

SARA ROSA DOS SPA.

Estados Financieros Consolidado
al 31 de diciembre de 2021 y 2020
y por los años terminados en esas fechas

(Con el Informe de los Auditores Independientes)

SARA ROSA DOS SPA.

CONTENIDO

Estados Consolidados de Situación Financiera

Estados Consolidados de Resultados Integrales

Estados Consolidados de Cambios en el Patrimonio Neto

Estados Consolidados de Flujo de Efectivo – Método Directo

Notas a Los Estados Financieros Consolidados

\$ - Pesos chilenos

M\$ - Miles de pesos chilenos

UF - Unidades de Fomento



Informe de los Auditores Independientes

Señores Accionistas y Directores de
Sara Rosa Dos SpA.:

Hemos efectuado una auditoría los estados financieros consolidados adjunto de Sara Rosa Dos SpA. y filial, que comprenden el estado de situación financiera consolidado al 31 de diciembre de 2021 y 2020 y los correspondientes estados consolidados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas y las correspondientes notas a los estados financieros consolidados.

Responsabilidad de la Administración por los estados financieros consolidados

La Administración es responsable por la preparación y la presentación razonable de estos estados financieros consolidados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera. Esta responsabilidad incluye el diseño, implementación y mantención de un control interno pertinente para la preparación y presentación razonable de estados financieros consolidados que 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 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 consolidados 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 en las circunstancias, pero sin 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 Sara Rosa Dos SpA. y filial al 31 de diciembre de 2021 y 2020 y los resultados de sus operaciones y los flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Danissa Castillo G.', written over a faint, illegible stamp or background.

Danissa Castillo G.

KPMG SpA.

Santiago, 21 de marzo de 2022

Estados Financieros Consolidados

SARA ROSA DOS SPA Y FILIALES

Santiago, Chile

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020

SARA ROSA DOS SPA Y FILIALES

Estados Financieros Consolidados por los ejercicios terminados
al 31 de diciembre de 2021 y al 31 de diciembre de 2020

Contenido:

Estados Consolidados de Situación Financiera
Estados Consolidados de Resultados Integrales
Estados Consolidados de Cambios en el Patrimonio Neto
Estados Consolidados de Flujo de Efectivo – Método Directo
Notas a Los Estados Financieros Consolidados
\$ - Pesos chilenos
M\$ - Miles de pesos chilenos
UF - Unidades de Fomento

SARA ROSA DOS SPA Y FILIALES

ESTADOS CONSOLIDADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 Y AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020
(Cifras expresadas en miles de pesos - M\$)

	Nota N°	31.12.2021 M\$	31.12.2020 M\$
Activos Corrientes:			
Efectivo y equivalentes al efectivo	6	873.327	487.905
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	7	97.044	16.215
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas	8		77.806
Activos por impuestos	9	267.529	135.724
Otros activos no financieros			
Total Activos Corrientes		1.237.900	717.650
Activos No Corrientes:			
Otros activos financieros, no corrientes			
Otros activos no financieros, no corrientes			
Activos intangibles distintos de la plusvalía			
Propiedades, plantas y equipos	10	73.908	81.031
Propiedades de inversión	11	56.304.860	47.265.365
Activos por impuestos diferidos	13		112.039
Total Activos No Corrientes		56.378.768	47.458.435
TOTAL ACTIVOS		57.616.668	48.176.085
Pasivos Corrientes:			
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	14	594.014	59.618
Cuentas por pagar a entidades relacionadas	8	20.000	40.000
Otras provisiones	15	87.560	58.090
Provisiones por beneficios a los empleados	16	8.802	13.215
Ingresos percibidos por adelantado	18	132.315	99.739
Otros pasivos no financieros corrientes	17	204.293	223.313
Pasivos por Impuestos	13	305.148	143.188
Total Pasivos Corrientes		1.352.132	637.163
Pasivos No Corrientes:			
Otros pasivos financieros no corrientes	19	31.206.198	29.762.944
Cuentas por pagar a entidades relacionadas	8	7.736.705	7.239.441
Pasivos por impuestos diferidos	13	84.292	
Total Pasivos No Corrientes:		39.027.195	37.002.385
TOTAL PASIVOS		40.379.327	37.639.548
Patrimonio:			
Capital emitido	20	5.415.763	3.812.415
Ganancias (pérdidas) acumuladas	20	11.821.578	6.724.122
Total Patrimonio		17.237.341	10.536.537
TOTAL PATRIMONIO Y PASIVOS		57.616.668	48.176.085

