

ANÁLISIS RAZONADO

ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

AL 30 DE JUNIO DE 2025



ANÁLISIS RAZONADO DE LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

AL 30 DE JUNIO DE 2025

1. ACTIVIDADES Y NEGOCIOS

Actualmente la Compañía posee 31 propiedades a lo largo de Chile, en donde sus principales arrendatarios, como Derco, Sodimac, Walmart, Unimarc, han celebrado contratos a largo plazo, garantizando estabilidad en los flujos de ingresos.

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 31 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 cuenta con 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 30 de junio de 2025 y al 31 de diciembre de 2024.

ACTIVOS

Activos	30-jun-25	31-dic-24	Variación	Variación
	M\$	M\$	M\$	%
Activos corrientes	10.986.350	9.990.324	996.026	9,97%
Activo no corrientes	286.243.686	274.136.762	12.106.924	4,42%
Total Activos	297.230.036	284.127.086	13.102.950	4,61%

Activos corrientes

El aumento de 9,97% en los activos corrientes al 30 de junio de 2025 equivalente a M\$996.026, explicado principalmente por el aumento del efectivo y efectivo equivalente M\$1.115.948, generada por la variación de UF del canon de arriendo de nuestras propiedades de inversión y por la venta de un departamento en el edificio La Cabaña, efecto contrarrestado por menores activos financieros y no financieros M\$202.464 y cuentas por cobrar varias M\$82.542.-

Activos no corrientes

Al 30 de junio de 2025, los activos no corrientes presentan un incremento de 4,42% equivalente a M\$12.106.924 lo que se explica principalmente por el incremento del valor razonable de las propiedades de inversión por M\$12.006.858, otros activos no financieros corrientes M\$115.823 menos el movimiento neto de propiedades plantas y equipos por M\$15.757.-

PASIVOS Y PATRIMONIO

Pasivos y Patrimonio	30-jun-25	31-dic-24	Variación	Variación
	M\$	M\$	M\$	%
Pasivos corrientes	7.512.528	7.676.104	(163.576)	-2,13%
Pasivos no corrientes	86.963.824	85.496.807	1.467.017	1,72%
Patrimonio	202.753.684	190.954.175	11.799.509	6,18%
Total Pasivos	297.230.036	284.127.086	13.102.950	4,61%

Pasivos corrientes

El pasivo corriente al 30 de junio de 2025 disminuyó un 2,13%, equivalente a M\$163.576, comparado con el valor al 31 de diciembre de 2024, variación que se explica por la disminución de otros pasivos por impuestos corrientes M\$149.086, menores cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar M\$103.563, contrarrestados por el aumento de otros pasivos financieros y por cobrar a entidades relacionadas M\$89.073.-

Pasivos no corrientes

El aumento de 1,72% de los pasivos no corrientes equivalente a M\$1.467.017, comparado con el valor al 31 de diciembre de 2024, se explica por el incremento pasivos por impuesto diferido M\$2.934.928, correspondiente al incremento del valor razonable de las propiedades de inversión y otros pasivos no financieros M\$7.360 contrarrestado por la disminución de otros pasivos financieros M\$1.056.397, producido por el pago de capital del bono de deuda y cuentas por pagar a entidades relacionadas por M\$488.874.-

Patrimonio

El patrimonio al 30 de junio de 2025 presenta un aumento de 6,18%, equivalente a M\$11.799.509, con relación a igual fecha del año anterior, explicado únicamente por la incorporación del resultado del ejercicio a junio 2025.

