

2023

MEMORIA
ANUAL



2023

MEMORIA
ANUAL



ÍNDICE

06		CARTA DEL PRESIDENTE
----	--	-----------------------------

01 SOBRE SRC Y FILIALES

10		Identificación de la Sociedad
10		Información de Contacto
11		Documentos Constitutivos
12		Historia de la Compañía

02 ÁMBITO DE NEGOCIOS

17		Áreas de Negocios
18		Actividades y Negocios
20		Propiedades e Instalaciones
22		Políticas de Gestión de Riesgos
27		Planes de Inversión

03 PROPIEDAD Y ACCIONES

30		Propiedades y Acciones
32		Dividendos
33		Transacciones de Acciones

04 ADMINISTRACIÓN Y PERSONAL

36 | Administración y Personal

05 HECHOS ESENCIALES O RELEVANTES

40 | Información Sobre Hechos Esenciales o Relevantes

06 RESPONSABILIDAD SOCIAL Y DESARROLLO SOSTENIBLE

46 | Responsabilidad Social y Desarrollo Sostenible

07 DECLARACIÓN DE RESPONSABILIDAD

51 | Declaración de Responsabilidad

08 ESTADOS FINANCIEROS

53 | Estados Financieros Sociedades de Rentas Comerciales S.A.
Estados Financieros Inmobiliaria La Serena SpA
Estados Financieros Inmobiliaria Vicuña Mackenna SpA
Análisis Razonado

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 2023.

Esta es la décima tercera 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 con el plan estratégico de la compañía, adecuando su estructura de pasivos acorde con el negocio principal, el cual es la obtención de rentas inmobiliarias y la realización de otros proyectos en esta industria.

Durante el año 2023, la compañía mantuvo como sus principales clientes a Derco, Sodimac, Walmart y Unimarc, quienes aportan la mayor participación en los ingresos de la compañía mediante contratos de largo plazo. Por otra parte, la renta habitacional que se incorporó en el ejercicio recién pasado, a través de su filial Inmobiliaria La Serena SpA, ha resultado un buen negocio, como también lo ha sido la consolidación de la operación, en este ejercicio, del supermercado Super Bodega aCuenta, de Walmart, ubicado en la ciudad de Lota.

Por otra parte, es destacable el inicio de operaciones en nuestra principal filial Inmobiliaria La Serena SpA, de la cadena de gimnasios “Smart Fit” y las tiendas de vestuario “Fashions Park” y “Holly Concept”, tiendas que en conjunto ocupan una superficie de aproximadamente 1.600 m².

Es necesario destacar lo relacionado al proyecto mixto que nuestra filial Inmobiliaria Vicuña Mackenna SpA está elaborando en La Florida, el cual se prosiguió desarrollando en el ejercicio 2023 con modificaciones que maximizan la constructibilidad y densidad del

proyecto incorporando al edificio residencial un área comercial de aproximadamente 11.600m². Sin embargo, dado el deterioro que se ha observado en el país en el escenario económico, especialmente en el sector de la construcción, se decidió dejar el proyecto elaborado y postergar su ejecución para cuando mejoren las condiciones en la industria de la construcción.

Como ya se dijo, a pesar del deterioro económico que ha afectado especialmente al sector inmobiliario, nuestra sociedad ha mantenido su solidez económica y buenos resultados financieros, como se puede apreciar en los números que se presentan en esta memoria de la compañía por el ejercicio 2023.

Además, quiero destacar que hemos mantenido nuestro equipo profesional lo cual permitirá, por una parte, reanudar prontamente el desarrollo de los proyectos que hemos detenido su ejecución en la medida que las condiciones económicas lo permitan y, por otra parte, estar preparados para tomar las oportunidades que se presenten cuando se den las condiciones, lo que esperamos sea en un futuro próximo.

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 año 2023, 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.

Felipe del Río Goudie
Presidente

Sociedad de Rentas Comerciales S.A.

**SOBRE SRC
Y FILIALES**

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
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. N°	77.072.500-3
Teléfono	(56-2) 2 4997500
Inscripción en la SVS	Inscripción en el Registro de Valores de la Comisión del Mercado Financiero 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

INFORMACIÓN DE CONTACTO



Dirección

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



Dirección electrónica

www.rentascomerciales.cl



Personas encargadas de responder las consultas de los inversionistas

Carlos Mendoza
fono: +56 2 2499 7500
e mail: info@rentascomerciales.cl



Teléfono

+56 2 2499 7500



Correo Electrónico

info@rentascomerciales.cl

María Cecilia Moya
fono: +56 2 2499 7500
e mail: info@rentascomerciales.cl

DOCUMENTOS CONSTITUTIVOS

La sociedad se constituyó bajo la razón social de "Inmobiliaria La Serena Limitada" por escritura pública 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 pública 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. Por escritura pública 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.

Posteriormente, **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.

El año 2023, por escritura pública de fecha 20 de diciembre de 2023, otorgada en la Notaría de Vitacura de don Luis Alberto Maldonado Concha, Sociedad de Rentas Comerciales S.A. amplió su objeto social, lo cual se publicó en el Diario Oficial de fecha 23 de diciembre de 2023 y se inscribió en el Registro de Comercio de Santiago a fojas 109.119 N°46.692 del año 2023.

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 Limitada y las sociedades que conformaban el negocio automotriz Derco. A fines del año 2010, forman la “Sociedad Inmobiliaria Vespuccio S.A.”, agrupando los inmueble en que operaban las sociedades del negocio automotriz, con el fin de mejorar su gestión comercial.

Cabe destacar, que el negocio inmobiliario para los tres hermanos del Río Goudie, no comienza en el año 2010, sino que se remonta a los años en que, juntos a su padre y otros hermanos, deciden separar los inmuebles de propiedad de Sodimac, en los cuales operaba el negocio comercial. Para ello, la sociedad Prodeco Limitada pasa a tener como objeto la gestión inmobiliaria traspasándole los inmuebles de Sodimac. Por ello, se le cambia la razón social 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 provee inmuebles a Sodimac para su operación comercial.

En enero del año 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 has., con el objeto de desarrollar 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 Limitada”, 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 el año 1997 se decide desarrollar un gran proyecto comercial en los terrenos adquiridos en la ciudad La Serena. Para ello, se divide Prodeco, naciendo la sociedad “Inmobiliaria La Serena

HISTORIA DE LA COMPAÑÍA



Limitada", a la cual se le asignan los bienes raíces adquiridos a la "Empresa de Transporte Ferroviario S.A.". Esta nueva sociedad, inicia la construcción de lo que hoy es el Mall Puerta del Mar, el cual inauguró sus operaciones comerciales a fines del año 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 a Sodimac, a la sociedad inmobiliaria del grupo Falabella. En los otros inmuebles arrendados a Sodimac, se estructuran contratos a largo plazo, continuando Prodeco como arrendadora.

En el año 2011, se inicia un proceso de fusión de las sociedades inmobiliarias antes referidas. En este proceso la sociedad Inmobiliaria La Serena Limitada, se transforma en sociedad anónima, cambiando su razón social a "Sociedad de Rentas Comerciales S.A.", absorbiendo a Inmobiliaria Prodeco S.A., y la sociedad "Inmobiliaria Vespucio S.A.", con lo cual incorpora a su patrimonio una cantidad importante de locales con contratos de arriendo a largo plazo.

Un importante hito es la inscripción de la compañía en la Superintendencia de Valores y Seguros el año 2013. Lo cual se realiza para emitir bonos de largo plazo y colocarlos en el mercado financiero local, con el objeto de adecuar la estructura financiera de la compañía, permitiéndole 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 y una placa comercial. 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.

Dicho proyecto fue recibido de forma definitiva por la Dirección de Obras de la I. Municipalidad de Las Condes el 30 de noviembre del año 2020, iniciando el proceso de escrituración en diciembre del

año 2020. Actualmente quedan sólo algunas unidades en venta. En cuanto a la placa comercial, se encuentra arrendada a Dercocenter SpA desde fines del año 2020.

Otro hecho que hay que destacar, es la formación de dos filiales de Sociedad de Rentas Comerciales S.A. En diciembre del año 2018 se constituye la filial, "Inmobiliaria La Serena SpA", aportándose el centro comercial Mall Puerta del Mar en la ciudad de la Serena. Lo cual se efectuó debido al aumento de tamaño que ha tenido el Centro Comercial, requiriendo mayor dedicación en cuanto a su administración, marketing, finanzas, etc. Y el año 2020, se constituye la filial "Inmobiliaria Vicuña Mackenna SpA", a la cual se le aportó la propiedad ubicada en avenida Vicuña Mackenna 9101, comuna de La Florida, evaluando desarrollar un nuevo proyecto en dicho inmueble.

En cuanto a la ampliación del portfolio de propiedades, el año 2020 se adquirió medio piso de oficinas en Avenida La Dehesa 1.540, con una superficie de 648 m², los cuales se destinarán a renta de arrendamiento de oficinas. Y el año 2021 se adquirió un supermercado "Super Bodega a Cuenta" en la ciudad de Lota, el que entro en operación el segundo semestre del 2022. Asimismo, la filial Inmobiliaria La Serena SpA, ingresó al negocio de arrendamiento de departamentos, al adquirir el año 2021 y 2022 distintas unidades en la comuna de Las Condes, las cuales actualmente se encuentran arrendadas.

Por último, el año 2023, Sociedad de Rentas Comerciales S.A., comenzó a administrar de forma directa los contratos de arrendamiento de las unidades de ILS y la empresa relacionada 4 Life Seguros de Vida S.A., con el objeto de evaluar la posibilidad de formar y desarrollar en el futuro, un equipo especialista en la administración de inmuebles, ampliando el giro de dicha empresa.

Como se puede apreciar, el negocio inmobiliario está radicado en forma directa e indirecta, 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.

ÁMBITO DE NEGOCIOS



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



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 ha 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.

Actividades y Negocios 2023

Durante el año 2023 no existieron cambios relevantes dentro los principales clientes de SRC, siendo Derco, Sodimac, Walmart y Unimarc, quienes aún mantienen una mayor participación mediante contratos a largo plazo con un alto porcentaje de renta fija, lo que sumado a uno bajos gastos de administración, permite una generación de EBITDA estable en el tiempo.

La estructura de contratos a largo plazo e indexados a la inflación, de SRC y sus filiales, ha permitido conservar la generación de flujos estables y adaptar sus ingresos a la persistente inflación.

Cabe destacar que en el Mall Puerta del Mar en La Serena iniciaron operaciones de la cadena de gimnasio Smart Fit, y las tiendas de vestuario Fashions Park y Holly Concept que en conjunto ocupan una superficie de aproximadamente 1.600 m2 en el segundo piso del centro comercial.

Los activos inmobiliarios de SRC están distribuidos geográficamente a lo largo de Chile, las cuales se agrupan en siete Regiones:

/ Red de locales comerciales

/Arriendo de locales individuales

En total son 30 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 algunos.



/ 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 Sociedad de Rentas Comerciales S.A. creó su filial Inmobiliaria La Serena SpA, 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, Casa&Ideas, Forus, Chuck e Cheese's. Adicionalmente se cuentan más de una veinte de arrendatarios en locales menores, módulos y patio de comidas.



Cuadro Consolidado Distribución de Ingresos SRC 2023

SECTOR	% ING. TOTALES
Mall Grandes Tiendas	34,8%
Automotriz	32,9%
Comercial	16,8%
Oficinas	8,5%
Mall Tiendas Menores	5,6%
Habitacional	1,4%
Total	100,0%

Cuadro Principales Arrendatarios Mall Puerta del Mar 2023

ARRENDADOR	CONTROLADOR	% INGRESOS MALL
Lider / Central Mayorista	Walmart	40,6%
Sodimac	Falabella	28,1%
Gran Shanghai	-	9,5%
Autoshopping	Inchcape/AG	2,7%
Otras Grandes Tiendas	-	5,1%
Tiendas Menores	-	14,0%
Total		100,0%

Propiedades e Instalaciones

SRC

tiene presencia a lo largo del país con

31

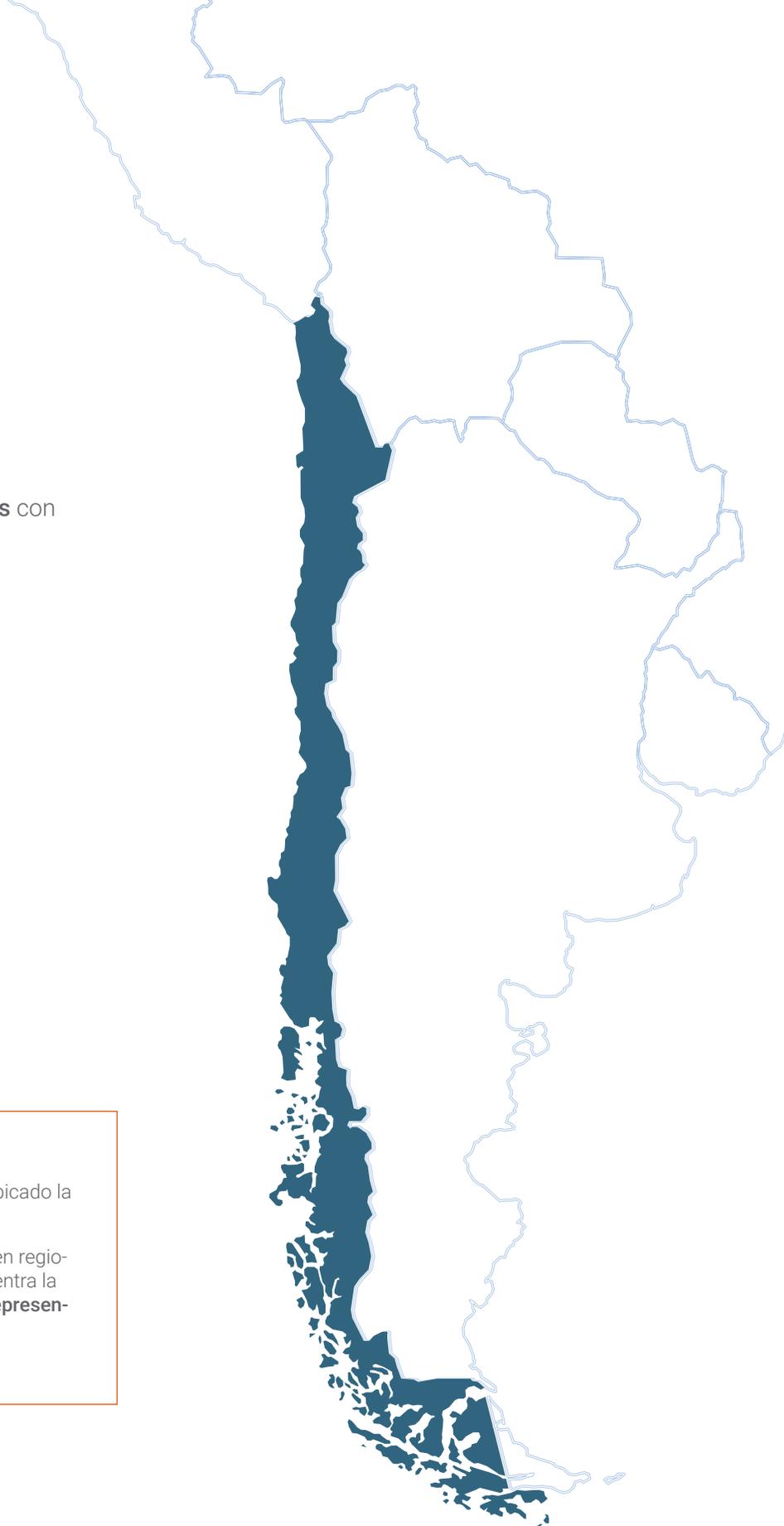
propiedades



distribuidas en **siete regiones.**

De estas el **59,7% 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 **2 inmuebles que representan el 31,6% del GLA.**



Cuadro Inmuebles SRC al 31 de Diciembre de 2023

REGIÓN	COMUNA	M2 TERRENO	M2 CONSTRUCCIÓN	
REGIÓN METROPOLITANA	Pudahuel	165.638	40.927	
	Pudahuel	4.885	-	
	Quilicura	65.406	20.886	
	Santiago	3.351	2.564	
	Quilicura	9.242	2.340	
	La Florida	14.753	16.239	
	Inmobiliaria Vicuña Mackenna SPA	14.762	4.066	
	Renca	31.480	11.587	
	Las Condes	-	3.734	
	Las Condes - Inmb. La Serena	-	1.746	
	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	-	2.615	
	Vitacura Zócalo	-	307	
	La Dehesa Oficinas	-	648	
	COQUIMBO	La Serena	173.668	57.363
		La Serena	3.820	1.603
OTROS	Temuco	14.735	8.982	
	Valdivia	2.114	1.038	
	Talcahuano	2.409	1.666	
	Pto. Montt	554	680	
	San Pedro	529	323	
	Rancagua	585	585	
	Lota	4.595	2.869	
	Total	561.525	186.537	

Políticas de Gestión de Riesgos



Administración de Riesgos Financieros

La Gerencia de Finanzas y Tesorería de Sociedad de Rentas Comerciales S.A. es responsable tanto de obtener financiamiento para las operaciones regulares como para nuevos proyectos de la empresa. Además, gestiona los riesgos financieros que podrían afectar el funcionamiento normal de la organización. La empresa ha identificado diversos riesgos a los cuales está expuesta y los maneja mediante sistemas efectivos de identificación, medición y control. Para mitigar estos riesgos, se han implementado políticas y estrategias específicas, y mensualmente se reúne un Comité de Finanzas que se centra en revisar la evolución de los activos y pasivos de la compañía, la cartera de inversiones financieras, los resultados del negocio y la situación del mercado



Jerarquías de valor razonable

Los instrumentos financieros que se registran a valor razonable en el Estado de Situación Financiera se clasifican en:

Nivel 1: Valor razonable obtenido directamente de precios cotizados en mercados activos sin ajustes.

Nivel 2: Valor razonable derivado de modelos de valoración aceptados en el mercado, basados en precios observables directa o indirectamente.

Nivel 3: Valor razonable calculado mediante modelos internos o metodologías que usan datos no observables o de baja liquidez.

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 2023	Nota	Valor razonable registrado M\$	Jerarquía Valor Razonable		
			Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3
			M\$	M\$	M\$
Efectivo y equivalentes al efectivo	6	11.464.426	11.464.426	-	-
Depositos a Plazo		4.394.694	4.394.694	-	-
Fondos Mutuos		7.069.732	7.069.732	-	-
Otros Activos Financieros	7	2.216.405	2.216.405	-	-
Bonos - Cartera Administrada		2.216.405	2.216.405	-	-
Activos financieros a valor razonable		13.680.831	13.680.831	-	-

Al 31 de diciembre de 2022	Nota	Valor razonable registrado M\$	Jerarquía Valor Razonable		
			Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3
			M\$	M\$	M\$
Efectivo y equivalentes al efectivo	6	7.531.823	7.531.823	-	-
Depositos a Plazo		1.596.102	1.596.102	-	-
Fondos Mutuos		5.935.721	1.278.385	-	-
Otros Activos Financieros	7	3.983.696	3.983.696	-	-
Bonos - Cartera Administrada		3.983.696	559.591	-	-
Activos financieros a valor razonable		11.515.519	11.515.519	-	-

Los riesgos que se han identificado son los siguientes:

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

Sociedad de Rentas Comerciales S.A. no emplea instrumentos derivados con fines especulativos. Las políticas permiten su uso solo para cobertura de riesgos de tipo de cambio y tasas de interés vinculados a las fuentes de financiamiento y las inversiones en valores negociables.



Riesgo de Liquidez

Es crucial que Sociedad de Rentas Comerciales S.A. mantenga suficientes recursos líquidos para cubrir los pagos operativos y compromisos con acreedores. La empresa asegura la disponibilidad de efectivo y equivalentes mediante políticas de liquidez robustas. La principal fuente de liquidez proviene de los flujos de efectivo de las operaciones. Además, un bajo nivel de endeudamiento permite mantener líneas de crédito no utilizadas. La gestión de este riesgo incluye un presupuesto de flujos de caja y un monitoreo continuo.

31 DE DICEMBRE DE 2023

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	-	3.344.491	3.344.491	3.344.491	3.344.491	3.344.491	20.066.904	36.789.359
Intereses	-	1.424.035	1.291.564	1.159.093	1.026.637	894.165	2.583.128	8.378.622
TOTALES	-	4.768.526	4.636.055	4.503.584	4.371.128	4.238.656	22.650.032	45.167.981



31 DE DICEMBRE DE 2023

Clasificaciones	Grupo M\$	Tipo M\$	Contraparte	Exposición M\$	Exposición %
Valor Justo con cambios en resultados	Efectivo y equivalentes al efectivo	Depósitos a plazo	Bancos	4.394.694	30
Valor Justo con cambios en resultados	Efectivo y equivalentes al efectivo	Fondos Mutuos	Bancos	7.069.732	48,62
Valor Justo con cambios en resultados	Otros Activos Financieros	Otros Activos Financieros	Bancos	2.216.405	15,24
Préstamos y cuentas por cobrar	Efectivo y equivalentes al efectivo	Saldos en banco	Bancos	188.130	1,29
Préstamos y cuentas por cobrar	Deudores comerciales y otras ctas por cobrar	Deudores comerciales	Cliente nacionales	569.737	3,92
Préstamos y cuentas por cobrar	Empresas Relacionadas	Ctas por cobrar EERR	Clientes relacionados	101.363	0,70
				14.540.061	100,00

31 DE DICEMBRE DE 2022

Clasificaciones	Grupo M\$	Tipo M\$	Contraparte	Exposición M\$	Exposición %
Valor Justo con cambios en resultados	Efectivo y equivalentes al efectivo	Depósitos a plazo	Bancos	1.596.102	11,56
Valor Justo con cambios en resultados	Efectivo y equivalentes al efectivo	Fondos Mutuos	Bancos	5.935.721	42,99
Valor Justo con cambios en resultados	Otros Activos Financieros	Otros Activos Financieros	Bancos	3.983.696	28,85
Préstamos y cuentas por cobrar	Efectivo y equivalentes al efectivo	Saldos en banco	Bancos	224.373	1,63
Préstamos y cuentas por cobrar	Deudores comerciales y otras ctas por cobrar	Deudores comerciales	Cliente nacionales	1.952.608	14,14
Préstamos y cuentas por cobrar	Empresas Relacionadas	Ctas por cobrar EERR	Clientes relacionados	114.442	0,83
				13.806.942	100,00

a. Caracterización general

Sociedad de Rentas Comerciales S.A. gestiona dos principales categorías de instrumentos financieros:

- 1 Instrumentos a Valor Justo:** Esta categoría incluye instrumentos destinados a la negociación, principalmente inversiones en cuotas de fondos mutuos. Estos activos se clasifican a valor justo con cambios reflejados en los resultados financieros de la empresa.
- 2 Préstamos y Cuentas por Cobrar:** Comprende principalmente cuentas por cobrar vinculadas al sector inmobiliario, como arriendos denominados en Unidades de Fomento (UF) y documentos en cartera. Esta categoría se orienta hacia la optimización de excedentes financieros, la gestión de la liquidez y la planificación financiera, con el objetivo de satisfacer las necesidades de capital de trabajo que caracterizan las operaciones de la Sociedad.