Las notas adjuntas N°1 a 28 forman parte integral de estos estados financieros consolidado

SARA ROSA DOS SPA Y FILIALES

ESTADOS CONSOLIDADOS DE RESULTADOS INTEGRALES POR LOS AÑOS TERMINADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 Y AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020
(Cifras expresadas en miles de pesos - M\$)

	Nota N°	01.01.2021 31.12.2021 M\$	01.01.2020 31.12.2020 M\$
Ingresos (Pérdidas) de la operación			
Ingresos de actividades ordinarias	21	3.792.867	3.643.552
Costo de ventas	21	(1.214.409)	(1.317.519)
Margen bruto		2.578.458	2.326.033
Gasto de administración	22	(159.404)	(140.664)
Otras ganancias (pérdidas)		-	-
Otros Costos fuera de la operación		(14.842)	-
Ingresos financieros		1.317	1.330
Ganancias (pérdidas) que surgen de la diferencia entre el valor libro anterior y el valor justo de activos financieros	10	7.340.381	2.443.748
Costos financieros	22	(1.729.029)	(1.669.193)
Otros ingresos fuera de explotación	10	244.118	128.869
Resultado por unidades de reajuste	22	(2.417.063)	(959.481)
Total gastos de operación		3.265.478	(195.391)
Ganancia (pérdida), antes de impuestos		5.843.936	2.130.642
Gastos por impuestos diferidos		-	-
Gasto por impuestos a las ganancias	13	(501.480)	58.143
Resultado del ejercicio		5.342.456	2.188.785
TOTAL RESULTADO INTEGRAL		5.342.456	2.188.785

Las notas adjuntas N°1 a 28 forman parte integral de estos estados financieros consolidados.

SARA ROSA DOS SPA Y FILIALES

ESTADOS CONSOLIDADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 Y AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020
(Cifras expresadas en miles de pesos - M\$)

	Capital Emitido MS	Resultados Acumulados MS	Total Patrimonio MS
Saldo Inicial al 01-01-2021	3.812.415	6.724.122	10.536.537
Incremento (disminución) por transferencias y otros cambios	1.603.348		1.603.348
Resultado del ejercicio		5.342.456	5.342.456
Reparto de dividendos		(245.000)	(245.000)
Total al 31-12-2021	5.415.763	11.821.578	17.237.341

	Capital Emitido MS	Resultados Acumulados MS	Total Patrimonio MS
Saldo Inicial al 01-01-2020	3.625.000	5.015.337	8.640.337
Incremento (disminución) por transferencias y otros cambios	187.415		187.415
Resultado del ejercicio		2.188.785	2.188.785
Reparto de dividendos		(480.000)	(480.000)
Total al 31-12-2020	3.812.415	6.724.122	10.536.537

Las notas adjuntas N°1 a 28 forman parte integral de estos estados financieros consolidados.

SARA ROSA DOS SPA Y FILIALES

ESTADOS CONSOLIDADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO – METODO DIRECTO, POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 Y AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020
(Cifras expresadas en miles de pesos - M\$)

