

MEMORIA ANUAL

20

22

ÍNDICE

CARTA DEL PRESIDENTE

04 Juan Pablo del Río Goudie

1

SOBRE SRC Y FILIALES

- 08 Identificación de la Sociedad
- 08 Información de Contacto
- 09 Documentos Constitutivos
- 10 Historia de la Compañía

2

ÁMBITO DE NEGOCIOS

- 15 Áreas de Negocios
- 16 Actividades y Negocios
- 18 Propiedades e Instalaciones
- 20 Políticas de Gestión de Riesgos
- 26 Planes de Inversión

3

PROPIEDAD Y ACCIONES

- 30 Propiedades y Acciones
- 32 Dividendos
- 33 Transacciones de Acciones

4

ADMINISTRACIÓN Y PERSONAL

- 36 Administración y Personal

5

HECHOS ESENCIALES O RELEVANTES

- 40 Información Sobre Hechos Esenciales o Relevantes

6

RESPONSABILIDAD SOCIAL Y DESARROLLO SOSTENIBLE

- 46 Responsabilidad Social y Desarrollo Sostenible

7

DECLARACIÓN DE RESPONSABILIDAD

- 51 Declaración de Responsabilidad

8

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 2022.

Esta es la duodécima 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 2022, la compañía mantuvo su sólido desempeño en las rentas comerciales, incorporando a su cartera, a través de su filial Inmobiliaria La Serena SpA, la renta habitacional con la operación directa de 26 propiedades hoy en arriendo, y consolidó su posición en renta comercial con la entrada en operación del supermercado Super Bodega aCuenta, de Walmart, tal como lo anunciáramos en la memoria pasada, ubicado en la ciudad de Lota.



Por otro lado, se desarrolló y se puso en marcha el sistema de parking del Mall Puerta del Mar, propiedad de su filial Inmobiliaria La Serena SpA, con el fin de mejorar la disponibilidad de estacionamientos para los clientes del centro comercial.

Por otra parte, quiero destacar el año 2022 fue un año de muchos desafíos comerciales y de consolidación de nuestras operaciones. Al respecto, se trabajó sin restricciones buscando la forma de mejorar nuestro sistema operacional con el fin de una mejor relación con nuestros clientes. Para estos efectos se avanzó en la digitalización de nuestra empresa, invirtiendo en la implementación de plataformas y sistemas que permiten automatizar y simplificar nuestros procesos comerciales, junto con mejorar nuestra relación de contacto con el cliente final.

También es destacable señalar que se vendió en la ciudad de La Serena la propiedad ubicada en Francisco de Aguirre N°03. Esta propiedad no le estaba generando renta a la sociedad, con dicha venta la sociedad dispone de recursos para emprender nuevos negocios que si le generarán renta.

Con relación a la pandemia, tal como lo señalamos en la memoria anterior, las operaciones de la sociedad y sus filiales no han sufrido efectos significativos dado que nuestros principales clientes han seguido operando en condiciones normales y dando estricto cumplimiento a las disposiciones de la autoridad sanitaria.

Lo anterior nos ha permitido continuar con el desarrollo de nuestros proyectos y con el plan que se ha propuesto el Directorio, a pesar de los cambios en el clima político y el incremento en las tasas de interés, no han generados impactos significativos sobre los buenos resultados operacionales de la sociedad.

Por último, aprovecho esta oportunidad para agradecer al directorio, a los ejecutivos y trabajadores de la compañía por el gran aporte y compromiso demostrado a lo largo de este complejo y desafiante año 2022, como así también a los asesores que colaboran con su trabajo en las diversas áreas, permitiéndonos todos ellos mantener una sólida posición financiera y con altas perspectivas de crecimiento futuro.

JUAN PABLO DEL RÍO GOUDIE
Presidente
Sociedad de Rentas Comerciales S.A.



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 Superintendencia de Valores y Seguros N°1112 del 30 de octubre del 2013.
Auditores 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.


Teléfono
+56 2 2499 7500


Dirección electrónica
www.rentascomerciales.cl


Correo Electrónico
info@rentascomerciales.cl


Personas encargadas de responder las consultas de los inversionistas
Carlos Mendoza
fono: +56 2 2499 7500
e mail: 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.



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 Vespucio S.A.”, agrupando los inmuebles en que operaban las sociedades del negocio automotriz, con el fin de mejorar su gestión comercial.



Historia de la COMPAÑÍA



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 proveía 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 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 de los departamentos. Actualmente quedan sólo algunas unidades en venta, lo que demuestra el éxito de dicho proyecto inmobiliario. En cuanto a la placa comercial, se encuentra arrendada a Dercocenter SpA desde fines del año 2020.

Otro hecho que hay que destacar en la historia de la empresa, es la formación de dos filiales de Sociedad de Rentas Comerciales. 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 aporta la propiedad ubicada en avenida Vicuña Mackenna 9101, comuna de La Florida. En dicha propiedad se está evaluando la ejecución de un nuevo proyecto inmobiliario destinado para la venta y renta habitacional, junto con una placa comercial para el mismo fin.

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.

Por último, se debe destacar que 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 totalmente arrendadas.

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 a 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 2022

Durante el año 2022 SRC disminuyó marginalmente su portfolio de 31 a 30 propiedades, con la venta de un terreno sin renta ubicado en La Serena. Dentro del año se dio apertura al supermercado Super Bodega aCuenta, de Walmart, ubicado en Lota. Respecto a los principales clientes estos no han sufrido modificaciones, siendo Derco, Sodimac, Walmart y Unimarc, quienes 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.

Durante el año 2022 la estructura de contrato a largo plazo e indexados, de SRC y sus filiales, permitió conservar la generación de flujos estables y adaptar sus ingresos a la persistente inflación.

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

01.

Red de locales comerciales / Arriendo de locales individuales.

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



02.

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, Banco de Chile, Chuck e Cheese´s. Adicionalmente se cuentan más de una veinte de arrendatarios en locales menores, módulos y patio de comidas. Durante el año 2022, ILS profundizó su negocio de renta residencial incorporando 7 departamentos para alcanzar un portfolio total de 26 unidades, logrando un 100% de colocación en 3 meses.

CUADRO CONSOLIDADO DISTRIBUCIÓN DE INGRESOS SRC 2022

SECTOR	% DE ING. TOTALES
Mall Grandes Tiendas	33%
Mall Tiendas Menores	4%
Automotriz	33%
Comercial	12%
Oficinas	8%
Venta	8%
Multifamily	1%
TOTAL	100%

CUADRO PRINCIPALES ARRENDATARIOS ILS

ARRENDATARIO	CONTROLADOR	% DE ING. TOTALES	% DE ING. MALL
Lider	Wallmart	15%	41%
Sodimac	Falabella	11%	30%
Gran Shangai VI	-	3%	9%
Autoshopping	Inchcape / GM	1%	4%
Otras Grandes Tiendas	-	2%	5%
Tiendas Menores	-	4%	12%
TOTAL		37%	100%

PROPIEDADES e Instalaciones



SRC
tiene presencia a lo largo del país con
31 propiedades
distribuidas en **siete regiones**.



De estas el **59,64% 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 31,87% del GLA**.

El año 2022

fue un año de consolidación de las operaciones de SRC, donde:

- 01

Respecto al proyecto **LC 12.911** se avanzó con la venta de 15 unidades. Con esto se cerró el año 2022 con un **avance en venta de un 98,43%** del total del proyecto.
- 02

Durante el mes de junio se realizó la **apertura del supermercado aCuenta** en la comuna de Lota. Con esto se dio inició al contrato de largo plazo firmado con Walmart por el arriendo de esta propiedad.

Durante el año 2022 se tomó la decisión de **administrar directamente las propiedades habitacionales de ILS**, con lo que se consolidó esta línea de negocio, mejorando el margen operacional en torno a un **6,5%**.

CUADRO INMUEBLES SRC AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

REGIÓN	COMUNA	M2 TERRENO	M2 CONSTRUCCIÓN
REGIÓN METROPOLITANA	Pudahuel	152.276	38.361
	Pudahuel	4.885	
	Quilicura	65.606	19.550
	Santiago	4.209	2.638
	Quilicura	9.242	2.340
	La Florida	14.971	16.239
	Inmobiliaria Vicuña Mackenna SPA	14.762	4.066
	Renca	31.480	11.587
	Las Condes		6.373
	Las Condes - Inmb. La Serena		1.631
	Providencia	726	400
	Maipú	1.326	350
	Santiago		424
	Peñaflor	29.900	761
	Peñaflor	12.000	268
	La Florida	2.365	597
	Maipú	1.134	419
	Gran Avenida	1.548	550
	Vitacura Oficinas	0	2.753
	Vitacura Zocalo	0	410
	La Dehesa Oficinas	0	648
	Inmobiliaria La Serena SPA	173.668	57.363
COQUIMBO	La Serena	3.820	1.603
OTROS	Temuco	14.735	8.982
	Valdivia	2.114	1.038
	Valdivia		185
	Talcahuano	2.409	1.666
	Pto. Montt	440	540
	San Pedro	529	323
	Rancagua	585	585
	Lota	4.695	2.395
TOTAL		549.422	185.044

POLÍTICAS de gestión de riesgos



ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS

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

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

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



JERARQUÍAS DE VALOR RAZONABLE

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

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

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

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

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

JERARQUIA DE VALOR RAZONABLE

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	5.935.721	-	-
Otros Activos Financieros	7	3.983.696	3.983.696	-	-
Bonos - Cartera Administrada		3.983.696	3.983.696	-	-
Activos financieros a valor razonable		11.515.519	11.515.519	-	-
Activos no financieros a valor razonable		5.935.721	5.935.721	-	-

Al 31 de diciembre de 2021	Nota	Valor razonable registrado M\$	Jerarquía Valor Razonable		
			Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3
			M\$	M\$	M\$
Efectivo y equivalentes al efectivo	6	9.374.788	9.374.788	-	-
Depositos a Plazo		5.407.936	5.407.936	-	-
Fondos Mutuos		3.966.852	1.278.385	-	-
Otros Activos Financieros	7	91.159	91.159	-	-
Bonos - Cartera Administrada		91.159	559.591	-	-
Activos financieros a valor razonable		9.465.947	9.465.947		

Los riesgos que se han identificado son los siguientes:

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

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



RIESGO DE LIQUIDEZ

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

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

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

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

31 DE DICEIMBRE DE 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. En términos de la exposición al riesgo de mercado y riesgo de crédito la Sociedad presenta la siguiente distribución de activos financieros al 31 de diciembre de 2022 y 2021:

31 DE DICEIMBRE 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	12
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	Cientes relacionados	114.442	0,83
EXPOSICIÓN TOTAL				13.806.942	100,00

31 DE DICEIMBRE DE 2021

Clasificaciones	Grupo M\$	Tipo M\$	Contraparte	Exposición M\$	Exposición %
Valor Justo con cambios en resultados	Efectivo y equivalentes al efectivo	Depósitos a plazo	Bancos	5.407.936	50,82
Valor Justo con cambios en resultados	Efectivo y equivalentes al efectivo	Fondos Mutuos	Bancos	3.966.852	37,28
Valor Justo con cambios en resultados	Otros Activos Financieros	Otros Activos Financieros	Bancos	91.159	0,86
Préstamos y cuentas por cobrar	Efectivo y equivalentes al efectivo	SalDOS en banco	Bancos	361.727	3,40
Préstamos y cuentas por cobrar	Deudores comerciales y otras ctas por cobrar	Deudores comerciales	Cliente nacionales	618.315	5,81
Préstamos y cuentas por cobrar	Empresas Relacionadas	Ctas por cobrar EERR	Cientes relacionados	194.450	1,83
EXPOSICIÓN TOTAL				10.640.438	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.

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 objeti-

vos de optimización de excedentes, administración de liquidez y planificación financiera destinada a satisfacer las necesidades de capital de trabajo características de las operaciones llevadas a cabo por la Sociedad.

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

b

EFFECTO DE GARANTÍAS SOBRE LAS EXPOSICIONES

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

c

ACTIVOS FINANCIEROS QUE NO ESTÉN EN MORA NI DETERIORADOS

Como parte de las actividades de gestión de riesgo de crédito, la Sociedad monitorea constantemente la calidad crediticia de aquellas contrapartes a los activos financieros que no se encuentran en mora ni deteriorados. La

calidad crediticia de las inversiones realizadas por la Sociedad son fondos mutuos y depósitos a plazo con la siguiente clasificación de riesgo:

Instrumento	Emisor	Clasificacion	
		Feller	ICR
FM Scotia Corporativo - Serie V	Scotia Asset Management AGF S.A.		AA fm/M1
BTG Pactual Money Market Serie F	BTG Pactual Chile S.A. Administradora General de Fondos	AA fm/M1	
BTG Pactual Money Market Serie I	BTG Pactual Chile S.A. Administradora General de Fondos	AA fm/M1	
BTG Pactual Money Market	BTG Pactual Chile S.A. Administradora General de Fondos	-	Aafm/M2
Banco Estado - Fondo Ahorro Serie A	Banco Estado S.A.Administradora General de Fondos	-	-
Banco Estado - Fondo Ahorro Serie I	Banco Estado S.A.Administradora General de Fondos		-
Banco Estado - Fondo convivencia Serie A	Banco Estado S.A.Administradora General de Fondos		AAA fm/M1
Banco Santander- Fondo Monetario	Santander Asset Management S.A. Administradora General de Fondos		AAA fm/M1

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

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

La empresa cuenta con una cartera de clientes diversificada y de buena calidad crediticia, lo que se traduce en bajos niveles de morosidad. Adicionalmente, Sociedad de Rentas Comerciales S.A. pone a disposición de sus clientes toda su capacidad para potenciar sus ventas, lo que reduce de manera importante la posibilidad de impago por parte de éstos.



RIESGO 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 2022 y 2021, 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:

- a** 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.
- b** Adicionalmente, el Comité revisa las condiciones de financiamiento de la Sociedad periódicamente.
- c** 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 y político del año 2022, SRC decidió mantener una posición que permitiera potenciar sus líneas de negocio de renta residencial, poner en marcha proyectos de bajo riesgo y evaluar nuevos negocios de manera puntal.

DESARROLLO EDIFICIO LC LA CABAÑA/ CAMINO SAN ANTONIO, LAS CONDES 12.911- COMUNA DE LAS CONDES

Al 31 de diciembre de 2022 el proyecto terminó con un 98,43% de sus departamentos vendidos y escriturados, quedando un saldo de solo 3 unidades, equivalentes a UF25.000, por vender.

PROYECTO MIXTO VICUÑA MACKENNA 9101, LA FLORIDA

Durante el año 2022 se prosiguió con el desarrollo de especialidades del proyecto, realizando ajustes al mismo para que la primera etapa, compuestas de 220 departamentos más un strip center, sean aptos para la renta residencial. El proyecto contempla la construcción de 4 edificios, 520 departamentos y 25 locales comerciales, con un total edificado de 38.574 m². Se estima que el inicio de las obras será para el tercer semestre de 2023.

INICIO DE OPERACIÓN SUPERMERCADO ACUENTA, LOTA

Se realizó la apertura del supermercado aCuenta en junio de 2022. Esta propiedad se encuentra compuesta por un supermercado con un contrato de arriendo con Walmart a 20 años plazo, y cuatro locales menores. Esta adición al portafolio de SRC permite aumentar los GLA bajo administración en 2.395 mt², y profundizar la diversificación de arrendatarios del portafolio de la compañía.

DESARROLLO Y PUESTA EN MARCHA PARKING MALL PUERTA DEL MAR, FILIAL ILS

El año 2022 se inició la implementación del proyecto de parking para el Mall Puerta del Mar, La Serena, el cual requirió una inversión cercana a las UF25.000. El objetivo de dicho proyecto fue ordenar el flujo vehicular, optimizar el uso de los estacionamientos, y contribuir a mejorar la seguridad del centro comercial.





