparte	Exposición MS	Exposición %
Valor Justo con cambios en resultados	Efectivo y equivalentes al efectivo	Fondos Mutuos	Bancos	3.966.852	75,81	
Valor Justo con cambios en resultados	Otros Activos Financieros	Otros Activos Financieros	Bancos	91.159	1,74	
Préstamos y cuentas por cobrar	Efectivo y equivalentes al efectivo	Saldos en banco	Bancos	361.727	6,91	
Préstamos y cuentas por cobrar	Deudores comerciales y otras ctas por cobrar	Deudores comerciales	Cliente nacionales	618.315	11,82	
Préstamos y cuentas por cobrar	Empresas Relacionadas	Ctas por cobrar entidades relacion	Clientes relacionad	194.450	3,72	
<b>Exposición Total</b>				<b>5.232.503</b>	<b>100,00</b>	

31.12.2020	Clasificaciones	Grupo MS	Tipo MS	Contraparte MS	Exposición MS	Exposición %
Valor Justo con cambios en resultados	Efectivo y equivalentes al efectivo	Fondos Mutuos	Bancos	4.906.919	28,03	
Valor Justo con cambios en resultados	Otros Activos Financieros	Otros Activos Financieros	Bancos	137.560	0,79	
Préstamos y cuentas por cobrar	Deudores comerciales y otras ctas por cobrar	Deudores comerciales	Cliente nacionales	12.349.489	70,54	
Préstamos y cuentas por cobrar	Empresas Relacionadas	Ctas por cobrar entidades relacion	Clientes relacionad	113.338	0,65	
<b>Exposición Total</b>				<b>17.507.306</b>	<b>100,00</b>	

#### a) Caracterización general:

La Sociedad mantiene instrumentos clasificados a valor justo con cambios en resultados con el objetivo que éstos sean mantenidos para negociación. Esta categoría se compone a inversiones en cuotas de fondos mutuos, bonos y depósitos a plazo.

La categoría de préstamos y cuentas por cobrar incorpora cuentas por cobrar principalmente relacionadas con el negocio inmobiliario (arriendos por cobrar en UF) y documentos en cartera. En consecuencia, esta categoría de instrumentos financieros combina objetivos de optimización de excedentes, administración de liquidez y planificación financiera destinada a satisfacer las necesidades de capital de trabajo características de las operaciones llevadas a cabo por la Sociedad. La exposición al riesgo de crédito se concentra principalmente en fondos mutuos, bonos, depósitos a plazo y arriendos por cobrar ver notas 6, 7 y 8, respectivamente, riesgo que no se considera como relevante para los estados financieros.

**b) Efecto de garantías sobre las exposiciones:**

A la fecha de presentación de los estados financieros, la Sociedad no presenta garantías recibidas u otras mejoras crediticias que tengan efectos sobre las exposiciones de crédito señalados.

**c) Activos financieros que no estén en mora ni deteriorados:**

Como parte de las actividades de gestión de riesgo de crédito, la Sociedad monitorea constantemente la calidad crediticia de aquellas contrapartes a los activos financieros que no se encuentran en mora ni deteriorados. La calidad crediticia de las inversiones realizadas por la Sociedad son fondos mutuos y depósitos a plazo con la siguiente clasificación de riesgo:

Instrumento	Emisor	CLASIFICACION	
		Feller	ICR
BTG Pactual Money Market Serie A	BTG Pactual Chile S.A. Administradora General de Fondos	AA fm/M1	
Banco Estado - Fondo Compromiso Serie A	Banco Estado S.A. Administradora General de Fondos		AAA fm/M3
Banco Estado - Fondo Conveniencia Serie I	Banco Estado S.A. Administradora General de Fondos		AAA fm/M1

Sociedad de Rentas Comerciales S.A. cuenta con políticas claras y estrictas sobre el manejo de los activos financieros, con el fin de minimizar la probabilidad de situaciones adversas. Para esto, se analiza profundamente la calidad crediticia de las diferentes contrapartes consideradas, además de buscar una diversificación utilizando a diversos agentes del mercado.

En lo que respecta a los deudores por venta, Sociedad de Rentas Comerciales S.A. tiene políticas bien definidas de cobranza y seguimiento de pago.

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.

**Riesgo de Mercado**

La Sociedad está expuesta al riesgo de mercado que involucra las variaciones de tasas de interés, las que podrían afectar su posición financiera, resultados operacionales y flujos de caja.

**Riesgo por Tasa de Interés**

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, el 100% de la deuda financiera de la Sociedad está pactada a una tasa de interés fija, por lo cual la Sociedad no considera ser sensibilizadas por tener mitigados los riesgos mediante las siguientes medidas:

1. La empresa realiza un monitoreo permanente de las condiciones del mercado y de las principales variables que inciden en los precios relevantes para la compañía. Semanalmente el Comité de Finanzas revisa la evolución de los precios de los valores negociables en cartera, las tasas de interés e indicadores macroeconómicos relevantes como, por ejemplo, indicadores de actividad económica, inflación y tasas de interés.