	01.01.2020 31.12.2021 M\$	01.01.2019 31.12.2020 M\$
Flujos de efectivo originado por actividades de la operación:		
Clases de cobros por actividades de operación	3.794.860	3.508.709
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	(1.163.112)	(1.198.611)
Pago a y por cuenta de los empleados	(339.758)	(360.279)
Intereses recibidos	-	-
Otros ingresos (egresos) por actividades de la operación	130.812	282.118
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación	2.422.802	2.231.937
Flujos de efectivo originado por actividades de inversión:		
Flujos de efectivo utilizados en la compra de participaciones no controladoras	-	(187.415)
Compras de propiedades, planta y equipo, clasificados como actividades de inversión	(5.359)	(19.756)
Otras entradas (salidas) de efectivo, clasificados como actividades de inversión	(1.151.147)	(192.385)
Intereses recibidos	4.246	1.330
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de inversión	(1.152.260)	(398.226)
Flujos de efectivo originado por actividades de financiamiento:		
Importes procedentes de la emisión de acciones	1.603.348	374.830
Importes procedentes de préstamos de largo plazo	-	-
Préstamos de entidades relacionadas	1.585.006	-
Repartos de dividendos	(265.000)	(495.000)
Intereses pagados clasificados como actividades de financiación	(359.970)	(347.621)
Reembolso de préstamos	(1.863.466)	(1.207.479)
Pagos de préstamos de entidades relacionadas	(1.585.038)	-
Flujo de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiamiento	(885.120)	(1.675.270)
Incremento neto (disminución) en el efectivo y equivalente al efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio	385.422	158.441
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalente al efectivo	-	-
Incremento (Disminución) Neto de Efectivo y Equivalente al Efectivo	385.422	158.441
Efectivo y Equivalente al Efectivo al principio del período	487.905	329.464
SALDO FINAL DE EFECTIVO Y EFECTIVO EQUIVALENTE	873.327	487.905

Las notas adjuntas N°1 a 28 forman parte integral de estos estados financieros consolidados.

SARA ROSA DOS SPA Y FILIALES

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS (Cifras expresadas en miles de pesos - M\$)

SARA ROSA DOS SPA Y FILIALES

INDICE

CONTENIDO	PÁG.
1. ANTECEDENTES DE LA SOCIEDAD	2
2. RESUMEN PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES	2
2.1. Estados financieros consolidados	2
a. Bases de preparación y período	2
b. Período cubierto	2
2.2. Principales políticas contables	3
a. Bases de Consolidación	3
b. Bases de conversión	4
c. Moneda funcional	5
d. Conversión de saldos en moneda extranjera	5
e. Compensación de saldos y transacciones	5
f. Propiedades de inversión	5
g. Pérdidas por deterioro de valor	6
h. Impuesto	6
i. Activos y pasivos financieros	7
j. Estado de flujo de efectivo	12
k. Clasificación de saldos en corriente y no corriente	12
l. Dividendo mínimo	12
m. Medio ambiente	13
n. Reconocimiento de ingresos, gastos operacionales y financieros	13
o. Ganancia por acción	14
p. Segmentos	14
2.3. Nuevos pronunciamientos contables	14
2.4. Responsabilidad de la información y estimaciones realizadas	22
3. CAMBIOS CONTABLES	22
4. GESTIÓN DEL RIESGO FINANCIERO	23
4.1. Riesgo Operacional	24
4.2. Riesgo Jurídico	26
4.3. Riesgo Tecnológico	26
4.4. Riesgo de Liquidez	26
4.5. Riesgo de Mercado	27
4.6. Riesgo Crediticio	28
5. ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES	29
6. EFECTIVO Y EQUIVALENTE AL EFECTIVO	29
7. DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR	30
8. INFORMACIÓN SOBRE PARTES RELACIONADAS	30
9. ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES	33
10. PROPIEDADES, PLANTAS Y EQUIPOS	33
11. PROPIEDADES DE INVERSIÓN	34
12. ARRENDAMIENTOS	35
13. IMPUESTOS A LAS GANANCIAS	35
14. CUENTAS COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR	36
15. OTRAS PROVISIONES	36
16. PROVISIONES CORRIENTES POR BENEFICIOS A LOS EMPLEADOS	37
17. OTROS PASIVOS NO FINANCIEROS CORRIENTES	37
18. INGRESOS PERCIBIDOS POR ADELANTADO	38
19. OTROS PASIVOS FINANCIEROS NO CORRIENTES	38
20. INFORMACIÓN A REVELAR SOBRE EL PATRIMONIO NETO	39
21. INGRESOS Y COSTOS OPERACIONALES	40
22. INGRESOS Y GASTOS NO OPERACIONALES	41
23. DETERMINACIÓN DEL VALOR RAZONABLE	42
24. GARANTÍAS COMPROMETIDAS CON TERCEROS, ACTIVOS Y PASIVOS CONTINGENTES	42
25. MEDIO AMBIENTE	42
26. CONTINGENCIAS	42
27. HECHOS POSTERIORES	42

SARA ROSA DOS SPA Y FILIALES

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS
(Cifras expresadas en miles de pesos - M\$)

1. ANTECEDENTES DE LA SOCIEDAD

Sara Rosa Dos SpA, se constituyó como Sociedad por acciones por escritura pública de fecha de 3 de diciembre de 2015 en la Notaría de Doña Antonieta Mendoza Escalas.