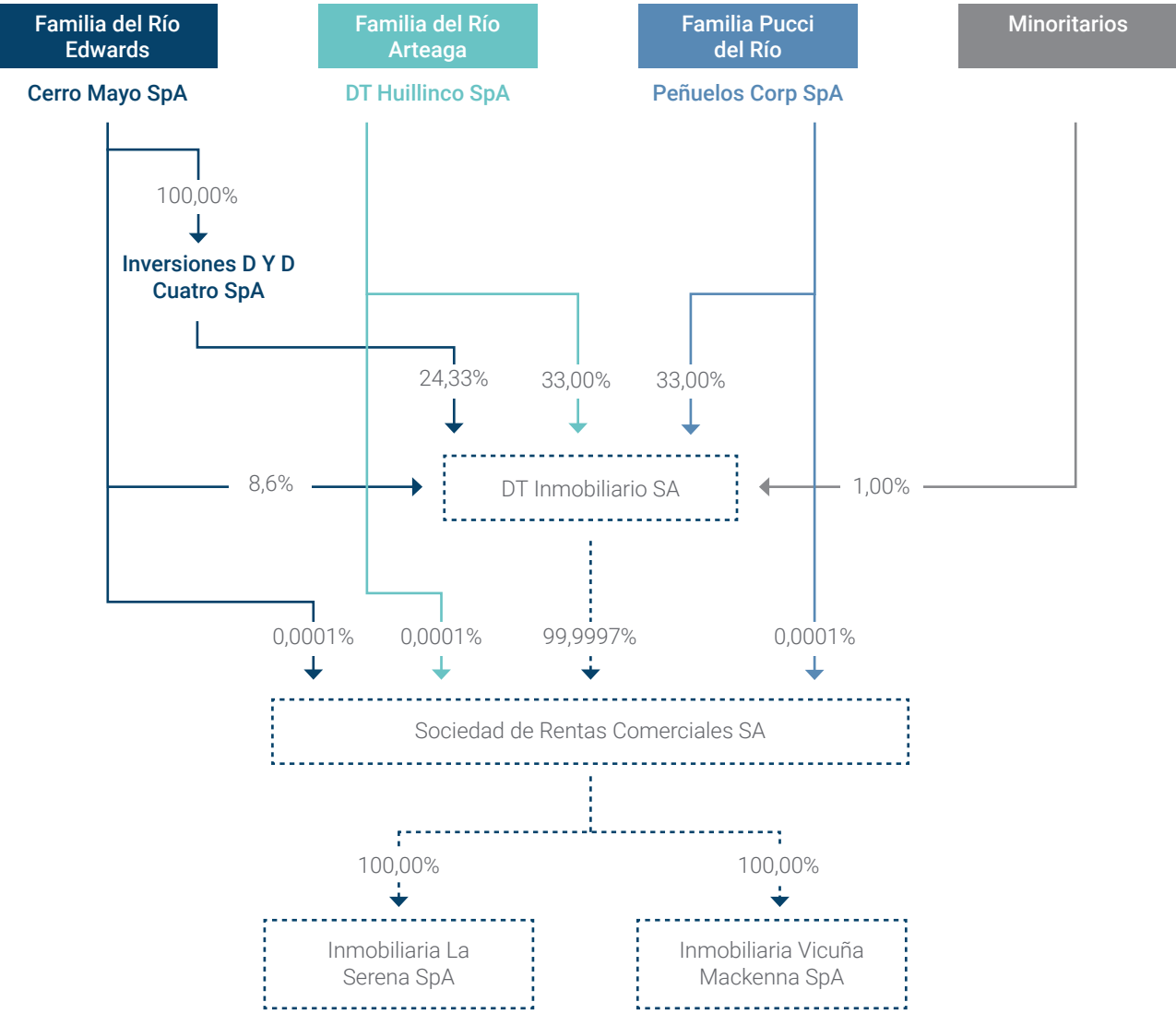
PROPIEDAD Y
ACCIONES

PROPIEDAD 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 2022

Diciembre 2022



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.	DT Huillenco SpA RUT 77.288.036-7, que tiene 9 acciones correspondiente al 0,0001%.	Cerro Mayo SpA RUT 77.288.038-3, que tiene 9 acciones correspondiente al 0,0001%.	Peñuelas Corp SpA RUT 77.288.037-5, que tiene 9 acciones correspondiente al 0,0001%.
---	---	---	--

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

- FELIPE DEL RÍO GOUDIE Y FAMILIA**
 - Felipe Aurelio Del Río Goudie, RUT: 5.851.869-7, con un **10,42%**
 - Mariana de Jesús Arteaga Vial, RUT: 6.695.852-3, con **4,25%**
 - Luis Felipe Del Río Arteaga, RUT: 13.234.925-8, con **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%**
- CAROLINA DEL RÍO GOUDIE Y FAMILIA**
 - 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%**
- JUAN PABLO DEL RÍO GOUDIE Y FAMILIA**
 - 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%**

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 2022

alcanzó la suma de

\$15.450.026.763

REPARTO de dividendos

La Sociedad acordó en la Junta Ordinaria de Accionistas celebrada con fecha 18 de abril de 2022, **entregar dividendos a sus accionistas por una suma de \$3.096.000.000, correspondiente al 20,0388% de las utilidades originadas durante el ejercicio 2021, a un valor de \$344 por acción**. Lo cual pagado a sus accionistas el día 27 de abril de 2022, 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 2022 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 2022 es la siguiente:

DT Inmobiliaria S.A.

RUT 76.058.268-9, tiene **8.999.973 acciones**, correspondiente al **99,9997%** de la sociedad.

Cerro Mayo SpA.

RUT 77.288.038-3, que tiene **9 acciones** correspondientes al **0,0001%**.

DT Huillenco SpA,

RUT 77.288.036-7, que tiene **9 acciones** correspondiente al **0,0001%**.

Peñuelas Corp SpA,

RUT 77.288.037-5, que tiene **9 acciones** correspondiente al **0,0001%**.

PRESIDENTE, Directores y Gerentes

Durante el ejercicio 2022, 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 2022 **no hubo comentarios o proposiciones** de los accionistas.



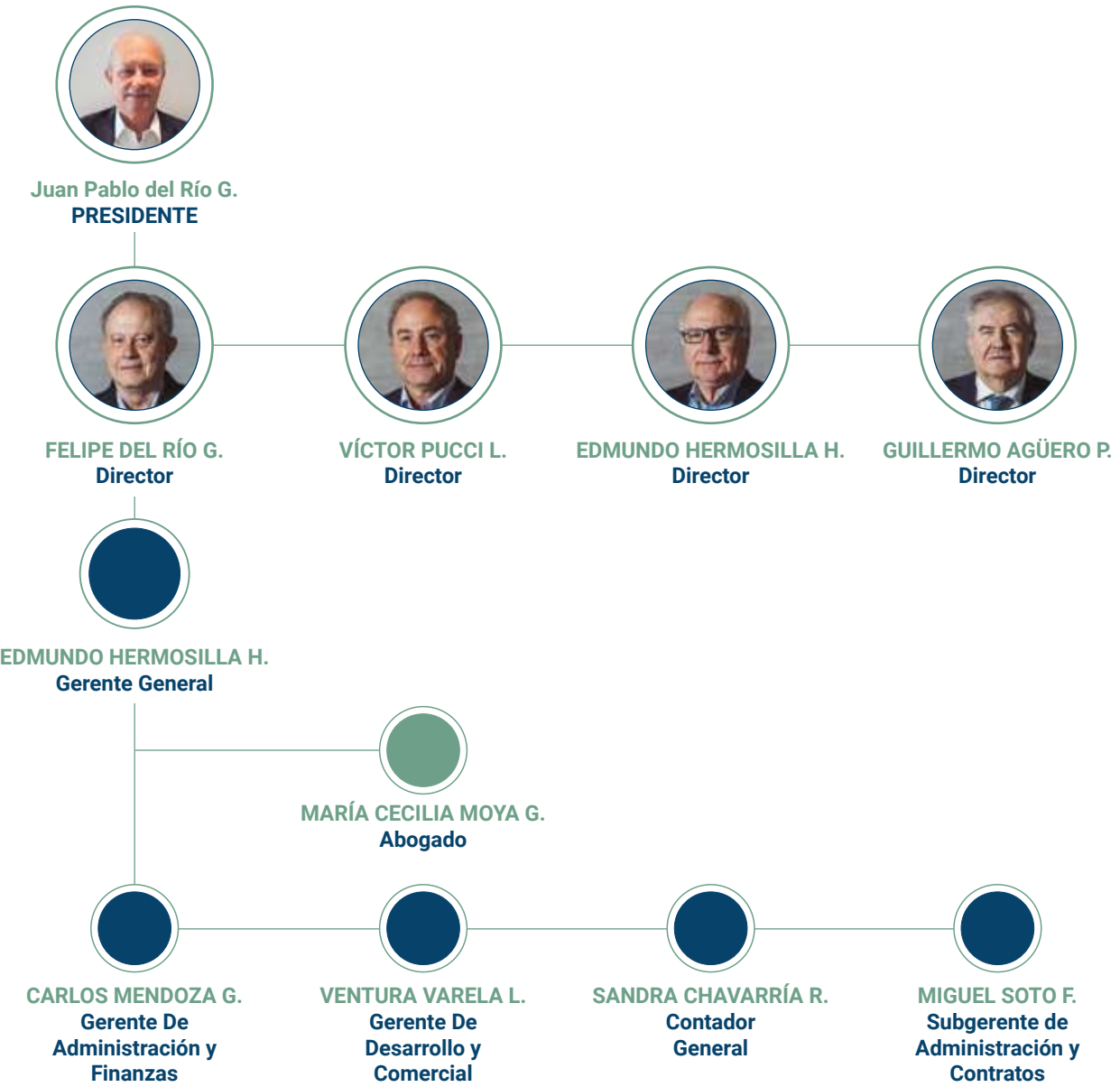
ADMINISTRACIÓN
Y PERSONAL

ADMINISTRACIÓN y Personal

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

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

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



DIRECTORIO

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

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.

- Juan Pablo del Río Goudie**
RUT 5.898.685-2
Arquitecto, Presidente.
- Felipe Aurelio del Río Goudie**
RUT 5.851.869-7
Ingeniero Civil Industrial, Director.
- Guillermo Agüero Piwonka**
RUT 4.779.273-8
Ingeniero Civil Industrial, Director.
- Víctor Horacio Pucci Labatut**
RUT 6.474.224-8
Ingeniero Civil Industrial, Director.
- Edmundo Sebastián Hermosilla Hermosilla**
RUT 6.634.832-6
Ingeniero Comercial, Director.

EJECUTIVOS PRINCIPALES

Remuneraciones recibidas por los ejecutivos principales en el año 2022 y 2021 fue un total de M\$408.440 y M\$380.430, respectivamente.

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

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

PERSONAL

Al 31 de diciembre del 2022, la compañía registra un total de 39 trabajadores, que se dividen de la siguiente manera:

- 9 / gerentes y ejecutivos principales
- 22 / profesionales y técnicos
- 8 / administrativos



**HECHOS
ESENCIALES O
RELEVANTES**

HECHOS ESENCIALES

o Relevantes

Con fecha 18 de abril de 2022, 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:

01.

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 2021.

02.

La junta aprobó por la unanimidad de sus accionistas, efectuar una distribución a los accionistas de un 20,0388% de las utilidades del ejercicio 2021 como dividendo, equivalente a \$3.096.000.000, correspondiendo a \$344 por acción, que deberán 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.

03.

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

04.

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

05.

La junta por unanimidad, y sin necesidad de votación, reeligió a los señores Juan Pablo del Río Goudie, Felipe Aurelio del Río Goudie, Víctor Horacio Pucci Labatut, Guillermo Agüero Piwonka y Edmundo Hermosilla Hermosilla, como Directores de la sociedad por un período de dos años.



06.

El presidente informó que durante el año 2021 se efectuaron las siguientes operaciones con partes relacionadas:

a

Venta por parte de Sociedad de Rentas Comerciales S.A. de los departamentos números 302 del piso 3, 410 y 412 del piso 4, 603 y 612 del piso 6, 703, 704 y 705 del piso 7, 803, 809 y 812 del piso 8, 905, 907, 908, 910 y 911 del piso 9, 1007, 1011 y 1012 del piso 10 todos del Edificio B La Cabaña ubicado en calle La Cabaña número sesenta y dos, comuna de Las Condes; los departamentos números 304, 307 y 312 del piso 3, 407 y 412 del piso 4 todos del Edificio A Camino San Antonio ubicado en calle Camino San Antonio número sesenta y cinco, comuna de Las Condes; el estacionamiento número 2054 en conjunto con la bodega número 232 ambos del subterráneo -2, el estacionamiento número 3028 en conjunto con la bodega número 313 ambos del subterráneo -3, el estacionamiento número 3029 en conjunto con la bodega número 314 ambos del subterráneo -3, el estacionamiento número 3065 en conjunto con la bodega número 344 ambos del subterráneo -3, el estacionamiento número 3092 del subterráneo -3, el estacionamiento número 3093 del subterráneo -3, el estacionamiento número 3094 del subterráneo -3, el estacionamiento número 3095 del subterráneo -3, el estacionamiento número 3096 del subterráneo -3, el estacionamiento número 3111 en conjunto con la bodega número 356 ambos del subterráneo -3, el estacionamiento número 3064 en conjunto con la bodega número 343 ambos del subterráneo -3, el estacionamiento número 4001 del subterráneo -4, el estacionamiento número 4002 del subterráneo -4, el estacionamiento número 4012 del subterráneo -4, el estacionamiento número 4013 del subterráneo -4, el estacionamiento número 4031 del subterráneo -4, el estacionamiento número 4057 en conjunto con la bodega número 436 ambos del subterráneo -4, el estacionamiento número 4058 en conjunto con la bodega número 437 ambos del subterráneo -4, el estacionamiento número 4059 en conjunto con la bodega número 438 ambos del subterráneo -4, el estacionamiento número 4066 del subterráneo -4, el estacionamiento número 4094 del subterráneo -4, el estacionamiento número 4095 del subterráneo -4, el estacionamiento número 4096 del subterráneo -4, el estacionamiento número 4097 del subterráneo -4, el estacionamiento número 4098 del subterráneo -4, el estacionamiento número 4099 del subterráneo -4, el estacionamiento número 4100 del subterráneo -4, el estacionamiento número 4101 del subterráneo -4, el estacionamiento número 4103 del subterráneo -4, el estacionamiento número 4104 del subterráneo -4, el estacionamiento número 4105 del subterráneo -4, la bodega número 235 del subterráneo -2, la bodega número 238 del subterráneo -2, la bodega número 245 del subterráneo -2, la bodega número 246 del subterráneo -2, la bodega número 247 del subterráneo -2, la bodega número 248 del subterráneo -2, la bodega número 366 del subterráneo -3, la bodega número 367 del subterráneo -3, la bodega número 368 del subterráneo -3, la bodega número 369 del subterráneo -3, la bodega número 370 del subterráneo -3, la bodega número 465 del subterráneo -4, la bodega número 466 del subterráneo -4, la bodega número 467 del subterráneo -4, la bodega número 468 del subterráneo -4, todas del CONDOMINIO LAS CONDES 12911, comuna de Las Condes, región Metropolitana, a la sociedad "Rigel Seguros de Vida S.A.", empresa relacionada del grupo, por un precio total de 160.032,57 UF. La compra fue aprobada por la unanimidad de los directores en el Directorio celebrado con fecha 3 de marzo de 2021, con la abstención de los directores señores Juan Pablo del Río Goudie, Felipe del Río Goudie, Víctor Pucci Labatut y Edmundo Hermosilla Hermosilla por tener interés en la misma. La compraventa fue celebrada con fecha 18 de marzo de 2021.

b

Contrato de Mutuo de Dercorp S.A. a Inmobiliaria La Serena SpA por un monto de \$4.400.000.000, a 5 años, a una Tasa (CLP) de 5,43% anual, en 60 cuotas, sin costo de quiebre. Dicho contrato de mutuo fue aprobado por la unanimidad de los accionistas en la Junta Extraordinaria de ILS celebrada con fecha 16 de agosto de 2021. El contrato de mutuo fue celebrado con fecha 23 de septiembre de 2021.



Venta por parte de Sociedad de Rentas Comerciales S.A. de los departamento número 607 del piso 6, departamentos números 802, 803, 808, 809 y 811 del piso 8, departamentos números 902, 903, 905, 907, 908, 909, 910 y 911 del piso 9, y los departamentos número 1007, 1008, 1009, 1010 y 1011 del piso 10, todos del Edificio A Camino San Antonio ubicado en calle Camino San Antonio número 65, comuna de Las Condes; el estacionamiento número 2026 en conjunto con la bodega número 211 ambos del subterráneo -2, el estacionamiento número 2044 en conjunto con la bodega número 223 ambos del subterráneo -2, el estacionamiento número 2050 en conjunto con la bodega número 227 ambos del subterráneo -2, el estacionamiento número 2051 en conjunto con la bodega número 228 ambos del subterráneo -2, el estacionamiento número 2042 en conjunto con la bodega número 229 ambos del subterráneo -2, el estacionamiento número 3017 en conjunto con la bodega número 302 ambos del subterráneo -3, el estacionamiento número 3019 en conjunto con la bodega número 304 ambos del subterráneo -3, el estacionamiento número 3058 en conjunto con la bodega número 331 ambos del subterráneo -3, el estacionamiento número 3053 en conjunto con la bodega número 332 ambos del subterráneo -3, el estacionamiento número 3054 en conjunto con la bodega número 333 ambos del subterráneo -3, el estacionamiento número 3055 en conjunto con la bodega número 334 ambos del subterráneo -3, el estacionamiento número 3056 en conjunto con la bodega número 335 ambos del subterráneo -3, el estacionamiento número 3057 en conjunto con la bodega número 336 ambos del subterráneo -3, el estacionamiento número 3058 en conjunto con la bodega número 337 ambos del subterráneo -3, el estacionamiento número 3059 en conjunto con la bodega número 338 ambos del subterráneo -3, el estacionamiento número 3061 en conjunto con la bodega número 340 ambos del subterráneo -3, el estacionamiento número 3062 en conjunto con la bodega número 341 ambos del subterráneo -3, el estacionamiento número 3063 en conjunto con la bodega número 342 ambos del subterráneo -3, el estacionamiento número 4063 en conjunto con la bodega número 442 ambos del subterráneo -4, y el estacionamiento número 3015 del subterráneo -3, todos del CONDOMINIO LAS CONDES DOCE MIL NOVECIENTOS ONCE, comuna de Las Condes, Región Metropolitana, a su sociedad filial "Inmobiliaria La Serena SpA", por un precio total de 120.222,02 UF. La compra fue aprobada por la unanimidad de los directores en el Directorio celebrado con fecha 27 de octubre de 2021. La compraventa fue celebrada con fecha 22 de noviembre de 2021.

07.

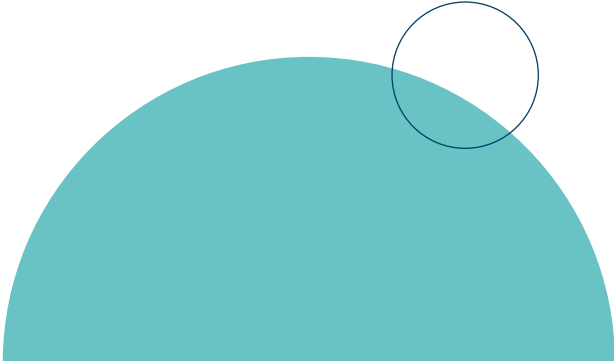
Por unanimidad se acuerda que por el año 2022 **no se asigne ni pague dieta a los directores por concepto de remuneraciones.**

08.

Se firma el Acta por todos los accionistas presentes, el presidente y secretario.

09.

No se trataron otras materias.





**RESPONSABILIDAD
SOCIAL Y
DESARROLLO
SOSTENIBLE**

RESPONSABILIDAD SOCIAL

y Desarrollo Sostenible

Sociedad de Rentas Comerciales S.A. durante 2022 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 NACIONALIDAD

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

NÚMERO DE PERSONAS POR GENERO

Cargo	Hombres	Mujeres	Total
Directores	5	0	5
Gerentes	3	1	4
Trabajadores	11	19	30
TOTAL	19	20	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	4	1	5
Gerentes	0	0	2	2	0	0	4
Trabajadores	8	11	5	4	2	0	30
TOTAL							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	5	0	5
Gerentes	0	0	1	3	0	4
Trabajadores	1	11	5	4	0	3
TOTAL						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.