En términos de riesgo de crédito, este se concentra principalmente en los fondos mutuos y los arriendos por cobrar (referencias detalladas en las notas 6 y 8 del informe financiero). Sin embargo, este riesgo no se considera significativo para los estados financieros de la Sociedad.

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	Clasificación	
		Feller	ICR
BTG Pactual Money Market Serie I	Scotia Asset Management AGF S.A.	-	Aa fm/M1
Banco Estado - Fondo conveniencia Serie A	Banco Estado S.A.Administradora General de Fondos	-	AAA fm M1
Banco Estado - Fondo conveniencia Serie I	Banco Estado S.A.Administradora General de Fondos	-	AAA fm M1

Sociedad de Rentas Comerciales S.A. mantiene políticas claras y rigurosas en el manejo de sus activos financieros para minimizar el riesgo de situaciones adversas. Esto incluye un análisis exhaustivo de la calidad crediticia de todas las contrapartes involucradas. Además, la empresa se esfuerza por diversificar sus riesgos utilizando una variedad de agentes del mercado, lo que ayuda a estabilizar su posición financiera frente a fluctuaciones inesperadas. 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 disfruta de una cartera de clientes diversificada y de alta calidad crediticia, lo cual se refleja en bajos niveles de morosidad. Adicionalmente, Sociedad de Rentas Comerciales S.A. despliega toda su capacidad operativa y estratégica para fortalecer las ventas de sus clientes, lo que contribuye significativamente a minimizar el riesgo de impago.

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 2023 y 2022, 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 implementa un seguimiento continuo de las condiciones del mercado y de las principales variables que afectan los precios relevantes para sus operaciones. De forma periódica, el Comité de Finanzas lleva a cabo revisiones detalladas de la evolución de los precios de los valores negociables en la cartera, así como de las tasas de interés y de indicadores macroeconómicos clave, incluyendo la actividad económica, la inflación y las tasas de interés. Este proceso asegura una gestión proactiva y eficiente del entorno financiero en el que opera la empresa..
- 2 Adicionalmente, el Comité revisa las condiciones de financiamiento de la Sociedad periódicamente.
- 3 Sociedad de Rentas Comerciales S.A. tiene el 100% de los pasivos expresados en Unidades de Fomento. De igual manera, el sus contratos de arriendo a clientes 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

PLANES DE INVERSIÓN

En vista del desafiante escenario económico del año 2023, SRC decidió mantener una posición que permitiera mantener la fortaleza de su liquidez con miras buscar oportunidades atractivas y cumplir con las obligaciones de corto y mediano plazo.

Proyecto Mixto Vicuña Mackenna 9101, La Florida

Durante el año 2023 se prosiguió con el desarrollo del proyecto, maximizando la constructibilidad y densidad del proyecto incorporando al edificio residencial un proyecto comercial de aproximadamente 11.900 m².

No obstante, se decidió posponer el inicio del proyecto hasta observar una recuperación del escenario económico local.

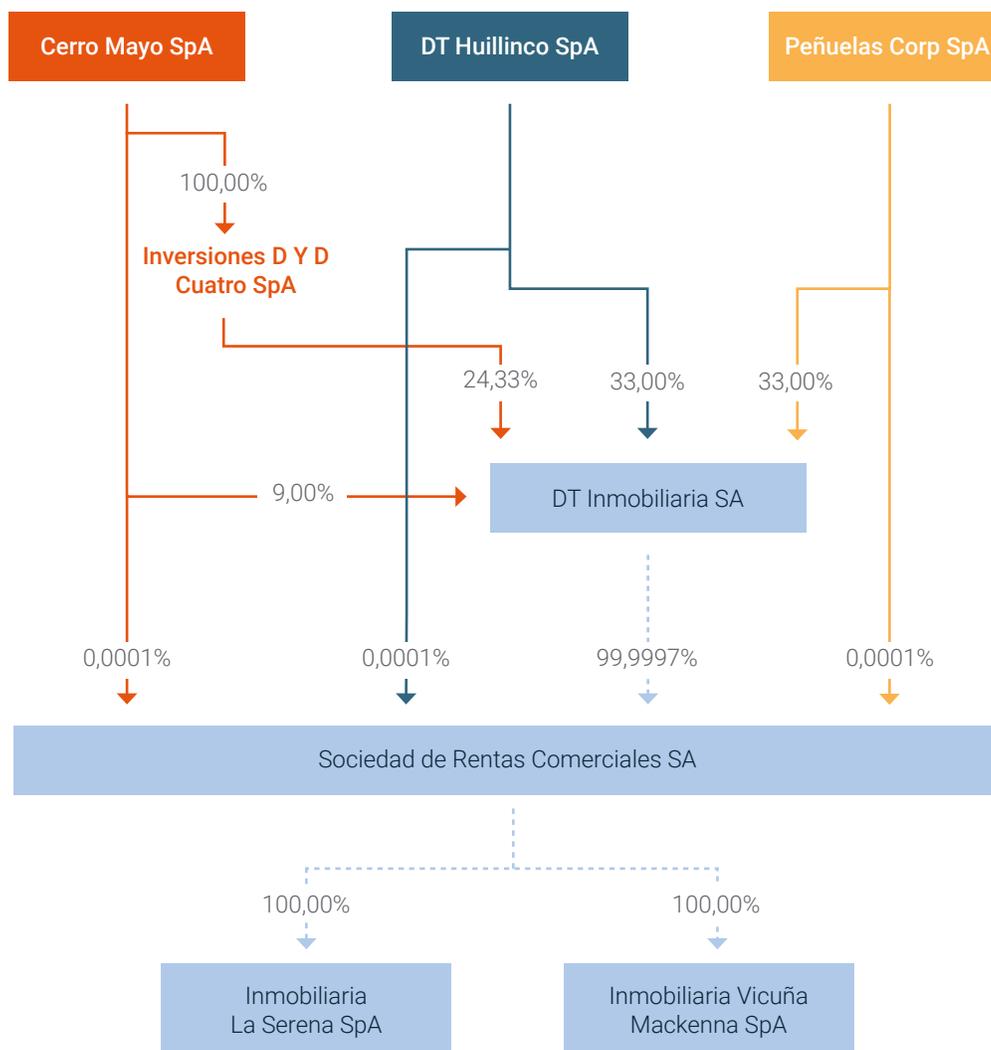
PROPIEDAD Y ACCIONES

PROPIEDADES Y ACCIONES

Al 31 de diciembre de 2022, 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 Propiedad de SRC

Diciembre 2023



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)

Tiene **8.999.973 acciones** correspondiente al **99,9997% de la sociedad**.

CERRO MAYO SPA

RUT 77.288.038-3

Tiene **9 acciones** correspondientes al **0,0001%**.

DT HUILLINCO SPA

RUT 77.288.036-7

Tiene **9 acciones** correspondientes al **0,0001%**.

PEÑUELAS CORP SPA

RUT 77.288.037-5

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:



Cerro Mayo SpA

Juan Pablo Del Río Goudie, RUT: 5.898.685-2, con un **13,36%**
Patricia Edwards Braun, RUT: 5.711.271-9, con un **1,49%**
Elisa Del Río Edwards, RUT: 12.628.617-1, con un **3,08%**
Diego Del Río Edwards, RUT: 13.234.004-8, con un **3,08%**
Ana Del Río Edwards, RUT: 13.435.488-7, con un **3,08%**
Pedro José Del Río Edwards, RUT: 15.382.612-9, con un **3,08%**
Sara Del Río Edwards, RUT: 15.641.769-6, con un **3,08%**
Paula Del Río Edwards, RUT: 16.371.405-1, con un **3,08%**



DT Huillinco SpA

Felipe Aurelio Del Río Goudie, RUT: 5.851.869-7, con un **10,42%**
Mariana de Jesús Arteaga Vial, RUT: 6.695.852-3, con un **4,25%**
Luis Felipe Del Río Arteaga, RUT: 13.234.925-8, con un **3,11%**
Andrés Antonio Del Río Arteaga, RUT 14.118.360-5, con un **3,11%**
Martín Del Río Arteaga, RUT 15.642.668-7, con un **3,11%**
Javier Del Río Arteaga, RUT 16.605.546-6, con un **3,11%**
José Pablo Del Río Arteaga, RUT 17.703.172-0, con un **3,11%**
Mariana Teresita Carmen Del Río Arteaga, RUT 18.641.820-4, con un **3,11%**



Peñuelas Corp SpA

Carolina Del Río Goudie, RUT 6.888.500-0, con un **11,62%**
Víctor Horacio Pucci Labatut, RUT 6.474.224-8, con un **1,31%**
Víctor José Pucci del Río, RUT 15.643.671-2, con un **5,10%**
Pablo Pucci del Río, RUT 15.637.474-1, con un **5,10%**
Rodrigo Pucci del Río, RUT 16.371.133-8, con un **5,10%**
Felipe Pucci del Río, RUT: 18.392.648-9, con un **5,10%**

DIVIDENDOS



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.



Utilidad distribuible

La utilidad distribuible del **año 2023** alcanzó la suma de **\$7.201.522.246.-**



Reparto de dividendos

La Sociedad acordó en la Junta Ordinaria de Accionistas celebrada con fecha 26 de abril de 2023, entregar dividendos a sus accionistas por una **suma de \$5.598.000.000, correspondiente al 31,94% de las utilidades originadas durante el ejercicio 2022, a un valor de \$622 por acción**. Lo cual fue pagado a sus accionistas el día 27 de abril de 2023, en las oficinas de la Compañía ubicadas en Avda. Alonso de Córdova N°4125, oficina 401, comuna de Vitacura.

TRANSACCIÓN DE ACCIONES



Accionistas Mayoritarios

Durante el ejercicio del año 2023 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 2023 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

Tiene **9 acciones** correspondientes al **0,0001%.**

DT HUILLINCO SPA RUT 77.288.036-7

Tiene **9 acciones** correspondientes al **0,0001%.**

PEÑUELAS CORP SPA RUT 77.288.037-5

Tiene **9 acciones** correspondientes al **0,0001%.**



Presidente, Directores y Gerentes

Durante el ejercicio 2023, el Presidente, los Directores y Gerentes **no efectuaron transacciones de acciones** de la "Sociedad de Rentas Comerciales S.A."



Comentarios y proposiciones de los accionistas

Durante el ejercicio del año 2023 **no** hubo comentarios o proposiciones de los accionistas.

ADMINISTRACIÓN Y PERSONAL

ADMINISTRACIÓN Y PERSONAL

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

El Directorio de Sociedad de Rentas Comerciales S.A. está compuesto por cinco miembros, Felipe del Río Goudie, Juan Pablo del Río Goudie, Víctor Pucci Labatut, Guillermo Agüero Piwonka y Edmundo Herмосilla Herмосilla, 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 17 años en el sector, se encarga de llevarlas a cabo.



FELIPE DEL RÍO G.
Presidente



Juan Pablo del Río G.
Director



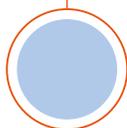
GUILLERMO AGÜERO P.
Director



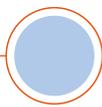
VÍCTOR PUCCI L.
Director



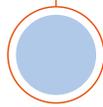
EDMUNDO HERMOSILLA H.
Director



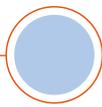
EDMUNDO HERMOSILLA H.
Gerente General



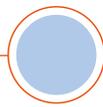
MARÍA CECILIA MOYA G.
Abogado



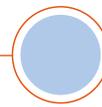
CARLOS MENDOZA G.
Gerente De
Administración y
Finanzas



VENTURA VARELA L.
Gerente De
Desarrollo y
Comercial



SANDRA CHAVARRÍA R.
Contador
General



MIGUEL SOTO F.
Subgerente Legal

Directorio

Fue reelegido en la Junta Ordinaria de Accionistas del 18 de abril del año 2022 y está compuesto por las siguientes personas:

Felipe Aurelio del Río Goudie

RUT 5.851.869-7

Ingeniero Civil Industrial - Presidente.

Juan Pablo del Río Goudie

RUT 5.898.685-2

Arquitecto - Director.

Guillermo Agüero Piwonka

RUT 4.779.273-8

Ingeniero Civil Industrial - Director.

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.

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.

Ejecutivos Principales

GERENTE GENERAL

Edmundo Sebastián Hermosilla Hermosilla

RUT 6.634.832-6

Ingeniero Comercial

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.

GERENTE DE ADMINISTRACIÓN Y FINANZAS

Carlos Mendoza Gutierrez

RUT 10.618.136-5

Ingeniero Comercial

Desempeña su cargo desde 23 de octubre de 2017.

SUBGERENTE LEGAL

Miguel Soto

RUT 16.299.427-1

Abogado

Desempeña su cargo desde septiembre del año 2020.

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.

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.

ABOGADO

María Cecilia Moya Gutiérrez

RUT 10.473.217-8

Abogado

Desempeña su cargo desde mayo del año 2010.

Remuneraciones recibidas por los ejecutivos principales en el año 2023 y 2022 fue un total de **M\$475.826 y M\$408.440**, respectivamente.

La compañía no tiene planes de compensaciones especiales para sus ejecutivos principales.

Personal

Al 31 de diciembre del 2023, la compañía registra un total de **39 trabajadores**, que se dividen de la siguiente manera:

7

Gerentes y Ejecutivos Principales

24

Profesionales y Técnicos

8

Administrativos

**HECHOS ESENCIALES
O RELEVANTES**

Información Sobre Hechos Esenciales o Relevantes

1.

Con fecha 8 de marzo de 2023, en Sesión Ordinaria de Directorio de Sociedad de Renta Comerciales S.A. se acordaron las siguientes materias: **Los Directores aprobaron por unanimidad presentar a la aprobación de la respectiva Junta de Accionistas a celebrarse en abril de 2023**, el reparto de dividendos conforme a lo expuesto por el Gerente General, por un monto ascendiente a M\$5.600.000 de las utilidades proyectadas al 31 de diciembre de 2022.

2.

Con fecha 30 de marzo de 2023, en Sesión Extraordinaria, el Directorio de Sociedad de Rentas Comerciales S.A., **acordó convocar a Junta Ordinaria de Accionistas para el día 26 de abril de 2023**. La Junta Ordinaria de Accionistas tendrá por objeto que los asistentes se pronuncien sobre las siguientes materias:

1. **Aprobación de la Memoria**, el Balance, el Estado de Resultados, el Estado de Flujo Efectivo y las Notas a los Estados Financieros e Informe de los Auditores Externos correspondientes al ejercicio 2022;
2. **Distribución de Utilidades**;
3. **Designación de Auditores Externos** para el período 2023;
4. **Designación del periódico oficial**;
5. **Información sobre operaciones** con partes relacionadas;
6. **Remuneración del Directorio**;
7. **Conocer de cualquier materia de interés social** que corresponda tratar en Junta Ordinaria de Accionistas, conforme a la ley y a los estatutos de la sociedad.

3.

Con fecha 30 de marzo de 2023, se comunicó con carácter de Hecho Esencial a la Comisión del Mercado Financiero (CMF) **la fecha de celebración de la Junta Ordinaria de Accionistas**.





4.

Con fecha 26 de abril de 2023, **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:

4.1

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 2022.

4.2

La junta aprobó por la unanimidad de sus accionistas, efectuar una distribución a los accionistas de un 31,94% de las utilidades del ejercicio 2022 como dividendo, equivalente a \$5.598.000.000, correspondiendo a \$622 por acción, que deberán pagarse antes del día 30 de abril de 2023, en las oficinas de la sociedad ubicadas en Avenida Alonso de Córdova 4.125, oficina 401, Vitacura.

4.3

Se designó a la compañía Deloitte Auditores y Consultores Limitada por el período de un año.

4.4

La junta acordó designar al Diario El Mercurio como periódico oficial de la compañía.

4.5

El presidente informó que durante el año 2022 se efectuaron las siguientes operaciones con partes relacionadas:

- ▶▶▶ Venta por parte de Sociedad de Rentas Comerciales S.A. de los departamento número 607 del piso 6, departamentos números 409 y 410 del piso cuatro, departamento 502 del piso quinto, departamento 707 del piso siete y departamento 807 del piso ocho todos del Edificio A Camino San Antonio ubicado en calle Camino San Antonio 65, comuna de Las Condes; departamento 711 del piso siete y departamento 906 del piso nueve ambos del Edificio B La Cabaña, ubicado en calle La Cabaña 62, comuna de Las Condes; estacionamiento 2001 del subterráneo menos dos, estacionamiento 2002 del subterráneo menos dos, estacionamiento 2003 del subterráneo menos dos, estacionamiento 2004 del subterráneo menos dos, estacionamiento 2005 del subterráneo menos dos, estacionamiento 2010 del subterráneo menos dos, estacionamiento 2013 del subterráneo menos dos, estacionamiento 2015 del subterráneo menos dos, estacionamiento 2031 del subterráneo menos dos, estacionamiento 2040 del subterráneo menos dos, estacionamiento 3001 del subterráneo menos tres, estacionamiento 3002 del subterráneo menos tres, estacionamiento 3003 del subterráneo menos tres, estacionamiento 3004 del subterráneo menos tres, estacionamiento 3005 del subterráneo menos tres, estacionamiento 3008 del subterráneo menos tres, estacionamiento 3010 del subterráneo menos tres, estacionamiento 3012 del subterráneo menos tres, estacionamiento 3013 del subterráneo menos tres, estacionamiento 3014 del subterráneo menos tres, estacionamiento 3016 en conjunto con la bodega 301 ambos del subterráneo menos tres, estacionamiento 3024 en conjunto con la bodega 309 ambos del subterráneo menos tres, estacionamiento 3026 en conjunto con la bodega 311 ambos del subterráneo menos tres, estacionamiento 3031 del subterráneo menos tres, estacionamiento 3037 en conjunto con la bodega 320 ambos del subterráneo menos tres, estacionamiento 3038 en conjunto con la bodega 321 ambos del subterráneo menos tres, estacionamiento 3045 en conjunto con la bodega 326 ambos del subterráneo menos tres, estacionamiento 3047 en conjunto con la bodega 328 ambos del subterráneo menos tres, estacionamiento 3060 en conjunto con la bodega 339 ambos del subterráneo menos tres, estacionamiento 3077 del subterráneo menos tres, estacionamiento 3078 del subterráneo menos tres, estacionamiento 3080 del subterráneo menos tres, estacionamiento 3081 del subterráneo menos tres, estacionamiento 3082 del subterráneo menos tres, estacionamiento 3083 del subterráneo menos tres, estacionamiento 3084 del subterráneo menos tres, estacionamiento 3085 del subterráneo menos tres, estacionamiento 3086 del subterráneo menos tres, estacionamiento 3087 del subterráneo menos tres, estacionamiento 3088 del subterráneo menos tres, estacionamiento 3089 del subterráneo menos tres, estacionamiento 3090 del subterráneo menos tres, estacionamiento 3091 del subterráneo menos tres, estacionamiento 3097 del subterráneo menos tres, estacionamiento 3098 del subterráneo menos tres, estacionamiento 3101 del subterráneo menos tres, estacionamiento 3102 del subterráneo menos tres, estacionamiento 3103 del subterráneo menos tres, estacionamiento 3104 del subterráneo menos tres, estacionamiento 3105 del subterráneo menos tres, estacionamiento 3106 del subterráneo menos tres, estacionamiento 3107 del subterráneo menos tres, estacionamiento 3108 del subterráneo menos tres, estacionamiento 3112 del subterráneo menos tres, y estacionamiento 3114 del subterráneo menos tres, todos del CONDOMINIO LAS CONDES DOCE MIL NOVECIENTOS ONCE, comuna de Las Condes, a su sociedad filial "Inmobiliaria La Serena SpA", por un precio total de 63.425,47 UF. La compra fue aprobada por la unanimidad de los directores en el Directorio celebrado con fecha 16 de marzo de 2022. La compraventa fue celebrada con fecha 2 de mayo de 2022.

- 4.6 Por unanimidad se acuerda que por el año 2023 no se asigne ni pague dieta a los directores por concepto de remuneraciones.
-
- 4.7 Se firma el Acta por todos los accionistas presentes, el presidente y secretario.
-
- 4.8 No se trataron otras materias.
-

5. Con fecha 27 de abril de 2023, **se pagaron los dividendos** tal como fue acordado en la Junta Ordinaria de Accionistas de la sociedad.