2. Adicionalmente, el Comité revisa las condiciones de financiamiento de la Sociedad periódicamente.

3. Sociedad de Rentas Comerciales S.A. tiene el 100% de sus contratos de arriendo a clientes expresados en Unidades de Fomento. De igual manera, el 100% de los pasivos de la empresa se encuentran expresados en esta unidad monetaria, por lo tanto, el riesgo de inflación se encuentra sumamente controlado.

### Jerarquías de valor razonable

Los instrumentos financieros registrados a valor razonable en el Estado de Situación Financiera se clasifican de la siguiente forma, basado en la forma de obtención de su valor razonable:

**Nivel 1** Valor razonable obtenido mediante referencia directa a precios cotizados, sin ajuste alguno.

**Nivel 2** Valor razonable obtenido mediante la utilización de modelos de valorización aceptados en el mercado y basados en precios, distintos a los indicados en el nivel 1, que son observables directa o indirectamente a la fecha de medición (Precios ajustados).

**Nivel 3** Valor razonable obtenido mediante modelos desarrollados internamente o metodologías que utilizan información que no son observables o muy poco líquidas.

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, la Sociedad presenta la siguiente estructura de obtención del valor razonable de sus instrumentos financieros registrados a valor razonable en el Estado de Situación Financiera:

Al 31 de diciembre de 2021	Nota	Valor razonable registrado M\$	Jerarquía Valor Razonable		
			Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3
			M\$	M\$	M\$
<b>Efectivo y equivalentes al efectivo</b>	6	<b>9.374.788</b>	<b>9.374.788</b>	-	-
Depositos a Plazo		5.407.936	5.407.936	-	-
Fondos Mutuos		3.966.852	3.966.852	-	-
<b>Otros Activos Financieros</b>	7	<b>91.159</b>	<b>91.159</b>	-	-
Bonos - Cartera Administrada		91.159	91.159	-	-
<b>Activos financieros a valor razonable</b>		<b>9.465.947</b>	<b>9.465.947</b>	-	-

Al 31 de diciembre de 2020	Nota	Valor razonable registrado M\$	Jerarquía Valor Razonable		
			Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3
			M\$	M\$	M\$
<b>Efectivo y equivalentes al efectivo</b>	6	<b>7.483.501</b>	<b>7.483.501</b>	-	-
Depositos a Plazo		2.576.582	2.576.582	-	-
Fondos Mutuos		4.906.919	1.278.385	-	-
<b>Otros Activos Financieros</b>	7	<b>137.560</b>	<b>137.560</b>	-	-
Bonos - Cartera Administrada		137.560	559.591	-	-
<b>Activos financieros a valor razonable</b>		<b>7.621.061</b>	<b>7.621.061</b>	-	-

### NOTA 29- Cautiones obtenidas de terceros

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, la Sociedad no presenta cauciones obtenidas de terceros.

### NOTA 30- Contingencias y restricciones

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, la Sociedad mantiene los siguientes compromisos y contingencias:

**a) Restricciones asociadas a préstamos bancarios:** Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, en los préstamos con Bancos no existen restricciones asociada a ello.

**b) Otras restricciones:** Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, la Sociedad no tiene Otras Restricciones.

**c) Obligación en el cumplimiento de resguardos en los Bonos:** La Sociedad deberá mantener al cierre de cada trimestre de los Estados Financieros, un "Nivel de endeudamiento consolidado", no superior a 1,5 veces sobre el patrimonio.

Pasivos	31.12.2021 M\$	31.12.2020 M\$
Pasivos Corrientes	6.036.485	25.708.024
Pasivos No Corrientes	71.954.855	67.274.642
Patrimonio	147.838.051	147.379.561
<b>Total Pasivos y Patrimonio</b>	<b>225.829.391</b>	<b>240.362.227</b>

Razón de Endeudamiento	31.12.2021 M\$	31.12.2020 M\$
<b>Covenants de endeudamiento debe ser menor a 1,5 veces</b>		
<b>Situación Actual</b>		
(Pasivo Corriente + Pasivo No Corriente) / Patrimonio veces	0,528	0,631
<b>Cumplimiento Covenants</b>	<b>cumple</b>	<b>cumple</b>
<b>Holgura de endeudamiento</b>	<b>143.765.737</b>	<b>128.086.676</b>

**d) Cumplimiento de garantías en la emisión de bonos:** La Sociedad no podrá constituir garantías con el objeto de garantizar nuevas emisiones de bonos, o cualquiera otra operación de crédito de dinero existente o que contraiga en el futuro, en la medida que el monto total acumulado de todas las garantías otorgadas por la Sociedad exceda del 10% del total de activos. No obstante, lo anterior, para estos efectos no se considerará garantías reales, las vigentes a la fecha del contrato con el Banco Bice.