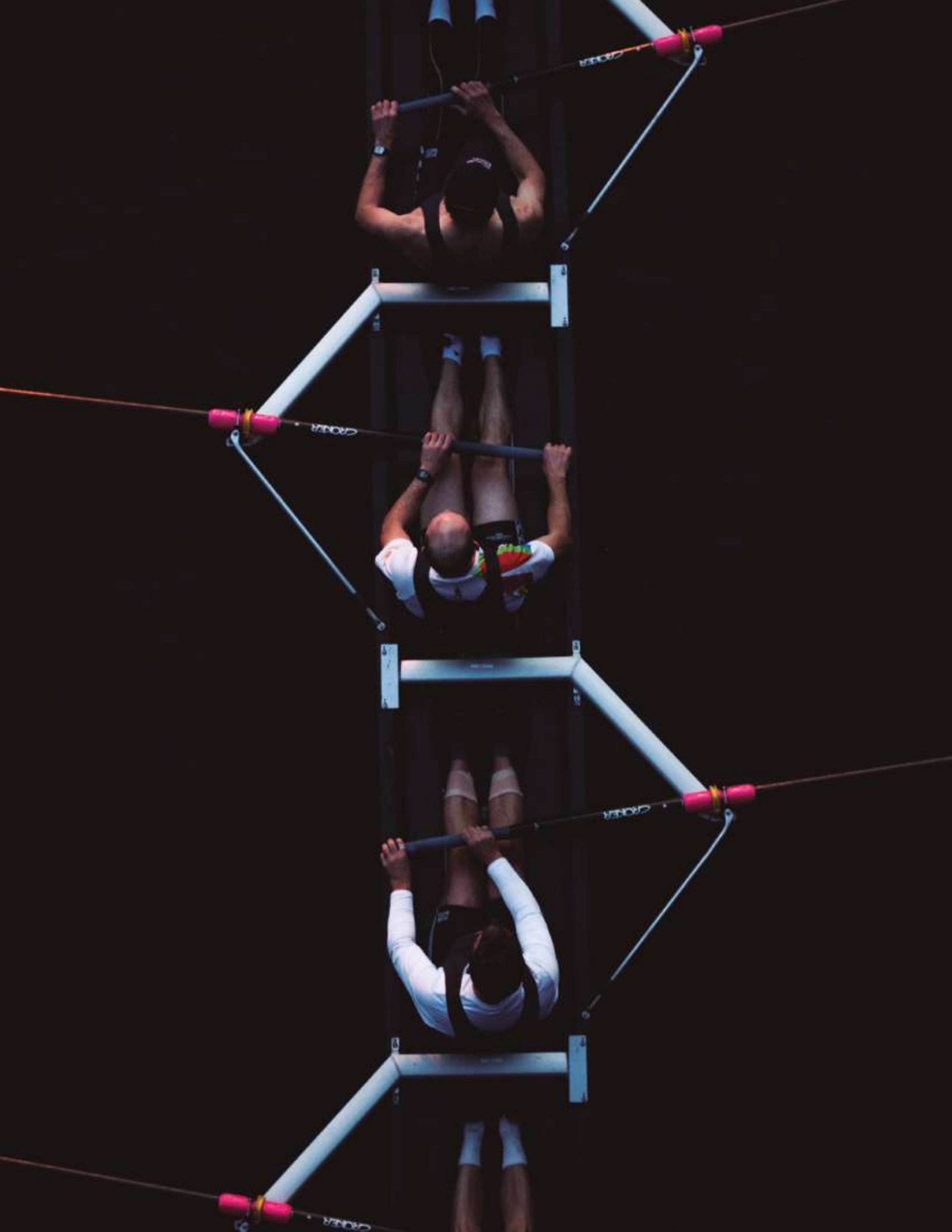
BRECHA SALARIAL POR GÉNERO

Cargo	Femenino / Masculino
Administrativo	-24,25%
Profesionales	-13,49%
Supervisores y Jefes	28,82%
GERENTES Y SUBGERENTES	10,82%

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



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 2022 de Sociedad de Rentas Comerciales S.A., incluyendo los Estados Financieros al 31 de diciembre de 2022 y notas explicativas que forman parte integral de ellos, son expresión fiel a la verdad, por lo que asumimos la responsabilidad legal correspondiente.

Juan Pablo del Río Goudie
Presidente
5.898.685-2

Felipe del Río Goudie
Director
5.851.869-7

Guillermo Agüero Piwonka
Director
4.779.273-8

Víctor Horacio Pucci Labatut
Director
6.474.224-8

Edmundo Hermosilla Hermosilla
Director
6.634.832-6

Edmundo Hermosilla Hermosilla
Gerente General
6.634.832-6

Sandra Chavarría Rubilar
Contador
9.772.264-1



ESTADOS FINANCIEROS

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

Estados financieros consolidados por los años
terminados al 31 de diciembre de 2022 y 2021
e informe de los auditores independientes



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

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

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

Hemos efectuado una auditoría a los estados financieros consolidados adjuntos de Sociedad de Rentas Comerciales S.A. y filiales, que comprenden los estados de situación financiera consolidados al 31 de diciembre de 2022 y 2021 y los correspondientes estados consolidados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas y las correspondientes notas a los estados financieros consolidados.

Responsabilidad de la Administración por los estados financieros consolidados

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

Responsabilidad del Auditor

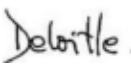
Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre estos estados financieros consolidados a base de nuestras auditorías. Efectuamos nuestras auditorías de acuerdo con las normas de auditoría generalmente aceptadas en Chile. Tales normas requieren que planifiquemos y realicemos nuestro trabajo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

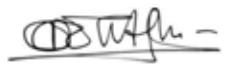
Una auditoría comprende efectuar procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los montos y revelaciones en los estados financieros consolidados. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de representaciones incorrectas significativas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

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

Opinión

En nuestra opinión, los mencionados estados financieros consolidados presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera de Sociedad de Rentas Comerciales S.A. y filiales al 31 de diciembre de 2022 y 2021 y los resultados de sus operaciones y los flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera emitidas por el International Accounting Standards Board ("IASB").


Marzo 31,
2023 Santiago, Chile


Jorge Ortiz Martínez
RUT: 12.070.100-2

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

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

Estados Financieros Consolidados

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A. Y FILIALES

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021.



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 2022 y 2021

ACTIVOS	Nota	31.12.2022 M\$	31.12.2021 M\$
ACTIVOS CORRIENTES			
Efectivo y equivalentes al efectivo	6	7.756.196	9.736.515
Otros activos financieros	7	3.983.696	91.159
Inventarios	11	860.655	3.014.572
Otros activos no financieros	13	1.427.397	1.655.008
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar neto	8	1.952.608	618.315
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas	9	114.442	194.450
Activos por Impuestos Corrientes	12	130.758	565.202
Total activos corrientes		16.225.752	15.875.221
ACTIVOS NO CORRIENTES			
Inventarios	11	7.736.904	7.593.538
Otros activos no financieros	13	181.703	124.651
Propiedades, planta y equipos, neto	14	284.833	411.494
Propiedades de inversión	15	220.630.590	201.824.487
Total activos no corrientes		228.834.030	209.954.170
TOTAL ACTIVOS		245.059.782	225.829.391

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 2022 y 2021

PATRIMONIO NETO Y PASIVOS	Nota	31.12.2022 M\$	31.12.2021 M\$
PASIVOS CORRIENTES			
Otros pasivos financieros	16	994.737	949.418
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	17	584.389	338.180
Cuentas por pagar a entidades relacionadas	9	2.931.113	799.995
Pasivos por impuestos corrientes	12	170.629	525.540
Otros pasivos no financieros	18	-	14.256
Total pasivos corrientes		4.680.868	2.627.389
PASIVOS NO CORRIENTES			
Otros pasivos financieros	16	34.859.940	31.500.968
Cuentas por pagar a entidades relacionadas	9	2.638.574	3.409.096
Pasivos por impuestos diferidos	12	43.667.432	40.238.257
Otros pasivos no financieros	18	277.616	215.630
Total pasivos no corrientes		81.443.562	75.363.951
TOTAL PASIVOS		86.124.430	77.991.340
PATRIMONIO NETO			
Capital emitido	19	37.943.617	37.943.617
Ganancias acumuladas		120.991.735	109.894.434
Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora		158.935.352	147.838.051
Total patrimonio Neto		158.935.352	147.838.051
TOTAL DE PATRIMONIO NETO Y PASIVOS		245.059.782	225.829.391

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 2022 y 2021

ESTADO DE RESULTADOS	Nota	01.01.2022 31.12.2022 M\$	01.01.2021 31.12.2021 M\$
Estado de resultados por función			
Ingresos de actividades ordinarias	22	15.855.600	36.533.347
Costos de ventas	22	(5.293.416)	(17.035.716)
Ganancia bruta		10.562.184	19.497.631
Gastos de administración	23	(1.676.622)	(1.655.711)
Otros Ingresos, por función	22	138.331	-
Otros gastos, por función	24	(161.381)	(6.763.636)
Ganancia de actividades operacionales		8.862.512	11.078.284
Ingresos financieros	25	859.507	-
Costos financieros	26	(1.589.222)	(1.661.794)
Resultado por unidades de reajuste y diferencia de cambio	27	13.753.002	11.293.327
Ganancia, antes de impuestos		21.885.799	20.709.817
Resultado por impuestos a las ganancias	12	(4.527.985)	(5.259.790)
Ganancia del ejercicio		17.357.814	15.450.027
Ganancia, atribuible a los propietarios de la controladora	20	17.357.814	15.450.027
GANANCIA DEL EJERCICIO		17.357.814	15.450.027

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 2022 y 2021

ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES	Nota	01.01.2022 31.12.2022 M\$	01.01.2021 31.12.2021 M\$
Ganancia del ejercicio	20	17.357.814	15.450.027
Otro resultado integral		-	-
Resultado integral total		17.357.814	15.450.027
Ganancias por acción		-	-
Ganancia básica por acción de operaciones continuadas	20	1.928,65	1.716,67
Ganancia básica por acción de operaciones discontinuadas		-	-
Ganancia por acción básica		1.928,65	1.716,67
Ganancia diluida por acción		-	-
Ganancias diluida por acción de operaciones continuadas	20	1.928,65	1.716,67
Ganancias diluida por acción de operaciones discontinuadas		-	-
GANANCIA DILUIDA POR ACCION		1.928,65	1.716,67

Las notas adjuntas desde la N° 1 a la N° 31 forman parte integral de estos estados financieros consolidados.

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A. Y FILIALES

Estados de Cambios en el Patrimonio Neto al 31 diciembre de 2022 y 2021

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			(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
31 de Diciembre de 2021	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 2021	19	37.943.617	109.435.944	147.379.561	147.379.561
Cambios en patrimonio					
Ganancia del ejercicio		-	15.450.027	15.450.027	15.450.027
Incremento (decremento) por transferencia y otros cambios					
Ajuste a la ganancias acumuladas			(5.537)	(5.537)	(5.537)
Diferencia dividendos provisorios diciembre 2020			8.000	8.000	8.000
Dividendos		-	(14.994.000)	(14.994.000)	(14.994.000)
Total cambios en patrimonio		-	458.490	458.490	458.490
Saldo al 31 de Diciembre de 2021	19	37.943.617	109.894.434	147.838.051	147.838.051

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 2022 y 2021

ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO DIRECTO	01.01.2022 31.12.2022 M\$	01.01.2021 31.12.2021 M\$
FLUJO ORIGINADO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		
Recaudación de deudores por ventas	17.623.037	43.068.850
Pagos a proveedores y personal	(7.301.407)	(8.048.778)
IVA y otros similares pagados	(2.119.329)	(2.163.562)
Flujo neto proveniente de actividades de operación	8.202.301	32.856.510
FLUJO ORIGINADO POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		
Adiciones de Propiedades, planta, equipos y propiedades de inversión	(1.119.130)	(4.093.327)
Inversiones en Instrumentos Financieros	(2.961.565)	(285.200)
Flujo neto (utilizados en) actividades de inversión	(4.080.695)	(4.378.527)
FLUJO ORIGINADO POR ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO		
Obtención de préstamos de entidades relacionadas	-	4.400.000
Reparto de dividendos	(3.096.000)	(27.486.000)
Pago de Intereses por Préstamos	(245.452)	(75.255)
Pago de Préstamos	(700.044)	(677.194)
Pago de Intereses por Títulos de Deuda	(1.330.542)	(1.190.709)
Pagos de préstamos de entidades relacionadas	(729.887)	(1.361.136)
Flujo neto (utilizados en) actividades de financiamiento	(6.101.925)	(26.390.294)
Variación neta del efectivo y efectivo equivalente durante el ejercicio	(1.980.319)	2.087.689
Saldo inicial de efectivo y efectivo equivalente	9.736.515	7.648.826
Saldo final de efectivo y efectivo equivalente	7.756.196	9.736.515

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	23
NOTA 5 – Información financiera por segmento	38
NOTA 6 - Efectivo y equivalentes al efectivo	40
NOTA 7- Otros Activos Financieros Corrientes	40
NOTA 8 - Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	41
NOTA 9 - Cuentas por cobrar y pagar a entidades relacionadas	44
NOTA 10 - Transacciones con entidades relacionadas más significativas	46
NOTA 11 - Inventarios	48
NOTA 12 - Impuestos a las ganancias e impuestos diferidos	48
NOTA 13 - Otros activos no financieros corrientes y no corrientes	51
NOTA 14 - Propiedades planta y equipos	51
NOTA 15 - Propiedades de inversión	54
NOTA 16 - Otros pasivos financieros	57
NOTA 17 - Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	60
NOTA 18 - Otros pasivos no financieros corrientes y no corrientes	61
NOTA 19 - Patrimonio	62
NOTA 20 - Ganancias por acción	64
NOTA 21 - Activos y pasivos financieros	65
NOTA 22 - Ingresos y costos	66
NOTA 23 – Gastos de administración y ventas	67
NOTA 24 - Otros gastos por función	67
NOTA 25- Ingresos financieros	68
NOTA 26- Costos financieros	68
NOTA 27 - Resultado con unidades reajustables y diferencia de cambio	68
NOTA 28 - Medio ambiente	69
NOTA 29 - Política de gestión y riesgo	69
NOTA 30 - Cauciones obtenidas de terceros	75
NOTA 31 - Contingencias y restricciones	75
NOTA 32 - Hechos posteriores	76

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A. Y FILIALES

Notas a los Estados Financieros Consolidados
al 31 de diciembre de 2022 y 2021
(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 2022 y 2021
(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 2022 y 2021 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 Huillenco SPA	77.288.036-7	9	0,0001%
Cerro Mayo SPA	77.288.038-3	9	0,0001%
Peñuelas Corp SPA	77.288.037-5	9	0,0001%
TOTALES		9.000.000	100%

Dada la integración operativa y comercial existente con sus sociedades relacionadas Dercorp, FFOO, Dercos S.A., Dercocenter S.A., 4Life Seguros de Vida S.A. y Sodimac S.A. principalmente, la Sociedad mantiene una concentración de ingresos con estas relacionadas, lo que representa el 46,95% y 28,49% al 31 de diciembre de 2022 y 2021 respectivamente.

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 2022 y 2021.
- Estados de Resultados Consolidados al 31 de diciembre de 2022 y 2021.
- Estados de Resultados Integrales Consolidados al 31 de diciembre de 2022 y 2021.
- Estados de Cambios en el Patrimonio Neto Consolidados al 31 de diciembre de 2022 y 2021.
- Estados de Flujos de Efectivo directo Consolidados al 31 de diciembre de 2022 y 2021.

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 2022 y 2021, los resultados integrales de sus operaciones, terminado al 31 de diciembre de 2022 y 2021 y los cambios en el patrimonio neto y los flujos de efectivo al 31 de diciembre de 2022 y 2021 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 2022 y 2021
(Expresados en miles de pesos chilenos – M\$)

NOTA 2 - Bases de presentación de los estados financieros Consolidados

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

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

c) Declaración de cumplimiento

La información contenida en estos estados financieros consolidados es responsabilidad del Directorio de Sociedad de Rentas Comerciales S.A. y Filiales, que manifiesta expresamente que se han aplicado en su totalidad los principios y criterios incluidos en las Normas Internacionales de Información Financiera, emitidas por el International Accounting Standard Board (IASB), y representan la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas internacionales.

d) Aprobación de los Estados Financieros Consolidados

Estos estados financieros consolidados fueron aprobados por el Directorio de la Sociedad y debidamente autorizados para su publicación con fecha 30 de marzo de 2023.

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.

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A. Y FILIALES

Notas a los Estados Financieros Consolidados
al 31 de diciembre de 2022 y 2021
(Expresados en miles de pesos chilenos – M\$)

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

f) Clasificación de saldos en corrientes y no corrientes

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

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

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

g) Compensación de saldos y transacciones

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

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

h) Estados de flujos de efectivo Consolidados

Para la elaboración del estado de flujos de efectivo consolidados se toman en consideración los siguientes conceptos:

- 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 2022 y 2021
(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	País	Tipo de relación	Porcentaje de Participación	
				31.12.2022	31.12.2021
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%

j) Reclasificaciones

Los estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2021 incluyen reclasificaciones para efectos comparativos y de presentación, con el fin de una mejor comprensión y comparabilidad. Estas reclasificaciones no afectan ni el resultado ni el patrimonio de la sociedad.

ESTADO DE SITUACION FINANCIERA	Nota	Saldo Reportado	Reclasificación		Nuevo Saldo Reportado
Rubro		31.12.2021 M\$			31.12.2021 M\$
PASIVOS CORRIENTES					
Cuentas por pagar a entidades relacionadas	9	4.209.091	(3.409.096)	(a)	799.995
PASIVOS NO CORRIENTES					
Cuentas por pagar a entidades relacionadas	16	31.500.968	3.409.096	(a)	34.910.064
		35.710.059	-		35.710.059

ESTADO DE RESULTADOS	Nota	Saldo Reportado	Reclasificación		Nuevo Saldo Reportado
Estado de resultados por función		31.12.2021 M\$			31.12.2021 M\$
Ingresos de actividades ordinarias	22	35.089.945	1.443.402	(b)	36.533.347
Costos de ventas	22	(15.592.314)	(1.443.402)	(b)	(17.035.716)
		19.497.631	0		19.497.631
Otros Ingresos, por función	22	6.242.533	(6.242.533)	(c)	-
Otros gastos, por función	24	(40.813)	(6.722.823)	(c)	(6.763.636)
Resultado por unidades de reajuste y diferencia de cambio	27	(1.672.029)	12.965.356	(c)	11.293.327
		4.529.691	-		4.529.691

(a) Se reclasifica la deuda por pagara a empresas relacionadas corriente a cuentas por pagar a entidades relacionadas no corrientes. Nota 9 y 16

(b) Del costo de venta se reclasifica en ingresos de actividades de inversión, las facturas de ingresos de gastos común y fondo de promoción. Nota 22

(c) Se abre el reconocimiento del valor razonable, descontando el efecto inflación de estas, llevandolo a resultado por unidades de reajuste. Nota 22, 24 y 27

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A. Y FILIALES

Notas a los Estados Financieros Consolidados
al 31 de diciembre de 2022 y 2021
(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

Enmiendas a NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
Referencia al Marco Conceptual (enmiendas a NIIF 3)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2022.
Propiedad, Planta y Equipo – Ingresos antes del Uso Previsto (enmiendas a NIC 16)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2022.
Contratos Onerosos – Costos para Cumplir un Contrato (enmiendas a NIC 37)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2022.
Mejoras Anuales a las Normas IFRS, ciclo 2018-2020 (enmiendas a NIIF 1, NIIF 9, NIIF 16 y NIC 41)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2022.