El objeto de la Sociedad es la compra y venta, tenencia y comercialización a cualquier título de toda clase de bienes raíces o muebles, dar y recibir en arrendamiento, en leasing, en subarrendamiento y en general a cualquier título el uso y goce de cualquier clase de bienes raíces o muebles y percibir los frutos que de ello se deriven; y administrar bienes raíces o muebles. Para el cumplimiento de su objeto, la Sociedad podrá formar, ingresar y retirarse de y participar en toda clase de entidades, adquirir y enajenar toda clase de bienes muebles y efectos de comercio y efectuar inversiones de todo tipo.

Con fecha 16 de febrero de 2016 se adquirió la sociedad NRG Santa Isabel SpA, dueña de dos edificios ubicados en la comuna de Santiago. Posteriormente se realizó un cambio de nombre de dicha sociedad pasándose a llamar Sara Rosa SpA.

La dirección registrada de sus oficinas es calle Rosario Norte N°615 oficina 1801, Las Condes, Santiago, Chile.

2. RESUMEN PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

A continuación, se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos Estados Financieros Consolidados. Tal como lo requiere NIIF, éstas políticas han sido diseñadas en función de las NIIF vigentes al 31 de diciembre de 2021.

2.1. Estados financieros consolidados

- a. Bases de preparación y período** - Los Estados Financieros Consolidados correspondientes al 31 de diciembre de 2021 y 2020 han sido preparados de acuerdo a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), emitidas por el International Accounting Standards Board (en adelante "IASB").

Los Estados Financieros Consolidados de la Sociedad al 31 de diciembre de 2021 fueron aprobados en sesión de Directorio del administrador de la Sociedad con fecha 21 de marzo de 2022.

La información contenida en estos Estados Financieros Consolidados es responsabilidad de la Administración de la Sociedad, que manifiesta expresamente que se han aplicado los principios y criterios señalados en esta Nota.

- b. Período cubierto** - Los presentes Estados Financieros Consolidados de la Sociedad comprenden los siguientes ejercicios:
- Estados de Situación Financiera Clasificados al 31 de diciembre de 2021 y al 31 de diciembre de 2020.

SARA ROSA DOS SPA Y FILIALES

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS (Cifras expresadas en miles de pesos - M\$)

- Estados de Resultados Integrales por los años terminados al 31 de diciembre 2021 y al 31 de diciembre de 2020.
- Estados de Flujos de Efectivo - Método Directo por los años terminados al 31 de diciembre 2021 y al 31 de diciembre 2020.
- Estados de Cambio en el Patrimonio por los años terminados al 31 de diciembre 2021 y al 31 de diciembre de 2020.

2.2. Principales políticas contables

a. Bases de Consolidación

Los Estados Financieros Consolidados incorporan los Estados Financieros de la Sociedad y entidades controladas por la Sociedad (sus subsidiarias). El control se logra cuando la Sociedad tiene:

- Poder sobre la inversión (derechos existentes que le dan la capacidad de dirigir las actividades relevantes de la sociedad participada, es decir, las actividades que afectan de forma significativa a los rendimientos de la participada);
- Exposición, o derecho, a rendimientos variables procedentes de su involucramiento en la participada; y
- Capacidad de utilizar su poder sobre la participada para influir en sus rendimientos.

Cuando la Sociedad tiene menos que la mayoría de los derechos a voto de una sociedad participada, tiene el poder sobre la sociedad participada cuando estos derechos a voto son suficientes para darle en la práctica la capacidad de dirigir las actividades relevantes de la sociedad participada unilateralmente.

La Sociedad considera todos los hechos y circunstancias para evaluar si los derechos a voto en una participada son suficientes para darle el poder, incluyendo:

- El número de los derechos de voto que mantiene el inversor en relación con el número y dispersión de los que mantienen otros tenedores de voto;
- Los derechos de voto potenciales mantenidos por el inversor, otros tenedores de voto u otras partes;
- Derechos que surgen de otros acuerdos contractuales; y
- Cualesquiera hechos y circunstancias adicionales que indiquen que el inversor tiene, o no tiene, la capacidad presente de dirigir las actividades relevantes en el momento en que esas decisiones necesiten tomarse, incluyendo los patrones de conducta de
- Voto en reuniones de accionistas anteriores.