6. Con fecha 29 de junio de 2023, en Sesión Ordinaria de Directorio de Sociedad de Renta Comerciales S.A., siendo la primera sesión de Directorio después de la Junta Ordinaria de Accionistas, **el Directorio aprobó por unanimidad que don Felipe del Río Goudie asuma como Presidente del Directorio de Sociedad de Rentas Comerciales S.A.**

7. Con fecha 3 de agosto de 2023, **se comunicó con carácter de Hecho Esencial la designación de don Felipe del Río como Presidente del Directorio de Sociedad de Rentas Comerciales S.A.**

8. Con fecha 18 de diciembre de 2023, **se celebró Junta Extraordinario de Accionistas de Sociedad de Renta Comerciales S.A.** En la que se aprobó la proposición de ampliar el objeto social, modificándose el artículo Tercero Permanente de los Estatutos Social.



**RESPONSABILIDAD SOCIAL
Y DESARROLLO SOSTENIBLE**

RESPONSABILIDAD SOCIAL Y DESARROLLO SOSTENIBLE

Sociedad de Rentas Comerciales S.A. durante 2023 ha seguido 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.

NÚMERO DE PERSONAS POR GENERO

Cargo	Hombres	Mujeres	Total
Directores	5		5
Gerentes	3	1	4
Trabajadores	18	12	30
TOTAL	26	13	39

NÚMERO DE PERSONAS POR NACIONALIDAD

Cargo	Chilenos	Extranjeros	Total
Directores	5	-	5
Gerentes	4	-	4
Trabajadores	29	1	30
TOTAL	38	1	39

NÚMERO 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	0	0	0	0	3	2	5
Gerentes	0	0	2	1	1	0	4
Trabajadores	5	9	9	6	1	0	30
TOTAL	5	9	11	7	5	2	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	0	0	0	0	5	5
Gerentes	1	0	0	1	2	4
Trabajadores	10	11	4	3	2	30
TOTAL	11	11	4	4	9	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 5 años en la compañía.

BRECHA SALARIAL POR GÉNERO

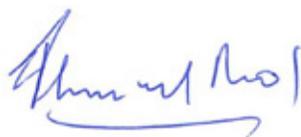
Cargo	Femenino / Masculino
Administrativo	-10,51%
Profesionales	-16,94%
Supervisores y Jefes	1,80%
Gerentes y Subgerentes	13,54%

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.



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 2023 de Sociedad de Rentas Comerciales S.A., incluyendo los Estados Financieros al 31 de diciembre de 2023 y notas explicativas que forman parte integral de ellos, son expresión fiel a la verdad, por lo que asumimos la responsabilidad legal correspondiente.



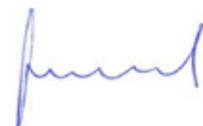
Felipe del Río Goudie
Presidente

5.851.869-7



Juan Pablo del Río Goudie
Director

5.898.685-2



Guillermo Agüero Piwonka
Director

4.779.273-8



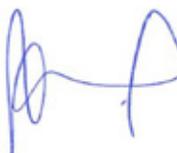
Víctor Horacio Pucci Labatut
Director

6.474.224-8



Edmundo Hermosilla Hermosilla
Director - Gerente General

6.634.832-6



Sandra Chavarría Rubilar
Contador

9.772.264-1

ESTADOS FINANCIEROS

Estados Financieros Consolidados

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A. Y FILIALES

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022.



INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

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

Opinión

Hemos efectuado una auditoría a los estados financieros consolidados de Sociedad de Rentas Comerciales S.A. y Filiales (la “Sociedad”) que comprenden los estados consolidados de situación financiera al 31 de diciembre de 2023 y 2022 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.

En nuestra opinión, los estados financieros consolidados adjuntos presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera de la Sociedad al 31 de diciembre de 2023 y 2022 y los resultados de sus operaciones y sus flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera emitidas por el International Accounting Standards Board.

Base para la opinión

Efectuamos nuestras auditorías de acuerdo con Normas de Auditoría Generalmente Aceptadas en Chile. Nuestras responsabilidades de acuerdo a tales normas se describen, posteriormente, en los párrafos bajo la sección “Responsabilidades del auditor por la auditoría de los estados financieros consolidados” del presente informe. De acuerdo a los requerimientos éticos pertinentes para nuestras auditorías de los estados financieros se nos requiere ser independientes de la Sociedad y cumplir con las demás responsabilidades éticas de acuerdo a tales requerimientos. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionarnos una base para nuestra opinión de auditoría.

Responsabilidades de la Administración por los estados financieros consolidados

La Administración es responsable por la preparación y presentación razonable de los estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera emitidas por el International Accounting Standards Board. Esta responsabilidad incluye el diseño, implementación y mantención de un control interno pertinente para la preparación y presentación razonable de estados financieros que estén exentos de representaciones incorrectas significativas, ya sea debido a fraude o error.

Al preparar los estados financieros, la Administración es requerida que evalúe si existen hechos o circunstancias que, considerados como un todo, originen una duda sustancial acerca de la capacidad de la Sociedad para continuar como una empresa en marcha al menos por los doce meses a partir del cierre del período que se reporta, sin limitarse a dicho período.

Responsabilidades del auditor por la auditoría de los estados financieros

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros como un todo, están exentos de representaciones incorrectas significativas, debido a fraude o error, y emitir un informe del auditor que incluya nuestra opinión. Una seguridad razonable es un alto, pero no absoluto, nivel de seguridad y, por lo tanto, no garantiza que una auditoría realizada de acuerdo con Normas de Auditoría Generalmente Aceptadas en Chile siempre detectará una representación incorrecta significativa cuando ésta exista. El riesgo de no detectar una representación incorrecta significativa debido a fraude es mayor que el riesgo de no detectar una representación incorrecta significativa debido a un error, ya que el fraude puede involucrar colusión, falsificación, omisiones intencionales, ocultamiento, representaciones inadecuadas o hacer caso omiso de los controles por parte de la Administración. Una representación incorrecta se considera significativa sí, individualmente, o en su sumatoria, éstas podrían influir el juicio que un usuario razonable realiza a base de estos estados financieros consolidados.

Como parte de una auditoría realizada de acuerdo con Normas de Auditoría Generalmente Aceptadas en Chile, nosotros:

- Ejercemos nuestro juicio profesional y mantenemos nuestro escepticismo profesional durante toda la auditoría.
- Identificamos y evaluamos los riesgos de representaciones incorrectas significativas de los estados financieros, ya sea, debido a fraude o error, diseñamos y realizamos procedimientos de auditoría en respuesta a tales riesgos. Tales procedimientos incluyen el examen, a base de pruebas, de la evidencia con respecto a los montos y revelaciones en los estados financieros.
- Obtenemos un entendimiento del control interno pertinente para una auditoría con el objeto de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero sin el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Sociedad. En consecuencia, no expresamos tal tipo de opinión.
- Evaluamos lo apropiado que son las políticas de contabilidad utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables significativas efectuadas por la Administración, así como evaluamos lo apropiado de la presentación general de los estados financieros consolidados.
- Concluimos si a nuestro juicio existen hechos o circunstancias, que, considerados como un todo, originen una duda sustancial acerca de la capacidad de la Sociedad para continuar como una empresa en marcha por al menos doce meses a partir del cierre del período que se reporta, sin limitarse a dicho período.

Se nos requiere comunicar a los responsables del Gobierno Corporativo, entre otros asuntos, la oportunidad y el alcance planificados de la auditoría y los hallazgos significativos de la auditoría, incluyendo, cualquier deficiencia significativa y debilidad importante del control interno que identificamos durante nuestra auditoría.

Deloitte.

Marzo 27 2024
Santiago, Chile

DocuSigned by:



4A1A3834C94A452...

Jessica Pérez Pavez

Rut: 12.251.778-0

Socia

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A. Y FILIALES

CONTENIDO

Estados de Situación Financiera Consolidados
Estados de Resultados Consolidados por Función
Estados de Resultados Integrales Consolidados
Estados de Cambios en el Patrimonio Consolidados
Estados de Flujos de Efectivo Directo Consolidados
Notas a los Estados Financieros Consolidados

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

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A. Y FILIALES

Estados de Situación Financiera Consolidados
al 31 de diciembre de 2023 y 2022

ACTIVOS	Nota	31.12.2023 MS	31.12.2022 MS
ACTIVOS CORRIENTES			
Efectivo y equivalentes al efectivo	6	11.652.680	7.756.196
Otros activos financieros	7	2.216.405	3.983.696
Inventarios	11	720.587	860.655
Otros activos no financieros	13	1.108.772	1.427.397
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar neto	8	569.737	1.952.608
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas	9	101.363	114.442
Activos por Impuestos Corrientes	12	-	130.758
Total activos corrientes		16.369.544	16.225.752
ACTIVOS NO CORRIENTES			
Inventarios	11	7.994.051	7.736.904
Otros activos no financieros	13	73.931	181.703
Propiedades, planta y equipos, neto	14	210.724	284.833
Propiedades de inversión	15	238.210.789	220.630.590
Total activos no corrientes		246.489.495	228.834.030
TOTAL ACTIVOS		262.859.039	245.059.782

Las notas adjuntas desde la N° 1 a la N° 32 forman parte integral de estos estados financieros consolidados.

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A. Y FILIALES

Estados de Situación Financiera Consolidados
al 31 de diciembre de 2023 y 2022

PATRIMONIO NETO Y PASIVOS	Nota	31.12.2023	31.12.2022
		MS	MS
PASIVOS CORRIENTES			
Otros pasivos financieros	16	613.238	994.737
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	17	441.234	584.389
Cuentas por pagar a entidades relacionadas	9	3.049.976	2.931.113
Pasivos por impuestos corrientes	12	1.091.321	170.629
Total pasivos corrientes		5.195.769	4.680.868
PASIVOS NO CORRIENTES			
Otros pasivos financieros	16	36.209.315	34.859.940
Cuentas por pagar a entidades relacionadas	9	1.677.224	2.638.574
Pasivos por impuestos diferidos	12	47.765.236	43.667.432
Otros pasivos no financieros	18	418.667	277.616
Total pasivos no corrientes		86.070.442	81.443.562
TOTAL PASIVOS		91.266.211	86.124.430
PATRIMONIO NETO			
Capital emitido	19	37.943.617	37.943.617
Ganancias acumuladas		133.649.211	120.991.735
Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora		171.592.828	158.935.352
Total patrimonio Neto		171.592.828	158.935.352
TOTAL DE PATRIMONIO NETO Y PASIVOS		262.859.039	245.059.782

Las notas adjuntas desde la N° 1 a la N° 32 forman parte integral de estos estados financieros consolidados.

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A. Y FILIALES

Estados de Resultado Consolidados
al 31 de diciembre de 2023 y 2022

ESTADO DE RESULTADOS	Nota	01.01.2023 31.12.2023 M\$	01.01.2022 31.12.2022 M\$
Estado de resultados por función			
Ingresos de actividades ordinarias	22	16.603.766	15.855.600
Costos de ventas	22	(5.380.454)	(5.293.416)
Ganancia bruta		11.223.312	10.562.184
Gastos de administración	23	(2.005.007)	(1.676.622)
Otros Ingresos, por función	22	1.620.241	138.331
Otros gastos, por función	24	(1.168)	(161.381)
Ganancia de actividades operacionales		10.837.378	8.862.512
Ingresos financieros	25	1.301.307	859.507
Costos financieros	26	(1.630.408)	(1.589.222)
Resultado por unidades de reajuste y diferencia de cambio	27	13.924.011	13.753.002
Ganancia, antes de impuestos		24.432.288	21.885.799
Resultado por impuestos a las ganancias	12	(5.977.996)	(4.527.985)
Ganancia del ejercicio		18.454.292	17.357.814
Ganancia, atribuible a los propietarios de la controladora	20	18.454.292	17.357.814
GANANCIA DEL EJERCICIO		18.454.292	17.357.814

Las notas adjuntas desde la N° 1 a la N° 32 forman parte integral de estos estados financieros consolidados.

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A. Y FILIALES

Estado de Resultados Integrales Consolidados al 31 de diciembre de 2023 y 2022

ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES	Nota	01.01.2023 31.12.2023 M\$	01.01.2022 31.12.2022 M\$
Ganancia del ejercicio	20	18.454.292	17.357.814
Otro resultado integral		-	-
Resultado integral total		18.454.292	17.357.814
Ganancias por acción		-	-
Ganancia básica por acción de operaciones continuadas	20	2.050,48	1.928,65
Ganancia básica por acción de operaciones discontinuadas		-	-
Ganancia por acción básica		2.050,48	1.928,65
Ganancia diluida por acción		-	-
Ganancias diluida por acción de operaciones continuadas	20	2.050,48	1.928,65
Ganancias diluida por acción de operaciones discontinuadas		-	-
GANANCIA DILUIDA POR ACCION		2.050,48	1.928,65

Las notas adjuntas desde la N° 1 a la N° 32 forman parte integral de estos estados financieros consolidados.

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A. Y FILIALES

Estados de Cambios en el Patrimonio Neto Consolidados al 31 diciembre de 2023 y 2022

31 de Diciembre de 2023	Nota	Capital emitido M\$	Ganancias acumuladas M\$	Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora M\$	Patrimonio Neto total M\$
Saldo inicial al 1 de enero de 2023	19	37.943.617	120.991.735	158.935.352	158.935.352
Cambios en patrimonio					
Ganancia del ejercicio		-	18.454.292	18.454.292	18.454.292
Incremento (decremento) por transferencia y otros cambios					
Reparto de Dividendos			(3.506.569)	(3.506.569)	(3.506.569)
Dividendos provisorios			(2.160.456)	(2.160.456)	(2.160.456)
Ajuste utilidades acumuladas			(129.791)	(129.791)	(129.791)
Total cambios en patrimonio		-	12.657.476	12.657.476	12.657.476
Saldo al 31 de Diciembre de 2023	19	37.943.617	133.649.211	171.592.828	171.592.828
31 de Diciembre de 2022	Nota	Capital emitido M\$	Ganancias acumuladas M\$	Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora M\$	Patrimonio Neto total M\$
Saldo inicial al 1 de enero de 2022	19	37.943.617	109.894.434	147.838.051	147.838.051
Cambios en patrimonio					
Ganancia del ejercicio		-	17.357.814	17.357.814	17.357.814
Incremento (decremento) por transferencia y otros cambios					
Reparto de Dividendos			(3.096.000)	(3.096.000)	(3.096.000)
Utilidad pendientes de Trib año 2016			(1.071.080)	(1.071.080)	(1.071.080)
Ajuste a las ganancias acumuladas Reproceso			(2.000)	(2.000)	(2.000)
Dividendos Provisorios			(2.091.433)	(2.091.433)	(2.091.433)
Total cambios en patrimonio		-	11.097.301	11.097.301	11.097.301
Saldo al 31 de Diciembre de 2022	19	37.943.617	120.991.735	158.935.352	158.935.352

Las notas adjuntas desde la N° 1 a la N° 32 forman parte integral de estos estados financieros consolidados.

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A. Y FILIALES

Estados de Flujo de Efectivo Directo Consolidados al 31 de diciembre de 2023 y 2022

ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO DIRECTO	Nota	01.01.2023 31.12.2023 M\$	01.01.2022 31.12.2022 M\$
FLUJO ORIGINADO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN			
Recaudación de deudores por ventas		21.341.573	17.623.037
Pagos a proveedores y personal		(11.490.074)	(7.301.407)
IVA y otros similares pagados		(951.014)	(2.119.329)
Flujo neto proveniente de actividades de operación		8.900.485	8.202.301
FLUJO ORIGINADO POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
Adiciones de Propiedades, planta, equipos y propiedades de inversión	14-15	(719.481)	(1.119.130)
Ventas y Bajas de Propiedades, planta, equipos y propiedades de inversión		1.482.664	-
Inversiones en Instrumentos Financieros		3.116.063	(2.961.565)
Flujo neto (utilizados en) actividades de inversión		3.879.246	(4.080.695)
FLUJO ORIGINADO POR ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO			
Reparto de dividendos	19	(5.598.000)	(3.096.000)
Pago de Intereses por Préstamos	16	(214.177)	(245.452)
Pago de Préstamos	16	(725.257)	(700.044)
Pago de Intereses por Títulos de Deuda	16	(1.435.160)	(1.330.542)
Pagos de préstamos de entidades relacionadas		(910.653)	(729.887)
Flujo neto (utilizados en) actividades de financiamiento		(8.883.247)	(6.101.925)
Variación neta del efectivo y efectivo equivalente durante el ejercicio		3.896.484	(1.980.319)
Saldo inicial de efectivo y efectivo equivalente		7.756.196	9.736.515
Saldo final de efectivo y efectivo equivalente	6	11.652.680	7.756.196

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A. Y FILIALES

INDICE

NOTA 1 - Información general de la sociedad	10
NOTA 2 - Bases de presentación de los Estados Financieros	11
NOTA 3 - Pronunciamientos Contables	15
NOTA 4 - Políticas contables significativas	22
NOTA 5 - Información financiera por segmento	37
NOTA 6 - Efectivo y equivalentes al efectivo	38
NOTA 7- Otros Activos Financieros Corrientes	40
NOTA 8 - Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	40
NOTA 9 - Cuentas por cobrar y pagar a entidades relacionadas	44
NOTA 10 - Transacciones con entidades relacionadas más significativas	45
NOTA 11 - Inventarios	47
NOTA 12 - Impuestos a las ganancias e impuestos diferidos	47
NOTA 13 - Otros activos no financieros corrientes y no corrientes	49
NOTA 14 - Propiedades planta y equipos	50
NOTA 15 - Propiedades de inversión	53
NOTA 16 - Otros pasivos financieros	56
NOTA 17 - Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	59
NOTA 18 - Otros pasivos no financieros corrientes y no corrientes	60
NOTA 19 - Patrimonio	60
NOTA 20 - Ganancias por acción	62
NOTA 21 - Activos y pasivos financieros	63
NOTA 22 - Ingresos y costos	64
NOTA 23 - Gastos de administración y ventas	65
NOTA 24 - Otros gastos por función	65
NOTA 25- Ingresos financieros	66
NOTA 26- Costos financieros	66
NOTA 27 - Resultado con unidades reajustables y diferencia de cambio	66
NOTA 28 - Medio ambiente	67
NOTA 29 - Política de gestión y riesgo	67
NOTA 30 - Cauciones obtenidas de terceros	72
NOTA 31 - Contingencias y restricciones	72
NOTA 32 - Hechos posteriores	74

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A. Y FILIALES

Notas a los Estados Financieros Consolidados
al 31 de diciembre de 2023 y 2022
(Expresados en miles de pesos chilenos – M\$)

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 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.

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A. Y FILIALES

Notas a los Estados Financieros Consolidados
al 31 de diciembre de 2023 y 2022
(Expresados en miles de pesos chilenos – M\$)

NOTA 1 - Información general de la Sociedad (continuación)

Propiedad y control de la entidad

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022 la composición accionaria de Sociedad de Rentas Comerciales S.A., es la siguiente:

PROPIEDAD Y CONTROL	RUT	Nº de Acciones	Participación total
DT Inmobiliaria S.A.	76.058.268-9	8.999.973	99,9997%
DT Huillinco 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%
TOTALES		9.000.000	100%

Dada la integración operativa y comercial existente con sus sociedades relacionadas Sodimac S.A. Dercorp S.A. y 4Life Seguros de Vida S.A. principalmente, la Sociedad mantiene una concentración de ingresos con estas relacionadas, lo que representa el 23,96% a diciembre 2023 y 49,95% al 31 de diciembre de 2022 relacionadas Dercorp, FFOO, Dercos S.A., Dercocenter S.A., 4Life Seguros de Vida S.A. y Sodimac S.A.

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 2023 y 2022.
- Estados de Resultados Consolidados al 31 de diciembre de 2023 y 2022.
- Estados de Resultados Integrales Consolidados al 31 de diciembre de 2023 y 2022.
- Estados de Cambios en el Patrimonio Neto Consolidados al 31 de diciembre de 2023 y 2022.
- Estados de Flujos de Efectivo directo Consolidados al 31 de diciembre de 2023 y 2022.

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 2023 y de 2022, los resultados integrales de sus operaciones, terminado al 31 de diciembre de 2023 y 2022 y los cambios en el patrimonio neto y los flujos de efectivo al 31 de diciembre de 2023 y 2022 han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el International Accounting Standards Board (“IASB”) y con las interpretaciones emitidas por el comité de Interpretaciones de las Normas Internacionales de Información Financiera (CINIIF).

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.

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A. Y FILIALES

Notas a los Estados Financieros Consolidados
al 31 de diciembre de 2023 y 2022
(Expresados en miles de pesos chilenos – M\$)

NOTA 2 - Bases de presentación de los estados financieros Consolidados

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 Internacional 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 25 de marzo de 2024.

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.

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.

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A. Y FILIALES

Notas a los Estados Financieros Consolidados
al 31 de diciembre de 2023 y 2022
(Expresados en miles de pesos chilenos – M\$)

NOTA 2 - Bases de presentación de los estados financieros Consolidados (Continuación)

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:

- i) Flujos de Efectivo: las entradas y salidas de efectivo y de efectivo equivalentes, entendiendo por éstas las inversiones a corto plazo de gran liquidez y con bajo riesgo de cambios en su valor, tales como: efectivo en caja, depósitos a plazo y otras inversiones a corto plazo de alta liquidez.
- ii) 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.
- iii) 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.
- iv) 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.

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A. Y FILIALES

Notas a los Estados Financieros Consolidados
al 31 de diciembre de 2023 y 2022
(Expresados en miles de pesos chilenos – M\$)

NOTA 2 - Bases de presentación de los estados financieros Consolidados (Continuación)

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	Pais	Tipo de relación	Porcentaje de Participación	
				31.12.2023	31.12.2022
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%

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A. Y FILIALES

Notas a los Estados Financieros Consolidados
al 31 de diciembre de 2023 y 2022
(Expresados en miles de pesos chilenos – M\$)

NOTA 3 - Pronunciamientos Contables

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

Nuevas NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
NIIF 17, <i>Contratos de Seguros</i>	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2023.
Enmiendas a NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
Revelación de Políticas Contables (enmiendas a NIC 1 y NIIF - Declaración Práctica 2)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2023.
Definición de Estimaciones Contables (enmiendas a NIC 8)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2023.
Impuesto Diferido relacionado a Activos y Pasivos que se originan de una Sola Transacción (enmiendas a NIC 12)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2023.
Reforma Tributaria Internacional – Reglas Modelo Pilar Dos (enmiendas a NIC 12)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2023.