Referencias al Marco Conceptual (enmiendas a NIIF 3)

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

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

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

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

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

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

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

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A. Y FILIALES

Notas a los Estados Financieros Consolidados
al 31 de diciembre de 2022 y 2021
(Expresados en miles de pesos chilenos – M\$)

NOTA 3 - Pronunciamientos Contables (Continuación)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

La 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 2022 y 2021
(Expresados en miles de pesos chilenos – M\$)

NOTA 3 - Pronunciamientos Contables (Continuación)

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

NIIF 1 Adopción por Primera Vez de las NIIF

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

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

NIIF 9 Instrumentos Financieros

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

La enmienda se aplica prospectivamente a modificaciones o intercambios que ocurran en o después de la fecha en que la entidad aplica por primera vez la enmienda.

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

NIIF 16 Arrendamientos

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

NIC 41 Agricultura

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

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

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

La 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 2022 y 2021
(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:

Nuevas NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
NIIF 17, <i>Contratos de Seguros</i>	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2023.
Enmiendas a NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
Clasificación de pasivos como Corriente o No Corriente (enmiendas a NIC 1)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2024.
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.
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.

NIIF 17, Contratos de Seguros

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

NIIF 17 establece un modelo general, el cual es modificado para los contratos de seguro con características de participación discrecional, descrito como el ‘Enfoque de Honorarios Variables’ (“Variable Fee Approach”). El modelo general es simplificado si se satisfacen ciertos criterios, mediante la medición del pasivo para la cobertura remanente usando el ‘Enfoque de Asignación de Prima’ (“Premium Allocation Approach”).

El modelo general usa supuestos actuales para estimar el importe, oportunidad e incertidumbre de los flujos de efectivo futuros y mide explícitamente el costo de esa incertidumbre; tiene en cuenta las tasas de interés del mercado y el impacto de las opciones y garantías de los tenedores de seguros.

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

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A. Y FILIALES

Notas a los Estados Financieros Consolidados
al 31 de diciembre de 2022 y 2021
(Expresados en miles de pesos chilenos – M\$)

NOTA 3 - Pronunciamientos Contables (Continuación)

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

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

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

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

Las enmiendas a NIC 1 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.

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

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

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

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

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A. Y FILIALES

Notas a los Estados Financieros Consolidados
al 31 de diciembre de 2022 y 2021
(Expresados en miles de pesos chilenos – M\$)

NOTA 3 - Pronunciamientos Contables (Continuación)

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

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

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

Definición de Estimaciones Contables (enmiendas a NIC 8)

Las enmiendas 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.

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

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

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

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

Las enmiendas introducen excepciones adicionales de la excepción de reconocimiento inicial. Según las enmiendas, una entidad no aplica la exención del reconocimiento inicial para transacciones que dan lugar a diferencias temporarias iguales imponibles y deducibles.

NOTA 3 - Pronunciamientos Contables (Continuación)

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

Dependiendo de la legislación tributaria aplicable, pueden surgir diferencias temporarias imponibles y deducibles iguales en el reconocimiento inicial de un activo y pasivo en una transacción que no es una combinación de negocios y que no afecta la utilidad financiera ni la tributaria. Por ejemplo, esto puede surgir al reconocer un pasivo por arrendamiento y el correspondiente activo por derecho de uso aplicando la NIIF 16 en la fecha de inicio de un arrendamiento.

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

El IASB también agregó un ejemplo ilustrativo en NIC 12 que explica cómo se aplican las enmiendas.

Las enmiendas aplican a transacciones que ocurren en o después del comienzo del período comparativo más reciente presentado. Adicionalmente, al inicio del período comparativo más reciente una entidad reconoce:

- Un activo por impuesto diferido (en la medida que sea probable que utilidades tributarias estarán disponibles contra las cuales la diferencia tributaria deducible puede ser utilizada) y un pasivo por impuesto diferido para todas las diferencias temporales deducibles e imponibles asociadas con:
 - Derecho de uso de activos y pasivos por arrendamientos
 - Pasivos por desmantelamiento, restauración y similares y los correspondientes importes reconocidos como parte del costo del activo relacionado
- El efecto acumulado de aplicar las enmiendas como un ajuste al saldo inicial de utilidades retenidas (u otro componente de patrimonio, como sea apropiado) a esa fecha

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

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

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

Las enmiendas aclaran como el vendedor-arrendador mide posteriormente 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. 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.

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A. Y FILIALES

Notas a los Estados Financieros Consolidados
al 31 de diciembre de 2022 y 2021
(Expresados en miles de pesos chilenos – M\$)

NOTA 3 - Pronunciamientos Contables (Continuación)

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

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 esta nueva enmienda.

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).

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.

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

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A. Y FILIALES

Notas a los Estados Financieros Consolidados
al 31 de diciembre de 2022 y 2021
(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 2022, 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 2022 y 2021, los tipos de cambio de las monedas son los siguientes:

	31.12.2022	31.12.2021
	\$	\$
Unidad de Fomento	35.110,98	30.991,74
Dólar	855,86	844,69

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A. Y FILIALES

Notas a los Estados Financieros Consolidados
al 31 de diciembre de 2022 y 2021
(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 2022 y 2021, 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 2022 y 2021
(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 actuaran 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 2022 y 2021, 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 2022 y 2021
(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 2022 y 2021, la Sociedad presenta activos financieros y propiedades de inversión a valor razonable con cambios en resultado detallado en Nota 6, 7 y 15.

▪ **Notas Estructuradas:**

Al de 31 de diciembre de 2022, la Sociedad mantiene inversiones en Notas Estructuradas en el extranjero, las que se valorizan según el valor de mercado a la fecha de cierre de los estados financieros. Al 31 de diciembre de 2021, no existan inversiones en Notas Estructuradas, detallado en Nota 7.

▪ **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 2022, la Sociedad cuenta con un contrato de forward de moneda detallado en Notas 7. Al 31 de diciembre de 2021, no existan 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 2022 y 2021, 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 2022 y 2021
(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 2022 y 2021, 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 2022 y 2021, 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 2022 y 2021
(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 2022 y 2021, 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 2022 y 2021
(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 2022 y 2021, 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 y no corrientes: Durante los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2022 y 2021, la Sociedad reconoció como inventarios corrientes M\$860.655 y M\$3.014.572 respectivamente.
- Costo inventarios corrientes: Durante los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2022 y 2021, la Sociedad reconoció como costo de ventas de inventarios M\$620.872 y M\$13.208.637 respectivamente.
- 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 2022 y 2021
- 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 2022 y 2021 es de M\$1.588.863 y M\$1.445.497 respectivamente.

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A. Y FILIALES

Notas a los Estados Financieros Consolidados
al 31 de diciembre de 2022 y 2021
(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 Útiles	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.

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.

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 por Transsa durante los últimos 3 años.

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 2022 y 2021
(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 Entidad tiene una obligación presente como resultado de un evento pasado,
- Es probable que se requiera una salida de recursos incluyendo beneficios económicos para liquidar la obligación,
- Se puede hacer una estimación confiable del monto de la obligación.

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

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

k) Beneficios a los Empleados

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

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

l) Impuesto a las Ganancias e Impuestos diferidos

Impuesto a la Renta

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

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A. Y FILIALES

Notas a los Estados Financieros Consolidados
al 31 de diciembre de 2022 y 2021
(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 presentación en Nota 15 d).

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

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A. Y FILIALES

Notas a los Estados Financieros Consolidados
al 31 de diciembre de 2022 y 2021
(Expresados en miles de pesos chilenos – M\$)

NOTA 4 - Políticas contables significativas (Continuación)

ñ) Efectivo y Equivalentes al Efectivo

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

o) Bases de Conversión

Los activos y pasivos mantenidos en Unidades de Fomento (UF), han sido convertidos a pesos chilenos considerando el valor de dicha unidad al 31 de diciembre de 2022 y al 31 de diciembre de 2021.

p) Segmentos

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

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

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

- Compraventa y Explotación de bienes raíces

q) Distribución de Dividendos

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

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

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

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A. Y FILIALES

Notas a los Estados Financieros Consolidados
al 31 de diciembre de 2022 y 2021
(Expresados en miles de pesos chilenos – M\$)

NOTA 4 - Políticas contables significativas (Continuación)

r) Ganancia por Acción

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

s) Otros pasivos no financieros

Esta categoría comprende principalmente anticipo de clientes inmobiliarios y corresponden a anticipos efectuados por clientes al momento de la reserva, de la firma de la promesa de 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 2022 y 2021
(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	31.12.2022 M\$	31.12.2021 M\$
Ingresos de actividades ordinarias	15.855.600	36.533.347
Costos de ventas	(5.293.416)	(17.035.716)
Ganancia bruta	10.562.184	19.497.631
Gastos de administración	(1.676.622)	(1.655.711)
Ingresos financieros	859.507	-
Costos financieros	(1.589.222)	(1.661.794)
Otros Ingresos, por función	138.331	-
Otros gastos, por función	(161.381)	(6.763.636)
Resultado por unidades de reajuste	13.753.002	11.293.327
Ganancia, antes de impuestos	21.885.799	20.709.817
Beneficio (gasto) por impuestos a las ganancias	(4.527.985)	(5.259.790)
Ganancia	17.357.814	15.450.027
Información General sobre Estados Financieros	31.12.2022 M\$	31.12.2021 M\$
Activos corrientes totales	16.225.752	15.875.221
Activos no corrientes totales	228.834.030	209.954.170
Total Activos	245.059.782	225.829.391
Pasivos corrientes totales	4.680.869	2.627.389
Pasivos no corrientes totales	81.443.561	75.363.951
Total Pasivos	86.124.430	77.991.340
Total patrimonio	158.935.352	147.838.051
Total Patrimonio	158.935.352	147.838.051
Total de Patrimonio y Pasivos	245.059.782	225.829.391

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A. Y FILIALES

Notas a los Estados Financieros Consolidados
al 31 de diciembre de 2022 y 2021
(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 2022 y 2021, tres cliente superaran el 10% de los ingresos por actividades ordinarias.

Clientes Nacionales con ventas sobre el 10%		
INFORMACION POR SEGMENTOS		
Información General sobre Estados de Resultados	31.12.2022 M\$	31.12.2021 M\$
Ingresos de actividades ordinarias	7.830.508	4.800.743

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	31.12.2022 M\$	31.12.2021 M\$
Bancos (a)	224.373	361.727
Depósito a Plazo (b)	1.596.102	5.407.936
Fondos Mutuos (c)	5.935.721	3.966.852
Total Efectivo y Equivalentes al Efectivo	7.756.196	9.736.515

a) 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	31.12.2022 M\$	31.12.2021 M\$
Banco de Chile	18.031	34.256
Banco Santander	199.632	320.761
Banco Estado	6.710	6.710
Total	224.373	361.727

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A. Y FILIALES

Notas a los Estados Financieros Consolidados
al 31 de diciembre de 2022 y 2021
(Expresados en miles de pesos chilenos – M\$)

NOTA 6 - Efectivo y equivalentes al efectivo (Continuación)

b) Depósito a Plazo

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

Depósitos a Plazo		31.12.2022 M\$	31.12.2021 M\$
BTG Pactual	CLP	880.666	4.857.936
Banco Santander	CLP	715.436	550.000
Total		1.596.102	5.407.936

c) Fondos Mutuos

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

FONDOS MUTUOS		Nº cuotas	Valor Cuota \$	Saldo M\$
Al 31 de diciembre de 2022				
BTG Pactual Money Market Serie F	CLP	347.289,6565	1.378,8783	478.870
BTG Pactual Money Market Serie I	CLP	303.989,6827	2.194,8839	667.222
BTG Pactual Money Market	USD	8.823,1832	2,0338	15.358
Banco Estado - Fondo Ahorro Corto Plazo Serie I	CLP	3.155.059,2314	1.326,2843	4.184.506
Banco Estado - Fondo Ahorro Corto Plazo Serie A	CLP	73.005,2871	1.323,6461	96.633
Banco Estado - Fondo Conveniencia Serie I	CLP	331.622,0331	1.487,0301	493.132
Total				5.935.721
Al 31 de diciembre de 2021				
BTG Pactual Money Market Serie A	CLP	53.990,7798	1.852,6731	100.027
Banco Estado - Fondo Ahorro Serie I	CLP	1.682.726,3263	1.193,0816	2.007.631
Banco Estado - Fondo Compromiso Serie A	CLP	46.298,6275	2.107,5482	97.577
Banco Estado - Fondo Conveniencia Serie I	CLP	1.184.679,9319	1.368,4455	1.621.170
Banco Estado - Fondo Conveniencia Serie A	CLP	84.733,4914	1.657,5165	140.447
Total				3.966.852

NOTA 7- Otros activos financieros

En esta categoría se clasifican activos financieros correspondientes a inversiones en instrumentos financieros a valor razonable con un plazo mayor a 90 días, el saldo al 31 de diciembre de 2022 y 2021, es el siguiente:

Otras Activos Financieros Corrientes		31.12.2022 M\$	31.12.2021 M\$
Bonos	CLP	3.052.816	91.159
Nota de estructura JP Morgan (*)	USD	897.797	-
Acciones Mercado Nacional	CLP	33.083	-
Total Otros Activos Financieros Corrientes		3.983.696	91.159

(*) 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.

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A. Y FILIALES

Notas a los Estados Financieros Consolidados
al 31 de diciembre de 2022 y 2021
(Expresados en miles de pesos chilenos – M\$)

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 2022 y 2021, es la siguiente:

Deudores Comerciales y otras cuentas por cobrar, neto Corriente	31.12.2022 M\$	31.12.2021 M\$
Deudores por arriendos	325.324	98.971
Cientes ventas departamentos	144.613	515.343
Otros documentos por cobrar (*)	1.482.671	4.001
Totales deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, neto Corriente	1.952.608	618.315

(*) Corresponde al saldo pendiente por cobrar por la venta del inmueble de Francisco de Aguirre al 31 de diciembre de 2022.

- 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	31.12.2022 M\$	31.12.2021 M\$
Deudores por Arriendos	411.624	173.351
Cientes ventas departamentos	144.613	515.343
Créditos hipotecarios por cobrar	-	-
Otros documentos por cobrar (*)	1.482.671	4.001
Totales deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, bruto Corriente	2.038.908	692.695

(*) Corresponde al saldo pendiente por cobrar por la venta del inmueble de Francisco de Aguirre al 31 de diciembre de 2022.

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

Vencimientos de los deudores comerciales	31.12.2022 M\$	31.12.2021 M\$
Vencimiento menor de tres meses	1.977.448	634.657
Vencimiento entre tres y seis meses	19.617	1.234
Vencimiento entre seis y doce meses	41.843	56.804
Totales deudores comerciales y otras cuentas por cobrar bruto	2.038.908	692.695

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A. Y FILIALES

Notas a los Estados Financieros Consolidados
al 31 de diciembre de 2022 y 2021
(Expresados en miles de pesos chilenos – M\$)

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

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 2022 y 2021:

31.12.2022	CARTERA NO SECURITIZADA				CARTERA SECURITIZADA				
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	Monto Total cartera bruta M\$
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

31.12.2021	CARTERA NO SECURITIZADA				CARTERA SECURITIZADA				
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	Monto Total cartera bruta M\$
Al día	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1-30 días	9	68.285	-	-	-	-	-	-	68.285
31-60 días	39	560.974	-	-	-	-	-	-	560.974
61-90 días	21	5.398	-	-	-	-	-	-	5.398
91-120 días	9	1.234	-	-	-	-	-	-	1.234
121-150 días	-	-	-	-	-	-	-	-	-
151-180 días	-	-	-	-	-	-	-	-	-
181-210 días	-	-	-	-	-	-	-	-	-
211-250 días	-	-	-	-	-	-	-	-	-
> 250 días	18	56.804	-	-	-	-	-	-	56.804
Total	96	692.695	-	-	-	-	-	-	692.695

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

Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	Número de clientes en cartera	
	31.12.2022	31.12.2021
Deudores por cobrar y otros documentos por cobrar	127	96
Total deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	127	96

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A. Y FILIALES

Notas a los Estados Financieros Consolidados
al 31 de diciembre de 2022 y 2021
(Expresados en miles de pesos chilenos – M\$)

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

- 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	31.12.2022 M\$	31.12.2021 M\$
Saldo Inicial	(74.380)	(253.222)
Incremento del período	(11.920)	178.842
Totales Deterioro por deudas incobrables	(86.300)	(74.380)

- 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 2022 y 2021.

- 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 2022 y 2021.

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

La Sociedad evalúa de forma prospectiva las pérdidas crediticias esperadas.

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

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

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

La Sociedad no mantiene cheques en cobranza judicial.

Durante el periodo 2022 y 2021 se iniciaron acciones de cobro judicial con los siguientes clientes:

1- Juicio por Cobrar

- Sergio Ponce Alfaro, por la suma de M\$9.468.- adeudados.
- Geovanna Maurerira, por la suma de M\$33.402.- adeudados.
- Sociedad, Servicios, Ingeniería, Equipos Sielcom Limitada M\$3.648.- adeudados
- Pía Ossandón Cortés, por la suma de M\$8.179.- adeudados

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A. Y FILIALES

Notas a los Estados Financieros Consolidados
al 31 de diciembre de 2022 y 2021
(Expresados en miles de pesos chilenos – M\$)

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

k) Importe en libros de deudas comerciales que se encuentren protestados o en cobranza judicial (Continuación)

1- Juicio por Cobrar (Continuación)

- Nektia Sp.A, por la suma de M\$11.626.- adeudados
- Juan Francisco Aranda y carolina Vergara Campos, por la suma de M\$4.696.- adeudados

2. Juicio por Pagar

- Juicio sumario por defectos en construcción presentado por propietarios de departamentos del proyecto La Cabaña, por la suma de M\$450.406.-
- Juicio por 53 trabajadores de la empresa Seguridad del Pacífico S.p.A que presto servicios de seguridad a Inmobiliaria la Serena S.p.A, por la suma de M\$150.000.-

l) 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 2022 y 2021.