SARA ROSA DOS SPA Y FILIALES

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

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

La Sociedad reevaluará si tiene o no control en una participada si los hechos y circunstancias indican que ha habido cambios en uno o más de los tres elementos de control mencionados anteriormente.

La consolidación de una subsidiaria comenzará desde la fecha en que el inversor obtenga el control de la participada y cesará cuando pierda el control sobre ésta. Específicamente, los ingresos y gastos de una subsidiaria adquirida o vendida durante el año se incluyen en los estados financieros consolidados de resultados integrales desde la fecha en que la Sociedad obtiene el control hasta la fecha en que la Sociedad deja de controlar la subsidiaria.

La ganancia o pérdida de cada componente de otros resultados integrales son atribuidas a los propietarios de la Sociedad y a la participación no controladora, según corresponda. El total de resultados integrales es atribuido a los propietarios de la Sociedad y a las participaciones no controladoras aun cuando el resultado de la participación no controladora tenga un déficit de saldo.

Si una subsidiaria utiliza políticas contables diferentes de las adoptadas en los estados financieros consolidados, para transacciones y otros sucesos similares en circunstancias parecidas, se realizarán los ajustes adecuados en los estados financieros de las subsidiarias al elaborar los estados financieros consolidados para asegurar la conformidad con las políticas contables.

La Sociedad incluida en la consolidación es:

RUT	Nombre	País	Moneda	Participación	Participación	Total
				Controladora	Controladora	participación
				Directa	Indirecta	controladora
76.090.431-7	Sara Rosa SpA	Chile	\$	100,00	0,00	100,00

El 15 de febrero de 2017 Sara Rosa Dos SpA firma un contrato de compra venta con Pramerica Property Investment GmbH adquiriendo el 100% de las acciones de NRG Santa Isabel SpA. Posterior a la compra, la Administración cambió el nombre de la sociedad adquirida pasando a llamarse Sara Rosa SpA.

Los estados financieros de la filial han sido preparados en la misma fecha de la Matriz y se han aplicado políticas contables uniformes.

- b. Bases de conversión** - Los activos y pasivos en pesos chilenos han sido traducidos a los tipos de cambio vigentes a la fecha de cierre de los Estados Financieros, de acuerdo al siguiente detalle:

	31.12.2021	31.12.2020
	\$	\$
Dólar estadounidense	844,69	710,95
Unidad de fomento (UF)	30.991,74	29.070,33

SARA ROSA DOS SPA Y FILIALES

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS (Cifras expresadas en miles de pesos - M\$)

- c. Moneda funcional** - 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 dentro de otras partidas financieras.

La moneda funcional y de presentación de los Estados Financieros Consolidados de la Sociedad es el peso chileno. Los presentes Estados Financieros Consolidados se presentan en miles de pesos M\$.

- d. Conversión de saldos en moneda extranjera** - Las operaciones realizadas en moneda distinta de la funcional se registran a los tipos de cambio vigentes en el momento de la transacción. Durante el ejercicio, las diferencias que se producen entre el tipo de cambio contabilizado y el que se encuentra en vigor a la fecha de cobro o pago se registran como resultados Financieros.

Asimismo, la conversión de los saldos por cobrar o por pagar al cierre de cada período en moneda distinta de la funcional en la que están denominados los Estados Financieros, se realiza al tipo de cambio de cierre, la fluctuación del tipo de cambio se registra como resultado financiero del ejercicio.

- e. Compensación de saldos y transacciones** - Como norma general en los Estados Financieros Consolidados no se compensan 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 o gastos con origen en transacciones que, contractualmente o por imperativo de una norma legal, contemplan la posibilidad de compensación y 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 la cuenta de resultados.

- f. Propiedades de inversión** - Las propiedades de inversión son aquellas propiedades mantenidas ya sea para ser explotadas en régimen de arriendo, o bien para obtener una plusvalía en su venta como consecuencia de los incrementos que se produzcan en el futuro en sus respectivos precios de mercado.