**Activos en Garantía \* < 10% del Total de Activos:**

Garantías	31.12.2021 M\$	31.12.2020 M\$
a) Activos totales	225.829.391	240.362.227
b) Activos en garantía (pre contrato)	-	-
c) Activos en garantía (post contrato)	-	-
Covenants de garantías menor o igual al 10% del total de activos	-	-
<b>Situación Actual (c / a)</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>
<b>Porcentaje de Cumplimiento Covenants</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>
<b>Holgura</b>	<b>22.582.939</b>	<b>24.036.223</b>

\* Activos constituidos como garantías en forma posterior a la firma del contrato con el Banco Bice el 22 de mayo de 2013

La Sociedad al 31 de diciembre de 2021 y 2020 no ha constituido nuevas garantías posteriores a la firma del contrato con el Banco BICE, correspondiente a la colocación de bonos serie C por UF 1.000.000.-

**NOTA 31- Hechos posteriores**

Con fecha 16 de marzo de 2022 se aprueba se aprueba por unanimidad el reparto de dividendos de M\$4.100.000, lo que esta sobe el 30% de las utilidades proyectadas, esto debido al buen resultado generado el año 2021, aun sin comunicar la fecha del pago a los accionistas.

Entre el 01 de enero de 2022 y la fecha de emisión de los presentes Estados Financieros Consolidados, no existen otros hechos de carácter financiero o de otra índole que pudieran afectar la situación financiera intermedia de la Sociedad, o la interpretación de estos.



***INMOBILIARIA LA SERENA S.p.A.***

Estados financieros resumidos por los años terminados al 31 de diciembre de 2021 y 2020 e informe de los auditores independientes.



Deloitte  
Auditores y Consultores Limitada  
Rosario Norte 407  
Rut: 80.276.200-3  
Las Condes, Santiago  
Chile  
Fono: (56) 227 297 000  
Fac: (56) 223 749 177  
deloittechile@deloitte.com  
www.deloitte.cl

## INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

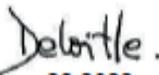
A los señores Accionistas y Directores  
de Sociedad de Rentas Comerciales S.A.

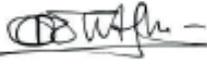
Como auditores externos de la Sociedad de Rentas Comerciales S.A. y filiales, hemos auditado sus estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2021 y 2020, sobre los que informamos con fecha 29 de marzo de 2022. Los estados financieros en forma resumida, preparados de acuerdo con lo establecido 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 2021 y 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 (CMF), por lo que no ha sido preparado para ser usado, ni debe ser usado, por ningún usuario distinto a los señalados.

  
Marzo 29, 2022  
Santiago, Chile

  
Jorge Ortiz Martínez  
RUT: 12.070.100-2

Deloitte® se refiere a Deloitte Touche Tohmatsu Limited una compañía privada limitada por garantía, de Reino Unido, y a su red de firmas miembro, cada una de las cuales es una entidad legal separada e independiente. Por favor, vea en [www.deloitte.com/cl](http://www.deloitte.com/cl) acerca de la descripción detallada de la estructura legal de Deloitte Touche Tohmatsu Limited y sus firmas miembro.

Deloitte Touche Tohmatsu Limited es una compañía privada limitada por garantía constituida en Inglaterra & Gales bajo el número 07271800, y su domicilio registrado: Hill House, 1 Little New Street, London, EC4A 3TR, Reino Unido.

## *Inmobiliaria La Serena S.p.A.*

### CONTENIDO

• Estados Resumidos de Situación Financiera Clasificado	104
• Estados Resumidos de Resultados Integrales por Función	105
• Estados Resumidos de Cambios en el Patrimonio Neto	106
• Estados Resumidos de Flujos de Efectivo Directo	106
• Notas a los Estados Financieros Resumidos	107

M\$: Cifras expresadas en miles de pesos chilenos  
UF: Cifras expresadas en unidades de fomento

## ESTADOS RESUMIDOS DE SITUACIÓN FINANCIERA CLASIFICADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 Y 2020

ACTIVOS	Nota	31.12.2021 MS	31.12.2020 MS
<b>ACTIVOS CORRIENTES</b>			
Efectivo y equivalentes al efectivo		853.952	4.442.695
Otros activos no financieros, corrientes		438.638	1.555
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes		98.825	52.648
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, corrientes	4	101.200	67.874
Activos por Impuestos Corrientes		564.434	-
<b>Total activos corrientes</b>		<b>2.057.049</b>	<b>4.564.772</b>
<b>ACTIVOS NO CORRIENTES</b>			
Otros activos no financieros, no corrientes		69.819	68.023
Propiedades, planta y equipos, neto		35.641	20.296
Propiedades de inversión		67.354.207	62.884.581
<b>Total activos no corrientes</b>		<b>67.459.667</b>	<b>62.972.900</b>
<b>TOTAL ACTIVOS</b>		<b>69.516.716</b>	<b>67.537.672</b>

PASIVOS Y PATRIMONIO NETO	Nota	31.12.2021 MS	31.12.2020 MS
<b>PASIVOS CORRIENTES</b>			
Otros pasivos financieros		399.449	1.646.928
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar		1.947.729	264.711
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, corrientes	4	4.232.654	19.508
Pasivos por impuestos corrientes		-	98.575
<b>Total pasivos corrientes</b>		<b>6.579.832</b>	<b>2.029.722</b>
<b>PASIVOS NO CORRIENTES</b>			
Otros pasivos financieros		599.172	942.140
Pasivos por impuestos diferidos		12.918.649	12.177.991
Otros pasivos no financieros, no corrientes		141.821	45.265
<b>Total pasivos no corrientes</b>		<b>13.659.642</b>	<b>13.165.396</b>
<b>TOTAL PASIVOS</b>		<b>20.239.474</b>	<b>15.195.118</b>
<b>PATRIMONIO NETO</b>			
Capital emitido		15.243.408	14.917.636
Otras Reservas		15.813.277	15.071.293
Ganancia Acumulada		18.220.557	22.353.625
Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora		49.277.242	52.342.554
<b>Total patrimonio neto</b>		<b>49.277.242</b>	<b>52.342.554</b>
<b>TOTAL DE PASIVOS Y PATRIMONIO NETO</b>		<b>69.516.716</b>	<b>67.537.672</b>