NOTA 9 - Cuentas por cobrar y pagar a entidades relacionadas

a) Cuentas por cobrar a entidades relacionadas

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, 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	
					31.12.2022 M\$	31.12.2021 M\$
94.141.000-6	Derco S.A.	Controlador Común	Arriendos	Chile	39.712	-
76.762.740-8	Sociedad Com. de Repuestos SpA.	Relacionada del controlador	Arriendos	Chile	-	13.159
96.792.430-K	Sodimac S.A.	Relacionada del controlador	Arriendos	Chile	74.730	101.290
76.418.751-2	4 Life Seguros de Vida S.A.	Relacionada del controlador	Arriendos	Chile	-	11.014
76.022.862-1	Sociedad Operac., Comer y Adm SpA.	Relacionada del controlador	Arriendos	Chile	-	91
82.995.700-0	Dercocenter SpA.	Relacionada del controlador	Arriendos	Chile	-	68.896
Totales					114.442	194.450

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 2022 y 2021
(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 2022 y 2021, 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	
					31.12.2022 M\$	31.12.2021 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	839.669	799.995
77.288.038-3	Cerro Mayo SpA	Relacionada del controlador	Dividendo	Chile	2	-
77.288.036-7	DT Huillanco SpA	Relacionada del controlador	Dividendo	Chile	2	-
76.058.268-9	DT Inmobiliaria S.A.	Relacionada del controlador	Dividendo	Chile	2.091.427	-
77.288.037-5	Peñuelas Corp SpA	Relacionada del controlador	Dividendo	Chile	2	-
Totales					2.931.113	799.995

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

c) Cuentas por pagar a entidades relacionadas no corrientes

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, 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	Corriente	
					31.12.2022 M\$	31.12.2021 M\$
76.053.885-K	Dercorp S.A. (*)	Relacionada del controlador	Préstamos	Chile	2.638.574	3.409.096
Totales					2.638.574	3.409.096

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

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A. Y FILIALES

Notas a los Estados Financieros Consolidados
al 31 de diciembre de 2022 y 2021
(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 2022 y 2021 y sus efectos en resultados:

Rut entidad relacionada	Entidad relacionada	Naturaleza de la relación	Descripción de la Transacción	31.12.2022		31.12.2021	
				Monto M\$	Efecto en resultado (cargo)/abono	Monto M\$	Efecto en resultado (cargo)/abono
76.053.885-K	Dercorp S.A.	Relacionada del controlador	Reembolso de gastos	1.070	-	1.930	-
			Obtención de prestamo	4.400.000	(208.781)	4.400.000	(58.860)
			Pago de préstamos	(922.736)	-	(192.849)	-
			Arriendos cobrados	301.113	286.704	261.655	247.274
			Recaudación de arriendos	301.112	-	282.948	-
77.005.141-K	Inversiones Cafetano S.p.A	Relacionada del controlador	Arriendos cobrados	2.013	1.940		
			Recaudación de arriendos	2.328			
82.995.700-0	Dercocenter SpA.	Relacionada del controlador	Arriendos cobrados	990.985	897.686	865.443	788.529
			Recaudación de arriendos	1.059.880	-	796.548	-
76.022.862-1	Servicios Operac., Comer. y Adm. SpA.	Relacionada del controlador	Arriendos cobrados	53.325	53.325	48.184	48.184
			Recaudación de arriendos	53.416	-	48.093	-
			Reembolso de gastos	-	(48)	-	(128)
96.792.430-K	Sodimac S.A.	Relacionada del controlador	Arriendos cobrados	2.680.575	2.539.647	2.510.662	2.371.626
			Recaudación de arriendos	2.707.135		2.409.371	
76.821.330-5	Imperial S.A.	Relacionada del controlador	Arriendos cobrados	412.214	385.123	371.256	347.992
			Recaudación de arriendos	412.214		371.391	
94.141.000-6	Derco SpA	Relacionada del controlador	Arriendos cobrados	3.174.146	3.132.859	2.861.767	2.800.658
			Recaudación de arriendos	3.134.435	-	2.861.767	-
77.288.038-3	Cerro Mayo Spa	Relacionada del controlador	Dividendos	3	-	27	-
			Arriendos cobrados	3.905	3.712		
			Recaudación de arriendos	3.905			
77.288.036-7	DT Huillenco Spa	Relacionada del controlador	Dividendos	3	-	27	-
76.058.268-9	DT Inmobiliaria S.A.	Relacionada del controlador	Dividendos	3.095.991	-	27.485.918	-
77.288.037-5	Peñuelas Corp S.p.A	Relacionada del controlador	Dividendos	3	-	27	-
			Arriendos cobrados	116.942	112.332		
			Recaudación de arriendos	116.943	-		
76.762.740-8	Sociedad Comercializadora de Repuestos SpA	Relacionada del controlador	Arriendos cobrados	207.256	195.919	137.603	128.986
			Recaudación de arriendos	223.444		124.444	
76.119.718-5	Inmobiliaria Nueva Costanera Spa	Relacionada del controlador	Arriendos cobrados	133.331	125.668	115.865	109.308
			Recaudación de arriendos	133.377		115.821	
77.094.439-2	Eje Gestión Inmobiliaria S.p.A	Relacionada del controlador	Arriendos cobrados	100.600	92.457	88.116	81.648
			Recaudación de arriendos	100.600		88.116	
76.156.657-1	Inversiones D y D Cuatro S.p.A	Relacionada del controlador	Arriendos cobrados	40.344	38.367	41.276	36.792
			Recaudación de arriendos	40.344		41.276	
76.546.890-6	Inversiones del Rio Edwards Ltda	Relacionada del controlador	Arriendos cobrados	50.924	48.838	44.630	42.328
			Recaudación de arriendos	50.924	-	44.630	-
76.418.751-2	4 Life Seguros de Vida S.A.	Relacionada del controlador	Arriendos cobrados	138.870	136.400	106.875	100.118
			Recaudación de arriendos	149.884	-	96.638	-

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 2022 y 2021
(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 2022 y 2021 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	31.12.2022 M\$	31.12.2021 M\$
Directores	2	60.216	55.113
Ejecutivos Claves	5	348.224	325.317
		408.440	380.430

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

Directores		Ejecutivos Claves	
Juan Pablo del Río	Presidente	Edmundo Hermosilla	Gerente General
Felipe 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 2022 y 2021, 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 2022 y 2021
(Expresados en miles de pesos chilenos – M\$)

NOTA 11 - Inventarios

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, el saldo de Inventarios es el siguiente:

Inventarios	31.12.2022 M\$	31.12.2021 M\$
Unidades Terminadas	860.655	3.014.572
Total Inventarios corrientes	860.655	3.014.572
Terreno futuro desarrollo inmobiliario	6.148.041	6.148.041
Obras en curso	1.588.863	1.445.497
Totales Inventarios no corrientes	7.736.904	7.593.538
Totales	8.597.559	10.608.110

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

- a) **Inventarios corrientes:** Durante los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2022 y al 31 de diciembre de 2021, la Sociedad reconoció como inventarios corrientes M\$860.655 y M\$3.014.572 respectivamente.
- b) **Costos inventarios corrientes:** Durante los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2022 y 2021, La Sociedad reconoció como costo de ventas de inventarios M\$620.872 y M\$13.208.637 respectivamente, los que se presentan en Nota 22 b).
- c) **Terrenos:** Corresponden a los lotes y macro lotes dispuestos para el desarrollo de proyectos inmobiliarios.
- d) **Obras en curso:** Comprende a activos utilizados para desarrollar el proceso de construcción.

NOTA 12 - Impuesto a las ganancias e impuestos diferidos

a) Información General

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021 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 2022 y 2021, la Sociedad presenta en este rubro el siguiente detalle:

Activos por Impuestos Corrientes	31.12.2022 M\$	31.12.2021 M\$
Pagos Provisionales Mensuales	424.201	835.505
Provisión PPM	(20.808)	(70.485)
Provisión Impuesto a la Renta	(518.204)	(199.818)
Impuestos por Recuperar	245.569	-
Totales	130.758	565.202

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A. Y FILIALES

Notas a los Estados Financieros Consolidados
al 31 de diciembre de 2022 y 2021
(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 2022 y 2021, la Sociedad presenta en este rubro el siguiente detalle:

Pasivos por Impuestos Corrientes	31.12.2022 M\$	31.12.2021 M\$
Pagos Provisionales Mensuales	488.721	1.222.107
Impuestos por Recuperar	21.180	21.180
Crédito por Donaciones	-	40.635
Provisión PPM	(38.537)	(21.064)
Provisión Impuesto a la Renta	(641.993)	(1.788.398)
Totales	(170.629)	(525.540)

d) Resultado por impuestos a las ganancias

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, 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	31.12.2022 M\$	31.12.2021 M\$
Provisión impuesto a la renta	(1.098.810)	(1.979.291)
Efectos por impuesto diferido	(3.429.175)	(3.280.499)
Totales	(4.527.985)	(5.259.790)

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A. Y FILIALES

Notas a los Estados Financieros Consolidados
al 31 de diciembre de 2022 y 2021
(Expresados en miles de pesos chilenos – M\$)

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

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 2022 y 2021.

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, la Sociedad presenta lo siguiente por impuestos diferidos neto:

Impuesto Diferido	31.12.2022		31.12.2021	
	Activos M\$	Pasivos M\$	Activos M\$	Pasivos M\$
Provisión para vacaciones	17.332	-	13.482	-
Provisión incobrabilidad	23.301	-	20.083	-
Ingresos Percibidos por Adelantado	3.662	-	6.397	-
Inventarios	99.985	-	202.095	-
Perdida Fiscales	37.726	-	9.749	-
Ingreso Anticipado		2.738		
Bonos	28.566			
Provision Juicio LC	40.500			
Fluctuación Nota Estructurada	-	11.323		
Valorización y depreciación de PI, PPE	-	43.904.442	-	40.490.063
Impuestos diferidos	251.071	43.918.503	251.806	40.490.063
Impuestos diferidos, neto		43.667.432		40.238.257

f) Movimientos por impuestos diferidos del Estado de Situación Financiera

Movimientos en pasivos por impuestos diferidos	31.12.2022		31.12.2021	
	Activos M\$	Pasivos M\$	Activos M\$	Pasivos M\$
Activos y Pasivos por impuestos diferidos, saldo inicial	251.806	40.490.063	967.259	37.925.018
Incremento (Decremento) en activo y pasivo por impuestos diferidos	(735)	3.428.440	(715.453)	2.565.045
Total Movimientos por Impuestos diferidos	251.071	43.918.503	251.806	40.490.063

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 2022 y 2021.

Conciliación de Impuesto a la Renta	Tasa de impuesto %	31.12.2022 M\$	Tasa de impuesto %	31.12.2021 M\$
Ganancia Contable (Antes de Impuestos)		21.885.799		20.709.817
Gastos por Impuestos utilizando Tasa Legal	27,00	(5.909.166)	27,00	(5.591.651)
Efecto impositivo por diferencias permanentes	(6,03)	(1.319.846)	(1,54)	(318.140)
Otros Efectos por conciliación entre resultado contable y resultado por impuestos	(0,28)	(61.335)	(0,07)	(13.721)
Total Ajustes al gasto por impuestos utilizando la tasa legal	(6,31)	(1.381.181)	(1,60)	(331.861)
(Gastos) beneficios por Impuestos utilizando Tasa Efectiva	20,69	(4.527.985)	25,40	(5.259.790)

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A. Y FILIALES

Notas a los Estados Financieros Consolidados
al 31 de diciembre de 2022 y 2021
(Expresados en miles de pesos chilenos – M\$)

NOTA 13 - Otros activos no financieros

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, la Sociedad presenta en el rubro de otros activos no financieros el siguiente detalle:

Otros activos no financieros corrientes	31.12.2022 M\$	31.12.2021 M\$
Fondos por rendir	469	9.532
Valores por recuperar	9.902	63.996
Remanente IVA CF	1.417.026	1.581.480
Totales otros activos no financieros corrientes	1.427.397	1.655.008
Otros activos no financieros no corrientes	31.12.2022 M\$	31.12.2021 M\$
Gastos pagados por anticipados	122.093	115.313
Intangibles	47.927	-
Garantías entregadas	11.683	9.338
Totales otros activos no financieros no corrientes	181.703	124.651

NOTA 14 - Propiedades, planta y equipos

(a) La composición del rubro al 31 de diciembre de 2022 y 2021 es la siguiente:

Propiedades, planta y equipos, neto	31.12.2022 M\$	31.12.2021 M\$
Maquinaria y equipos	54.123	56.106
Vehículos	2.078	3.162
Muebles y útiles	228.632	304.299
Obras de Arte	-	47.927
Totales propiedades, planta y equipos, neto	284.833	411.494
Propiedades, planta y equipos, bruto	31.12.2022 M\$	31.12.2021 M\$
Maquinaria y equipos	141.428	124.489
Vehículos	7.588	7.588
Instalaciones	11.686	11.686
Muebles y útiles	552.572	548.443
Obras de Arte	-	47.927
Totales propiedades, planta y equipos, bruto	713.275	740.133
Depreciación acumulada y deterioro	31.12.2022 M\$	31.12.2021 M\$
Maquinaria y equipos	(87.305)	(68.383)
Vehículos	(5.511)	(4.426)
Instalaciones	(11.686)	(11.686)
Muebles y útiles	(323.940)	(244.144)
Totales depreciación acumulada y deterioro	(428.442)	(328.639)

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A. Y FILIALES

Notas a los Estados Financieros Consolidados
al 31 de diciembre de 2022 y 2021
(Expresados en miles de pesos chilenos – M\$)

NOTA 14 - Propiedades, planta y equipos (Continuación)

(b) Movimientos en propiedades, planta y equipos

31 de diciembre de 2022	Conceptos	Terrenos M\$	Maquinarias y equipos M\$	Vehículos M\$	Muebles y útiles M\$	Obras de Arte M\$	Totales M\$
Saldo inicial, neto	01.01.2022	-	56.106	3.162	304.299	47.927	411.494
Movimientos:	Adiciones	-	16.939	-	4.129	-	21.068
	Reclasificaciones	-	-	-	-	(47.927)	(47.927)
	Depreciación del Ejercicio	-	(18.922)	(1.084)	(79.796)	-	(99.802)
	Movimientos, totales	-	(1.983)	(1.084)	(75.667)	(47.927)	(126.661)
	Saldos Finales	-	54.123	2.078	228.632	-	284.833

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

(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 2022 y 2021 se detalla a continuación:

Depreciación del ejercicio	31.12.2022 M\$	31.12.2021 M\$
Maquinaria y equipos	18.922	17.394
Vehículos	1.084	1.084
Muebles y útiles	79.796	77.871
Total	99.802	96.349

El cargo a resultados por depreciación al 31 de diciembre de 2022 y 2021 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 2022 y 2021, la Sociedad no tiene compromisos de adquisición de propiedades, planta y equipos.

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A. Y FILIALES

Notas a los Estados Financieros Consolidados
al 31 de diciembre de 2022 y 2021
(Expresados en miles de pesos chilenos – M\$)

NOTA 14 - Propiedades, planta y equipos (Continuación)

- (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 2022 y 2021, 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 2022 y 2021, la Sociedad no tiene propiedades, planta y equipos que se encuentran temporalmente fuera de servicio.

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

Al 31 de diciembre de 2022, 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 2022 y 2021 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 2022 y 2021
(Expresados en miles de pesos chilenos – M\$)

NOTA 15 - Propiedades de inversión

(a) La composición del rubro al 31 de diciembre de 2022 y 2021, es la siguiente:

Propiedades de Inversión	31.12.2022 M\$	31.12.2021 M\$
Terrenos (*)	121.952.355	113.728.174
Edificios y construcciones (*)	98.678.235	88.096.313
Total propiedades de inversión	220.630.590	201.824.487

(*) 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 de 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
	Ventas	(1.398.880)	-	(1.398.880)
Movimientos, totales		8.224.181	10.581.922	20.446.435
Saldos Finales al 31 de diciembre 2022		121.952.355	98.678.235	222.270.922

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

(c) Los ingresos provenientes de rentas y gastos directos de operación de propiedades de inversión al 31 de diciembre de 2022 y 2021, son los siguientes:

Ingresos por arriendo	31.12.2022 M\$	31.12.2021 M\$
Ingresos por arriendo de propiedades de inversión (*)	14.766.163	11.079.080
Total	14.766.163	11.079.080

(*) 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 2022 y 2021
(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 minimos arriendos operativos	31.12.2022 M\$	31.12.2021 M\$
Hasta un año	12.432.587	11.531.748
Entre uno y cinco años	39.228.199	37.121.286
Más de cinco años	33.930.444	35.632.071
Total	85.591.230	84.285.105

- 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 2022 y 2021.

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 2022 y 2021 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 2022 y 2021 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 2022 y 2021
(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 2022 y 2021 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 2022 y 2021 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 2022 y 2021 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 2022 y 2021 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 2022 y 2021
(Expresados en miles de pesos chilenos – M\$)

NOTA 16 - Otros pasivos financieros

La composición de los otros pasivos financieros es la siguiente:

Obligaciones Corrientes		31.12.2022 M\$	31.12.2021 M\$
Obligaciones con el público (a)		224.120	196.969
Obligaciones con Banco (b)		752.449	752.449
Obligaciones por contrato forward (c)		18.168	-
Total Corriente		994.737	949.418
Obligaciones No Corrientes		31.12.2022 M\$	31.12.2021 M\$
Obligaciones con el público		34.483.716	30.372.295
Obligaciones con Banco		376.224	1.128.673
Total No Corriente		34.859.940	31.500.968

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 2022 y 2021. 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
	01.01.2022		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		35.836.508

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

(*) 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 2022 y 2021
(Expresados en miles de pesos chilenos – M\$)

NOTA 16 - Otros pasivos financieros (Continuación)

a) Obligaciones con el público.