Las propiedades de inversión se registran de acuerdo a NIC 40, inicialmente al costo, posteriormente se valorizan al valor justo. La Administración de la Sociedad ha elegido como política contable para las valorizaciones subsecuentes de estos activos el modelo del valor razonable, mediante el uso de tasaciones por flujos cuyos beneficios o pérdidas derivados de sus variaciones se incluyen en los resultados del ejercicio en que se producen.

SARA ROSA DOS SPA Y FILIALES

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS
(Cifras expresadas en miles de pesos - M\$)

g. Pérdidas por deterioro de valor

- **Deterioro de activos financieros**

Un activo financiero medido al costo amortizado es evaluado en cada fecha de balance para determinar si existe evidencia objetiva de deterioro. Un activo financiero está deteriorado si existe evidencia objetiva que ha ocurrido un evento de pérdida después del reconocimiento inicial del activo, y que ese evento de pérdida haya tenido un efecto negativo en los flujos de efectivo futuros del activo que puede estimarse de manera fiable. El deterioro de los activos financieros será evaluado toda vez que existan indicadores de deterioro, los cuales estarán dados por algunos de los siguientes indicadores:

- Rating de riesgo de la institución financiera.
- Situación financiera de los deudores de los préstamos y cuentas por cobrar.
- Variaciones significativas en las condiciones de mercado.

- **Deterioro de activos no financieros**

El valor en libros de los activos no financieros, excluyendo impuestos diferidos, se revisa en cada fecha de balance para determinar si existe algún indicio de deterioro. Si existen tales indicios, entonces se estima el importe recuperable del activo. El valor recuperable de un activo corresponde al mayor entre el valor razonable del activo menos sus costos de venta y su valor en uso. En caso de que el valor recuperable sea inferior al valor libro del activo la Sociedad procederá a reducir el monto del activo hasta el monto del valor recuperable. Los activos no financieros, que hubiesen sufrido una pérdida por deterioro se someten a revisiones a cada fecha de balance por si se hubiesen producido situaciones que pudieran revertir pérdida. Una pérdida por deterioro anteriormente reconocida es reversada solamente si ha habido un cambio en las estimaciones usadas para determinar el monto recuperable del activo desde la última vez que se reconoció una pérdida por deterioro. Si ese es el caso, el valor libro del activo es aumentado a su monto recuperable. Este monto aumentado no puede exceder el valor libro que habría sido determinado, neto de depreciación, si no se hubiese reconocido una pérdida por deterioro del activo en años anteriores. Tal reverso es reconocido con abono a resultados a menos que un activo sea registrado al monto reevaluado, caso en el cual el reverso es tratado como un aumento de reevaluación.

h. Impuesto a las ganancias e impuestos diferidos

h.1 Impuestos a la ganancias - La Sociedad contabiliza el gasto por impuesto a las ganancias sobre la base de la renta líquida imponible determinada según las normas establecidas en la Ley de Impuesto a la Renta vigentes.

SARA ROSA DOS SPA Y FILIALES

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS (Cifras expresadas en miles de pesos - M\$)

h.2 Impuestos diferidos - 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. El impuesto diferido se determina usando las tasas de impuesto vigentes en la fecha de los Estados Financieros Consolidados y que se espera aplicar cuando el correspondiente activo por impuesto diferido se realice o el pasivo por impuesto diferido se liquide.

i. Activos y pasivos financieros

La NIIF 9 Instrumentos Financieros reemplaza a la NIC 39 Instrumentos Financieros: Reconocimiento y Medición para los períodos anuales que comiencen el 1 de enero de 2018, que reúne los tres aspectos de la contabilidad de los instrumentos financieros: clasificación y medición; deterioro y contabilidad de cobertura.

La Sociedad mide inicialmente un activo y pasivo financiero a su valor razonable más, en el caso de un activo financiero que no se encuentra al valor razonable con cambios en resultados, los costos de transacción que son directamente identificables a la adquisición o emisión.

Todas las compras o ventas convencionales de activos financieros son reconocidas y dadas de baja en la fecha de contratación. Las compras o ventas convencionales de un activo financiero son compras o ventas bajo un contrato cuyas condiciones requieren la entrega del activo durante un periodo que generalmente está regulado o surge de una convención establecida en el mercado correspondiente. Todos los activos financieros reconocidos son posteriormente medidos en su totalidad, ya sea, a costo amortizado o a valor razonable, dependiendo de la clasificación de los activos financieros.