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

**ESTADOS RESUMIDOS DE RESULTADOS POR FUNCIÓN  
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 Y 2020**

ESTADO DE RESULTADOS	Nota	01.01.2021 31.12.2021 M\$	01.01.2020 31.12.2020 M\$
<b>Estado de resultados por función</b>			
Ingresos de actividades ordinarias		4.750.922	3.791.080
Costos de ventas		(925.337)	(888.969)
Otros ingresos		167.248	1.269.370
<b>Ganancia bruta</b>		<b>3.992.833</b>	<b>4.171.481</b>
Gastos de administración		(84.375)	(250.175)
Otros gastos, por función		(16)	(13.946)
<b>Ganancia de actividades operacionales</b>		<b>3.908.442</b>	<b>3.907.360</b>
Ingresos financieros		-	15.201
Costos financieros		(132.641)	(24.330)
Resultado por unidades de reajuste		29.030	(778)
<b>Ganancia, antes de impuestos</b>		<b>3.804.831</b>	<b>3.897.453</b>
Resultado por impuestos a las ganancias		(740.140)	(928.938)
<b>Ganancia del ejercicio</b>		<b>3.064.691</b>	<b>2.968.515</b>
Ganancia, atribuible a los propietarios de la controladora		3.064.691	2.968.515
<b>GANANCIA DEL EJERCICIO</b>		<b>3.064.691</b>	<b>2.968.515</b>

**ESTADOS RESUMIDOS DE RESULTADOS INTEGRALES  
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 Y 2020**

ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES	Nota	01.01.2021 31.12.2021 M\$	01.01.2020 31.12.2020 M\$
Ganancia del ejercicio		3.064.691	2.968.515
Componentes de otros resultados integrales antes de impuestos		-	-
Otro resultado integral antes de impuestos		-	-
Otro resultado integral		-	-
<b>Resultado integral total</b>		<b>3.064.691</b>	<b>2.968.515</b>
Ganancias por acción		-	-
Ganancia básica por acción		-	-
Ganancia básica por acción de operaciones continuadas		0,20	0,20
Ganancia básica por acción de operaciones discontinuadas		-	-
<b>Ganancia por acción básica</b>		<b>0,20</b>	<b>0,20</b>
Ganancia diluida por acción		-	-
Ganancias diluida por acción de operaciones continuadas		0,20	0,20
Ganancias diluida por acción de operaciones discontinuadas		-	-
<b>GANANCIA DILUIDA POR ACCION</b>		<b>0,20</b>	<b>0,20</b>

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

**ESTADOS RESUMIDOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO  
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 Y 2020**

31 de Diciembre de 2021	Nota	Capital emitido MS	Otras Reservas MS	Ganancias acumuladas MS	Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora MS	Patrimonio total MS
Saldo inicial al 01 de enero de 2021		14.917.636	15.071.293	22.353.625	52.342.554	52.342.554
Cambios en patrimonio						
Ganancia del ejercicio		-	-	3.064.691	3.064.691	3.064.691
Aumento de Capital		325.772	741.984	(200.335)	867.421	867.421
<b>Incremento (decremento) por transferencia y otros</b>						
Dividendos		-	-	(6.997.424)	(6.997.424)	(6.997.424)
Total cambios en patrimonio		325.772	741.984	(4.133.068)	(3.065.312)	(3.065.312)
<b>Saldo final al 31 de diciembre de 2021</b>		<b>15.243.408</b>	<b>15.813.277</b>	<b>18.220.557</b>	<b>49.277.242</b>	<b>49.277.242</b>

31 de Diciembre de 2020	Nota	Capital emitido MS	Otras Reservas MS	Ganancias acumuladas MS	Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora MS	Patrimonio total MS
Saldo inicial al 01 de enero de 2020		14.917.636	-	11.456.403	26.374.039	26.374.039
Cambios en patrimonio						
Ganancia del ejercicio		-	-	2.968.515	2.968.515	2.968.515
Reversa de dividendos Provisorios			15.071.293	7.928.707	23.000.000	23.000.000
<b>Incremento (decremento) por transferencia y otros</b>						
Total cambios en patrimonio		-	15.071.293	10.897.222	25.968.515	25.968.515
<b>Saldo final al 31 de diciembre de 2020</b>		<b>14.917.636</b>	<b>15.071.293</b>	<b>22.353.625</b>	<b>52.342.554</b>	<b>52.342.554</b>