NIIF 17, Contratos de Seguros

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

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

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

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

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

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A. Y FILIALES

Notas a los Estados Financieros Consolidados
al 31 de diciembre de 2023 y 2022
(Expresados en miles de pesos chilenos – M\$)

NOTA 3 - Pronunciamientos Contables (Continuación)

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

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

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

Definición de Estimaciones Contables (enmiendas a NIC 8)

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

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

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

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

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

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

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

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A. Y FILIALES

Notas a los Estados Financieros Consolidados
al 31 de diciembre de 2023 y 2022
(Expresados en miles de pesos chilenos – M\$)

NOTA 3 - Pronunciamientos Contables (Continuación)

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

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

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

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

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

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A. Y FILIALES

Notas a los Estados Financieros Consolidados
al 31 de diciembre de 2023 y 2022
(Expresados en miles de pesos chilenos – M\$)

NOTA 3 - Pronunciamientos Contables (Continuación)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A. Y FILIALES

Notas a los Estados Financieros Consolidados
al 31 de diciembre de 2023 y 2022
(Expresados en miles de pesos chilenos – M\$)

NOTA 3 - Pronunciamientos Contables (Continuación)

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

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

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

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

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

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

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

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A. Y FILIALES

Notas a los Estados Financieros Consolidados
al 31 de diciembre de 2023 y 2022
(Expresados en miles de pesos chilenos – M\$)

NOTA 3 - Pronunciamientos Contables (Continuación)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

NOTA 3 - Pronunciamientos Contables (Continuación)

Falta de Intercambiabilidad (enmiendas a NIC 1)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A. Y FILIALES

Notas a los Estados Financieros Consolidados
al 31 de diciembre de 2023 y 2022
(Expresados en miles de pesos chilenos – M\$)

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 2023, 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 moneda funcional

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022 los tipos de cambio de las monedas son los siguientes:

	31.12.2023 \$	31.12.2022 \$
Unidad de Fomento	36.789,36	35.110,98
Dólar	877,12	855,86

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A. Y FILIALES

Notas a los Estados Financieros Consolidados
al 31 de diciembre de 2023 y 2022
(Expresados en miles de pesos chilenos – M\$)

NOTA 4 - Políticas contables significativas (Continuación)

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 2023 y 2022, la Sociedad tiene pasivos financieros medidos a costo amortizado que se detallan en Nota 16.

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A. Y FILIALES

Notas a los Estados Financieros Consolidados
al 31 de diciembre de 2023 y 2022
(Expresados en miles de pesos chilenos – M\$)

NOTA 4 - Políticas contables significativas (Continuación)

- **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 2023 y 2022, La Sociedad no mantiene pasivos medidos a valor razonable.

- **Valoración a Valor Razonable**

La medición a valor razonable corresponde a la estimación del precio al que tendría lugar una transacción ordenada, para vender el activo o transferir el pasivo entre participantes del mercado, en una fecha determinada y en condiciones de mercado.

Jerarquización de los Valores Razonables

Nivel 1: Precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos o pasivos idénticos;

Nivel 2: Variables distintas a los precios cotizados incluidos en nivel 1 que sean observables para el Activo y el Pasivo;

Nivel 3: Variables que no estén basadas en mercados observables. Cuando el mercado de un instrumento no representa un mercado activo, el Grupo determinará el valor razonable utilizando técnicas de aproximación a un precio justo como curvas de interés, a partir de transacciones de mercado u homologación con instrumentos de similares características, u otras.

- **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.

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A. Y FILIALES

Notas a los Estados Financieros Consolidados
al 31 de diciembre de 2023 y 2022
(Expresados en miles de pesos chilenos – M\$)

NOTA 4 - Políticas contables significativas (Continuación)

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 2023 y 2022, la Sociedad presenta activos financieros y propiedades de inversión a valor razonable con cambios en resultado detallado en Nota 6, 7 y 15.

▪ **Instrumentos Financieros Derivados**

La Compañía usa instrumentos financieros derivados tales como contratos forward de moneda y swaps, para cubrir sus riesgos asociados con fluctuaciones en las tasas de interés y de tipo de cambio. Tales instrumentos financieros derivados son inicialmente reconocidos a valor razonable en la fecha en la cual el contrato derivado es suscrito y son posteriormente remedidos a valor razonable en forma continua. Cualquier utilidad o pérdida que surge de cambios en el valor razonable de derivados durante el período es llevada directamente al estado de resultados.

Al 31 de diciembre de 2023 no existen instrumentos derivados, 2022 existían contratos forward.

▪ **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 2023 y 2022, la Sociedad tiene cuentas comerciales por cobrar y cuentas por cobrar a empresas relacionadas que se presentan en Notas 8 y 9, respectivamente.

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A. Y FILIALES

Notas a los Estados Financieros Consolidados
al 31 de diciembre de 2023 y 2022
(Expresados en miles de pesos chilenos – M\$)

NOTA 4 - Políticas contables significativas (Continuación)

▪ **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 intermedia 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 Consolidados.

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, 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 Consolidados, los cuales son presentados en el pasivo no corriente.

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, 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.

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A. Y FILIALES

Notas a los Estados Financieros Consolidados
al 31 de diciembre de 2023 y 2022
(Expresados en miles de pesos chilenos – M\$)

NOTA 4 - Políticas contables significativas (Continuación)

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 2023 y 2022, el movimiento de deterioro en los clientes y cuentas por cobrar se presenta en Nota 8 f).

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.

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A. Y FILIALES

Notas a los Estados Financieros Consolidados
al 31 de diciembre de 2023 y 2022
(Expresados en miles de pesos chilenos – M\$)

NOTA 4 - Políticas contables significativas (Continuación)

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 2023 y 2022, 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.

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 2023 y 2022, la Sociedad reconoció como inventarios corrientes M\$720.587 y M\$860.655 respectivamente.
- Costo inventarios corrientes: Durante los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2023 y 2022, la Sociedad reconoció como costo de ventas de inventarios M\$140.068 y M\$620.872 respectivamente.
- Inventarios no corrientes, terrenos: corresponden a aquellos lotes y macro lotes dispuestos para la venta y para el desarrollo de los proyectos inmobiliarios de M\$6.148.041 al 31 de diciembre de 2023 y 2022
- Inventarios no corrientes, 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 cuyo saldo al 31 de diciembre de 2023 y 2022 es de M\$1.846.010 y M\$1.588.863 respectivamente.

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A. Y FILIALES

Notas a los Estados Financieros Consolidados
al 31 de diciembre de 2023 y 2022
(Expresados en miles de pesos chilenos – M\$)

NOTA 4 - Políticas contables significativas (Continuación)

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.

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A. Y FILIALES

Notas a los Estados Financieros Consolidados
al 31 de diciembre de 2023 y 2022
(Expresados en miles de pesos chilenos – M\$)

NOTA 4 - Políticas contables significativas (Continuación)

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 valorización 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 valorización 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.

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A. Y FILIALES

Notas a los Estados Financieros Consolidados
al 31 de diciembre de 2023 y 2022
(Expresados en miles de pesos chilenos – M\$)

NOTA 4 - Políticas contables significativas (Continuación)

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. Realizado por Transsa durante los últimos 3 años, hasta el 31 de diciembre de 2023.

Para ello se analizan 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.

NOTA 4 - Políticas contables significativas (Continuación)

3. Enfoque de ingresos (Valor por flujos descontados).

Las propiedades 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.

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.

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A. Y FILIALES

Notas a los Estados Financieros Consolidados
al 31 de diciembre de 2023 y 2022
(Expresados en miles de pesos chilenos – M\$)

NOTA 4 - Políticas contables significativas (Continuación)

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 Sociedad 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.

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A. Y FILIALES

Notas a los Estados Financieros Consolidados
al 31 de diciembre de 2023 y 2022
(Expresados en miles de pesos chilenos – M\$)

NOTA 4 - Políticas contables significativas (Continuación)

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 presentan 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.

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A. Y FILIALES

Notas a los Estados Financieros Consolidados
al 31 de diciembre de 2023 y 2022
(Expresados en miles de pesos chilenos – M\$)

NOTA 4 - Políticas contables significativas (Continuación)

o) 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.

p) 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 2023 y 2022.

q) 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

r) 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.

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A. Y FILIALES

Notas a los Estados Financieros Consolidados
al 31 de diciembre de 2023 y 2022
(Expresados en miles de pesos chilenos – M\$)

NOTA 4 - Políticas contables significativas (Continuación)

s) 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.

t) 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 compraventa, 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.

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A. Y FILIALES

Notas a los Estados Financieros Consolidados
al 31 de diciembre de 2023 y 2022
(Expresados en miles de pesos chilenos – M\$)

NOTA 5 – Información financiera por segmento

La Sociedad reporta información por segmentos de acuerdo con 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.

- Compraventa y Explotación de bienes raíces.

INFORMACION POR SEGMENTOS		
Información General sobre Estados de Resultados	31.12.2023 M\$	31.12.2022 M\$
Ingresos de actividades ordinarias	16.603.766	15.855.600
Costos de ventas	(5.380.454)	(5.293.416)
Ganancia bruta	11.223.312	10.562.184
Gastos de administración	(2.005.007)	(1.676.622)
Ingresos financieros	1.301.307	859.507
Costos financieros	(1.630.408)	(1.589.222)
Otros Ingresos, por función	1.620.241	138.331
Otros gastos, por función	(1.168)	(161.381)
Resultado por unidades de reajuste	13.924.011	13.753.002
Ganancia, antes de impuestos	24.432.288	21.885.799
Beneficio (gasto) por impuestos a las ganancias	(5.977.996)	(4.527.985)
Ganancia	18.454.292	17.357.814
Información General sobre Estados Financieros	31.12.2023 M\$	31.12.2022 M\$
Activos corrientes totales	16.369.544	16.225.752
Activos no corrientes totales	246.489.495	228.834.030
Total Activos	262.859.039	245.059.782
Pasivos corrientes totales	5.195.769	4.680.868
Pasivos no corrientes totales	86.070.442	81.443.562
Total Pasivos	91.266.211	86.124.430
Total patrimonio	171.592.828	158.935.352
Total Patrimonio	171.592.828	158.935.352
Total de Patrimonio y Pasivos	262.859.039	245.059.782

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A. Y FILIALES

Notas a los Estados Financieros Consolidados
al 31 de diciembre de 2023 y 2022
(Expresados en miles de pesos chilenos – M\$)

NOTA 5 – Información financiera por segmento (continuación)

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

Existen tres clientes 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 2023 y 2022.

Clientes Nacionales con ventas sobre el 10%		
INFORMACION POR SEGMENTOS		
Información General sobre Estados de Resultados	31.12.2023	31.12.2022
	M\$	M\$
Ingresos de actividades ordinarias	8.448.450	7.830.508

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	31.12.2023	31.12.2022
	M\$	M\$
Caja (a)	124	-
Bancos (b)	188.130	224.373
Depósito a Plazo (c)	4.394.694	1.596.102
Fondos Mutuos (d)	7.069.732	5.935.721
Total Efectivo y Equivalentes al Efectivo	11.652.680	7.756.196

a) Caja

CAJA	31.12.2023	31.12.2022
	M\$	M\$
Caja en pesos	124	-
Total	124	-

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A. Y FILIALES

Notas a los Estados Financieros Consolidados
al 31 de diciembre de 2023 y 2022
(Expresados en miles de pesos chilenos – M\$)

NOTA 6 - Efectivo y equivalentes al efectivo (Continuación)

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	31.12.2023 M\$	31.12.2022 M\$
Banco de Chile	16.571	18.031
Banco Santander	164.849	199.632
Banco Estado	6.710	6.710
Total	188.130	224.373

c) Depósito a plazo

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

Depósitos a Plazo	31.12.2023 M\$	31.12.2022 M\$
Banco Santander	-	715.436
BTG	4.394.694	880.666
Total	4.394.694	1.596.102

d) Fondos Mutuos

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

FONDOS MUTUOS	N° cuotas	Valor Cuota \$	Saldo M\$
Al 31 de Diciembre de 2023			
BTG Pactual Money Market Serie I	CLP	219.484,8865	2.430,1299
Banco Estado - Fondo Ahorro Corto Plazo Serie I	CLP	1.745.496,0775	1.452,8437
Banco Estado - Fondo Conveniencia Serie A	CLP	75.929,7830	1.976,7715
Banco Estado - Fondo Conveniencia Serie I	CLP	2.333.266,2059	1.650,1875
Total			7.069.732
Al 31 de diciembre de 2022			
BTG Pactual Money Market Serie F	CLP	347.289,6565	1.378,8783
BTG Pactual Money Market Serie I	CLP	303.989,6827	2.194,8839
BTG Pactual Money Market	USD	8.823,1832	2,0338
Banco Estado - Fondo Ahorro Corto Plazo Serie I	CLP	3.155.059,2314	1.326,2843
Banco Estado - Fondo Ahorro Corto Plazo Serie A	CLP	73.005,2871	1.323,6461
Banco Estado - Fondo Conveniencia Serie I	CLP	331.622,0331	1.487,0301
Total			5.935.721

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A. Y FILIALES

Notas a los Estados Financieros Consolidados
al 31 de diciembre de 2023 y 2022
(Expresados en miles de pesos chilenos – M\$)

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, es el siguiente:

Otras Activos Financieros Corrientes		31.12.2023 M\$	31.12.2022 M\$
Bonos	CLP	2.160.506	3.052.816
Nota de estructura JP Morgan (*)	USD	-	897.797
Acciones Mercado Nacional	CLP	55.899	33.083
Total Otros Activos Financieros Corrientes		2.216.405	3.983.696

(*) Con fecha 15 de febrero de 2022, La sociedad adquiere una Nota Estructura por un valor de USD 1.000.000 con JP Morgan por medio de BTG Pactual, valorizado a su valor de mercado.

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 2023 y 2022, es la siguiente:

Deudores Comerciales y otras cuentas por cobrar, neto corriente	31.12.2023 M\$	31.12.2022 M\$
Deudores por arriendos	293.852	325.324
Clientes ventas departamentos	-	144.613
Otros documentos por cobrar (*)	275.885	1.482.671
Totales deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, neto corriente	569.737	1.952.608

(*) El saldo del año 2023 corresponde a cuentas por cobrar a empresas subcontratistas y el saldo del año 2022 corresponde a una cuenta por cobrar por la venta del inmueble de Francisco de Aguirre.

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

Deudores Comerciales y otras cuentas por cobrar, bruto corriente	31.12.2023 M\$	31.12.2022 M\$
Deudores por arriendos	380.181	411.624
Clientes ventas departamentos	-	144.613
Otros documentos por cobrar (*)	275.885	1.482.671
Totales deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, bruto corriente	656.066	2.038.908

(*) El saldo del año 2023 corresponde a cuentas por cobrar a empresas subcontratistas y el saldo del año 2022 corresponde a una cuenta por cobrar por la venta del inmueble de Francisco de Aguirre 03.

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A. Y FILIALES

Notas a los Estados Financieros Consolidados
al 31 de diciembre de 2023 y 2022
(Expresados en miles de pesos chilenos – M\$)

NOTA 8 - Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar (Continuación)

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

Vencimientos de los deudores comerciales	31.12.2023 M\$	31.12.2022 M\$
Vencimiento menor de tres meses	305.514	1.977.448
Vencimiento entre tres y seis meses	14.272	19.617
Vencimiento entre seis y doce meses	336.280	41.843
Totales deudores comerciales y otras cuentas por cobrar bruto	656.066	2.038.908

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 2023 y 2022:

31.12.2023	CARTERA NO SECURITIZADA				CARTERA SECURITIZADA				Monto Total cartera bruta M\$
Tramo de morosidad	N° Clientes cartera no repactada M\$	Monto Cartera no repactada bruta	N° Clientes cartera repactada	Monto Cartera repactada bruta M\$	N° Clientes cartera no repactada	Monto Cartera no repactada bruta	N° Clientes cartera repactada	Monto Cartera repactada bruta	
Al día	7	116.888	-	-	-	-	-	-	116.888
1-30 días	27	142.045	-	-	-	-	-	-	142.045
31-60 días	15	31.517	-	-	-	-	-	-	31.517
61-90 días	9	15.064	-	-	-	-	-	-	15.064
91-120 días	8	9.848	-	-	-	-	-	-	9.848
121-150 días	2	4.424	-	-	-	-	-	-	4.424
151-180 días	-	-	-	-	-	-	-	-	-
181-210 días	-	-	-	-	-	-	-	-	-
211-250 días	1	316	-	-	-	-	-	-	316
> 250 días	14	335.964	-	-	-	-	-	-	335.964
Total	83	656.066	-	-	-	-	-	-	656.066

31.12.2022	CARTERA NO SECURITIZADA				CARTERA SECURITIZADA				Monto Total cartera bruta M\$
Tramo de morosidad	N° Clientes cartera no repactada M\$	Monto Cartera no repactada bruta	N° Clientes cartera repactada	Monto Cartera repactada bruta M\$	N° Clientes cartera no repactada	Monto Cartera no repactada bruta	N° Clientes cartera repactada	Monto Cartera repactada bruta	
Al día	44	104.890	-	-	-	-	-	-	104.890
1-30 días	26	1.826.775	-	-	-	-	-	-	1.826.775
31-60 días	9	12.266	-	-	-	-	-	-	12.266
61-90 días	12	33.517	-	-	-	-	-	-	33.517
91-120 días	6	9.765	-	-	-	-	-	-	9.765
121-150 días	5	5.525	-	-	-	-	-	-	5.525
151-180 días	5	4.327	-	-	-	-	-	-	4.327
181-210 días	6	15.443	-	-	-	-	-	-	15.443
211-250 días	3	10.894	-	-	-	-	-	-	10.894
> 250 días	11	15.506	-	-	-	-	-	-	15.506
Total	127	2.038.908	-	-	-	-	-	-	2.038.908

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A. Y FILIALES

Notas a los Estados Financieros Consolidados
al 31 de diciembre de 2023 y 2022
(Expresados en miles de pesos chilenos – M\$)

NOTA 8 - Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar (Continuación)

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

Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	Número de clientes en cartera	
	31.12.2023	31.12.2022
Deudores por cobrar y otros documentos por cobrar	83	127
Total deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	83	127

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	31.12.2023	31.12.2022
	M\$	M\$
Saldo inicial	(86.300)	(74.380)
Incremento del período	(29)	(11.920)
Totales deterioro por deudas incobrables	(86.329)	(86.300)

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 2023 y 2022.

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 2023 y 2022.

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.

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A. Y FILIALES

Notas a los Estados Financieros Consolidados
al 31 de diciembre de 2023 y 2022
(Expresados en miles de pesos chilenos – M\$)

NOTA 8 - Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar (Continuación)

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

La Sociedad no mantiene cheques en cobranza judicial.

Se iniciaron acciones de cobro judicial en los años 2023 y 2022 a los siguientes clientes:

1- Juicio por Cobrar

- Sociedad, Servicios, Ingeniería, Equipos Sielcom Limitada M\$3.648.- adeudados a Inmobiliaria La Serena SpA.
- Pía Ossandón Cortés, por la suma de M\$8.179.- adeudados a Inmobiliaria La Serena SpA.
- Nektia SpA, por la suma de M\$11.626.- adeudados a Sociedad de Rentas Comerciales S.A.
- Juan Francisco Aranda y Carolina Vergara Campos, por la suma de M\$4.696.- adeudados a Sociedad de Rentas Comerciales S.A.
- Inversiones Lota SpA, por la suma de M\$80.000 a Sociedad de Rentas Comerciales S.A.
- Seguridad del Pacífico SpA por la suma de M\$190.093 con objeto de cobrar todo lo pagado adeudados a Inmobiliaria La Serena SpA.

2. Juicio por Pagar

- Juicio sumario por defectos en construcción presentado por propietarios de departamentos del proyecto La Cabaña SRC, por la suma de M\$450.406.-
- Juicio presentado por Mariana Pizarro por accidente peatonal con lesiones por M\$11.460 a Sociedad de Rentas Comerciales S.A.

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 de 2023 y 2022

NOTA 9 - Cuentas por cobrar y pagar a entidades relacionadas

a) Cuentas por cobrar a entidades relacionadas

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, 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	
					31.12.2023 M\$	31.12.2022 M\$
94.141.000-6	Derco S.A.	Controlador Común	Arriendos	Chile	-	39.712
96.792.430-K	Sodimac S.A.	Relacionada del controlador	Arriendos	Chile	92.320	74.730
76.418.751-2	4 Life Seguros de Vida S.A.	Relacionada del controlador	Arriendos	Chile	9.043	-
Totales					101.363	114.442

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.

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A. Y FILIALES

Notas a los Estados Financieros Consolidados
al 31 de diciembre de 2023 y 2022
(Expresados en miles de pesos chilenos – M\$)

NOTA 9 - Cuentas por cobrar y pagar a entidades relacionadas (Continuación)

b) Cuentas por pagar a entidades relacionadas corrientes

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, 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	
					31.12.2023 M\$	31.12.2022 M\$
76.022.862-1	Servicios Operac., Comer. y Adm. SpA.	Relacionada del controlador	Beneficios	Chile	-	11
76.053.885-K	Dercorp S.A. (*)	Relacionada del controlador	Préstamos	Chile	889.520	839.669
77.288.038-3	Cerro Mayo SpA	Accionistas	Dividendo	Chile	2	2
77.288.036-7	DT Huillinco SpA	Accionistas	Dividendo	Chile	2	2
76.058.268-9	DT Inmobiliaria S.A.	Accionistas	Dividendo	Chile	2.160.450	2.091.427
77.288.037-5	Peñuelas Corp SpA	Accionistas	Dividendo	Chile	2	2
Totales					3.049.976	2.931.113

(*) 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 notaría.

c) Cuentas por pagar a entidades relacionadas no corrientes

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, la Sociedad presenta cuentas por pagar no corrientes, según el siguiente detalle:

Rut entidad relacionada	Entidad relacionada	Naturaleza de la relación	Descripción del Saldo	País donde esta establecida la entidad relacionada	No corriente	
					31.12.2023 M\$	31.12.2022 M\$
76.053.885-K	Dercorp S.A. (*)	Relacionada del controlador	Préstamos	Chile	1.677.224	2.638.574
Totales					1.677.224	2.638.574

(*) 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 notaría.