(i) Clasificación de activos financieros

Los activos financieros que cumplen las siguientes condiciones son posteriormente medidos a costo amortizado:

- El activo financiero se conserva dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener los activos financieros para obtener los flujos de efectivo contractuales; y
- Las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos del principal e intereses sobre el importe del principal pendiente.

Los activos financieros que cumplen con las condiciones establecidas en NIIF 9, para ser valorizadas al costo amortizado son: equivalentes de efectivo y cuentas por cobrar. Estos activos se registran a costo amortizado, correspondiendo éste al valor razonable inicial, menos las devoluciones del

SARA ROSA DOS SPA Y FILIALES

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

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

principal efectuadas, más los intereses devengados no cobrados calculados por el método de la tasa de interés efectiva.

Activos financieros que cumplen las siguientes condiciones son posteriormente medidos a valor razonable con cambios en otro resultado integral

- El activo financiero se mantiene dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo se logra obteniendo flujos de efectivo contractuales y vendiendo activos financieros; y
- Las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos del principal e intereses sobre el importe del principal pendiente.

Todos los otros activos financieros que no cumplen con las condiciones anteriores son posteriormente medidos a valor razonable con cambios en resultados. No obstante, lo anterior se puede realizar las siguientes elecciones irrevocables en el momento del reconocimiento inicial de un activo financiero:

- Irrevocablemente elegir presentar los cambios posteriores en el valor razonable en otro resultado integral para inversiones en instrumentos de patrimonio que, en otro caso, se medirían a valor razonable con cambios en resultados;
- Irrevocablemente designar un activo financiero que cumple los criterios de costo amortizado o valor razonable con cambios en otro resultado integral para medirlo a valor razonable con cambios en resultados si haciéndolo elimina o reduce significativamente una incongruencia de medición o reconocimiento.

(ii) Costo amortizado y método del interés efectivo

El método del interés efectivo es un método que se utiliza para el cálculo del costo amortizado de un activo financiero y para la distribución del ingreso por intereses a lo largo del período correspondiente.

La tasa de interés efectiva corresponde a la tasa que descuenta los flujos futuros de efectivo estimados por cobrar o pagar (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.

El costo amortizado de un activo financiero es el importe al que fue medido en su reconocimiento inicial un activo financiero, menos reembolsos del principal, más la amortización acumulada, utilizando el método del interés efectivo, de cualquier diferencia entre el importe inicial y el importe al vencimiento, ajustado por cualquier corrección de valor por pérdidas. Por otro lado, el valor en libros bruto de un activo financiero es el costo amortizado del activo financiero antes de ajustarlo por cualquier corrección de valor por pérdidas.

SARA ROSA DOS SPA Y FILIALES

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS
(Cifras expresadas en miles de pesos - M\$)

(iii) Activos financieros clasificados a valor razonable con cambio en otro resultado integral

Son inicialmente medidos a su valor razonable más costos de transacción. Posteriormente, los cambios en el valor en libros de estos instrumentos financieros como resultado de pérdidas y ganancias por diferencias de cambio, pérdidas y ganancias por deterioro, e ingresos por intereses calculados usando el método del interés efectivo son reconocidos en resultados.

Los importes reconocidos en resultados son los mismos que habrían sido reconocidos en resultados si estos instrumentos financieros hubieran sido medidos a costo amortizado. Todos los otros cambios en el valor en libros de estos instrumentos financieros son reconocidos en otro resultado integral y acumulados en la "Reserva de ganancias y pérdidas sobre activos financieros medidos al valor razonable con cambios en otro resultado integral" en patrimonio. Cuando estos instrumentos financieros son dados de baja, las ganancias o pérdidas acumuladas previamente reconocidos en otro resultado integral son reclasificadas a resultados.

(iv) Instrumentos de patrimonio designados para ser medidos a valor razonable con cambio en otro resultado integral

En el reconocimiento inicial, se puede realizar una elección irrevocable (sobre una base de instrumento por instrumento) para designar inversiones en instrumentos de patrimonio para ser medidas a valor razonable con cambio en otro resultado integral. Esta designación no está permitida, si el instrumento de patrimonio es mantenido para negociar o si es una contraprestación contingente reconocida por una adquirente en una combinación de negocios a la que se le aplica NIIF 3.