**ESTADOS RESUMIDOS DE FLUJOS DE EFECTIVO DIRECTO  
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 Y 2020**

ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO METODO DIRECTO	01.01.2021	01.01.2020
	31.12.2021	31.12.2020
	MS	MS
<b>FLUJO ORIGINADO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>		
Recaudación de deudores por ventas	6.891.104	5.804.394
Pagos a proveedores y personal	(2.767.326)	(2.238.432)
IVA y otros similares pagados	(1.286.822)	(1.089.306)
<b>Flujo neto originado por actividades de operación</b>	<b>2.836.956</b>	<b>2.476.656</b>
<b>FLUJO ORIGINADO POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>		
Adiciones de Propiedades, planta, equipos y propiedades de inversión	(1.875.020)	(29.558)
Inv. Instrumentos Financieros	(26.852)	16.655
<b>Flujo neto originado por actividades de inversión</b>	<b>(1.901.872)</b>	<b>(12.903)</b>
<b>FLUJO ORIGINADO POR ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO</b>		
Obtención de Préstamos	-	1.290.000
Obtención de préstamos de entidades relacionadas	4.400.000	10.000
Reparto de dividendos	(6.997.424)	-
Pago de Intereses por Préstamos	(98.813)	
Pago de Préstamos	(359.496)	
Pagos de préstamos de entidades relacionadas	(1.468.094)	(92)
	-	-
<b>Flujo neto originado por actividades de financiamiento</b>	<b>(4.523.827)</b>	<b>1.299.908</b>
Variación neta del efectivo y efectivo equivalente durante el ejercicio	(3.588.743)	3.763.661
Saldo inicial de efectivo y efectivo equivalente	4.442.695	679.034
<b>Saldo final de efectivo y efectivo equivalente</b>	<b>853.952</b>	<b>4.442.695</b>

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

## Índice

NOTA 1- Información general de la sociedad	108
NOTA 2- Bases de presentación de los Estados Financieros	108
NOTA 3- Pronunciamientos Contables	111
NOTA 4- Cuentas por cobrar y pagar a entidades relacionadas	112
NOTA 5- Transacciones con entidades relacionadas más significativas	113

## 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 recinto 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 2021 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
<b>TOTALES</b>	<b>15.010.393</b>	<b>100%</b>	

## 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 2021 y 2020.
- Estados Resumidos de Resultados por Función por los años terminados al 31 de diciembre de 2021 y 2020.
- Estados Resumidos de Resultados Integrales por los años terminados al 31 de diciembre de 2021 y 2020.
- Estados Resumidos de Cambios en el Patrimonio neto por los años terminado al 31 de diciembre de 2021 y 2020.
- Estados Resumidos de Flujos de Efectivo directo por los años terminados al 31 de diciembre de 2021 y 2020.

### 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 2021 y 2020.

Estos estados financieros resumidos de Inmobiliaria La Serena SpA. al 31 de diciembre de 2021 y 2020, 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 23 de marzo de 2022, quedando la Administración facultada para su publicación.

### **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 Consolidados 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.

#### 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\$).

#### 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. 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
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.
Concesiones de Arrendamientos Relacionadas a COVID-19 más allá del 30 de junio de 2021 (enmiendas a NIIF 16)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de abril de 2021.

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, Contratos de Seguros	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.
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.

La administración no ha tenido la oportunidad de considerar el potencial impacto de la adopción de las nuevas normas y enmienda a las normas.

#### 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	
					31.12.2021 M\$	31.12.2020 M\$
96.792.430-K	Sodimac S.A.	Relacionada del Controlador	Arriendo	Chile	101.200	67.874
<b>Totales</b>					<b>101.200</b>	<b>67.874</b>

##### b) Cuentas por pagar a entidades relacionadas

Al 31 de diciembre de 2021 y 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	
					31.12.2021 M\$	31.12.2020 M\$
77.072.500-3	Sociedad de Rentas Comerciales S.A.	Controlador	Préstamos	Chile	24.533	18.725
76.053.885-K	Dercorp S.A	Relacionada el Controlador	Préstamos	Chile	4.208.121	783
<b>Totales</b>					<b>4.232.654</b>	<b>19.508</b>

## 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 2021 y 2020 y sus efectos en resultados:

Rut entidad relacionada	Entidad relacionada	Naturaleza de la relación	Descripción de la Transacción	31.12.2021		31.12.2020	
				Monto M\$	Efecto en resultado (cargo)/abono	Monto M\$	Efecto en resultado (cargo)/abono
77.072.500-3	Sociedad de Rentas Comerciales S.A.	Controlador	Obtención de préstamo	24.533	-	-	(18.724)
			Dividendos	(6.997.424)	-	-	-
			Préstamos Otorgados	-	-	-	-
76.053.885-K	Dercorp S.A	Relacionada el Controlador	Beneficio al Personal	970	-	-	-
			Obtención de préstamo	4.400.000	-	-	(783)
			Intereses Pagados	-	(58.859)	-	-
			Pago de préstamos	(192.849)	-	-	-
96.792.430-K	Sodimac S.A.	Relacionada del Controlador	Arriendos cobrados	2.233.021	2.093.986	1.783.045	1.702.504
			Arriendo Pagados	2.131.821	-	1.715.171	-



***INMOBILIARIA VICUÑA MACKENNA S.p.A.***

Estados financieros resumidos por los años terminados al 31 de diciembre de 2021 y 2020 e informe de los auditores independientes.