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A. Y FILIALES

Notas a los Estados Financieros Consolidados
al 31 de diciembre de 2023 y 2022
(Expresados en miles de pesos chilenos – M\$)

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 2023 y 2022 y sus efectos en resultados:

Rut entidad relacionada	Entidad relacionada	Naturaleza de la relación	Descripción de la Transacción	31.12.2023		31.12.2022	
				Monto	Efecto en resultado	Monto	Efecto en resultado
				M\$	(cargo)/abono	M\$	(cargo)/abono
76.053.885-K	Dercorp S.A.	Relacionada del controlador	Reembolso de gastos	132	-	1.070	-
			Obtención de préstamo	4.400.000	(164.352)	4.400.000	(58.860)
			Pago de préstamos	(1.833.389)	-	(922.736)	-
			Arriendos cobrados	311.108	293.057	301.113	286.704
			Recaudación de arriendos	311.108	-	301.112	-
77.005.141-K	Inversiones Cafetano S.p.A	Relacionada del controlador	Arriendos cobrados	359	346	2.013	1.940
			Recaudación de arriendos	359	-	23.028	-
82.995.700-0	Dercocenter SpA.	Relacionada del controlador	Arriendos cobrados	-	-	990.985	897.686
			Recaudación de arriendos	-	-	1.059.880	-
76.022.862-1	Servicios Operac., Comer. y Adm. SpA.	Relacionada del controlador	Arriendos cobrados	-	-	53.325	3.325
			Recaudación de arriendos	-	-	53.416	-
			Reembolso de gastos	-	-	-	(48)
96.792.430-K	Sodimac S.A.	Relacionada del controlador	Arriendos cobrados	2.711.517	2.585.663	2.680.575	2.539.647
			Recaudación de arriendos	2.768.658	-	2.707.135	-
76.821.330-5	Imperial S.A.	Relacionada del controlador	Arriendos cobrados	449.339	420.287	412.214	385.123
			Recaudación de arriendos	449.339	-	412.214	-
94.141.000-6	Derco SpA	Relacionada del controlador	Arriendos cobrados	-	-	3.174.146	3.132.859
			Recaudación de arriendos	-	-	3.134.435	-
77.288.038-3	Cerro Mayo Spa	Accionistas	Dividendos	4	-	2	-
			Arriendos cobrados	48.201	45.921	3.905	3.712
			Recaudación de arriendos	48.201	-	3.905	-
77.288.036-7	DT Huillenco Spa	Accionistas	Dividendos	4	-	2	-
76.058.268-9	DT Inmobiliaria S.A.	Accionistas	Dividendos	3.506.557	-	2.091.426	-
77.288.037-5	Peñuelas Corp S.p.A	Accionistas	Dividendos	4	-	2	-
			Arriendos cobrados	128.314	123.443	116.942	112.332
			Recaudación de arriendos	128.314	-	116.943	-
76.762.740-8	Sociedad Comercializadora de Repuestos SpA	Relacionada del controlador	Arriendos cobrados	-	-	207.256	195.919
			Recaudación de arriendos	-	-	223.444	-
76.119.718-5	Inmobiliaria Nueva Costanera Spa	Relacionada del controlador	Arriendos cobrados	146.092	137.915	133.331	125.668
			Recaudación de arriendos	146.092	-	133.377	-
77.094.439-2	Eje Gestión Inmobiliaria S.p.A	Relacionada del controlador	Arriendos cobrados	110.484	101.602	100.600	92.457
			Recaudación de arriendos	110.484	-	100.600	-
76.156.657-1	Inversiones D y D Cuatro S.p.A	Relacionada del controlador	Arriendos cobrados	-	-	40.344	38.367
			Recaudación de arriendos	-	-	40.344	-
77.288.036	DT Huillenco S.p.A	Relacionada del controlador	Arriendos cobrados	1.890	1.771	-	-
			Recaudación de arriendos	1.890	-	-	-
76.546.890-6	Inversiones del Rio Edwards Ltda	Relacionada del controlador	Arriendos cobrados	55.406	53.297	50.924	48.838
			Recaudación de arriendos	55.406	-	50.924	-
76.418.751-2	4 Life Seguros de Vida S.A.	Relacionada del controlador	Arriendos cobrados	187.370	179.581	138.870	136.400
			Recaudación de arriendos	187.370	-	149.884	-

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

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A. Y FILIALES

Notas a los Estados Financieros Consolidados
al 31 de diciembre de 2023 y 2022
(Expresados en miles de pesos chilenos – M\$)

NOTA 10 - Transacciones con entidades relacionadas más significativas (Continuación)

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 2023 y 2022 corresponde sólo 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.

	Nº de ejecutivos	31.12.2023 M\$	31.12.2022 M\$
Directores	2	65.242	60.216
Ejecutivos Claves	5	410.584	348.224
		475.826	408.440

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

Directores 2023		Ejecutivos Claves 2023	
Felipe del Río	Presidente	Edmundo Hermosilla	Gerente General
Juan Pablo del Río	Director	Carlos Mendoza	Gerente de Administración y Finanzas
Víctor Pucci	Director	Ventura Varela	Gerente de Desarrollo y Comercial
Edmundo Hermosilla	Director	Sandra Chavarria	Contador General
Guillermo Agüero	Director	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 2023 y 2022, no existen compensaciones del personal clave en beneficios a corto plazo, beneficios post empleo y otros beneficios a largo plazo que revelar.

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A. Y FILIALES

Notas a los Estados Financieros Consolidados
al 31 de diciembre de 2023 y 2022
(Expresados en miles de pesos chilenos – M\$)

NOTA 11 - Inventarios

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, el saldo de Inventarios es el siguiente:

Inventarios	31.12.2023 M\$	31.12.2022 M\$
Unidades Terminadas	720.587	860.655
Total Inventarios corrientes	720.587	860.655
Terreno futuro desarrollo inmobiliario	6.148.041	6.148.041
Obras en curso	1.846.010	1.588.863
Totales Inventarios no corrientes	7.994.051	7.736.904
Totales	8.714.638	8.597.559

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

- Inventarios corrientes:** Durante los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2023 y 2022, la Sociedad reconoció como inventarios corrientes M\$720.587 y M\$860.655 respectivamente.
- Costos inventarios corrientes:** Durante los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2023 y 2022, La Sociedad reconoció como costo de ventas de inventarios M\$140.068 y M\$620.872 respectivamente, los que se presentan en Nota 22 b).
- Terrenos:** Corresponden a los lotes y macro lotes dispuestos para el desarrollo de proyectos inmobiliarios.
- 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 2023 y 2022 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 2023 y 2022, la Sociedad presenta en este rubro el siguiente detalle:

Activos por Impuestos Corrientes	31.12.2023 M\$	31.12.2022 M\$
Pagos Provisionales Mensuales	-	424.201
Impuestos por Recuperar	-	245.569
Provisión PPM	-	(20.808)
Provisión Impuesto a la Renta	-	(518.204)
Totales	-	130.758

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A. Y FILIALES

Notas a los Estados Financieros Consolidados
al 31 de diciembre de 2023 y 2022
(Expresados en miles de pesos chilenos – M\$)

NOTA 12 - Impuestos a las ganancias e impuestos diferidos (Continuación)

c) Pasivos por Impuestos Corrientes

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, la Sociedad presenta en este rubro el siguiente detalle:

Pasivos por Impuestos Corrientes	31.12.2023 M\$	31.12.2022 M\$
Pagos Provisionales Mensuales	929.552	488.721
Impuestos por Recuperar	21.180	21.180
Provisión PPM	(88.859)	(38.537)
Provisión Impuesto a la Renta	(1.953.194)	(641.993)
Totales	(1.091.321)	(170.629)

d) Resultado por impuestos a las ganancias

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, 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	31.12.2023 M\$	31.12.2022 M\$
Provisión impuesto a la renta	(1.880.192)	(1.098.810)
Efectos por impuesto diferido	(4.097.804)	(3.429.175)
Totales	(5.977.996)	(4.527.985)

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 2023 y 2022.

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, la Sociedad presenta lo siguiente por impuestos diferidos neto:

Impuesto Diferido	31.12.2023		31.12.2022	
	Activos M\$	Pasivos M\$	Activos M\$	Pasivos M\$
Provisión para vacaciones	18.923	-	17.332	-
Provisión incobrabilidad	23.309	-	23.301	-
Ingresos Percibidos por Adelantado	5.885	-	3.662	-
Inventarios	97.948	-	99.985	-
Perdida Fiscales	145.988	-	37.726	-
Ingreso Anticipado	-	4.842	-	2.738
Bonos	6.088	-	28.566	-
Provisión Juicio LC	40.500	-	40.500	-
Fluctuación Nota Estructurada	-	-	-	11.323
Valorización y depreciación de PI, PPE	-	48.099.035	-	43.904.442
Impuestos diferidos	338.641	48.103.877	251.071	43.918.503
Impuestos diferidos, neto	-	47.765.236	-	43.667.432

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A. Y FILIALES

Notas a los Estados Financieros Consolidados
al 31 de diciembre de 2023 y 2022
(Expresados en miles de pesos chilenos – M\$)

NOTA 12 - Impuestos a las ganancias e impuestos diferidos (Continuación)

f) Movimientos por impuestos diferidos del Estado de Situación Financiera

Movimientos en pasivos por impuestos diferidos	31.12.2023		31.12.2022	
	Activos M\$	Pasivos M\$	Activos M\$	Pasivos M\$
Activos y Pasivos por impuestos diferidos, saldo inicial	251.071	43.918.503	251.806	40.490.063
Incremento (Decremento) en activo y pasivo por impuestos diferidos	87.570	4.185.374	(735)	3.428.440
Total Movimientos por Impuestos diferidos	338.641	48.103.877	251.071	43.918.503

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 2023 y 2022.

Conciliación de Impuesto a la Renta	Tasa de impuesto %	31.12.2023 M\$	Tasa de impuesto %	31.12.2022 M\$
Ganancia Contable (Antes de Impuestos)		24.432.288		21.885.799
Gastos por Impuestos utilizando Tasa Legal	27,00	(6.596.718)	27,00	(5.909.166)
Efecto impositivo por diferencias permanentes	2,23	(545.713)	6,03	(1.319.846)
Otros Efectos por conciliación entre resultado contable y resultado por impuestos	0,30	(73.009)	0,28	(61.335)
Total Ajustes al gasto por impuestos utilizando la tasa legal	2,53	(618.722)	6,31	(1.381.181)
(Gastos) beneficios por Impuestos utilizando Tasa Efectiva	24,47	(5.977.996)	20,69	(4.527.985)

NOTA 13 - Otros activos no financieros

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, la Sociedad presenta en el rubro de otros activos no financieros el siguiente detalle:

Otros activos no financieros corrientes	31.12.2023 M\$	31.12.2022 M\$
Fondos por rendir	500	469
Valores por recuperar	2.387	9.902
Remanente IVA CF	1.105.885	1.417.026
Totales otros activos no financieros corrientes	1.108.772	1.427.397
Otros activos no financieros no corrientes	31.12.2023 M\$	31.12.2022 M\$
Gastos pagados por anticipados	26.004	122.093
Intangibles	47.927	47.927
Garantías entregadas	-	11.683
Totales otros activos no financieros no corrientes	73.931	181.703

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A. Y FILIALES

Notas a los Estados Financieros Consolidados
al 31 de diciembre de 2023 y 2022
(Expresados en miles de pesos chilenos – M\$)

NOTA 14 - Propiedades, planta y equipos

a) La composición del rubro al 31 de diciembre de 2023 y 2022 es la siguiente:

Propiedades, planta y equipos, neto	31.12.2023 M\$	31.12.2022 M\$
Maquinaria y equipos	58.134	54.123
Vehículos	994	2.078
Muebles y útiles	151.596	228.632
Totales propiedades, planta y equipos, neto	210.724	284.833

Propiedades, planta y equipos, bruto	31.12.2023 M\$	31.12.2022 M\$
Maquinaria y equipos	171.637	141.428
Vehículos	7.588	7.589
Instalaciones	11.686	11.686
Muebles y útiles	556.220	552.572
Totales propiedades, planta y equipos, bruto	747.131	713.275

Depreciación acumulada y deterioro	31.12.2023 M\$	31.12.2022 M\$
Maquinaria y equipos	(113.503)	(87.305)
Vehículos	(6.594)	(5.511)
Instalaciones	(11.686)	(11.686)
Muebles y útiles	(404.740)	(323.940)
Totales depreciación acumulada y deterioro	(536.523)	(428.442)

b) Movimientos en propiedades, planta y equipos

31 de diciembre de 2023	Conceptos	Terrenos M\$	Maquinarias y equipos M\$	Vehículos M\$	Muebles y útiles M\$	Totales M\$
Saldo inicial, neto	01.01.2023	-	54.123	2.078	228.632	284.833
Movimientos:	Adiciones	-	30.209	-	3.532	33.741
	Depreciación del Ejercicio	-	(26.198)	(1.084)	(80.568)	(107.850)
	Movimientos, totales	-	4.011	(1.084)	(77.036)	(74.109)
	Saldos Finales	-	58.134	994	151.596	210.724

31 de diciembre de 2022	Conceptos	Terrenos M\$	Maquinarias y equipos M\$	Vehículos M\$	Muebles y útiles M\$	Totales M\$
Saldo inicial, neto	01.01.2022	-	56.106	3.162	304.299	363.567
Movimientos:	Adiciones	-	16.939	-	4.129	21.068
	Depreciación del Ejercicio	-	(18.922)	(1.084)	(79.796)	(99.802)
	Movimientos, totales	-	(1.983)	(1.084)	(75.667)	(78.734)
	Saldos Finales	-	54.123	2.078	228.632	284.833

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A. Y FILIALES

Notas a los Estados Financieros Consolidados
al 31 de diciembre de 2023 y 2022
(Expresados en miles de pesos chilenos – M\$)

NOTA 14 - Propiedades, planta y equipos (Continuación)

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 2023 y 2022 se detalla a continuación:

Depreciación del ejercicio	31.12.2023 M\$	31.12.2022 M\$
Maquinaria y equipos	26.198	18.922
Vehículos	1.084	1.084
Muebles y útiles	80.568	79.796
Total	107.850	99.802

El cargo a resultados por depreciación al 31 de diciembre de 2023 y 2022 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 2023 y 2022, 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 2023 y 2022, 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 2023 y 2022, 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.

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A. Y FILIALES

Notas a los Estados Financieros Consolidados
al 31 de diciembre de 2023 y 2022
(Expresados en miles de pesos chilenos – M\$)

NOTA 14 - Propiedades, planta y equipos (Continuación)

Al 31 de diciembre de 2023, 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	N° de Bienes	Valor Bruto M\$	Depreciación Acumulada M\$	Valor Neto M\$
Maquinaria y equipos	91	11.671	11.671	-
Instalaciones	4	11.686	11.686	-
Muebles y útiles	90	7.842	7.842	-
Total	185	31.199	31.199	-

- 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 2023 y 2022 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.

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A. Y FILIALES

Notas a los Estados Financieros Consolidados
al 31 de diciembre de 2023 y 2022
(Expresados en miles de pesos chilenos – M\$)

NOTA 15 - Propiedades de inversión

(a) La composición del rubro al 31 de diciembre de 2023 y 2022 es la siguiente:

Propiedades de Inversión	31.12.2023 M\$	31.12.2022 M\$
Terrenos (*)	122.948.032	121.952.355
Edificios y construcciones (*)	115.262.757	98.678.235
Total propiedades de inversión	238.210.789	220.630.590

(*) 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 2023	Conceptos	Terrenos M\$	Edificios y construcciones M\$	Totales M\$
Saldo inicial, neto	01.01.2023	121.952.355	98.678.235	220.630.590
Movimientos:	Adiciones	-	349.434	349.434
	Valor Razonable	995.677	16.235.088	17.230.765
Movimientos, totales		995.677	16.584.522	17.580.199
Saldos Finales		122.948.032	115.262.757	238.210.789

31 de diciembre 2022	Conceptos	Terrenos M\$	Edificios y construcciones M\$	Totales M\$
Saldo inicial, neto	01.01.2022	113.728.174	88.096.313	201.824.487
Movimientos:	Adiciones	-	2.442.602	2.442.602
	Valor Razonable	9.623.061	8.139.320	17.762.381
	Venta	(1.398.880)	-	(1.398.880)
Movimientos, totales		8.224.181	10.581.922	18.806.103
Saldos Finales		121.952.355	98.678.235	220.630.590

(c) Los ingresos provenientes de rentas y gastos directos de operación de propiedades de inversión al 31 de diciembre de 2023 y 2022, son los siguientes:

Ingresos por arriendo	31.12.2023 M\$	31.12.2022 M\$
Ingresos por arriendo de propiedades de inversión (*)	16.603.766	15.855.600
Total	16.603.766	15.855.600

(*) 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.

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A. Y FILIALES

Notas a los Estados Financieros Consolidados
al 31 de diciembre de 2023 y 2022
(Expresados en miles de pesos chilenos – M\$)

NOTA 15 - Propiedades de Inversión (Continuación)

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

- Pagos futuros mínimos de los arrendamientos operativos:

Pagos Futuros mínimos arriendos operativos	31.12.2023 M\$	31.12.2022 M\$
Hasta un año	14.093.194	12.432.587
Entre uno y cinco años	44.844.206	39.228.199
Más de cinco años	32.192.861	33.930.444
Total	91.130.261	85.591.230

- 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 2023 y 2022.

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 2023 y 2022 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 2023 y 2022 la Sociedad no tiene cuotas de carácter contingentes reconocidos como ingresos.

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A. Y FILIALES

Notas a los Estados Financieros Consolidados
al 31 de diciembre de 2023 y 2022
(Expresados en miles de pesos chilenos – M\$)

NOTA 15 - Propiedades de Inversión (Continuación)

(e) Las propiedades 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 2023 y 2022 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 2023 y 2022 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 2023 y 2022 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 2023 y 2022 la Sociedad no ha reconocido resultados por ventas de propiedad de inversión.

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A. Y FILIALES

Notas a los Estados Financieros Consolidados
al 31 de diciembre de 2023 y 2022
(Expresados en miles de pesos chilenos – M\$)

NOTA 16 - Otros pasivos financieros

La composición de los otros pasivos financieros es la siguiente:

Obligaciones Corrientes		31.12.2023 M\$	31.12.2022 M\$
Obligaciones con el público	(a)	237.014	224.120
Obligaciones con Banco	(b)	376.224	752.449
Obligaciones por contrato forward	(c)	-	18.168
Total Corriente		613.238	994.737
Obligaciones No Corrientes		31.12.2023 M\$	31.12.2022 M\$
Obligaciones con el público		36.209.315	34.483.716
Obligaciones con Banco		-	376.224
Total No Corriente		36.209.315	34.859.940

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 2023 y 2022. 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
	01.01.2023	Total	Intereses Devengados M\$	Otros Cambios M\$ (*)	31.12.2023
Préstamos Bancarios	1.128.673	(752.449)	-	-	376.224
Emisión de Bonos	34.707.835	(1.435.160)	1.429.002	1.744.652	36.446.329
Total	35.836.508	(2.187.609)	1.429.002	1.744.652	36.822.553
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
	01.01.2022	Total	Intereses Devengados M\$	Otros Cambios M\$ (*)	31.12.2022
Préstamos Bancarios	1.881.122	(752.449)	-	-	1.128.673
Emisión de Bonos	30.569.264	(1.330.542)	1.314.880	4.154.233	34.707.835
Total	32.450.386	(2.082.991)	1.314.880	4.154.233	35.836.508

(*) Considera movimientos por diferencia de UF.

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A. Y FILIALES

Notas a los Estados Financieros Consolidados
al 31 de diciembre de 2023 y 2022
(Expresados en miles de pesos chilenos – M\$)

NOTA 16 - Otros pasivos financieros (Continuación)

a) Obligaciones con el público.

Detalle de Emisiones de obligaciones con el público vigentes al 31 de diciembre de 2023:

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.

Obligaciones con el público

31.12.2023											Corriente		No corriente							Total M\$
Clases	R.U.T entidad deudora	Entidad deudora	País entidad deudora	R.U.T acreedor	Acreedor	País Acreedor	Moneda	Tipo Amortización	Tasa efectiva	Tasa nominal	hasta 90 días M\$	90 días a 1 año M\$	90 días a 1 año M\$	1 a 2 años M\$	2 a 3 años M\$	3 a 4 años M\$	4 a 5 años M\$	5 años y más M\$		
Bono Serie C	77.072.500-3	Sociedad de Rentas Comerciales S.A.	Chile	97.080.000-K	Banco Bice	Chile	UF	Al vencimiento	4,3	4,0	-	237.014	3.209.922	3.266.541	3.273.143	3.280.043	3.287.226	19.892.440	36.446.329	
Totales									4,3	4,0	-	237.014	3.209.922	3.266.541	3.273.143	3.280.043	3.287.226	19.892.440	36.446.329	

31.12.2022											Corriente		No corriente							Total M\$
Clases	R.U.T entidad deudora	Entidad deudora	País entidad deudora	R.U.T acreedor	Acreedor	País Acreedor	Moneda	Tipo Amortización	Tasa efectiva	Tasa nominal	hasta 90 días M\$	90 días a 1 año M\$	90 días a 1 año M\$	1 a 2 años M\$	2 a 3 años M\$	3 a 4 años M\$	4 a 5 años M\$	5 años y más M\$		
Bono Serie C	77.072.500-3	Sociedad de Rentas Comerciales S.A.	Chile	97.080.000-K	Banco Bice	Chile	UF	Al vencimiento	4,3	4,0	-	224.120	-	3.111.477	3.117.517	3.123.817	3.130.403	22.000.502	34.707.836	
Totales									4,3	4,0	-	224.120	-	3.111.477	3.117.517	3.123.817	3.130.403	22.000.502	34.707.836	

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A. Y FILIALES

Notas a los Estados Financieros Consolidados
al 31 de diciembre de 2023 y 2022
(Expresados en miles de pesos chilenos – M\$)

NOTA 16 - Otros pasivos financieros (Continuación)

b) Obligaciones con Banco.