ANÁLISIS DEL ESTADO DE RESULTADOS POR FUNCIÓN

<i>Estado de Resultados</i>	<i>30-jun-25</i>	<i>30-jun-24</i>	<i>Variación</i>	<i>Variación</i>
	<i>M\$</i>	<i>M\$</i>	<i>M\$</i>	<i>%</i>
Ingresos de actividades ordinarias	9.768.041	8.452.681	1.315.360	15,56%
Costos de venta	(3.043.734)	(2.803.960)	(239.774)	8,55%
Ganancia bruta	6.724.307	5.648.721	1.075.586	19,04%
Gastos de adm. y ventas	(1.438.963)	(1.076.459)	(362.504)	33,68%
Resultado operacional	5.285.344	4.572.262	713.082	15,60%
Ingresos financieros	286.588	614.677	(328.089)	-53,38%
Costos financieros	(731.193)	(799.065)	67.872	-8,49%
Otros Ingresos por función	11.700.280	17.958.093	(6.257.813)	-34,85%
Otros gastos por función	(193)	(562)	369	-65,66%
Resultado por unidades de reajuste	(791.291)	(792.648)	1.357	-0,17%
Resultado no operacional	10.464.191	16.980.495	(6.516.304)	-38,38%
Ganancia antes de impuesto	15.749.535	21.552.757	(5.803.222)	-26,93%
Beneficio por impuesto a las ganancias	(3.950.025)	(5.589.734)	1.639.709	-29,33%
Interés minoritario	0	0	0	N/A
Utilidad (pérdida) del ejercicio	11.799.510	15.963.023	(4.163.513)	-26,08%
Utilidad por acción	1.311,06	1.773,67	(463)	-26,08%
EBITDA	5.362.866	4.618.743	744.123	16,11%

Ganancia Bruta

La ganancia bruta al 30 de junio de 2025 alcanzó M\$6.724.307, lo que representa un incremento de 19,04% comparado con la ganancia bruta al 30 de junio de 2024, equivalente a M\$1.075.586, explicado principalmente por el aumento de ingresos de actividades ordinarias por M\$1.315.360, producto de mayores ingresos por arriendos M\$932.461 frente al aumento del costo por venta M\$239.774 producido por mayores gastos en gastos comunes y contribuciones.

Ingresos Financieros

Los ingresos financieros al 30 de junio de 2025 disminuyeron un 53,38%, equivalente a M\$328.089, principalmente por menor stock de caja generado principalmente por el pago de capital de la deuda con el público bono Serie C.

Otros ingresos por función

La disminución de 34,85% de otros ingresos por función al 30 de junio de 2025, equivalente a M\$6.257.813, corresponde a la variación del valor razonable que experimentaron las propiedades de inversión, cifra menor a la alcanzada a 30 de junio de 2024.

EBITDA

El EBITDA (resultado operacional + depreciación acumulada) al 30 de junio de 2025, fue de M\$5.362.866 mayor al alcanzado a la misma fecha del año anterior de M\$4.618.744, lo que representa un incremento equivalente a 16,11% explicado principalmente por la variación del resultado operacional de 15,60%.

ANÁLISIS DEL ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO DIRECTO

<i>Estado de Flujo de Efectivo Directo</i>	<i>30-jun-25 M\$</i>	<i>30-jun-24 M\$</i>	<i>Variación M\$</i>	<i>Variación %</i>
Flujo de la operación	4.259.161	3.649.682	609.479	16,70%
Flujo de la inversión	(151.739)	1.351.164	(1.502.903)	111,23%
Flujo de financiamiento	(2.991.474)	(6.254.127)	3.262.653	-52,17%
Total Flujo	1.115.948	(1.253.281)	2.369.229	-189,04%

Las Actividades de Operación al 30 de junio de 2025 generaron un flujo positivo de M\$4.259.161 mayor en 16,70% al obtenido al 30 de junio de 2024, equivalente a M\$609.479, explicado principalmente por mayores recaudaciones por venta M\$1.418.043 e IVA y otros similares pagados M\$626.550 contrarrestando el efecto mayores pago a proveedores y personal M\$1.435.114.-

Las Actividades de Inversión, al 30 de junio de 2025 generaron un flujo negativo de M\$151.739, lo que representa una variación negativa de M\$1.502.903 respecto al obtenido al 30 de junio de 2024, explicada principalmente por menor inversión en instrumentos financieros M\$1.158.113 y aumento de adiciones de propiedades, planta, equipos y propiedades de inversión M\$344.790.-

Las **Actividades de Financiamiento** al 30 de junio de 2025, generaron un flujo negativo de M\$2.991.474, lo que representa una variación positiva de M\$3.262.653 menor a la alcanzado al 30 de junio de 2024, explicado principalmente por menor reparto de dividendos M\$2.934.000 y menor pagos de intereses y prestamos M\$376.052, contrarrestando el efecto mayor pago de títulos de deuda M\$47.399.-