Deloitte  
Auditores y Consultores Limitada  
Rosario Norte 407  
Rut: 80.276.200-3  
Las Condes, Santiago  
Chile  
Fono: (56) 227 297 000  
Fax: (56) 223 749 177  
deloittechile@deloitte.com  
www.deloitte.cl

## INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

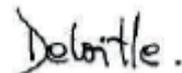
A los señores Accionistas y Directores  
de Sociedad de Rentas Comerciales S.A.

Como auditores externos de la Sociedad de Rentas Comerciales S.A. y filiales, hemos auditado sus estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2021 y 2020, sobre los que informamos con fecha 29 de marzo de 2022. 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 filial 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 de la filial Vicuña Mackenna 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 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 2021 y 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 (CMF), por lo que no ha sido preparado para ser usado, ni debe ser usado, por ningún usuario distinto a los señalados.

  
Marzo 29, 2022  
Santiago, Chile

Jorge Ortiz Martínez  
RUT: 12.070.100-2

Deloitte\* se refiere a Deloitte Touche Tohmatsu Limited una compañía privada limitada por garantía, de Reino Unido, y a su red de firmas miembro, cada una de las cuales es una entidad legal separada e independiente. Por favor, vea en [www.deloitte.com/cl](http://www.deloitte.com/cl) acerca de la descripción detallada de la estructura legal de Deloitte Touche Tohmatsu Limited y sus firmas miembro.

Deloitte Touche Tohmatsu Limited es una compañía privada limitada por garantía constituida en Inglaterra & Gales bajo el número 07271800, y su domicilio registrado: Hill House, 1 Little New Street, London, EC4A 3TR, Reino Unido.

## *Inmobiliaria Vicuña Mackenna S.p.A.*

### CONTENIDO

• Estados Resumidos de Situación Financiera	118
• Estados Resumidos de Resultados Integrales por Función	119
• Estados Resumidos de Cambios en el Patrimonio Neto	120
• Estados Resumidos de Flujos de Efectivo Directo	120
• Notas a los Estados Financieros Resumidos	121

M\$: Cifras expresadas en miles de pesos chilenos

UF: Cifras expresadas en unidades de fomento

## ESTADOS RESUMIDOS DE SITUACIÓN FINANCIERA CLASIFICADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 Y 2020

ACTIVOS	Nota	31.12.2021 M\$	31.12.2020 M\$
<b>ACTIVOS CORRIENTES</b>			
Efectivo y equivalentes al efectivo		210.306	-
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes		520	10.802
Activos por Impuestos Corrientes		769	652
<b>Total activos corrientes</b>		<b>211.595</b>	<b>11.454</b>
<b>ACTIVOS NO CORRIENTES</b>			
Otros activos no financieros, no corrientes		-	3.874
Inventarios no corrientes		7.593.539	7.378.216
<b>Total activos no corrientes</b>		<b>7.593.539</b>	<b>7.382.090</b>
<b>TOTAL ACTIVOS</b>		<b>7.805.134</b>	<b>7.393.544</b>

PASIVOS Y PATRIMONIO NETO	Nota	31.12.2021 M\$	31.12.2020 M\$
<b>PASIVOS CORRIENTES</b>			
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar		5.554	20.051
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, corrientes	4	483.063	14.881
Pasivos por impuestos corrientes		-	179
<b>Total pasivos corrientes</b>		<b>488.617</b>	<b>35.111</b>
<b>PASIVOS NO CORRIENTES</b>			
Pasivos por impuestos diferidos		1.183.803	1.246.142
Otros pasivos no financieros, no corrientes		5.956	3.288
<b>Total pasivos no corrientes</b>		<b>1.189.759</b>	<b>1.249.430</b>
<b>TOTAL PASIVOS</b>		<b>1.678.376</b>	<b>1.284.541</b>
<b>PATRIMONIO NETO</b>			
Capital emitido		2.709.536	2.709.536
Otras Reservas		4.648.818	4.648.818
Ganancia Acumulada		(1.231.596)	(1.249.351)
Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora		6.126.758	6.109.003
<b>Total patrimonio neto</b>		<b>6.126.758</b>	<b>6.109.003</b>
<b>TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO NETO</b>		<b>7.805.134</b>	<b>7.393.544</b>

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

**ESTADOS RESUMIDOS DE RESULTADOS POR FUNCIÓN  
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 Y 2020**

ESTADO DE RESULTADOS	Nota	01.01.2021 31.12.2021	01.01.2020 31.12.2020 MS
<b>Estado de resultados por función</b>			
Ingresos de actividades ordinarias		76.981	17.868
Costos de ventas		(75.604)	(11.602)
<b>Ganancia bruta</b>		<b>1.377</b>	<b>6.266</b>
Gastos de administración		(47.068)	(9.027)
Otros gastos, por función		-	(242)
<b>Ganancia de actividades operacionales</b>		<b>(45.691)</b>	<b>(3.003)</b>
Ingresos financieros		1.319	-
Costos financieros		(257)	-
Resultado por unidades de reajuste		44	-
<b>Ganancia, antes de impuestos</b>		<b>(44.585)</b>	<b>(3.003)</b>
Resultado por impuestos a las ganancias		62.340	8.833
<b>Ganancia del ejercicio</b>		<b>17.755</b>	<b>5.830</b>
Ganancia, atribuible a los propietarios de la controladora		17.755	5.830
<b>GANANCIA DEL EJERCICIO</b>		<b>17.755</b>	<b>5.830</b>