31.12.2022											Corriente		No corriente							
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 MS	90 días a 1 año MS	90 días a 1 año MS	1 a 2 años MS	2 a 3 años MS	3 a 4 años MS	4 a 5 años MS	5 años y más MS	Total MS	
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	
31.12.2021											Corriente		No corriente							
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 MS	90 días a 1 año MS	90 días a 1 año MS	1 a 2 años MS	2 a 3 años MS	3 a 4 años MS	4 a 5 años MS	5 años y más MS	Total MS	
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		196.969	-	2.746.436	2.751.768	2.757.329	2.763.143	19.353.619	30.569.264	
Totales									4,3	4,0	-	196.969	-	2.746.436	2.751.768	2.757.329	2.763.143	19.353.619	30.569.264	

Detalle de Emisiones de obligaciones con el público vigentes al 31 de diciembre de 2022:

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.

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A. Y FILIALES

Notas a los Estados Financieros Consolidados
al 31 de diciembre de 2022 y 2021
(Expresados en miles de pesos chilenos – M\$)

NOTA 16 - Otros pasivos financieros (Continuación)

b) Obligaciones con Banco.

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

31.12.2021														
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	599.172		-	-	-	599.172	998.620
Mensual	97.030.000-7	3,5	4,56	CLP	88.250	264.751	353.001	529.501		-	-	-	529.501	882.502
Totales					188.112	564.337	752.449	1.128.673	-	-	-	-	1.128.673	1.881.122

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

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

c) Obligación por contrato forward

El detalle de los instrumentos financieros al 31 de diciembre de 2022 es el siguiente

31.12.2022	Sociedad	Contraparte	Naturaleza del riesgo cubierto	Plazo de vencimiento a expiración	Rubro	Derecho		Obligaciones		Valor Razonable M\$
Tipo de Contrato						Moneda	Monto M\$	Moneda	Monto M\$	
Forward	Sociedad Rentas Comerciales S.A	Btg Pactual	Tipo de Cambio	23-02-2023	Pasivo	CLP	891.228	USD	909.396	(18.168)

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A. Y FILIALES

Notas a los Estados Financieros Consolidados
al 31 de diciembre de 2022 y 2021
(Expresados en miles de pesos chilenos – M\$)

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

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, el detalle es el siguiente:

Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	31.12.2022 M\$	31.12.2021 M\$
Proveedores de bienes y servicios (a)	125.242	195.577
Honorarios	13.184	10.726
Otras cuentas por pagar	445.963	131.877
Totales	584.389	338.180

(a) El detalle de los proveedores con pagos al día y pagos vencidos al 31 de diciembre de 2022 y 2021, es el siguiente:

i. Proveedores con pagos al día

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

31.12.2021							
Tipo de proveedor	Montos según plazos de pago						Total M\$ al 31.12.2021
	Hasta 30 días M\$	31-60 M\$	61-90 M\$	91-120 M\$	121-365 M\$	366-más M\$	
Bienes	5.637	-	-	-	-	-	5.637
Servicios	177.458	-	-	-	-	-	177.458
Total	183.095	-	-	-	-	-	183.095

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A. Y FILIALES

Notas a los Estados Financieros Consolidados
al 31 de diciembre de 2022 y 2021
(Expresados en miles de pesos chilenos – M\$)

NOTA 17 – Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar (Continuación)

ii. Proveedores con pagos vencidos

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)

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

Las cifras que se presentan como proveedores con pagos vencidos al 31 de diciembre 2022 y 2021, son principalmente casos en los cuales hay facturas con diferencias en conciliación documentaria, que en su mayoría se resuelve en el corto plazo, debido a la continua gestión que se realiza.

NOTA 18 - Otros pasivos no financieros corrientes y no corrientes

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, en el rubro otros pasivos no financieros corrientes y no corrientes, se presenta lo siguiente:

Otros Pasivos no Financieros, Corriente	31.12.2022 M\$	31.12.2021 M\$
Promesas compraventa departamentos	-	14.256
Totales	-	14.256

Otros Pasivos no Financieros, No Corriente	31.12.2022 M\$	31.12.2021 M\$
Valores recibidos en garantía (*)	277.616	215.630
Totales	277.616	215.630

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

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A. Y FILIALES

Notas a los Estados Financieros Consolidados
al 31 de diciembre de 2022 y 2021
(Expresados en miles de pesos chilenos – M\$)

NOTA 19 - Patrimonio

Los movimientos experimentados por el patrimonio al 31 de diciembre de 2022 y 2021 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 2022 y 2021, 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.

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.

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A. Y FILIALES

Notas a los Estados Financieros Consolidados
al 31 de diciembre de 2022 y 2021
(Expresados en miles de pesos chilenos – M\$)

NOTA 19 - Patrimonio (Continuación)

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 junio de 2020, pago por cuenta de los accionistas la cantidad de M\$1.071.080 el 29 de abril de 2022.

Al 31 de diciembre de 2021

Con fecha 23 de diciembre de 2021, en las oficinas ubicadas en Avenida Alonso de Córdova 4125, piso 4, comuna de Vitacura, la Sociedad efectuó el pago del dividendo adicional a sus Accionistas debidamente inscritos, por acuerdo adoptado en Junta Extraordinaria de Accionistas del día 30 de agosto de 2021, lo que equivale a la cantidad total de M\$14.994.000, correspondiente a \$1.666 por acción, el cual se realizó con cargo al fondo de Utilidades Acumuladas.

Con fecha 24 de marzo de 2021, en las oficinas ubicadas en Avenida Alonso de Córdova 4125, piso 4, comuna de Vitacura, la Sociedad efectuó el pago del dividendo adicional a sus Accionistas debidamente inscritos, por acuerdo adoptado en Junta Extraordinaria de Accionistas del día 22 de marzo de 2021, lo que equivale a la cantidad total de M\$12.492.000, correspondiente a \$1.388 por acción, el cual se realizó con cargo al fondo de Utilidades

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

Política de inversiones

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

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

Administración del capital de trabajo

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

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A. Y FILIALES

Notas a los Estados Financieros Consolidados
al 31 de diciembre de 2022 y 2021
(Expresados en miles de pesos chilenos – M\$)

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		31.12.2022	31.12.2021
Ganancia atribuible a los controladores	M\$	17.357.814	15.450.027
Número de acciones comunes en circulación	Unidades	9.000.000	9.000.000
Ganancia básica por acción	\$	1.928,65	1.716,67

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 2022 y 2021
(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:

31.12.2022	Corriente M\$	No corriente M\$	Valor razonable M\$	Costo amortizado M\$
Activos				
Efectivo y equivalentes al efectivo	7.756.196	-	7.531.823	224.373
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	-	11.515.519	2.291.423
Pasivos				
Otros pasivos financieros	994.737	34.859.940	-	35.854.677
Cuentas por pagar y otras cuentas por pagar	582.878	-	-	582.878
Cuentas por pagar a entidades relacionadas	2.931.113	-	-	2.931.113
Totales	4.508.728	34.859.940	-	39.368.668

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

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A. Y FILIALES

Notas a los Estados Financieros Consolidados
al 31 de diciembre de 2022 y 2021
(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	31.12.2022 M\$	31.12.2021 M\$
Ingresos arriendos a terceros	6.631.401	5.319.841
Ingresos arriendos a empresas relacionadas	8.050.977	7.202.641
Ingresos por ventas departamentos	1.089.438	24.010.865
Ingresos por ventas de inmuebles	83.784	-
Total Ingresos ordinarios	15.855.600	36.533.347

b) Costos de ventas

Costo de Venta	31.12.2022 M\$	31.12.2021 M\$
Contribuciones	(1.759.087)	(1.390.140)
Costo de ventas departamentos Nota 11	(620.872)	(13.208.637)
Otros gastos de inmuebles	(2.913.457)	(2.436.939)
Total Costos de venta	(5.293.416)	(17.035.716)

c) Otros ingresos por Función

En el directorio realizado el 01 de junio de 2022, se aprueba realizar tasaciones de manera parcelada con el objeto de entregar resultados más certeros conforme a la valorización de los inmuebles y evitar que todo el monto sea reflejado solo en diciembre de cada año.

Otros Ingresos por Función	31.12.2022 M\$	31.12.2021 M\$
Ganancia (Pérdida) V.Razonable	138.331	-
Total Otros Ingresos por Función	138.331	-

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A. Y FILIALES

Notas a los Estados Financieros Consolidados
al 31 de diciembre de 2022 y 2021
(Expresados en miles de pesos chilenos – M\$)

NOTA 23 - Gastos de administración

El detalle de los gastos de administración al 31 de diciembre de 2022 y 2021, es el siguiente:

Gastos de administración y venta	31.12.2022 M\$	31.12.2021 M\$
Sueldos, salarios y bonificaciones del personal (1)	(837.622)	(760.657)
Asesorías	(177.396)	(203.201)
Patentes municipales	(265.755)	(305.865)
Deudores incobrables	(11.920)	178.842
Castigo Deudas incobrables	(8.437)	(12.674)
Nuevos proyectos	-	(48.751)
Gastos generales de administración	(275.690)	(407.056)
Depreciación del ejercicio	(99.802)	(96.349)
Total Gastos de administración y venta	(1.676.622)	(1.655.711)

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

Gastos de Personal	31.12.2022 M\$	31.12.2021 M\$
Sueldos y salarios	(744.166)	(676.997)
Beneficios a corto plazo a los empleados	(17.332)	(13.482)
Leyes Sociales	(15.672)	(15.179)
Otros gastos de personal	(60.452)	(54.999)
Totales	(837.622)	(760.657)

NOTA 24 – Otros Gastos por Función

El detalle de los otros gastos por función al 31 de diciembre de 2022 y 2021, es el siguiente:

Otros Gastos, por Función	31.12.2022 M\$	31.12.2021 M\$
Intereses y Multas sobre impuesto	(3.325)	(16)
Multas Municipales	-	(162)
Donaciones	(158.055)	(40.635)
Ganancia (Pérdida) V.Razonable	-	(6.722.823)
Total Ingresos Financieros	(161.381)	(6.763.636)

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A. Y FILIALES

Notas a los Estados Financieros Consolidados
al 31 de diciembre de 2022 y 2021
(Expresados en miles de pesos chilenos – M\$)

NOTA 25 - Ingresos financieros

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021 se presentan en ingresos financieros por los siguientes conceptos:

Ingresos Financieros	31.12.2022 M\$	31.12.2021 M\$
Ingresos Financieros	835.738	-
Fluctuacion Devengo Forward	23.769	-
Total Ingresos Financieros	859.507	-

NOTA 26 - Costos financieros

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021 se presentan costos financieros por los siguientes conceptos:

Costos Financieros	31.12.2022 M\$	31.12.2021 M\$
Intereses devengados por Bonos	(1.314.880)	(1.183.232)
Comisiones Bancarias	(10.061)	(13.574)
Intereses pagados a Bancos e Instituciones	(52.405)	(75.255)
Intereses pagados a EE.RR	(208.781)	(58.860)
Comisión corredores de bolsa	(3.096)	-
Pérdida Fondos Mutuos	-	(330.873)
Total Costos Financieros	(1.589.222)	(1.661.794)

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

El detalle del resultado por unidades de reajuste al 31 de diciembre de 2022 y 2021, es el siguiente:

Resultados con unidades reajustables	31.12.2022 M\$	31.12.2021 M\$
Reajustes percibidos	268.217	201.627
Reajuste V.R	17.624.051	12.965.357
Reajustes devengados	(4.196.126)	(1.873.657)
Diferencia tipo de cambio USD	56.860	-
Totales gasto unidades reajustables	13.753.002	11.293.327

(*) 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 2022 y 2021
(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.

Contingencia Covid-19

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

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A. Y FILIALES

Notas a los Estados Financieros Consolidados
al 31 de diciembre de 2022 y 2021
(Expresados en miles de pesos chilenos – M\$)

NOTA 29 - Políticas de gestión de riesgos (continuación)

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

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

Acciones tomadas:

- **Protección de la salud de colaboradores:** aquellos colaboradores que se encuentran realizando trabajo de manera presencial desde el levantamiento de las cuarentenas cuentan con Kits de seguridad y protocolos basados en las recomendaciones de las autoridades sanitarias, separadores acrílicos, aforo reducido, dispensadores de alcohol gel, pediluvios, infografía preventiva. Para los trabajadores que, por razones de salud, enfermedades riesgosas, se encuentra en modalidad de teletrabajo, se les proporcionaron las facilidades para la instalación de sus herramientas de trabajo en el hogar.
- **Seguimiento de la morosidad de los instrumentos financieros y contratos de seguros:** se ha establecido un comité corporativo dedicado a dar un seguimiento continuo en estos aspectos.
- **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 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.

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. Y FILIALES

Notas a los Estados Financieros Consolidados
al 31 de diciembre de 2022 y 2021
(Expresados en miles de pesos chilenos – M\$)

NOTA 29 - Políticas de gestión de riesgos (continuación)

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

31.12.2022

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

31.12.2021

Tipo de Amortización	Hasta 90 días M\$	Más de 90 días hasta 1 año M\$	De 1 a 2 años M\$	De 2 a 3 años M\$	De 3 a 4 años M\$	De 4 a 5 años M\$	5 años o más M\$	Total Deuda M\$
Capital	-	-	-	2.817.434	2.817.434	2.817.434	22.539.437	30.991.739
Intereses	-	1.227.521	1.227.521	1.199.622	1.088.027	976.432	3.794.158	9.513.281
Totales	-	1.227.521	1.227.521	4.017.056	3.905.461	3.793.866	26.333.595	40.505.020

Riesgo de Crédito

El concepto de riesgo de crédito es empleado por Sociedad de Rentas Comerciales S.A. para referirse a aquella incertidumbre financiera, a distintos horizontes de tiempo, relacionada con el cumplimiento de las obligaciones suscritas por contrapartes, al momento de ejercer derechos contractuales para recibir efectivo u otros activos financieros por parte de Sociedad de Rentas Comerciales S.A. En términos de la exposición al riesgo de crédito y su concentración por tipo de instrumento financiero, la Sociedad presenta la siguiente distribución al 31 de diciembre de 2022 y 2021.

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A. Y FILIALES

Notas a los Estados Financieros Consolidados
al 31 de diciembre de 2022 y 2021
(Expresados en miles de pesos chilenos – M\$)

NOTA 29 - Políticas de gestión de riesgos (continuación)

31.12.2022					
Clasificaciones	Grupo MS	Tipo MS	Contraparte	Exposición MS	Exposición %
Valor Justo con cambios en resultados	Efectivo y equivalentes al efectivo	Depósitos a plazo	Bancos	1.596.102	12
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
Exposición Total				13.806.942	100,00

31.12.2021					
Clasificaciones	Grupo MS	Tipo MS	Contraparte MS	Exposición MS	Exposición %
Valor Justo con cambios en resultados	Efectivo y equivalentes al efectivo	Depósitos a plazo	Bancos	5.407.936	50,82
Valor Justo con cambios en resultados	Efectivo y equivalentes al efectivo	Fondos Mutuos	Bancos	3.966.852	37,28
Valor Justo con cambios en resultados	Otros Activos Financieros	Otros Activos Financieros	Bancos	91.159	0,86
Préstamos y cuentas por cobrar	Efectivo y equivalentes al efectivo	Saldos en banco	Bancos	361.727	3,40
Préstamos y cuentas por cobrar	Deudores comerciales y otras ctas por cobrar	Deudores comerciales	Cliente nacionales	618.315	5,81
Préstamos y cuentas por cobrar	Empresas Relacionadas	Ctas por cobrar EERR	Clientes relacionados	194.450	1,83
Exposición Total				10.640.438	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.

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:

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A. Y FILIALES

Notas a los Estados Financieros Consolidados
al 31 de diciembre de 2022 y 2021
(Expresados en miles de pesos chilenos – M\$)

NOTA 29 - Políticas de gestión de riesgos (continuación)

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

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 2022 y 2021, el 100% de la deuda financiera de la Sociedad está pactada a una tasa de interés fija, por lo cual la Sociedad no considera ser sensibilizadas por tener mitigados los riesgos mediante las siguientes medidas:

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

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A. Y FILIALES

Notas a los Estados Financieros Consolidados
al 31 de diciembre de 2022 y 2021
(Expresados en miles de pesos chilenos – M\$)

NOTA 29 - Políticas de gestión de riesgos (continuación)

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

Jerarquías de valor razonable

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

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

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

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

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, 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 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	5.935.721	-	-
Otros Activos Financieros	7	3.983.696	3.983.696	-	-
Bonos - Cartera Administrada		3.983.696	3.983.696	-	-
Activos financieros a valor razonable		11.515.519	11.515.519	-	-

Al 31 de diciembre de 2021	Nota	Valor razonable registrado M\$	Jerarquía Valor Razonable		
			Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3
			M\$	M\$	M\$
Efectivo y equivalentes al efectivo	6	9.374.788	9.374.788	-	-
Depositos a Plazo		5.407.936	5.407.936	-	-
Fondos Mutuos		3.966.852	1.278.385	-	-
Otros Activos Financieros	7	91.159	91.159	-	-
Bonos - Cartera Administrada		91.159	559.591	-	-
Activos financieros a valor razonable		9.465.947	9.465.947	-	-

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A. Y FILIALES

Notas a los Estados Financieros Consolidados
al 31 de diciembre de 2022 y 2021
(Expresados en miles de pesos chilenos – M\$)

NOTA 30 - Cauciones obtenidas de terceros

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, la Sociedad no presenta cauciones obtenidas de terceros.

NOTA 31 - Contingencias y restricciones

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, la Sociedad mantiene los siguientes compromisos y contingencias:

- a) Restricciones asociadas a préstamos bancarios: Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, en los préstamos con Bancos no existen restricciones asociada a ello.
- b) Otras restricciones: Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, la Sociedad no tiene Otras Restricciones.
- c) Obligación en el cumplimiento de resguardos en los Bonos: La Sociedad deberá mantener al cierre de cada trimestre de los Estados Financieros, un “Nivel de endeudamiento consolidado”, no superior a 1,5 veces sobre el patrimonio.

Pasivos	31.12.2022 M\$	31.12.2021 M\$
Pasivos Corrientes	4.680.869	2.627.389
Pasivos No Corrientes	81.443.561	75.363.951
Patrimonio	158.935.352	147.838.051
Total Pasivos y Patrimonio	245.059.782	225.829.391
Razón de Endeudamiento	31.12.2022 M\$	31.12.2021 M\$
Covenants de endeudamiento debe ser menor a 1,5 veces		
Situación Actual		
(Pasivo Corriente + Pasivo No Corriente) / Patrimonio veces	0,542	0,528
Cumplimiento Covenants	cumple	cumple
Holgura de endeudamiento	152.278.598	143.765.737

- 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.