RAZONES

RAZONES	Unidad	ENE - JUN 2025	ENE - DIC 2024
INDICES DE LIQUIDEZ			
Liquidez Corriente	veces	1,46	1,30
Activo corriente / Pasivo corriente			
Razón Acida	veces	1,37	1,21
(Activo corriente - Inventario corriente) / Pasivo corriente			
INDICES DE ENDEUDAMIENTO			
Razón de Endeudamiento	veces	0,47	0,49
Pasivos totales / Patrimonio total			
Razón de Endeudamiento Neto	veces	0,43	0,45
(Pasivos totales - Efectivo y equiv.de efectivo) / Patrimonio total			
Proporción Deuda Corto Plazo	%	7,95%	8,24%
Pasivo corriente / (Pasivo corriente + Pasivo no corriente)			
Proporción Deuda Largo Plazo	%	92,05%	91,76%
Pasivo no corriente / (Pasivo corriente + Pasivo no corriente)			
Cobertura Gastos Financieros	veces	6,21	6,00
EBITDA (1)/ Gastos financieros neto (2)			
Deuda Financiera Neta / EBITDA	veces	2,50	2,92
(Deuda Financiera - Efectivo y equiv.de efectivo) / EBITDA (1)			
INDICES DE RENTABILIDAD Y UTILIDAD POR ACCION			
Rentabilidad Patrimonial			
Resultado (3) / Patrimonio promedio (4)	%	9,19%	12,38%
Rentabilidad del Activo			
Resultado (3) / Activos totales promedio (5)	%	6,22%	8,14%
Rendimiento Activos Operacionales			
Resultado (3) / Activos operacionales promedio (6)	%	6,46%	8,55%
Margen EBITDA			
EBITDA / Ingresos de actividades ordinarias	%	54,90%	53,97%
Utilidad por acción			
Resultado / Número de acciones suscritas	\$	1.311,06	2.473,00

(1) EBITDA 12 meses móviles acumulado a junio 2025

(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 1,46 veces al 30 de junio de 2025, cifra superior a la registrada al 31 de diciembre de 2024 de 1,30 veces, variación que se explica principalmente por el aumento de los activos corrientes en un 9,97% frente a la baja de los pasivos corrientes de 2,13%.

La **Razón Acida** aumentó a 1,37 veces al 30 de junio de 2025, con relación a la registrada al 31 de diciembre de 2024 de 1,21 veces, generada principalmente por el aumento de los activos corrientes de frente a la disminución de los activos corrientes y nula variación de inventarios corrientes.

ENDEUDAMIENTO

Deuda Financiera Neta/ EBITDA fue de 2,50 veces al 30 de junio de 2025, menor a la del 31 de diciembre de 2024, la que alcanzó 2,92 veces, explicado principalmente por la disminución de la deuda financiera, frente a la disminución del EBITDA anualizado.

RENTABILIDAD

La **Cobertura Gastos Financieros** fue de 6,21 veces al 30 de junio de 2025, cifra mayor a la registrada al 31 de diciembre de 2024 de 6,00 veces, explicada principalmente por el aumento del EBITDA anualizado.

La **Rentabilidad del Patrimonio** fue de 9,19% al 30 de junio de 2025 cifra menor a la alcanzada al 31 de diciembre de 2024 de 12,38%, lo que se explica por la disminución del resultado promedio de 12 meses móviles frente a la disminución del patrimonio promedio de ambos periodos.

La razón **Rentabilidad sobre Activos totales promedio** alcanzó un 6,22% al 30 de junio de 2025, cifra menor a la alcanzada al 31 de diciembre de 2024 de 8,14%. Explicado por un mayor aumento de los activos totales promedios frente a 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 para 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.

30.06.2025								
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	1.784.869	1.784.869	3.569.738	3.569.738	3.569.738	3.569.738	16.063.774	33.912.464
Intereses	671.600	636.252	1.166.468	1.025.083	883.690	742.297	1.590.630	6.716.020
Totales	2.456.469	2.421.121	4.736.206	4.594.821	4.453.428	4.312.035	17.654.404	40.628.484

31.12.2024								
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	-	3.492.431	3.492.431	3.492.431	3.492.431	3.492.431	17.462.107	34.924.262
Intereses	-	1.348.695	1.210.364	1.072.048	933.718	795.387	1.902.003	7.262.215
Totales	-	4.841.126	4.702.795	4.564.479	4.426.149	4.287.818	19.364.110	42.186.477

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 CONCENTRACIÓN 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.