**ESTADOS RESUMIDOS DE RESULTADOS INTEGRALES  
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 Y 2020**

ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES	Nota	01.01.2021 31.12.2021 MS	01.01.2020 31.12.2020 MS
Ganancia del ejercicio		17.755	5.830
Componentes de otros resultados integrales antes de impuestos			-
Otro resultado integral antes de impuestos			-
Otro resultado integral			-
<b>Resultado integral total</b>		<b>17.755</b>	<b>5.830</b>
Ganancias por acción		-	-
Ganancia básica por acción		-	-
Ganancia básica por acción de operaciones continuadas		0,01	0,00
Ganancia básica por acción de operaciones discontinuadas		-	-
<b>Ganancia por acción básica</b>			<b>0,00</b>
Ganancia diluida por acción		-	-
Ganancias diluida por acción de operaciones continuadas		0,01	0,00
Ganancias diluida por acción de operaciones discontinuadas		-	-
<b>GANANCIA DILUIDA POR ACCION</b>		<b>0,01</b>	<b>0,00</b>

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

**ESTADOS RESUMIDOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO  
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 Y 2020**

31 de Diciembre de 2021	Nota	Capital emitido MS	Otras Reservas MS	Ganancias acumuladas MS	Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora MS	Patrimonio total MS
Saldo inicial al 01 de enero de 2021		2.709.536	4.648.818	(1.249.351)	6.109.003	6.109.003
Cambios en patrimonio						
Ganancia del ejercicio		-	-	17.755	17.755	17.755
<b>Incremento (decremento) por transferencia y otros</b>						
Total cambios en patrimonio		-	-	17.755	17.755	17.755
<b>Saldo final al 31 de diciembre de 2021</b>		<b>2.709.536</b>	<b>4.648.818</b>	<b>(1.231.596)</b>	<b>6.126.758</b>	<b>6.126.758</b>

31 de Diciembre de 2020	Nota	Capital emitido MS	Otras Reservas MS	Ganancias acumuladas MS	Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora MS	Patrimonio total MS
Saldo inicial al 01 de enero de 2020		2.709.536	4.648.818	(1.255.181)	6.103.173	6.103.173
Cambios en patrimonio						
Ganancia del ejercicio		-	-	5.830	5.830	5.830
<b>Incremento (decremento) por transferencia y otros</b>						
Total cambios en patrimonio		-	-	5.830	5.830	5.830
<b>Saldo final al 31 de diciembre de 2020</b>		<b>2.709.536</b>	<b>4.648.818</b>	<b>(1.249.351)</b>	<b>6.109.003</b>	<b>6.109.003</b>

**ESTADOS RESUMIDOS DE FLUJOS DE EFECTIVO DIRECTO  
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 Y 2020**

ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO METODO DIRECTO	Not	01.01.2021 31.12.2021 MS	01.01.2020 31.12.2020 MS
<b>FLUJO ORIGINADO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>			
Recaudación de deudores por ventas		102.118	-
Pagos a proveedores y personal		(223.671)	-
IVA y otros similares pagados		(19.730)	-
<b>Flujo neto originado por actividades de operación</b>		<b>(141.283)</b>	<b>-</b>
<b>FLUJO ORIGINADO POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>			
Adiciones de Propiedades, planta, equipos y propiedades de inversión		-	-
Inv. Instrumentos Financieros		1.589	-
<b>Flujo neto originado por actividades de inversión</b>		<b>1.589</b>	<b>-</b>
<b>FLUJO ORIGINADO POR ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO</b>			
Obtención de Préstamos		350.000	-
<b>Flujo neto originado por actividades de financiamiento</b>		<b>350.000</b>	<b>-</b>
Variación neta del efectivo y efectivo equivalente durante el ejercicio		210.306	-
Saldo inicial de efectivo y efectivo equivalente		-	-
<b>Saldo final de efectivo y efectivo equivalente</b>		<b>210.306</b>	<b>-</b>

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

## Índice

NOTA 1- Información general de la sociedad	122
NOTA 2- Bases de presentación de los Estados Financieros	122
NOTA 3- Pronunciamientos Contables	125
NOTA 4- Cuentas por cobrar y pagar a entidades relacionadas	126
NOTA 5- Transacciones con entidades relacionadas más significativas	127

## 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 2021 la composición accionaria de Inmobiliaria Vicuña Mackenna SpA, es la siguiente:

PROPIEDAD Y CONTROL	Nº de Acciones	Participación total	Rut del Accionista
Sociedad de Rentas Comerciales S.A.	2.709.536	100%	77.072.500-3
<b>TOTALES</b>	<b>2.709.536</b>	<b>100%</b>	

## 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 2021 y 2020.
- Estados Resumidos de Resultados por función por los años terminados al 31 de diciembre de 2021 y 2020.
- Estados Resumidos de Resultados Integrales por los años terminados al 31 de diciembre de 2021 y 2020.
- Estados Resumidos de Cambios en el Patrimonio neto, por los años terminados al 31 de diciembre de 2021 y 2020.
- Estados Resumidos de Flujos de Efectivo directo por los años terminados al 31 de diciembre de 2021 y 2020.