31.12.2023														
Tipo de Amortización	Rut Acreedora (bancos)	Tasa Nominal %	Tasa Efectiva %	Moneda	Hasta 90 días M\$	Más de 90 días hasta 1 año M\$	Corrientes 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\$	No Corriente M\$	Total Deuda M\$
Mensual	97.030.000-7	3,5	4,56	CLP	99.862	99.862	199.724	-	-	-	-	-	-	199.724
Mensual	97.030.000-7	3,5	4,56	CLP	88.250	88.250	176.500	-	-	-	-	-	-	176.500
Totales					188.112	188.112	376.224	-	-	-	-	-	-	376.224

31.12.2022														
Tipo de Amortización	Rut Acreedora (bancos)	Tasa Nominal %	Tasa Efectiva %	Moneda	Hasta 90 días M\$	Más de 90 días hasta 1 año M\$	Corrientes 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\$	No Corriente M\$	Total Deuda M\$
Mensual	97.030.000-7	3,5	4,56	CLP	99.862	299.586	399.448	199.724	-	-	-	-	199.724	599.172
Mensual	97.030.000-7	3,5	4,56	CLP	88.250	264.751	353.001	176.500	-	-	-	-	176.500	529.501
Totales					188.112	564.337	752.449	376.224	-	-	-	-	376.224	1.128.673

Detalle de préstamos con el banco vigentes al 31 de diciembre de 2023:

Con fecha 1 de julio del 2020, la Sociedad solicitó en el Banco Estado dos préstamos uno para la Sociedad y otro para la Filiale 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.

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A. Y FILIALES

Notas a los Estados Financieros Consolidados
al 31 de diciembre de 2023 y 2022
(Expresados en miles de pesos chilenos – M\$)

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

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, el detalle es el siguiente:

Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	31.12.2023 M\$	31.12.2022 M\$
Proveedores de bienes y servicios (a)	43.836	125.242
Honorarios	3.292	13.184
Otras cuentas por pagar	394.106	445.963
Totales	441.234	584.389

(a) El detalle de los proveedores con pagos al día y pagos vencidos al 31 de diciembre de 2023 y 2022 es el siguiente:

i. Proveedores con pagos al día

31.12.2023							
Tipo de proveedor	Montos según plazos de pago						Total M\$ al 31.12.2023
	Hasta 30 días M\$	31-60 M\$	61-90 M\$	91-120 M\$	121-365 M\$	366-más M\$	
Bienes	-	-	-	-	-	-	-
Servicios	31.972	-	-	-	-	-	31.972
Total	31.972	-	-	-	-	-	31.972

31.12.2022							
Tipo de proveedor	Montos según plazos de pago						Total M\$ al 31.12.2022
	Hasta 30 días M\$	31-60 M\$	61-90 M\$	91-120 M\$	121-365 M\$	366-más M\$	
Bienes	-	-	-	-	-	-	-
Servicios	136.555	-	-	-	-	-	136.555
Total	136.555	-	-	-	-	-	136.555

ii. Proveedores con pagos vencidos

Las cifras que se presentan como proveedores con pagos vencidos al 31 de diciembre de 2023 y 2022, 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.

31.12.2023							
Tipo de proveedor	Montos según plazos de pago						Total M\$ al 31.12.2023
	Hasta 30 días M\$	31-60 M\$	61-90 M\$	91-120 M\$	121-180 M\$	181-más M\$	
Servicios	-	1.065	7.509	5.599	1.568	(3.877)	11.864
Total	-	1.065	7.509	5.599	1.568	(3.877)	11.864

31.12.2022							
Tipo de proveedor	Montos según plazos de pago						Total M\$ al 31.12.2022
	Hasta 30 días M\$	31-60 M\$	61-90 M\$	91-120 M\$	121-180 M\$	181-más M\$	
Bienes	-	-	2.372	-	-	(1.630)	742
Servicios	-	29.091	(33.709)	33	(9.065)	1.595	(12.055)
Total	-	29.091	(31.337)	33	(9.065)	(35)	(11.313)

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A. Y FILIALES

Notas a los Estados Financieros Consolidados
al 31 de diciembre de 2023 y 2022
(Expresados en miles de pesos chilenos – M\$)

NOTA 18 - Otros pasivos no financieros corrientes y no corrientes

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, en el rubro otros pasivos no financieros corrientes y no corrientes, se presenta lo siguiente:

Otros Pasivos no Financieros, No Corriente	31.12.2023 M\$	31.12.2022 M\$
Valores recibidos en garantía (*)	418.667	277.616
Totales	418.667	277.616

(*) Corresponde a valores recibidos en garantía contractuales por arriendos.

NOTA 19 - Patrimonio

Los movimientos experimentados por el patrimonio al 31 de diciembre de 2023 y 2022 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	Nº acciones suscritas	Nº 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 2023 y 2022, 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.

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A. Y FILIALES

Notas a los Estados Financieros Consolidados
al 31 de diciembre de 2023 y 2022
(Expresados en miles de pesos chilenos – M\$)

NOTA 19 - Patrimonio (Continuación)

Al 31 de diciembre de 2023

En la Junta Ordinaria de Accionistas celebrada el 26 de abril de 2023, la Sociedad acordó distribuir un 31.94% de las utilidades originadas durante el ejercicio 2022 como lo que equivale a M\$5.598.000, correspondiendo a \$622 por acción, que deberá pagarse antes del día 30 de abril de 2023, en las oficinas de la sociedad ubicadas en Avenida Alonso de Córdova 4.125, oficina 401, Vitacura.

Con fecha 27 de abril de 2023, en las oficinas ubicadas en Avenida Alonso de Cordova 4125, piso 4, comuna de Vitacura, la Sociedad efectuó el pago de dividendos a sus Accionistas debidamente inscritos, por acuerdo adoptado en Junta Extraordinaria de Accionistas del día 26 de abril de 2023, lo que equivale a la cantidad total de M\$5.598.000, correspondiente a \$622 por acción, el cual se realizó con cargo al fondo de Utilidades Acumuladas.

Al 31 de diciembre de 2022

En la Junta Ordinaria de Accionistas celebrada el 18 de abril de 2022, la Sociedad acordó distribuir un 20.0388% de las utilidades originadas durante el ejercicio 2021 como lo que equivale a \$3.096.000.000, correspondiendo a \$344 por acción, que deberá pagarse antes del día 30 de abril de 2022, en las oficinas de la sociedad ubicadas en Avenida Alonso de Córdova 4.125, oficina 401, Vitacura.

Con fecha 27 de abril de 2022, en las oficinas ubicadas en Avenida Alonso de Córdova 4125, piso 4, comuna de Vitacura, la Sociedad efectuó el pago de dividendos a sus Accionistas debidamente inscritos, por acuerdo adoptado en Junta Extraordinaria de Accionistas del día 18 de abril de 2022, lo que equivale a la cantidad total de M\$3.096.000, correspondiente a \$344 por acción, el cual se realizó con cargo al fondo de Utilidades Acumuladas.

La Sociedad se acogió al régimen legal transitorio y opcional establecido en el artículo vigésimo quinto transitorio de la ley N°21.210, relativa al ISFUT según lo instruido en la Circular 43, del 24 de septiembre de 2020, pago por cuenta de los accionistas la cantidad de M\$1.071.080 el 29 de abril de 2022.

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.

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A. Y FILIALES

Notas a los Estados Financieros Consolidados
al 31 de diciembre de 2023 y 2022
(Expresados en miles de pesos chilenos – M\$)

NOTA 19 - Patrimonio (Continuación)

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 con lo expresado la ganancia básica por acción asciende a:

Ganancia básica por acción		31.12.2023	31.12.2022
Ganancia atribuible a los controladores	M\$	18.454.292	17.357.814
Número de acciones comunes en circulación	Unidades	9.000.000	9.000.000
Ganancia básica por acción	\$	2.050,48	1.928,65

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.

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A. Y FILIALES

Notas a los Estados Financieros Consolidados
al 31 de diciembre de 2023 y 2022
(Expresados en miles de pesos chilenos – M\$)

NOTA 21 - Activos y pasivos financieros

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

31.12.2023	Corriente M\$	No corriente M\$	Valor razonable M\$	Costo amortizado M\$
Activos				
Efectivo y equivalentes al efectivo	11.652.680	-	11.652.680	-
Otros Activos Financieros	2.216.405	-	2.216.405	-
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	569.737	-	-	569.737
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas	101.363	-	-	101.363
Totales	14.540.185	-	13.869.085	671.100
Pasivos				
Otros pasivos financieros	613.238	36.209.315	-	36.822.553
Cuentas por pagar y otras cuentas por pagar	441.234	-	-	441.234
Cuentas por pagar a entidades relacionadas	3.049.976	-	-	3.049.976
Totales	4.104.448	36.209.315	-	40.313.763

31.12.2022	Corriente M\$	No corriente M\$	Valor razonable M\$	Costo amortizado M\$
Activos				
Efectivo y equivalentes al efectivo	7.756.196	-	7.756.196	-
Otros Activos Financieros	3.983.696	-	3.983.696	-
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	1.952.608	-	-	1.952.608
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas	114.442	-	-	114.442
Totales	13.806.942	-	11.739.892	2.067.050
Pasivos				
Otros pasivos financieros	994.737	34.859.940	-	35.854.677
Cuentas por pagar y otras cuentas por pagar	584.389	-	-	584.389
Cuentas por pagar a entidades relacionadas	2.931.113	-	-	2.931.113
Totales	4.510.239	34.859.940	-	39.370.179

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A. Y FILIALES

Notas a los Estados Financieros Consolidados
al 31 de diciembre de 2023 y 2022
(Expresados en miles de pesos chilenos – M\$)

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	31.12.2023 M\$	31.12.2022 M\$
Ingresos arriendos a terceros	13.056.790	6.631.401
Ingresos arriendos a empresas relacionadas	3.285.367	8.050.977
Ingresos por ventas departamentos	261.609	1.089.438
Ingresos por ventas de inmuebles	-	83.784
Total Ingresos ordinarios	16.603.766	15.855.600

b) Costos de ventas

Costo de Venta	31.12.2023 M\$	31.12.2022 M\$
Contribuciones	(2.073.943)	(1.759.087)
Costo de ventas departamentos	(140.068)	(620.872)
Otros gastos de inmuebles	(3.166.443)	(2.913.457)
Total Costos de venta	(5.380.454)	(5.293.416)

c) Otros Ingresos por Función

Otros Ingresos por Función	31.12.2023 M\$	31.12.2022 M\$
Ganancia (pérdida) v.razonable	1.620.241	138.331
Total Otros Ingresos por Función	1.620.241	138.331

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A. Y FILIALES

Notas a los Estados Financieros Consolidados
al 31 de diciembre de 2023 y 2022
(Expresados en miles de pesos chilenos – M\$)

NOTA 23 - Gastos de administración y ventas

El detalle de los gastos de administración al 31 de diciembre de 2023 y 2022, es el siguiente:

Gastos de administración y venta	31.12.2023 M\$	31.12.2022 M\$
Sueldos, salarios y bonificaciones del personal	(1.056.762)	(837.622)
Asesorías	(224.459)	(177.396)
Patentes municipales	(227.590)	(265.755)
Deudores incobrables	(28)	(11.920)
Castigo Deudas incobrables	(11.216)	(8.437)
Gastos generales de administración	(376.986)	(275.690)
Depreciación del ejercicio	(107.966)	(99.802)
Total Gastos de administración y venta	(2.005.007)	(1.676.622)

La composición de los gastos de personal para cada período es la siguiente:

Gastos de Personal	31.12.2023 M\$	31.12.2022 M\$
Sueldos y salarios	(948.569)	(744.166)
Beneficios a corto plazo a los empleados	(18.923)	(17.332)
Leyes Sociales	(16.495)	(15.672)
Otros gastos de personal	(72.775)	(60.452)
Totales gastos de personal	(1.056.762)	(837.622)

NOTA 24 – Otros Gastos por Función

El detalle de los otros gastos por función al 31 de diciembre de 2023 y 2022, es el siguiente:

Otros Gastos, por Función	31.12.2023 M\$	01.01.2022 31.12.2022
Intereses y Multas sobre impuesto	(1.168)	(3.325)
Donaciones	-	(158.055)
Total Ingresos Financieros	(1.168)	(161.381)

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A. Y FILIALES

Notas a los Estados Financieros Consolidados
al 31 de diciembre de 2023 y 2022
(Expresados en miles de pesos chilenos – M\$)

NOTA 25 - Ingresos financieros

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022 se presentan en ingresos financieros por los siguientes conceptos:

Ingresos Financieros	31.12.2023	31.12.2022
	M\$	M\$
Ingresos Financieros	1.233.119	835.738
Fluctuacion Devengo Forward	68.188	23.769
Total Ingresos Financieros	1.301.307	859.507

NOTA 26 - Costos financieros

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022 se presentan costos financieros por los siguientes conceptos:

Costos Financieros	31.12.2023	31.12.2022
	M\$	M\$
Intereses devengados por Bonos	(1.429.002)	(1.314.880)
Comisiones Bancarias	(9.863)	(10.060)
Intereses pagados a Bancos e Instituciones	(27.191)	(52.405)
Intereses pagados a EE.RR	(164.352)	(208.781)
Comisión corredores de bolsa	-	(3.096)
Total Costos Financieros	(1.630.408)	(1.589.222)

NOTA 27 - Resultados por unidades de reajuste y diferencia de cambio.

El detalle del resultado por unidades de reajuste al 31 de diciembre de 2023 y 2022, es el siguiente:

Resultados con unidades reajustables	31.12.2023	31.12.2022
	M\$	M\$
Reajustes percibidos	95.420	268.217
Reajuste V.R	15.610.525	17.624.051
Reajustes devengados	(1.757.397)	(4.196.126)
Diferencia tipo de cambio (*)	(24.537)	56.860
Totales gasto unidades reajustables	13.924.011	13.753.002

(*) Diferencia tipo de cambio corresponde a la actualización de la Nota de Estructurada

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A. Y FILIALES

Notas a los Estados Financieros Consolidados
al 31 de diciembre de 2023 y 2022
(Expresados en miles de pesos chilenos – M\$)

NOTA 28 - 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 29 - Políticas de gestión de riesgos

Administración de Riesgos Financieros

La Gerencia de Administración y finanzas 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.

- **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.
- **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 2023 y 2022, la Sociedad mantiene indicadores financieros sólidos, dispone de liquidez y capacidad de generar líneas de financiamiento, que le permiten enfrentar eventuales requerimientos financieros sin afectar el normal desenvolvimiento del negocio.

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A. Y FILIALES

Notas a los Estados Financieros Consolidados
al 31 de diciembre de 2023 y 2022
(Expresados en miles de pesos chilenos – M\$)

NOTA 29 - Políticas de gestión de riesgos (continuación)

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.

Riesgo de Liquidez

31.12.2023								
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	-	3.344.491	3.344.491	3.344.491	3.344.491	3.344.491	20.066.904	36.789.359
Intereses	-	1.424.035	1.291.564	1.159.093	1.026.637	894.165	2.583.128	8.378.622
Totales	-	4.768.526	4.636.055	4.503.584	4.371.128	4.238.656	22.650.032	45.167.981

31.12.2022								
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	-	-	3.191.911	3.191.911	3.191.911	3.191.911	22.343.336	35.110.980
Intereses	-	1.390.676	1.359.069	1.232.641	1.106.214	979.800	3.318.655	9.387.055
Totales	-	1.390.676	4.550.980	4.424.552	4.298.125	4.171.711	25.661.991	44.498.035

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.

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A. Y FILIALES

Notas a los Estados Financieros Consolidados
al 31 de diciembre de 2023 y 2022
(Expresados en miles de pesos chilenos – M\$)

NOTA 29 - Políticas de gestión de riesgos (continuación)

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 2023 y 2022.

31.12.2023					
Clasificaciones	Grupo M\$	Tipo M\$	Contraparte	Exposición M\$	Exposición %
Valor Justo con cambios en resultados	Efectivo y equivalentes al efectivo	Depósitos a plazo	Bancos	4.394.694	30
Valor Justo con cambios en resultados	Efectivo y equivalentes al efectivo	Fondos Mutuos	Bancos	7.069.732	48,62
Valor Justo con cambios en resultados	Otros Activos Financieros	Otros Activos Fin:	Bancos	2.216.405	15,24
Préstamos y cuentas por cobrar	Efectivo y equivalentes al efectivo	Saldos en banco	Bancos	188.130	1,29
Préstamos y cuentas por cobrar	Deudores comerciales y otras ctas por cobrar	Deudores comercia:	Cliente nacionales	569.737	3,92
Préstamos y cuentas por cobrar	Empresas Relacionadas	Ctas por cobrar EE	Cientes relacionado	101.363	0,70
Exposición Total				14.540.061	100,00

31.12.2022					
Clasificaciones	Grupo M\$	Tipo M\$	Contraparte M\$	Exposición M\$	Exposición %
Valor Justo con cambios en resultados	Efectivo y equivalentes al efectivo	Depósitos a plazo	Bancos	1.596.102	11,56
Valor Justo con cambios en resultados	Efectivo y equivalentes al efectivo	Fondos Mutuos	Bancos	5.935.721	42,99
Valor Justo con cambios en resultados	Otros Activos Financieros	Otros Activos Fin:	Bancos	3.983.696	28,85
Préstamos y cuentas por cobrar	Efectivo y equivalentes al efectivo	Saldos en banco	Bancos	224.373	1,63
Préstamos y cuentas por cobrar	Deudores comerciales y otras ctas por cobrar	Deudores comercia:	Cliente nacionales	1.952.608	14,14
Préstamos y cuentas por cobrar	Empresas Relacionadas	Ctas por cobrar EE	Cientes relacionado	114.442	0,83
Exposición Total				13.806.942	100,00

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.

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A. Y FILIALES

Notas a los Estados Financieros Consolidados
al 31 de diciembre de 2023 y 2022
(Expresados en miles de pesos chilenos – M\$)

NOTA 29 - Políticas de gestión de riesgos (continuación)

- 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 I	Scotia Asset Management AGF S.A.	-	Aa fm/M 1
Banco Estado - Fondo conveniencia Serie A	Banco Estado S.A.Administradora General de Fondos	-	AAA fm M 1
Banco Estado - Fondo conveniencia Serie I	Banco Estado S.A.Administradora General de Fondos	-	AAA fm M 1

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 2023 y 2022, 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:

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A. Y FILIALES

Notas a los Estados Financieros Consolidados
al 31 de diciembre de 2023 y 2022
(Expresados en miles de pesos chilenos – M\$)

NOTA 29 - Políticas de gestión de riesgos (continuación)

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.

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A. Y FILIALES

Notas a los Estados Financieros Consolidados
al 31 de diciembre de 2023 y 2022
(Expresados en miles de pesos chilenos – M\$)

NOTA 29 - Políticas de gestión de riesgos (continuación)

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, 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 2023	Nota	Valor razonable registrado M\$	Jerarquía Valor Razonable		
			Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3
			M\$	M\$	M\$
Efectivo y equivalentes al efectivo	6	11.464.426	11.464.426	-	-
Depósitos a Plazo		4.394.694	4.394.694	-	-
Fondos Mutuos		7.069.732	7.069.732	-	-
Otros Activos Financieros	7	2.216.405	2.216.405	-	-
Bonos - Cartera Administrada		2.216.405	2.216.405	-	-
Activos financieros a valor razonable		13.680.831	13.680.831	-	-

Al 31 de diciembre de 2022	Nota	Valor razonable registrado M\$	Jerarquía Valor Razonable		
			Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3
			M\$	M\$	M\$
Efectivo y equivalentes al efectivo	6	7.531.823	7.531.823	-	-
Depósitos a Plazo		1.596.102	1.596.102	-	-
Fondos Mutuos		5.935.721	1.278.385	-	-
Otros Activos Financieros	7	3.983.696	3.983.696	-	-
Bonos - Cartera Administrada		3.983.696	559.591	-	-
Activos financieros a valor razonable		11.515.519	11.515.519	-	-

NOTA 30 - Caucciones obtenidas de terceros

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, la Sociedad no presenta cauciones obtenidas de terceros.

NOTA 31 - Contingencias y restricciones

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, la Sociedad mantiene los siguientes compromisos y contingencias:

- a) Restricciones asociadas a préstamos bancarios: Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, en los préstamos con Bancos no existen restricciones asociada a ello.
- b) Otras restricciones: Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, la Sociedad no tiene restricciones.