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A. Y FILIALES

Notas a los Estados Financieros Consolidados
al 31 de diciembre de 2022 y 2021
(Expresados en miles de pesos chilenos – M\$)

NOTA 31 - Contingencias y restricciones (Continuación)

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

Garantías	31.12.2022 M\$	31.12.2021 M\$
a) Activos totales	245.059.782	225.829.391
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	24.505.978	22.582.939

* 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 2022 y 2021 no ha constituido nuevas garantías posteriores a la firma del contrato con el Banco BICE, correspondiente a la colocación de bonos serie C por UF 1.000.000.-

NOTA 32 - Hechos posteriores

En sesión de directorio de fecha 08 de marzo de 2023, los directores por unanimidad aprueban presentar a la respectiva Junta de Accionistas el reparto de dividendos de M\$5.600.000 con cargo a resultado de año 2022

Entre el 01 de enero de 2023 y la fecha de emisión de los presentes Estados Financieros Consolidados, no existen otros hechos de carácter financiero o de otra índole que pudieran afectar la situación financiera intermedia de la Sociedad, o la interpretación de estos.

ANÁLISIS RAZONADO

ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022



ANÁLISIS RAZONADO DE LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

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 portafolio está compuesto de proyectos en etapas de desarrollo junto con propiedades en etapa de explotación. Esto complementado con el hecho de tener inmuebles que fueron desarrollados íntegramente dentro de la empresa y con propiedades que han sido compradas con contratos de arrendamiento, logran un mix óptimo en la relación riesgo – rentabilidad.

2. ANÁLISIS DEL ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA.

Se presentan a continuación los cuadros de los Estados Financieros de Sociedad de Rentas Comerciales S.A. al 31 de diciembre de 2022 y 2021.

ACTIVOS

<i>Activos</i>	<i>31-dic-22</i> <i>M\$</i>	<i>31-dic-21</i> <i>M\$</i>	<i>Variación</i> <i>M\$</i>	<i>Variación</i> <i>%</i>
Activos corrientes	16.225.752	15.875.221	350.531	2,21%
Activo no corrientes	228.834.030	209.954.170	18.879.860	8,99%
Total Activos	245.059.782	225.829.391	19.230.391	8,52%

Activos corrientes

El aumento de 2,21% en los activos corrientes al 31 de diciembre de 2022 equivalente a M\$350.531, explicado principalmente por el aumento de deudores comerciales y otras cuentas por cobrar M\$1.254.285 menos la disminución activos por impuesto corrientes M\$434.444 y otros activos no financieros M\$227.611.-

Activos no corrientes

Al 31 de diciembre de 2022, los activos no corrientes presentan un incremento de 8,99% equivalente a M\$18.879.860 lo que se explica principalmente por el reconocimiento del valor razonable en M\$18.806.103 y de Inventario no corriente por M\$143.366 y la disminución de propiedades planta y equipos por M\$126.661.-

PASIVOS Y PATRIMONIO

<i>Pasivos y Patrimonio</i>	<i>31-dic-22</i> <i>M\$</i>	<i>31-dic-21</i> <i>M\$</i>	<i>Variación</i> <i>M\$</i>	<i>Variación</i> <i>%</i>
Pasivos corrientes	4.680.868	2.627.389	2.053.479	78,16%
Pasivos no corrientes	81.443.562	75.363.951	6.079.611	8,07%
Patrimonio	158.935.352	147.838.051	11.097.301	7,51%
Total Pasivos	245.059.782	225.829.391	19.230.391	8,52%

Pasivos corrientes

El pasivo corriente al 31 de diciembre de 2022 aumentó un 78,16%, equivalente a M\$2.053.479, comparado con el valor al 31 de diciembre de 2021, variación que se explica principalmente por el aumento de cuentas por pagar a entidades relacionadas, correspondiente a la provisión de dividendos por M\$2.091.433 y cuentas por pagar comerciales por M\$246.209 menos la disminución de pasivos por impuesto corrientes en M\$354.911.-

Pasivos no corrientes

El aumento de 8,07% de los pasivos no corrientes equivalente a M\$6.079.611, se explica principalmente por el incremento de los pasivos financieros generada por efecto inflación en M\$3.358.972 y por aumento del impuesto diferido en M\$3.429.175 producida y el por el reconocimiento del valor razonable de las propiedades de Inversión.

Patrimonio

El patrimonio al 31 de diciembre de 2022 presenta un aumento de 7,51%, equivalente a M\$11.097.301, con relación a igual fecha del año anterior, explicado por la incorporación del resultado del ejercicio del período M\$17.357.814, menos el pago de dividendos por M\$3.096.000 y el ISFUT M\$1.071.080 y la provisión de dividendos del ejercicio de M\$2.091.433.-

ANÁLISIS DEL ESTADO DE RESULTADOS POR FUNCIÓN

<i>Estado de Resultados</i>	<i>31-dic-22</i> <i>M\$</i>	<i>31-dic-21</i> <i>M\$</i>	<i>Variación</i> <i>M\$</i>	<i>Variación</i> <i>%</i>
Ingresos de actividades ordinarias	15.855.600	36.533.347	(20.677.747)	-56,60%
Costos de venta	(5.293.416)	(17.035.716)	11.742.300	-68,93%
Ganancia bruta	10.562.184	19.497.631	(8.935.448)	-45,83%
Gastos de adm. y ventas	(1.676.622)	(1.655.711)	(20.911)	1,26%
Resultado operacional	8.885.562	17.841.920	(8.956.359)	-50,20%
Ingresos financieros	859.507	0	859.507	N/A
Costos financieros	(1.589.222)	(1.661.794)	72.572	-4,37%
Otros Ingresos por función	138.331	0	138.331	N/A
Otros gastos por función	(161.381)	(6.763.636)	6.602.255	0,00%
Resultado por unidades de reajuste	13.753.002	11.293.327	2.459.675	21,78%
Resultado no operacional	13.000.237	2.867.897	10.132.340	353,30%
Ganancia antes de impuesto	21.885.799	20.709.817	1.175.981	5,68%
Beneficio por impuesto a las ganancias	(4.527.985)	(5.259.790)	731.805	-13,91%
Interés minoritario	0	0	0	N/A
Utilidad (pérdida) del ejercicio	17.357.814	15.450.027	1.907.786	12,35%
Utilidad por acción	1.928,65	1.716,67	212	12,35%
EBITDA	8.985.364	17.938.269	(8.952.905)	-49,91%

Ganancia Bruta

La ganancia bruta al 31 de diciembre de 2022 alcanzó M\$10.562.184, lo que representa una disminución de 45,83% comparado con la ganancia bruta al 31 de diciembre de 2021, equivalente a M\$8.935.448 explicado principalmente por la disminución de los ingresos de actividades ordinarias en M\$20.677.747, debido a la baja de la venta de departamentos en M\$22.921.427 con relación al año anterior, en el que se escrituraron 165 versus 6 este año, y por el aumento de ingresos de rentas inmobiliarias por M\$2.159.896, efecto contrarrestado por la baja de los costos asociados a la venta de las unidades vendidas y otros gastos de inmuebles equivalente a M\$11.742.300.-

Costos Financieros

Los costos financieros al 31 de diciembre de 2022 disminuyeron un 4,37%, equivalente a M\$72.572, lo que se explica principalmente por la recuperación de la pérdida inversiones de fondos mutuos por M\$330.873, contrarrestado por el incremento de los intereses pagados a empresas relacionadas por M\$149.921 y la deuda con el público en M\$131.648.-

Resultado por Unidades de Reajuste

El aumento de 21,78%, equivalente a M\$2.459.675, lo que se explica principalmente por la variación de los reajustes al valor razonable de las propiedades de inversión de M\$4.658.694, menos devengados de la deuda con el público y otros reajustes devengados por M\$2.322.469 y otros reajustes por M\$123.450.-

EBITDA

El EBITDA (resultado operacional + depreciación acumulada) al 31 de diciembre de 2022, fue de M\$8.985.365, lo que representa una disminución equivalente a 49,91% menor a la alcanzado a la misma fecha del año anterior de M\$17.938.269 representando una variación de M\$8.952.904 explicada principalmente por la disminución de la ganancia bruta M\$8.935.447.-

ANÁLISIS DEL ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO DIRECTO

<i>Estado de Flujo de Efectivo Directo</i>	<i>31-dic-22 M\$</i>	<i>31-dic-21 M\$</i>	<i>Variación M\$</i>	<i>Variación %</i>
Flujo de la operación	8.202.301	32.856.510	(24.654.209)	-75,04%
Flujo de la inversión	(4.080.695)	(4.378.527)	297.832	6,80%
Flujo de financiamiento	(6.101.925)	(26.390.294)	20.288.369	-76,88%
Total Flujo	(1.980.319)	2.087.689	(4.068.008)	-194,86%

Las Actividades de Operación al 31 de diciembre de 2022 generaron un flujo positivo de M\$8.202.301 menor en 75,04% al obtenido al 31 de diciembre de 2021, equivalente a M\$32.856.510, explicado principalmente por la disminución de recaudaciones por venta M\$25.445.813, contrarrestado por un mayor pago a proveedores y personal, IVA y otros similares pagados por un monto total de M\$791.604.-

Las Actividades de Inversión, al 31 de diciembre de 2022 generaron un flujo negativo de M\$4.080.695, lo que representa una variación positiva de M\$297.832 respecto al obtenido al 31 de diciembre de 2021, explicada principalmente por menores adiciones en propiedades, plantas y equipo y propiedades de inversión de M\$2.974.197, contrarrestado por mayores inversiones en instrumentos financieros de M\$2.676.365.-

Las Actividades de Financiamiento al 31 de diciembre de 2022, generaron un flujo negativo de M\$6.101.925, representando una variación positiva de M\$20.288.369, comparada con el año anterior, explicada principalmente por menores pagos de dividendos por M\$24.390.000 y pago de préstamos a entidades relacionadas por M\$631.249, contrarrestado por menores préstamos de entidades relacionadas por M\$4.101.631.-

RAZONES

RAZONES	Unidad	ENE - DIC 2022	ENE - DIC 2021
INDICES DE LIQUIDEZ			
Liquidez Corriente	veces	3,47	6,04
Activo corriente / Pasivo corriente			
Razón Ácida	veces	3,28	4,89
(Activo corriente - Inventario corriente) / Pasivo corriente			
INDICES DE ENDEUDAMIENTO			
Razón de Endeudamiento	veces	0,54	0,53
Pasivos totales / Patrimonio total			
Razón de Endeudamiento Neto	veces	0,49	0,46
(Pasivos totales - Efectivo y equiv.de efectivo) / Patrimonio total			
Proporción Deuda Corto Plazo	%	5,44%	3,37%
Pasivo corriente / (Pasivo corriente + Pasivo no corriente)			
Proporción Deuda Largo Plazo	%	94,56%	96,63%
Pasivo no corriente / (Pasivo corriente + Pasivo no corriente)			
Cobertura Gastos Financieros	veces	5,41	10,79
EBITDA (1)/ Gastos financieros neto (2)			
Deuda Financiera Neta / EBITDA	veces	3,13	1,27
(Deuda Financiera - Efectivo y equiv.de efectivo) / EBITDA (1)			
INDICES DE RENTABILIDAD Y UTILIDAD POR ACCION			
Rentabilidad Patrimonial			
Resultado (3) / Patrimonio promedio (4)	%	11,32%	10,47%
Rentabilidad del Activo			
Resultado (3) / Activos totales promedio (5)	%	7,37%	6,63%
Rendimiento Activos Operacionales			
Resultado (3) / Activos operacionales promedio (6)	%	7,91%	7,57%
Margen EBITDA			
EBITDA / Ingresos de actividades ordinarias	%	56,67%	49,10%
Utilidad por acción			
Resultado / Número de acciones suscritas	\$	1.928,65	1.716,67

(1) EBITDA 12 meses móviles acumulado a diciembre 2022

(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 3,47 veces al 31 de diciembre de 2022, cifra inferior a la registrada al 31 de diciembre de 2021 de 6,04 veces, variación que se explica principalmente por el aumento de los activos corrientes en un 2,21%, menor a los pasivos corrientes en 78,16%.

La **Razón Ácida** aumentó a 3,28 veces al 31 de diciembre de 2022, con relación a la registrada al 31 de diciembre de 2021 de 4,89 veces, generada principalmente por la disminución de inventarios corrientes en 71,45% frente a la disminución de los pasivos corrientes.

ENDEUDAMIENTO

Deuda Financiera Neta/ EBITDA fue de 3,13 veces al 31 de diciembre de 2022, mayor a la del 31 de diciembre de 2021, la que alcanzó 1,27 veces, explicado principalmente por la disminución del EBITDA anualizado, producto de la baja de la ganancia bruta.

RENTABILIDAD

La **Cobertura Gastos Financieros** fue de 5,41 veces al 31 de diciembre de 2022, cifra menor a la registrada en diciembre de 2021 de 10,79 veces, explicada por la disminución del EBITDA de 12 meses móviles en 49,91%.

La **Rentabilidad del Patrimonio** fue de 11,32% al 31 de diciembre de 2022 cifra mayor a la alcanzada al 31 de diciembre de 2021 de 10,47%, lo que se explica por el aumento del resultado promedio de 12 meses móviles frente al aumento del patrimonio promedio de ambos periodos.

La razón **Rentabilidad sobre Activos totales promedio** alcanzó un 7,91% al 31 de diciembre de 2022, cifra mayor a la alcanzada al 31 de diciembre de 2021 de 6,63%. Explicado por el aumento de la utilidad anualizada mayor frente al aumento de los activos totales promedios.

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.

31.12.2022								
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

31.12.2021								
Tipo de Amortización	Hasta 90 días M\$	Más de 90 días hasta 1 año M\$	De 1 a 2 años M\$	De 2 a 3 años M\$	De 3 a 4 años M\$	De 4 a 5 años M\$	5 años o más M\$	Total Deuda M\$
Capital	-	-	-	2.817.434	2.817.434	2.817.434	22.539.437	30.991.739
Intereses	-	1.227.521	1.227.521	1.199.622	1.088.027	976.432	3.794.158	9.513.281
Totales	-	1.227.521	1.227.521	4.017.056	3.905.461	3.793.866	26.333.595	40.505.020

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.

INMOBILIARIA LA SERENA SPA.

Estados financieros resumidos por los años
al 31 de diciembre de 2022 y 2021
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 2022 y 2021, sobre los que informamos con fecha 30 de marzo de 2023. 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.

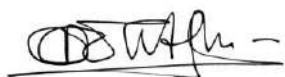
La preparación de tales estados financieros de la filial Inmobiliaria La Serena S.p.A., en forma resumida que incluye los criterios contables aplicados y las transacciones con partes relacionadas es responsabilidad de la Administración de Sociedad de Rentas Comerciales S.A.

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 2022 y 2021.

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



Marzo 31, 2023
Santiago, Chile



Jorge Ortiz Martínez
RUT: 12.070.100-2

INMOBILIARIA LA SERENA S.p.A.

Estados Financieros Resumidos por los años terminado al 31 de diciembre de 2022 y 2021

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 2022 y 2021
(Cifras expresadas en miles de pesos chilenos – M\$)

ACTIVOS	Nota	31.12.2022 M\$	31.12.2021 M\$
ACTIVOS CORRIENTES			
Efectivo y equivalentes al efectivo		2.155.344	853.952
Otros activos no financieros		685.145	438.638
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar neto		157.615	98.825
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas	4	74.730	101.200
Activos por Impuestos Corrientes		130.758	564.434
Total activos corrientes		3.203.592	2.057.049
ACTIVOS NO CORRIENTES			
Otros activos no financieros, no corrientes		16.483	69.819
Propiedades, planta y equipos, neto		21.775	35.641
Propiedades de inversión		75.681.944	67.354.207
Total activos no corrientes		75.720.202	67.459.667
TOTAL ACTIVOS		78.923.794	69.516.716

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 2022 y 2021

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

PASIVOS Y PATRIMONIO NETO	Nota	31.12.2022 M\$	31.12.2021 M\$
PASIVOS CORRIENTES			
Otros pasivos financieros		399.448	399.449
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar		3.509.326	1.947.729
Cuentas por pagar a entidades relacionadas	4	957.652	823.558
Total pasivos corrientes		4.866.426	3.170.736
PASIVOS NO CORRIENTES			
Otros pasivos financieros		199.724	599.172
Cuentas por pagar a entidades relacionadas		2.638.575	3.409.096
Pasivos por impuestos diferidos		14.419.575	12.918.649
Otros pasivos no financieros, no corrientes		193.752	141.821
Total pasivos no corrientes		17.451.626	17.068.738
TOTAL PASIVOS		22.318.052	20.239.474
PATRIMONIO NETO			
Capital emitido		15.243.408	15.243.408
Otras Reservas		15.813.277	15.813.277
Ganancia Acumulada		25.549.057	18.220.557
Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora		56.605.742	49.277.242
Total patrimonio neto		56.605.742	49.277.242
TOTAL DE PASIVOS Y PATRIMONIO NETO		78.923.794	69.516.716

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 2022 y 2021

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

ESTADO DE RESULTADOS	Nota	01.01.2022 31.12.2022 M\$	01.01.2021 31.12.2021 M\$
Estado de resultados por función			
Ingresos de actividades ordinarias		7.285.602	6.194.324
Costos de ventas		(3.139.370)	(2.368.739)
Ganancia bruta		4.146.232	3.825.585
Gastos de administración		(204.055)	(84.375)
Otros ingresos, por función		999.665	(4.716.304)
Otros gastos, por función		(126.799)	(16)
Ganancia de actividades operacionales		4.815.043	(975.110)
Ingresos financieros		94.178	-
Costos financieros		(237.857)	(132.641)
Resultado por unidades de reajuste		4.658.494	4.912.582
Ganancia, antes de impuestos		9.329.858	3.804.831
Resultado por impuestos a las ganancias		(1.999.358)	(740.140)
Ganancia del ejercicio		7.330.500	3.064.691
Ganancia, atribuible a los propietarios de la controladora		7.330.500	3.064.691
GANANCIA DEL EJERCICIO		7.330.500	3.064.691