### b) Bases de Preparación de los Estados Financieros

Los presentes Estados Financieros de Inmobiliaria Vicuña Mackenna 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 2021 y 2020

Estos estados financieros resumidos de Inmobiliaria Vicuña Mackenna SpA. al 31 de diciembre de 2021 y 2020, 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 23 de marzo de 2022, quedando la Administración facultada para su publicación.

### 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.

### 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 Consolidados 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.

## 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\$).

## 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.

## I) 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
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.
Concesiones de Arrendamientos Relacionadas a COVID-19 más allá del 30 de junio de 2021 (enmiendas a NIIF 16)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de abril de 2021.

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, Contratos de Seguros	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 no ha tenido la oportunidad de considerar el potencial impacto de la adopción de las nuevas normas y enmienda a las normas.

#### NOTA 4- Cuentas por cobrar y pagar a entidades relacionadas

##### a) Cuentas por cobrar a entidades relacionadas

Al 31 de diciembre de 2021 y 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	
					31.12.2021 M\$	31.12.2020 M\$
77.072.500-3	Sociedad de Rentas Comerciales S.A.	Controlador	Préstamos	Chile	483.063	14.881
<b>Totales</b>					<b>483.063</b>	<b>14.881</b>

### 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 2021 y 2020, y sus efectos en resultados:

Rut entidad relacionada	Entidad relacionada	Naturaleza de la relación	Descripción de la Transacción	31.12.2021		31.12.2020	
				Monto M\$	Efecto en resultado (cargo)/abono	Monto M\$	Efecto en resultado (cargo)/abono
77.072.500-3	Sociedad de Rentas Comerciales S.A.	Controlador	Obtención de préstamo	350.000	-	14.881	-
			Gastos Reembolsables	133.063	-	-	-







***ANÁLISIS RAZONADO***

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 Dercos, 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 Dercos, Sodimac, Unimarc, Salcobrand, Poder Judicial. Adicionalmente la empresa amplió su portafolio 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 portafolio 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 portafolio 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

Activos	31-dic-21 M\$	31-dic-20 M\$	Variación M\$	Variación %
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

Pasivos y Patrimonio	31-dic-21 M\$	31-dic-20 M\$	Variación M\$	Variación %
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. Administración 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.

## 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.

## 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 MS	Más de 90 días hasta 1 año MS	De 1 a 2 años MS	De 2 a 3 años MS	De 3 a 4 años MS	De 4 a 5 años MS	5 años o más MS	Total Deuda MS
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>

## Riesgo de Crédito

### Administración del riesgo:

1. Sociedad de Rentas Comerciales S.A. cuenta con una estricta política de diversificación tanto de emisores como de contrapartes para los instrumentos financieros a través de los cuales puede administrar su liquidez. La política contempla márgenes de concentración por tipo de instrumento, emisor, grupo empresarial, clasificación de riesgo, moneda de emisión y administrador.

2. La empresa cuenta con una cartera de clientes diversificada y de buena calidad crediticia, lo que se traduce en bajos niveles de morosidad. Adicionalmente, Sociedad de Rentas Comerciales S.A., pone a disposición de sus clientes toda su capacidad para potenciar sus ventas, lo que reduce de manera importante la posibilidad de impago por parte de éstos. Menos del 5% de los ingresos de SRC provienen de clientes menores o no pertenecientes a empresas con clasificación de riesgo y/o de reconocido prestigio en el mercado. Esto permite acotar el riesgo de no pago a esta fracción de los ingresos.

## Riesgo de Mercado

### Administración del riesgo:

1. Este riesgo se encuentra mitigado principalmente por la estructura de contratos de SRC los cuales apuntan al largo plazo (20 años como target), con un duration de 12 años en la actualidad. Esta estructura permite disminuir el riesgo de bajas importantes en los precios, lo que se suma a la buena calidad crediticia de los arrendatarios. Adicionalmente el financiamiento de SRC apunta a cuadrar los plazos de los créditos con el duration de los contratos, con lo cual se busca estructurar un escenario de solida cobertura a las obligaciones financieras.

2. Sociedad de Rentas Comerciales S.A. tiene el 100% de sus contratos de arriendo a clientes expresados en Unidades de Fomento. De igual manera la mayor parte de los pasivos de la empresa se encuentran expresados en esta unidad monetaria, por lo tanto, el riesgo de inflación se encuentra sumamente controlado.

## 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.

## CONCENTRACIÓN GEOGRÁFICA:

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.

## 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.

**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.

**RIESGOS DE SEGURIDAD INFORMÁTICA Y TECNOLOGÍA:**

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.

**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.

Diseño y Diagramación  
**Marcas y Conceptos S.A.**

Impresión  
**Larrea Marca Digital**

**ABRIL - 2022**





SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A.