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A. Y FILIALES

Notas a los Estados Financieros Consolidados
al 31 de diciembre de 2023 y 2022
(Expresados en miles de pesos chilenos – M\$)

NOTA 31 - Contingencias y restricciones (Continuación)

- 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	31.12.2023 M\$	31.12.2022 M\$
Pasivos Corrientes	5.195.769	4.680.868
Pasivos No Corrientes	86.070.442	81.443.562
Patrimonio	171.592.828	158.935.352
Total Pasivos y Patrimonio	262.859.039	245.059.782
Razón de Endeudamiento	31.12.2023 M\$	31.12.2022 M\$
Covenants de endeudamiento debe ser menor a 1,5 veces		
Situación Actual		
(Pasivo Corriente + Pasivo No Corriente) / Patrimonio veces	0,532	0,542
Cumplimiento Covenants	cumple	cumple
Holgura de endeudamiento	166.123.031	152.278.598

- 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	31.12.2023 M\$	31.12.2022 M\$
a) Activos totales	262.859.039	245.059.782
b) Activos en garantía (pre contrato)	-	-
c) Activos en garantía (post contrato)	-	-
Covenants de garantías menor o igual al 10% del total de activos	-	-
Situación Actual (c / a)	0%	0%
Porcentaje de Cumplimiento Covenants	100%	100%
Holgura	26.285.904	24.505.978

* 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 2023 y 2022 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.-

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A. Y FILIALES

Notas a los Estados Financieros Consolidados
al 31 de diciembre de 2023 y 2022
(Expresados en miles de pesos chilenos – M\$)

NOTA 32 - Hechos posteriores

Entre el 1 de enero de 2024 y la fecha de emisión de los presentes Estados Financieros Consolidados, no existen hechos de carácter financiero o de otra índole que pudieran afectar la situación financiera de la Sociedad, o la interpretación de éstos.

INMOBILIARIA LA SERENA SPA.

Estados financieros resumidos por los años
al 31 de diciembre de 2023 y 2022
e informe de los auditores independientes

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

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

Como auditores externos de la Sociedad de Rentas Comerciales S.A. y filiales, hemos auditado sus estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2023 y 2022, sobre los que informamos con fecha 27 de marzo de 2024. Los estados financieros en forma resumida, preparados de acuerdo con lo establecido en la Norma de Carácter General (NCG) N°30, Sección II.2.1, párrafo A.4.2, de la Comisión para el Mercado Financiero (CMF) de la afiliada Inmobiliaria La Serena S.p.A., y sus notas de “criterios contables aplicados” y “transacciones con partes relacionadas”, adjuntos, son consistentes, en todos sus aspectos significativos, con la información contenida en los estados financieros consolidados que hemos auditado.

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

Informamos que los mencionados estados financieros en forma resumida y sus notas de “criterios contables aplicados” y “transacciones con partes relacionadas” de Inmobiliaria La Serena S.p.A., adjuntos, corresponden con aquellos que fueron utilizados en el proceso de consolidación llevado a cabo por la Sociedad de Rentas Comerciales S.A. al 31 de diciembre de 2023 y 2022.

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

Deloitte.

Marzo 27, 2024
Santiago, Chile

DocuSigned by:



4A1A3834C94A452...

Jessica Pérez Pavez
Rut: 12.251.778-0
Socia

INMOBILIARIA LA SERENA S.p.A.

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

CONTENIDO

Estados Resumidos de Situación Financiera Clasificado

Estados Resumidos de Resultados Integrales por Función

Estados Resumidos de Cambios en el Patrimonio Neto

Estados Resumidos de Flujos de Efectivo Directo

Notas a los Estados Resumidos Financieros

M\$: Cifras expresadas en miles de pesos chilenos

UF : Cifras expresadas en unidades de fomento

INMOBILIARIA LA SERENA SpA.

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

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

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

INMOBILIARIA LA SERENA SpA.

Estados Resumidos de Situación Financiera Clasificado

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022

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

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

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

INMOBILIARIA LA SERENA SpA.

Estados Resumidos de Resultados por Función

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022

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

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

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

INMOBILIARIA LA SERENA SpA.

Estados Resumidos de Resultados Integrales

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022

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

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

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

INMOBILIARIA LA SERENA SpA.

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

31 de Diciembre de 2023	Nota	Capital emitido M\$	Otras Reservas M\$	Ganancias acumuladas M\$	Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora M\$	Patrimonio total M\$
Saldo inicial al 01 de enero de 2023		15.243.408	15.813.277	25.549.057	56.605.742	56.605.742
Cambios en patrimonio						
Ganancia del ejercicio		-	-	9.727.827	9.727.827	9.727.827
Incremento (decremento) por transferencia y otros						
Total cambios en patrimonio		-	-	9.727.827	9.727.827	9.727.827
Saldo final al 31 de diciembre de 2023		15.243.408	15.813.277	35.276.884	66.333.569	66.333.569
31 de Diciembre de 2022	Nota	Capital emitido M\$	Otras Reservas M\$	Ganancias acumuladas M\$	Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora M\$	Patrimonio total M\$
Saldo inicial al 01 de enero de 2022		15.243.408	15.813.277	18.220.557	49.277.242	49.277.242
Cambios en patrimonio						
Ganancia del ejercicio		-	-	7.330.500	7.330.500	7.330.500
Incremento (decremento) por transferencia y otros						
Ajuste a las ganancias acumuladas				(2.000)	(2.000)	(2.000)
Total cambios en patrimonio		-	-	7.328.500	7.328.500	7.328.500
Saldo final al 31 de diciembre de 2022		15.243.408	15.813.277	25.549.057	56.605.742	56.605.742

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

INMOBILIARIA LA SERENA SpA.

Estados Resumidos de Flujos de Efectivo Directo

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022

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

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

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

INMOBILIARIA LA SERENA SpA.

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

NOTA 1 - Información general de la sociedad

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

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

Descripción del negocio

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

El domicilio de la Sociedad es Avda. Francisco de Aguirre 02 piso 2, Ciudad de La Serena.

Propiedad y control de la entidad

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

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

INMOBILIARIA LA SERENA SpA.

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

NOTA 2 - Bases de presentación de los Estados Financieros

a) Período Contable

Los presentes Estados Financieros cubren los siguientes períodos:

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

b) Bases de Preparación de los Estados Financieros

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

Estos estados financieros resumidos de Inmobiliaria La Serena SpA. al 31 de diciembre de 2023 y 2022, han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el International Accounting Standards Board (“IASB”) y con las interpretaciones emitidas por el comité de Interpretaciones de las Normas Internacionales de Información Financiera (CINIIF) y con instrucciones y normas de la Comisión para el Mercado Financiero (CMF).

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

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

Las cifras incluidas en los estados financieros adjuntos están expresadas en miles de pesos chilenos, siendo el peso chileno la moneda funcional de Sociedad. Todos los valores están redondeados a miles de pesos, “Estos estados financieros resumidos han sido aprobados por la Sesión de Directorio de fecha 25 de marzo de 2024, quedando la Administración facultada para su publicación.

INMOBILIARIA LA SERENA SpA.

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

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

c) Declaración de cumplimiento

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

d) Uso de estimaciones y juicios

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

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

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

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

e) Clasificación de saldos en corrientes y no corrientes

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

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

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

INMOBILIARIA LA SERENA SpA.

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

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

f) Compensación de saldos y transacciones

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

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

g) Estados de flujos de efectivo

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

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

h) Transacciones con Partes Relacionadas

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

i) Moneda de presentación y moneda funcional

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

INMOBILIARIA LA SERENA SpA.

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

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

j) Propiedades, Planta y Equipos

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

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

k) Propiedades de Inversión

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

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

l) Impuesto a las Ganancias e Impuestos diferidos

Impuestos Diferidos

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

m) Reconocimiento de Ingresos, Gastos Operacionales y Financieros

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

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

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

INMOBILIARIA LA SERENA SpA.

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

NOTA 3 - Pronunciamientos Contables

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

Nuevas NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
NIIF 17, <i>Contratos de Seguros</i>	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2023.
Enmiendas a NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
Revelación de Políticas Contables (enmiendas a NIC 1 y NIIF - Declaración Práctica 2)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2023.
Definición de Estimaciones Contables (enmiendas a NIC 8)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2023.
Impuesto Diferido relacionado a Activos y Pasivos que se originan de una Sola Transacción (enmiendas a NIC 12)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2023.
Reforma Tributaria Internacional – Reglas Modelo Pilar Dos (enmiendas a NIC 12)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2023

NIIF 17, Contratos de Seguros

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

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

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

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

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

INMOBILIARIA LA SERENA SpA.

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

NOTA 3 - Pronunciamientos Contables (Continuación)

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

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

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

Definición de Estimaciones Contables (enmiendas a NIC 8)

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

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

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

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

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

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

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

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

INMOBILIARIA LA SERENA SpA.

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

NOTA 3 - Pronunciamientos Contables (Continuación)

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

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

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

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

INMOBILIARIA LA SERENA SpA.

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

NOTA 3 - Pronunciamientos Contables (Continuación)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

INMOBILIARIA LA SERENA SpA.

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

NOTA 3 - Pronunciamientos Contables (Continuación)

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

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

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

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

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

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

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

INMOBILIARIA LA SERENA SpA.

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

NOTA 3 - Pronunciamientos Contables (Continuación)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

INMOBILIARIA LA SERENA SpA.

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

NOTA 3 - Pronunciamientos Contables (Continuación)

Falta de Intercambiabilidad (enmiendas a NIC 1)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

INMOBILIARIA LA SERENA SpA.

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

NOTA 4 - Cuentas por cobrar y pagar a entidades relacionadas

a) Cuentas por cobrar a entidades relacionadas

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

b) Cuentas por pagar a entidades relacionadas

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022 la Sociedad presenta cuentas por pagar en pesos chilenos para las cuales no existen garantías otorgadas respecto del cumplimiento de tales obligaciones.

Rut entidad relacionada	Entidad relacionada	Naturaleza de la relación	Descripción del Saldo	País donde esta establecida la entidad relacionada	Corriente	
					31.12.2023 M\$	31.12.2022 M\$
77.072.500-3	Sociedad de Rentas Comerciales S.A.	Accionista principal	Préstamos	Chile	8.195	117.993
76.053.885-K	Dercorp S.A	Relacionada el Controlador	Préstamos	Chile	889.387	839.660
Totales					897.582	957.653

NOTA 5 - Transacciones con entidades relacionadas más significativas

A continuación, se presentan las transacciones más significativas efectuadas con entidades relacionadas al 31 de diciembre de 2023 y 2022 y sus efectos en resultados:

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

INMOBILIARIA VICUÑA MACKENNA SPA.

Estados financieros resumidos por los años
terminados al 31 de diciembre de 2023 y 2022
e informe de los auditores independientes

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

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

Como auditores externos de la Sociedad de Rentas Comerciales S.A. y filiales, hemos auditado sus estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2023 y 2022, sobre los que informamos con fecha 27 de marzo de 2024. Los estados financieros en forma resumida, preparados de acuerdo con lo establecido en la Norma de Carácter General (NCG) N°30, Sección II.2.1, párrafo A.4.2, de la Comisión para el Mercado Financiero (CMF) de la filial Inmobiliaria Vicuña Mackenna SpA., 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 Vicuña Mackenna SpA., 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 SpA., adjuntos, corresponden con aquellos que fueron utilizados en el proceso de consolidación llevado a cabo por la Sociedad de Rentas Comerciales S.A. al 31 de diciembre de 2023 y 2022.

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

Deloitte.

Marzo 27, 2024
Santiago, Chile

DocuSigned by:



4A1A3834C94A452...

Jessica Pérez Pavez
Rut: 12.251.778-0
Socia

INMOBILIARIA VICUÑA MACKENNA SpA.

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

CONTENIDO

Estados Resumidos de Situación Financiera Clasificado

Estados Resumidos de Resultados Integrales por Función

Estados Resumidos de Cambios en el Patrimonio Neto

Estados Resumidos de Flujos de Efectivo Directo

Notas a los Estados Resumidos Financieros

M\$: Cifras expresadas en miles de pesos chilenos

UF : Cifras expresadas en unidades de fomento

INMOBILIARIA VICUÑA MACKENNA SpA.

Estados Resumidos de Situación Financiera Clasificados

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022

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

ACTIVOS	Nota	31.12.2023	31.12.2022
		M\$	M\$
ACTIVOS CORRIENTES			
Efectivo y equivalentes al efectivo		74.832	99.969
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes		19.480	19.333
Total activos corrientes		94.312	119.302
ACTIVOS NO CORRIENTES			
Inventarios no corrientes		7.994.051	7.736.904
Total activos no corrientes		7.994.051	7.736.904
TOTAL ACTIVOS		8.088.363	7.856.206

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

INMOBILIARIA VICUÑA MACKENNA SpA.

Estados Resumidos de Situación Financiera Clasificado

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022

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

PASIVOS Y PATRIMONIO NETO	Nota	31.12.2023	31.12.2022
		M\$	M\$
PASIVOS CORRIENTES			
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar		18.484	40.943
Cuentas por pagar a entidades relacionadas	4	909.640	494.679
Total pasivos corrientes		928.124	535.622
PASIVOS NO CORRIENTES			
Pasivos por impuestos diferidos		994.074	1.079.632
Otros pasivos no financieros		4.155	6.748
Total pasivos no corrientes		998.229	1.086.380
TOTAL PASIVOS		1.926.353	1.622.002
PATRIMONIO NETO			
Capital emitido		2.709.536	2.709.536
Otras Reservas		4.648.818	4.648.818
Pérdida/ Ganancia Acumulada		(1.196.344)	(1.124.150)
Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora		6.162.010	6.234.204
Total patrimonio neto		6.162.010	6.234.204
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO NETO		8.088.363	7.856.206

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

INMOBILIARIA VICUÑA MACKENNA SpA.

Estados Resumidos de Resultados por Función

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022

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

ESTADO DE RESULTADOS	Nota	01.01.2023 31.12.2023	01.01.2022 31.12.2022 M\$
Estado de resultados por función			
Ingresos de actividades ordinarias		123.131	148.870
Costos de ventas		(139.170)	(113.501)
Pérdida/Ganancia bruta		(16.039)	35.369
Gastos de administración		(143.356)	(41.301)
Otros gastos, por función		-	(77)
Pérdida/Ganancia de actividades operacionales		(159.395)	(6.009)
Ingresos financieros		2.035	10.266
Costos financieros		(483)	(397)
Resultado por unidades de reajuste		91	(585)
Pérdida/Ganancia, antes de impuestos		(157.752)	3.275
Resultado por impuestos a las ganancias		85.558	104.171
Pérdida/Ganancia del ejercicio		(72.194)	107.446
Pérdida/Ganancia, atribuible a los propietarios de la		(72.194)	107.446
PÉRDIDA/GANANCIA DEL EJERCICIO		(72.194)	107.446

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

INMOBILIARIA VICUÑA MACKENNA SpA.

Estados Resumidos de Resultados Integrales

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022

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

ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES	Nota	01.01.2023 31.12.2023 M\$	01.01.2022 31.12.2022 M\$
Pérdida/Ganancia del ejercicio		(72.194)	107.446
Componentes de otros resultados integrales antes de impuestos			-
Otro resultado integral antes de impuestos			-
Otro resultado integral			-
Resultado integral total		(72.194)	107.446
Ganancias por acción		-	-
Ganancia básica por acción		-	-
Pérdida/Ganancia básica por acción de operaciones continuadas		(0,03)	0,04
Pérdida/Ganancia básica por acción de operaciones		-	-
**Pérdida/Ganancia por acción básica		(0,03)	0,04
Ganancia diluida por acción		-	-
Pérdida/Ganancia diluida por acción de operaciones continuadas		(0,03)	0,04
Ganancias diluida por acción de operaciones discontinuadas		-	-
PÉRDIDA/GANANCIA DILUIDA POR ACCION		(0,03)	0,04

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

INMOBILIARIA VICUÑA MACKENNA SpA.

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

31 de Diciembre de 2023	Nota	Capital emitido M\$	Otras Reservas M\$	Pérdidas / Ganancias acumuladas M\$	Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora M\$	Patrimonio total M\$
Saldo inicial al 1 de enero de 2023		2.709.536	4.648.818	(1.124.150)	6.234.204	6.234.204
Cambios en patrimonio						
Pérdida/Ganancia del ejercicio		-	-	(72.194)	(72.194)	(72.194)
Incremento (decremento) por transferencia y otros						
Total cambios en patrimonio		-	-	(72.194)	(72.194)	(72.194)
Saldo final al 31 de diciembre de 2023		2.709.536	4.648.818	(1.196.344)	6.162.010	6.162.010

31 de Diciembre de 2022	Nota	Capital emitido M\$	Otras Reservas M\$	Ganancias (pérdidas) acumuladas M\$	Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora M\$	Patrimonio total M\$
Saldo inicial al 1 de enero de 2022		2.709.536	4.648.818	(1.231.596)	6.126.758	6.126.758
Cambios en patrimonio						
Ganancia del ejercicio		-	-	107.446	107.446	107.446
Incremento (decremento) por transferencia y otros						
Total cambios en patrimonio		-	-	107.446	107.446	107.446
Saldo final al 31 de diciembre de 2022		2.709.536	4.648.818	(1.124.150)	6.234.204	6.234.204

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

INMOBILIARIA VICUÑA MACKENNA SpA.

Estados Resumidos de Flujos de Efectivo Directo
Al 31 de diciembre de 2023 y 2022
(Cifras expresadas en miles de pesos chileno – M\$)

ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO METODO DIRECTO	Not	01.01.2023 31.12.2023 M\$	01.01.2022 31.12.2022 M\$
FLUJO ORIGINADO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN			
Recaudación de deudores por ventas		147.964	128.647
Pagos a proveedores y personal		(298.570)	(237.740)
IVA y otros similares pagados		(23.956)	(11.510)
Flujo neto originado por actividades de operación		(174.562)	(120.603)
FLUJO ORIGINADO POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
Adiciones de Propiedades, planta, equipos y propiedades de inversión		(256.608)	-
Inv. Instrumentos Financieros		2.035	10.266
Flujo neto originado por actividades de inversión		(254.574)	10.266
FLUJO ORIGINADO POR ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO			
Obtención de Préstamos		404.000	
Flujo neto originado por actividades de financiamiento		404.000	-
Variación neta del efectivo y efectivo equivalente durante el ejercicio		(25.136)	(110.337)
Saldo inicial de efectivo y efectivo equivalente		99.969	210.306
Saldo final de efectivo y efectivo equivalente		74.833	99.969

INMOBILIARIA VICUÑA MACKENNA SpA.

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

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 Córdova 4125, piso 4 oficina 401, Vitacura, Ciudad de Santiago.

Propiedad y control de la entidad

Al 31 de diciembre de 2023 la composición accionaria de Inmobiliaria Vicuña Mackenna SpA, es la siguiente:

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

INMOBILIARIA VICUÑA MACKENNA SpA.

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

NOTA 2 - Bases de presentación de los Estados Financieros

a) Período Contable

Los presentes Estados Financieros cubren los siguientes períodos:

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

b) Bases de Preparación de los Estados Financieros

Los presentes Estados Financieros 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 2023 y 2022.

Estos estados financieros resumidos de Inmobiliaria Vicuña Mackenna SpA. al 31 de diciembre de 2023 y 2022, han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el International Accounting Standards Board (“IASB”) y con las interpretaciones emitidas por el comité de Interpretaciones de las Normas Internacionales de Información Financiera (CINIIF) y con instrucciones y normas de la Comisión para el Mercado Financiero (CMF).

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

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

Las cifras incluidas en los estados financieros adjuntos están expresadas en miles de pesos chilenos, siendo el peso chileno la moneda funcional de Sociedad. Todos los valores están redondeados a miles de pesos, “Estos estados financieros resumidos han sido aprobados por la Sesión de Directorio de fecha 25 de marzo de 2024, quedando la Administración facultada para su publicación.

INMOBILIARIA VICUÑA MACKENNA SpA.

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

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

c) Declaración de cumplimiento

La información contenida en estos Estados Financieros es responsabilidad del Directorio de Inmobiliaria 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 son los siguientes:

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

e) Clasificación de saldos en corrientes y no corrientes

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

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

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

INMOBILIARIA VICUÑA MACKENNA SpA.

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

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

f) Compensación de saldos y transacciones

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

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

g) Estados de flujos de efectivo

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

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

h) Transacciones con Partes Relacionadas

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

i) Moneda de presentación y moneda funcional

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

INMOBILIARIA VICUÑA MACKENNA SpA.

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

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

j) Propiedades, Planta y Equipos

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

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

k) Propiedades de Inversión

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

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

l) Impuesto a las Ganancias e Impuestos diferidos

Impuestos Diferidos

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

m) Reconocimiento de Ingresos, Gastos Operacionales y Financieros

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

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

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

INMOBILIARIA VICUÑA MACKENNA SpA.

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

NOTA 3 - Pronunciamientos Contables

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

Nuevas NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
NIIF 17, <i>Contratos de Seguros</i>	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2023.
Enmiendas a NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
Revelación de Políticas Contables (enmiendas a NIC 1 y NIIF - Declaración Práctica 2)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2023.
Definición de Estimaciones Contables (enmiendas a NIC 8)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2023.
Impuesto Diferido relacionado a Activos y Pasivos que se originan de una Sola Transacción (enmiendas a NIC 12)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2023.
Reforma Tributaria International – Reglas Modelo Pilar Dos (enmiendas a NIC 12)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2023

NIIF 17, Contratos de Seguros

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

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

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

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

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

INMOBILIARIA VICUÑA MACKENNA SpA.

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

NOTA 3 - Pronunciamientos Contables (Continuación)

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

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

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

Definición de Estimaciones Contables (enmiendas a NIC 8)

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

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

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

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

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

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

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

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

INMOBILIARIA VICUÑA MACKENNA SpA.

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

NOTA 3 - Pronunciamientos Contables (Continuación)

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

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

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

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

INMOBILIARIA VICUÑA MACKENNA SpA.

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

NOTA 3 - Pronunciamientos Contables (Continuación)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

INMOBILIARIA VICUÑA MACKENNA SpA.

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

NOTA 3 - Pronunciamientos Contables (Continuación)

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

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

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

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

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

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

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

INMOBILIARIA VICUÑA MACKENNA SpA.

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

NOTA 3 - Pronunciamientos Contables (Continuación)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

INMOBILIARIA VICUÑA MACKENNA SpA.

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

NOTA 3 - Pronunciamientos Contables (Continuación)

Falta de Intercambiabilidad (enmiendas a NIC 1)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

INMOBILIARIA VICUÑA MACKENNA SpA.