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 2022 y 2021

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

ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES	Nota	01.01.2022 31.12.2022 M\$	01.01.2021 31.12.2021 M\$
Ganancia del ejercicio		7.330.500	3.064.691
Componentes de otros resultados integrales antes de impuestos		-	-
Otro resultado integral antes de impuestos		-	-
Otro resultado integral		-	-
Resultado integral total		7.330.500	3.064.691
Ganancias por acción		-	-
Ganancia básica por acción		-	-
Ganancia básica por acción de operaciones continuadas		0,49	0,21
Ganancia básica por acción de operaciones discontinuadas		-	-
Ganancia por acción básica		0,49	0,21
Ganancia diluida por acción		-	-
Ganancias diluida por acción de operaciones continuadas		0,49	0,21
Ganancias diluida por acción de operaciones discontinuadas		-	-
GANANCIA DILUIDA POR ACCION		0,49	0,21

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 2022 y 2021
(Cifras expresadas en miles de pesos chilenos – M\$)

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	7.330.500
Saldo final al 31 de diciembre de 2022		15.243.408	15.813.277	25.549.057	56.605.742	56.605.742

31 de Diciembre de 2021	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 2021		14.917.636	15.071.293	22.353.625	52.342.554	52.342.554
Cambios en patrimonio						
Ganancia del ejercicio		-	-	3.064.691	3.064.691	3.064.691
Aumento de Capital		325.772	741.984	(200.335)	867.421	867.421
Incremento (decremento) por transferencia y otros						
Dividendos				(6.997.424)	(6.997.424)	(6.997.424)
Total cambios en patrimonio		325.772	741.984	(4.133.068)	(3.065.312)	(3.065.312)
Saldo final al 31 de diciembre de 2021		15.243.408	15.813.277	18.220.557	49.277.242	49.277.242

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 2022 y 2021

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

ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO	01.01.2022	01.01.2021
METODO DIRECTO	31.12.2022	31.12.2021
	M\$	M\$
FLUJO ORIGINADO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		
Recaudación de deudores por ventas	7.492.205	6.891.104
Pagos a proveedores y personal	(4.211.781)	(2.767.326)
IVA y otros similares pagados	(3.229)	(1.286.822)
Flujo neto originado por actividades de operación	3.277.195	2.836.956
FLUJO ORIGINADO POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		
Adiciones de Propiedades, planta, equipos y propiedades de inversión	(747.809)	(1.875.020)
Inv. Instrumentos Financieros	94.387	(26.852)
Flujo neto originado por actividades de inversión	(653.422)	(1.901.872)
FLUJO ORIGINADO POR ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO		
Obtención de préstamos de entidades relacionadas	-	4.400.000
Reparto de dividendos	-	(6.997.424)
Pago de Intereses por Préstamos	(220.866)	(98.813)
Pago de Préstamos	(371.628)	(359.496)
Pagos de préstamos de entidades relacionadas	(729.887)	(1.468.094)
Flujo neto originado por actividades de financiamiento	(1.322.381)	(4.523.827)
Variación neta del efectivo y efectivo equivalente durante el ejercicio	1.301.392	(3.588.743)
Saldo inicial de efectivo y efectivo equivalente	853.952	4.442.695
Saldo final de efectivo y efectivo equivalente	2.155.344	853.952

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 2022 y 2021
(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 2022 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 de Flujos de Efectivo Directo
Al 31 de diciembre de 2022 y 2021
(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 2022 y 2021.
- Estados Resumidos de Resultados por Función por los años terminados al 31 de diciembre de 2022 y 2021.
- Estados Resumidos de Resultados Integrales por los años terminados al 31 de diciembre de 2022 y 2021.
- Estados Resumidos de Cambios en el Patrimonio neto por los años terminado al 31 de diciembre de 2022 y 2021.
- Estados Resumidos de Flujos de Efectivo directo por los años terminados al 31 de diciembre de 2022 y 2021.

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 2022 y 2021.

Estos estados financieros resumidos de Inmobiliaria La Serena SpA. al 31 de diciembre de 2022 y 2021, 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 30 de marzo de 2023, quedando la Administración facultada para su publicación.

INMOBILIARIA LA SERENA SpA.

Estados Resumidos de Flujos de Efectivo Directo
Al 31 de diciembre de 2022 y 2021
(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 Consolidados son los siguientes:

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

e) Clasificación de saldos en corrientes y no corrientes

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

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

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

INMOBILIARIA LA SERENA SpA.

Estados Resumidos de Flujos de Efectivo Directo
Al 31 de diciembre de 2022 y 2021
(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 de Flujos de Efectivo Directo
Al 31 de diciembre de 2022 y 2021
(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 de Flujos de Efectivo Directo

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021

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

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

n) Reclasificaciones

La Sociedad al 31 de diciembre de 2021 incluyen reclasificaciones para efectos comparativos y de presentación, con el fin de una mejor comprensión y comparabilidad.

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

ESTADO DE SITUACION FINANCIERA	Nota	Saldo Reportado 31.12.2021 M\$	Reclasificación M\$	Nuevo Saldo Reportado 31.12.2021 M\$
Rubro				
PASIVOS CORRIENTES				
Cuentas por pagar a entidades relacionadas	(a)	4.232.654	(3.409.096)	823.558
PASIVOS NO CORRIENTES				
Cuentas por pagar a entidades relacionadas	(a)	-	3.409.096	3.409.096
		4.232.654	-	4.232.654

ESTADO DE RESULTADOS	Nota	Saldo Reportado 31.12.2021 M\$	Reclasificación M\$	Nuevo Saldo Reportado 31.12.2021 M\$
Estado de resultados por función				
Ingresos de actividades ordinarias	(b)	4.750.922	1.443.402	6.194.324
Costos de ventas	(b)	(925.337)	(1.443.402)	(2.368.739)
		3.825.585	-	3.825.585
Otros Ingresos, por función	(c)	167.248	(4.883.552)	(4.716.304)
Otros gastos, por función	(c)	(16)	-	(16)
Resultado por unidades de reajuste y diferencia de cambio	(c)	29.030	4.883.552	4.912.582
		196.262	-	196.262

- (a) Se reclasica la deuda por pagara a empresas relacionadas corriente a cuentas por pagar a entidades relacionadas no corrientes
- (b) Del costo de venta se reclasifica en ingresos de actividades de inversión, las facturas de ingresos de gasto común y fondo de promoción
- (c) Se abre el reconocimiento del valor razonable, descontando el efecto inflación de estas, llevandolo a resultado por unidades de reajuste

INMOBILIARIA LA SERENA SpA.

Estados Resumidos de Flujos de Efectivo Directo
Al 31 de diciembre de 2022 y 2021
(Cifras expresadas en miles de pesos – M\$)

NOTA 3 - Pronunciamientos Contables

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

Enmiendas a NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
Referencia al Marco Conceptual (enmiendas a NIIF 3)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2022.
Propiedad, Planta y Equipo – Ingresos antes del Uso Previsto (enmiendas a NIC 16)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2022.
Contratos Onerosos – Costos para Cumplir un Contrato (enmiendas a NIC 37)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2022.
Mejoras Anuales a las Normas NIIF, Ciclo 2018-2020 (enmiendas a NIIF 1, NIIF 9, NIIF 16 y NIC 41)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2022.

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

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

Nuevas NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
NIIF 17, <i>Contratos de Seguros</i>	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2023.
Enmiendas a NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
Clasificación de pasivos como Corriente o No Corriente (enmiendas a NIC 1)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2024.
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.
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.

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

INMOBILIARIA LA SERENA SpA.

Estados Resumidos de Flujos de Efectivo Directo
Al 31 de diciembre de 2022 y 2021
(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	
					31.12.2022 M\$	31.12.2021 M\$
96.792.430-K	Sodimac S.A.	Relacionada del Controlador	Arriendo	Chile	74.730	101.200
Totales					74.730	101.200

b) Cuentas por pagar a entidades relacionadas

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021 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	
					31.12.2022 M\$	31.12.2021 M\$
77.072.500-3	Sociedad de Rentas Comerciales S.A.	Controlador	Préstamos	Chile	117.993	24.533
76.053.885-K	Dercorp S.A.	Relacionada el Controlador	Préstamos	Chile	839.660	799.025
Totales					957.652	823.558

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 2022 y 2021 y sus efectos en resultados:

Entidad relacionada	Naturaleza de la relación	Descripción de la Transacción	31.12.2022		31.12.2021	
			Monto M\$	Efecto en resultado (cargo)/abono	Monto M\$	Efecto en resultado (cargo)/abono
Sociedad de Rentas Comerciales S.A.	Controlador	Obtención de préstamo	117.993		24.533	-
		Dividendos	-		(6.997.424)	-
Dercorp S.A.	Relacionada el Controlador	Beneficio al Personal	970	-	970	
		Obtención de préstamo	4.400.000	-	4.400.000	
		Intereses Pagados	-	(193.046)	-	(58.859)
		Pago de préstamos	(922.736)	-	(192.849)	-
Sodimac S.A.	Relacionada del Controlador	Arriendos cobrados	2.373.310	2.232.382	2.233.021	2.093.986
		Arriendo Pagados	2.298.580	-	2.131.821	-

INMOBILIARIA VICUÑA MACKENNA SPA.

Estados financieros resumidos por años
terminados al 31 de diciembre de 2022 y 2021
e informe de los auditores independientes

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

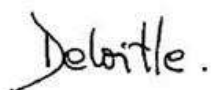
A los señores Accionistas y Directores
de Sociedad de Rentas Comerciales S.A.

Como auditores externos de la Sociedad de Rentas Comerciales S.A. y filiales, hemos auditado sus estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2022 y 2021, sobre los que informamos con fecha 30 de marzo de 2023. 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 2022 y 2021.

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



Marzo 31, 2023
Santiago, Chile



Jorge Ortiz Martínez
RUT: 12.070.100-2

INMOBILIARIA VICUÑA MACKENNA SpA.

Estados Financieros Resumidos por los años terminados al 31 de diciembre de 2022 y 2021

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 Situaciones Financiera Clasificados

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021

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

ACTIVOS	Nota	31.12.2022 M\$	31.12.2021 M\$
ACTIVOS CORRIENTES			
Efectivo y equivalentes al efectivo		99.969	210.306
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes		19.333	520
Activos por Impuestos Corrientes		-	769
Total activos corrientes		119.302	211.595
ACTIVOS NO CORRIENTES			
Inventarios no corrientes		7.736.904	7.593.539
Total activos no corrientes		7.736.904	7.593.539
TOTAL ACTIVOS		7.856.206	7.805.134

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

INMOBILIARIA VICUÑA MACKENNA SpA.

Estados Resumidos de Situaciones Financiera Clasificado
Al 31 de diciembre de 2022 y 2021
(Cifras expresadas en miles de pesos chilenos – M\$)

PASIVOS Y PATRIMONIO NETO	Nota	31.12.2022 M\$	31.12.2021 M\$
PASIVOS CORRIENTES			
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar		40.943	5.554
Cuentas por pagar a entidades relacionadas	4	494.679	483.063
Total pasivos corrientes		535.622	488.617
PASIVOS NO CORRIENTES			
Pasivos por impuestos diferidos		1.079.632	1.183.803
Otros pasivos no financieros		6.748	5.956
Total pasivos no corrientes		1.086.380	1.189.759
TOTAL PASIVOS		1.622.002	1.678.376
PATRIMONIO NETO			
Capital emitido		2.709.536	2.709.536
Otras Reservas		4.648.818	4.648.818
Ganancia Acumulada		(1.124.150)	(1.231.596)
Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora		6.234.204	6.126.758
Total patrimonio neto		6.234.204	6.126.758
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO NETO		7.856.206	7.805.134

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

INMOBILIARIA VICUÑA MACKENNA SpA.

Estados Resumidos de Resultados por Función

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021

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

ESTADO DE RESULTADOS	Nota	01.01.2022 31.12.2022	01.01.2021 31.12.2021 M\$
Estado de resultados por función			
Ingresos de actividades ordinarias		148.870	76.981
Costos de ventas		(113.501)	(75.604)
Ganancia bruta		35.369	1.377
Gastos de administración		(41.301)	(47.068)
Otros gastos, por función		(77)	-
Ganancia de actividades operacionales		(6.009)	(45.691)
Ingresos financieros		10.266	1.319
Costos financieros		(397)	(257)
Resultado por unidades de reajuste		(585)	44
Ganancia (perdida), antes de impuestos		3.275	(44.585)
Resultado por impuestos a las ganancias		104.171	62.340
Ganancia del ejercicio		107.446	17.755
Ganancia, atribuible a los propietarios de la controladora		107.446	17.755
GANANCIA DEL EJERCICIO		107.446	17.755

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 2022 y 2021

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

ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES	Nota	01.01.2022 31.12.2022 M\$	01.01.2021 31.12.2021 M\$
Ganancia del ejercicio		107.446	17.755
Componentes de otros resultados integrales antes de impuestos			-
Otro resultado integral antes de impuestos			-
Otro resultado integral			-
Resultado integral total		107.446	17.755
Ganancias por acción		-	-
Ganancia básica por acción		-	-
Ganancia básica por acción de operaciones continuadas		0,04	0,01
Ganancia básica por acción de operaciones discontinuadas		-	-
Ganancia por acción básica			0,01
Ganancia diluida por acción		-	-
Ganancias diluida por acción de operaciones continuadas		0,04	0,01
Ganancias diluida por acción de operaciones discontinuadas		-	-
GANANCIA DILUIDA POR ACCION		0,04	0,01

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 2022 y 2021
(Cifras expresadas en miles de pesos chileno – M\$)

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		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

31 de Diciembre de 2021	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 2021		2.709.536	4.648.818	(1.249.351)	6.109.003	6.109.003
Cambios en patrimonio						
Ganancia del ejercicio		-	-	17.755	17.755	17.755
Incremento (decremento) por transferencia y otros						
Total cambios en patrimonio		-	-	17.755	17.755	17.755
Saldo final al 31 de diciembre de 2021		2.709.536	4.648.818	(1.231.596)	6.126.758	6.126.758

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 2022 y 2021
(Cifras expresadas en miles de pesos chileno – M\$)

ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO METODO DIRECTO	Not	01.01.2022 31.12.2022 M\$	01.01.2021 31.12.2021 M\$
FLUJO ORIGINADO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN			
Recaudación de deudores por ventas		128.647	102.118
Pagos a proveedores y personal		(237.740)	(223.671)
IVA y otros similares pagados		(11.510)	(19.730)
Flujo neto originado por actividades de operación		(120.603)	(141.283)
FLUJO ORIGINADO POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
Inv. Instrumentos Financieros		10.266	1.589
Flujo neto originado por actividades de inversión		10.266	1.589
FLUJO ORIGINADO POR ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO			
Obtención de Préstamos		-	350.000
Flujo neto originado por actividades de financiamiento		-	350.000
Variación neta del efectivo y efectivo equivalente durante el ejercicio		(110.337)	210.306
Saldo inicial de efectivo y efectivo equivalente		210.306	-
Saldo final de efectivo y efectivo equivalente		99.969	210.306

INMOBILIARIA VICUÑA MACKENNA SpA.

Estados Resumidos de Flujos de Efectivo Directo
Al 31 de diciembre de 2022 y 2021
(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 2022 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 de Flujos de Efectivo Directo
Al 31 de diciembre de 2022 y 2021
(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 2022 y 2021.
- Estados Resumidos de Resultados por función por los años terminados al 31 de diciembre de 2022 y 2021.
- Estados Resumidos de Resultados Integrales por los años terminados al 31 de diciembre de 2022 y 2021.
- Estados Resumidos de Cambios en el Patrimonio neto, por los años terminados al 31 de diciembre de 2022 y 2021.
- Estados Resumidos de Flujos de Efectivo directo por los años terminados al 31 de diciembre de 2022 y 2021.

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 2022 y 2021.

Estos estados financieros resumidos de Inmobiliaria Vicuña Mackenna SpA. al 31 de diciembre de 2022 y 2021, 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 30 de marzo de 2023, quedando la Administración facultada para su publicación.

INMOBILIARIA VICUÑA MACKENNA SpA.

Estados Resumidos de Flujos de Efectivo Directo
Al 31 de diciembre de 2022 y 2021
(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 Consolidados son los siguientes:

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

e) Clasificación de saldos en corrientes y no corrientes

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

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

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

INMOBILIARIA VICUÑA MACKENNA SpA.

Estados Resumidos de Flujos de Efectivo Directo
Al 31 de diciembre de 2022 y 2021
(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 financ

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 de Flujos de Efectivo Directo
Al 31 de diciembre de 2022 y 2021
(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 de Flujos de Efectivo Directo
Al 31 de diciembre de 2022 y 2021
(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 consolidados

Enmiendas a NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
Referencia al Marco Conceptual (enmiendas a NIIF 3)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2022.
Propiedad, Planta y Equipo – Ingresos antes del Uso Previsto (enmiendas a NIC 16)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2022.
Contratos Onerosos – Costos para Cumplir un Contrato (enmiendas a NIC 37)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2022.
Mejoras Anuales a las Normas NIIF, Ciclo 2018-2020 (enmiendas a NIIF 1, NIIF 9, NIIF 16 y NIC 41)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2022.

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

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

Nuevas NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
NIIF 17, <i>Contratos de Seguros</i>	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2023.
Enmiendas a NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
Clasificación de pasivos como Corriente o No Corriente (enmiendas a NIC 1)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2024.
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.
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.

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

INMOBILIARIA VICUÑA MACKENNA SpA.

Estados Resumidos de Flujos de Efectivo Directo
Al 31 de diciembre de 2022 y 2021
(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 2022 y 2021, 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	
					31.12.2022 M\$	31.12.2021 M\$
77.072.500-3	Sociedad de Rentas Comerciales S.A.	Controlador	Préstamos	Chile	493.167	483.063
Totales					493.167	483.063

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 2022 y 2021, y sus efectos en resultados:

Rut entidad relacionada	Entidad relacionada	Naturaleza de la relación	Descripción de la Transacción	31.12.2022		31.12.2021	
				Monto M\$	Efecto en resultado (cargo)/abono	Monto M\$	Efecto en resultado (cargo)/abono
77.072.500-3	Sociedad de Rentas Comerciales S.A.	Controlador	Obtención de préstamo	350.000	-	350.000	-
			Gastos Reembolsables	153.542	10.375	133.063	-

MEMORIA ANUAL

20

22