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

NOTA 4 - Cuentas por cobrar y pagar a entidades relacionadas

a) Cuentas por pagar a entidades relacionadas

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, la Sociedad presenta cuentas por pagar en pesos chilenos para las cuales no existen garantías otorgadas respecto del cumplimiento de tales obligaciones.

Rut entidad relacionada	Entidad relacionada	Naturaleza de la relación	Descripción del Saldo	País donde esta establecida la entidad relacionada	Corriente	
					31.12.2023 M\$	31.12.2022 M\$
77.072.500-3	Sociedad de Rentas Comerciales S.A.	Accionista Principal	Préstamos	Chile	909.640	494.679
Totales					909.640	494.679

NOTA 5 - Transacciones con entidades relacionadas más significativas

A continuación, se presentan las transacciones más significativas efectuadas con entidades relacionadas al 31 de diciembre de 2023 y 2022, y sus efectos en resultados:

Rut entidad relacionada	Entidad relacionada	Naturaleza de la relación	Descripción de la Transacción	31.12.2023		31.12.2022	
				Monto M\$	Efecto en resultado (cargo)/abono	Monto M\$	Efecto en resultado (cargo)/abono
77.072.500-3	Sociedad de Rentas Comerciales S.A.	Accionista Principal	Obtención de préstamo	754.000	-	350.000	-
			Gastos Reembolsables	155.640	-	153.542	10.375

ANÁLISIS RAZONADO

ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023



ANÁLISIS RAZONADO DE LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

1. ACTIVIDADES Y NEGOCIOS

Actualmente la Compañía posee 31 propiedades a lo largo de Chile, en donde sus principales arrendatarios, en términos de ingresos, son Derco, Sodimac, Walmart, Unimarc, con los cuales ha celebrado contratos a largo plazo, entregando así una gran estabilidad en los flujos de la Compañía.

La explotación comercial de estos inmuebles se logra a través del arriendo de los terrenos, edificios y construcciones que conforman centros comerciales o propiedades individuales, caracterizándose por tener flujos estables (indexados a la UF) y bajos costos operacionales. Las propiedades de SRC consolidado están distribuidas en 7 regiones a lo largo de Chile.

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

Consiste en el arriendo en la actualidad de 30 inmuebles, a distintos actores en la actividad comercial a escala nacional con contratos de largo plazo, y con una cobertura desde la ciudad de La Serena a Puerto Montt. Entre dichos actores destacan Derco, Sodimac, Unimarc, Salcobrand, Poder Judicial. Adicionalmente la empresa amplió su portfolio de arriendos con destino habitacional.

Centros comerciales – Arriendo de locales en Mall Puerta del Mar en La Serena.

En este negocio, la Compañía participa a través de Mall Puerta del Mar ubicado en la ciudad de La Serena, a través de dos tipos de clientes. El primero de ellos está enfocado en grandes compañías a nivel nacional, mientras que el segundo se enfoca a pequeños comerciantes locales. Dentro de las principales compañías clientes de SRC y parte del primer segmento mencionado, se encuentran relevantes participantes del retail nacional como Walmart, Sodimac, Casa&Ideas, Forus, Banco de Chile, y Chuck e Cheese's. Adicionalmente se cuentan más de una veintena de arrendatarios en locales menores, módulos y patio de comidas.

Áreas de Negocios

Sociedad de Rentas Comerciales S.A. opera principalmente en la industria de las rentas inmobiliarias, la cual se caracteriza por la generación de ingresos estables a lo largo del tiempo mediante contratos de arriendo de activos inmobiliarios como oficinas, locales comerciales, strip centers, parques industriales y espacios comerciales colocados directamente a terceros.

Sin perjuicio de lo anterior, y para lograr optimizar la rentabilidad del portfolio de inversión, SRC ha decidido incursionar en el negocio de los desarrollos mixtos comerciales – habitacionales, con el fin de poder aprovechar todo el potencial inmobiliario de los terrenos que posee como en su banco de terrenos.

Es importante mencionar que el desarrollo inmobiliario implica buscar una mayor rentabilidad en el negocio, desde la identificación de las necesidades, diseño del producto, gestión de la construcción y comercialización. La renta inmobiliaria es la etapa en la cual se explota el inmueble y la sociedad busca obtener la rentabilidad exigida al negocio.

SEGMENTOS OPERATIVOS

Tal como se mencionó en el punto anterior, Sociedad de Rentas Comerciales opera en el segmento inmobiliario, el que consiste en la compraventa y explotación de bienes raíces. cuyo foco está en la compra y/o desarrollo de bienes ya sea para venta o renta. Por lo tanto, su porfolio está compuesto de proyectos en etapas de desarrollo junto con propiedades en etapa de explotación. Esto complementado con el hecho de tener inmuebles que fueron desarrollados íntegramente dentro de la empresa y con propiedades que han sido compradas con contratos de arrendamiento, logran un mix óptimo en la relación riesgo – rentabilidad.

2. ANÁLISIS DEL ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA.

Se presentan a continuación los cuadros de los Estados Financieros de Sociedad de Rentas Comerciales S.A. al 31 de diciembre de 2023 y 2022.

ACTIVOS

<i>Activos</i>	<i>31-dic-23</i> <i>M\$</i>	<i>31-dic-22</i> <i>M\$</i>	<i>Variación</i> <i>M\$</i>	<i>Variación</i> <i>%</i>
Activos corrientes	16.369.544	16.225.752	143.792	0,89%
Activo no corrientes	246.489.495	228.834.030	17.655.465	7,72%
Total Activos	262.859.039	245.059.782	17.799.257	7,26%

Activos corrientes

El aumento de 0,89% en los activos corrientes al 31 de diciembre de 2023 equivalente a M\$143.792, explicado principalmente por el aumento del efectivo y efectivo equivalente y otros activos financieros M\$1.989.125 menos de deudores y otras cuentas por cobrar M\$1.395.950, otros activos no financieros M\$318.625 y activos por impuesto corrientes M\$130.758.-

Activos no corrientes

Al 31 de diciembre de 2023, los activos no corrientes presentan un incremento de 7,72% equivalente a M\$17.655.465 lo que se explica principalmente por el reconocimiento del valor razonable en M\$17.580.199 y de inventario no corriente por M\$257.147 y la disminución de propiedades planta y equipos y otros activos no financieros por M\$181.881.-

PASIVOS Y PATRIMONIO

<i>Pasivos y Patrimonio</i>	<i>31-dic-23</i> <i>M\$</i>	<i>31-dic-22</i> <i>M\$</i>	<i>Variación</i> <i>M\$</i>	<i>Variación</i> <i>%</i>
Pasivos corrientes	5.195.769	4.680.868	514.901	11,00%
Pasivos no corrientes	86.070.442	81.443.562	4.626.880	5,68%
Patrimonio	171.592.828	158.935.352	12.657.476	7,96%
Total Pasivos	262.859.039	245.059.782	17.799.257	7,26%

Pasivos corrientes

El pasivo corriente al 31 de diciembre de 2023 aumentó un 11,0%, equivalente a M\$514.901, comparado con el valor al 31 de diciembre de 2022, variación que se explica principalmente por el aumento de pasivos por impuesto corrientes M\$920.692 y cuentas por pagar a entidades relacionadas M\$118.863 menos la disminución de otros pasivos financieros y cuentas por pagar corrientes en M\$524.654.-

Pasivos no corrientes

El aumento de 5,68% de los pasivos no corrientes equivalente a M\$4.626.880, se explica principalmente por el incremento del impuesto diferido en M\$4.097.804 generado por el reconocimiento del valor razonable de las propiedades de Inversión, de otros pasivos financieros y no financieros en M\$1.490.426, menos la disminución de cuentas por pagar a entidades relacionadas M\$961.350.-

Patrimonio

El patrimonio al 31 de diciembre de 2023 presenta un aumento de 7,96%, equivalente a M\$12.657.476, con relación a igual fecha del año anterior, explicado principalmente por la incorporación del resultado del ejercicio del período M\$18.454.292, menos el pago de dividendos por M\$3.506.569 y la provisión de dividendos del ejercicio de M\$2.160.433.-

ANÁLISIS DEL ESTADO DE RESULTADOS POR FUNCIÓN

<i>Estado de Resultados</i>	<i>31-dic-23</i>	<i>31-dic-22</i>	<i>Variación</i>	<i>Variación</i>
	<i>M\$</i>	<i>M\$</i>	<i>M\$</i>	<i>%</i>
Ingresos de actividades ordinarias	16.603.766	15.855.600	748.166	4,72%
Costos de venta	(5.380.454)	(5.293.416)	(87.038)	1,64%
Ganancia bruta	11.223.312	10.562.184	661.128	6,26%
Gastos de adm. y ventas	(2.005.007)	(1.676.622)	(328.385)	19,59%
Resultado operacional	9.218.305	8.885.562	332.743	3,74%
Ingresos financieros	1.301.307	859.507	441.800	51,40%
Costos financieros	(1.630.408)	(1.589.222)	(41.186)	2,59%
Otros Ingresos por función	1.620.241	138.331	1.481.910	N/A
Otros gastos por función	(1.168)	(161.381)	160.213	-0,02%
Resultado por unidades de reajuste	13.924.011	13.753.002	171.009	1,24%
Resultado no operacional	15.213.983	13.000.237	2.213.746	17,03%
Ganancia antes de impuesto	24.432.288	21.885.799	2.546.489	11,64%
Beneficio por impuesto a las ganancias	(5.977.996)	(4.527.985)	(1.450.011)	32,02%
Interés minoritario	0	0	0	N/A
Utilidad (pérdida) del ejercicio	18.454.292	17.357.814	1.096.478	6,32%
Utilidad por acción	2.050,48	1.928,65	122	6,32%
EBITDA	9.328.271	8.985.364	342.907	3,82%

Ganancia Bruta

La ganancia bruta al 31 de diciembre de 2023 alcanzó M\$11.223.313, lo que representa un incremento de 6,26% comparado con la ganancia bruta al 31 de diciembre de 2022, equivalente a M\$10.562.184 explicado principalmente por el aumento de ingresos de actividades inmobiliarias por M\$1.659.779, contrarrestado por menores ventas de propiedades de inversión M\$911.612 y por la baja de los costos de venta asociados a la venta de departamentos de La Cabaña M\$480.804, contrarrestado por mayores gastos de contribuciones y sobretasa M\$314.855 y mantención de inmueble M\$254.748.-

Ingresos Financieros

Los ingresos financieros al 31 de diciembre de 2023 aumentaron un 51,40%, equivalente a M\$441.800, lo que se explica principalmente por la recuperación de la pérdida inversiones de fondos mutuos y forward por M\$483.737, contrarrestado por la disminución de fluctuación de la nota estructurada en M\$41.937.-

Otros ingresos por función

Los otros ingresos por función al 31 de diciembre de 2023 muestran el aumentaron 1.071.28%, lo que equivale a 1.481.910 con relación al 31 de diciembre de 2024, esta variación se explica por el efecto del valor razonable en el resultado de cada ejercicio.

Resultado por Unidades de Reajuste

El aumento de 1,24%, equivalente a M\$171.009, lo que se explica principalmente por la variación de IPC del valor razonable de las propiedades de inversión de M\$2.013.525, menos devengados de la deuda con el público y otros reajustes devengados por M\$2.409583.-

EBITDA

El EBITDA (resultado operacional + depreciación acumulada) al 31 de diciembre de 2023, fue de M\$9.328.271, lo que representa una disminución equivalente a 3,82% mayor a la alcanzado a la misma fecha del año anterior de M\$8.985.364 representando una variación M\$342.907 explicada principalmente por el aumento de la ganancia bruta M\$661.128 superior al aumento de los gastos de administración y venta de M\$328.385.-

ANÁLISIS DEL ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO DIRECTO

<i>Estado de Flujo de Efectivo</i>	<i>31-dic-23</i>	<i>31-dic-22</i>	<i>Variación</i>	<i>Variación</i>
<i>Directo</i>	<i>M\$</i>	<i>M\$</i>	<i>M\$</i>	<i>%</i>
Flujo de la operación	8.900.485	8.202.301	698.184	8,51%
Flujo de la inversión	3.879.246	(4.080.695)	7.959.941	195,06%
Flujo de financiamiento	(8.883.247)	(6.101.925)	(2.781.322)	45,58%
Total Flujo	3.896.484	(1.980.319)	5.876.803	-296,76%

Las Actividades de Operación al 31 de diciembre de 2023 generaron un flujo positivo de M\$8.900.485 mayor en 8,51% al obtenido al 31 de diciembre de 2022, equivalente a M\$8.202.301, explicado principalmente por aumento de recaudaciones por venta M\$3.718.536 y menor pago de IVA y otros similares de M\$1.168.315 contrarrestado por un mayor pago a proveedores y personal M\$4.188.667.-

Las Actividades de Inversión, al 31 de diciembre de 2023 generaron un flujo positivo de M\$3.879.246, lo que representa una variación positiva de M\$7.959.941 respecto al obtenido al 31 de diciembre de 2021, explicada principalmente por mayores inversiones en instrumentos financieros M\$6.077.628, mayor venta de propiedades de inversión M\$1.482.664 y menores adiciones en propiedades, plantas y equipo y propiedades de inversión de M\$399.649.-

Las Actividades de Financiamiento al 31 de diciembre de 2023, generaron un flujo negativo de M\$8.883.247, representando una variación negativa de M\$2.781.322, comparada con el año anterior, explicada principalmente por mayores pagos de dividendos por M\$2.502.000 y pago de préstamos a entidades relacionadas e intereses por títulos de deuda por M\$310.597.-

RAZONES

RAZONES	Unidad	ENE - DIC 2023	ENE - DIC 2022
INDICES DE LIQUIDEZ			
Liquidez Corriente	veces	3,15	3,47
Activo corriente / Pasivo corriente			
Razón Acida	veces	3,01	3,28
(Activo corriente - Inventario corriente) / Pasivo corriente			
INDICES DE ENDEUDAMIENTO			
Razón de Endeudamiento	veces	0,53	0,54
Pasivos totales / Patrimonio total			
Razón de Endeudamiento Neto	veces	0,46	0,49
(Pasivos totales - Efectivo y equiv.de efectivo) / Patrimonio total			
Proporción Deuda Corto Plazo	%	5,69%	5,44%
Pasivo corriente / (Pasivo corriente + Pasivo no corriente)			
Proporción Deuda Largo Plazo	%	94,31%	94,56%
Pasivo no corriente / (Pasivo corriente + Pasivo no corriente)			
Cobertura Gastos Financieros	veces	5,72	5,65
EBITDA (1)/ Gastos financieros neto (2)			
Deuda Financiera Neta / EBITDA	veces	2,70	3,13
(Deuda Financiera - Efectivo y equiv.de efectivo) / EBITDA (1)			
INDICES DE RENTABILIDAD Y UTILIDAD POR ACCION			
Rentabilidad Patrimonial			
Resultado (3) / Patrimonio promedio (4)	%	11,17%	11,32%
Rentabilidad del Activo			
Resultado (3) / Activos totales promedio (5)	%	7,27%	7,37%
Rendimiento Activos Operacionales			
Resultado (3) / Activos operacionales promedio (6)	%	7,76%	7,91%
Margen EBITDA			
EBITDA / Ingresos de actividades ordinarias	%	56,18%	56,67%
Utilidad por acción			
Resultado / Número de acciones suscritas	\$	2.050,48	1.928,65

(1) EBITDA 12 meses móviles acumulado a diciembre 2023

(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 3,15 veces al 31 de diciembre de 2023, cifra inferior a la registrada al 31 de diciembre de 2022 de 3,47 veces, variación que se explica principalmente por el aumento de los pasivos corrientes en un 11%, superior a los activos corrientes de 0,89%.

La **Razón Ácida** disminuyó a 3,01 veces al 31 de diciembre de 2023, con relación a la registrada al 31 de diciembre de 2022 de 3,28 veces, generada principalmente por la disminución los pasivos corrientes de 11% frente al aumento de los activos corrientes y de la disminución de los inventarios corrientes.

ENDEUDAMIENTO

Deuda Financiera Neta/ EBITDA fue de 2,70 veces al 31 de diciembre de 2023, menor a la del 31 de diciembre de 2022, la que alcanzó 3,13 veces, explicado principalmente por el aumento del EBITDA anualizado, producto del aumento de la ganancia bruta.

RENTABILIDAD

La **Cobertura Gastos Financieros** fue de 5,72 veces al 31 de diciembre de 2023, cifra mayor a la registrada en diciembre de 2022 de 5,65 veces, explicada por el aumento del EBITDA de 12 meses móviles en 3,82%.

La **Rentabilidad del Patrimonio** fue de 11,17% al 31 de diciembre de 2023 cifra menor a la alcanzada al 31 de diciembre de 2022 de 11,32%, lo que se explica por el aumento del resultado promedio de 12 meses móviles frente al mayor aumento del patrimonio promedio de ambos periodos.

La razón **Rentabilidad sobre Activos totales promedio** alcanzó un 7,27% al 31 de diciembre de 2023, cifra menor a la alcanzada al 31 de diciembre de 2022 de 7,91%. Explicado por un mayor aumento de los activos totales promedios frente al aumento de la utilidad anualizada.

3. ADMINISTRACION DE RIESGOS

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

3.1. RIESGOS FINANCIEROS

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

Sociedad de Rentas Comerciales S.A. ha identificado una serie de riesgos a los cuales se encuentra expuesta, los cuales son gestionados mediante políticas, procedimientos, mediciones y control.

Para hacer frente a estos riesgos, Sociedad de Rentas Comerciales S.A. ha implementado una serie de políticas y medidas tendientes a mitigar su impacto. Periódicamente sesiona un Comité de Finanzas cuyo foco principal está en revisar la evolución de los activos y pasivos de la compañía, la cartera de inversiones financieras y la coyuntura de mercado.

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

3.1.1 Riesgo de Liquidez

Administración del riesgo:

Sociedad de Rentas Comerciales S.A. debe procurar contar siempre con los recursos líquidos necesarios para afrontar los desembolsos requeridos para sus operaciones habituales y los compromisos asumidos con sus acreedores.

Para tales efectos, la empresa cuenta con políticas de liquidez que garantizan la mantención de suficiente efectivo y equivalentes de efectivo. La principal fuente de liquidez proviene de los flujos de efectivo resultantes de sus actividades operacionales. La empresa estima que los flujos de caja provenientes de su actividad operacional y el efectivo disponible son suficientes para financiar el Capital de Trabajo, pagos de intereses y amortizaciones.

Adicionalmente, el bajo nivel de endeudamiento de la compañía le permite mantener líneas de financiamiento bancario no utilizadas.

Sociedad de Rentas Comerciales S.A. monitorea su riesgo de liquidez con un adecuado presupuesto de flujos de caja futuro y permanente control del cumplimiento de éste.

31.12.2023								
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	-	3.344.491	3.344.491	3.344.491	3.344.491	3.344.491	20.066.904	36.789.359
Intereses	-	1.424.035	1.291.564	1.159.093	1.026.637	894.165	2.583.128	8.378.622
Totales	-	4.768.526	4.636.055	4.503.584	4.371.128	4.238.656	22.650.032	45.167.981

31.12.2022								
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	-	-	3.191.911	3.191.911	3.191.911	3.191.911	22.343.336	35.110.980
Intereses	-	1.390.676	1.359.069	1.232.641	1.106.214	979.800	3.318.655	9.387.055
Totales	-	1.390.676	4.550.980	4.424.552	4.298.125	4.171.711	25.661.991	44.498.035

3.1.2 Riesgo de Crédito

Administración del riesgo:

1. Sociedad de Rentas Comerciales S.A. cuenta con una estricta política de diversificación tanto de emisores como de contrapartes para los instrumentos financieros a través de los cuales puede administrar su liquidez. La política contempla márgenes de concentración por tipo de instrumento, emisor, grupo empresarial, clasificación de riesgo, moneda de emisión y administrador.
2. La empresa cuenta con una cartera de clientes diversificada y de buena calidad crediticia, lo que se traduce en bajos niveles de morosidad. Adicionalmente, Sociedad de Rentas Comerciales S.A., pone a disposición de sus clientes toda su capacidad para potenciar sus ventas, lo que reduce de manera importante la posibilidad de impago por parte de éstos. Menos del 5% de los ingresos de SRC provienen de clientes menores o no pertenecientes a empresas con clasificación de riesgo y/o de reconocido prestigio en el mercado. Esto permite acotar el riesgo de no pago a esta fracción de los ingresos.

3.1.3 Riesgo de Mercado

Administración del riesgo:

1. Este riesgo se encuentra mitigado principalmente por la estructura de contratos de SRC los cuales apuntan al largo plazo (20 años como *target*), con un *duration* de 12 años en la actualidad. Esta estructura permite disminuir el riesgo de bajas importantes en los precios, lo que se suma a la buena calidad crediticia de los arrendatarios. Adicionalmente el financiamiento de SRC apunta a cuadrar los plazos de los créditos con el *duration* de los contratos, con lo cual se busca estructurar un escenario de solida cobertura a las obligaciones financieras.
2. Sociedad de Rentas Comerciales S.A. tiene el 100% de sus contratos de arriendo a clientes expresados en Unidades de Fomento. De igual manera la mayor parte de los pasivos de la empresa se encuentran expresados en esta unidad monetaria, por lo tanto, el riesgo de inflación se encuentra sumamente controlado.

3.2 DISPONIBILIDAD DE TERRENOS:

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

3.3 CONCETRACIÓN GEOGRAFICA:

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

3.4 VARIABLES POLÍTICO-LEGALES:

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

3.5 CICLO ECONÓMICO:

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

3.6 RIESGOS DE SEGURIDAD INFORMATICA Y TECNOLOGIA:

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

3.7 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, morosidad por tipo de activos, análisis de futuros requerimientos de capital y liquidez que tenga la Compañía.

2023

MEMORIA
ANUAL