Un activo financiero es mantenido para negociar si:

- Se compra o se incurre en él principalmente con el objetivo de venderlo en un futuro cercano; o
- En su reconocimiento inicial es parte de una cartera de instrumentos financieros identificados, que la Sociedad gestiona conjuntamente y para la cual tiene evidencia de un patrón real reciente de obtención de beneficios a corto plazo; o
- Es un derivado (excepto por los derivados que sean un contrato de garantía financiera o hayan sido designados como un instrumento de cobertura eficaz).

Los activos financieros que no cumplen el criterio para ser medidos a costo amortizado o a valor razonable con cambio en otro resultado integral son medidos a valor razonable con cambios en resultados:

Las inversiones en instrumentos de patrimonio son clasificadas para ser medidas a valor razonable con cambios en resultados, a menos que la Sociedad

SARA ROSA DOS SPA Y FILIALES

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS (Cifras expresadas en miles de pesos - M\$)

designe un instrumento de patrimonio que no sea mantenido para negociar o una contraprestación contingente originada en una combinación de negocios para ser medido a valor razonable con cambio en otro resultado integral, en su reconocimiento inicial.

- Los activos financieros que han sido en el momento del reconocimiento inicial designados de forma irrevocable como medido al valor razonable con cambios en resultados, si tal designación elimina o reduce significativamente una incongruencia de medición o reconocimiento que surgiría en otro caso de la medición de los activos o pasivos o del reconocimiento de las ganancias y pérdidas de estos sobre bases diferentes. Los activos financieros designados como valor razonable con cambios en resultados son medidos a valor razonable al cierre de cada período de reporte, con las ganancias o pérdidas a valor razonable reconocidas en resultados en la medida que no sean parte de una designada relación de cobertura.

La Sociedad mide el equivalente de efectivo (inversiones en fondos mutuos) a valor razonable con cambios en resultados.

(v) Baja en cuentas de activos financieros

La Sociedad da de baja un activo financiero solamente cuando expiran los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, o cuando transfiera el activo financiero y sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo a un tercero. Si la Sociedad no transfiere ni retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad y continúa controlando el activo transferido, la Sociedad reconoce su interés retenido en el activo y un pasivo asociado por los importes que podría tener que pagar. Si la Sociedad retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad de un activo financiero transferido, La Sociedad continúa reconociendo el activo financiero y también reconoce un préstamo garantizado por los importes recibidos.

Al dar de baja un activo financiero medido a costo amortizado, la diferencia entre el valor en libros del activo y la sumatoria de la consideración recibida y por recibir se reconoce en resultados. Adicionalmente, al dar de baja una inversión en un instrumento de deuda clasificado a valor razonable con cambio en otro resultado integral, la ganancia o pérdida acumulada previamente reconocida en la "Reserva de ganancias y pérdidas sobre activos financieros medidos al valor razonable con cambios en otro resultado integral" es reclasificada a resultados. En contrario, al dar de baja una inversión en un instrumento de patrimonio la Sociedad ha elegido en el reconocimiento inicial medirlo a valor razonable con cambio en otro resultado integral, la ganancia o pérdida acumulada previamente reconocida en la "Reserva de ganancias y pérdidas sobre activos financieros medidos al valor razonable con cambios en otro resultado integral" no es reclasificada a resultados, pero es transferida a resultados retenidos.

SARA ROSA DOS SPA Y FILIALES

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS (Cifras expresadas en miles de pesos - M\$)

Los instrumentos de deuda y patrimonio emitidos por la Sociedad se clasifican como pasivos financieros o como patrimonio de conformidad con la sustancia

del acuerdo contractual y las definiciones de pasivo financiero e instrumento de patrimonio.

(vii) Instrumentos de patrimonio

Un instrumento de patrimonio es cualquier contrato que evidencie un interés residual en los activos de una entidad después de deducir todos sus pasivos. Los instrumentos de patrimonio emitidos por la Sociedad se reconocen por los importes recibidos, neto de los costos directos de emisión.

La recompra de instrumentos de capital propio de la Sociedad se reconocen y se deducen directamente en patrimonio. No se reconoce ninguna ganancia o pérdida en resultados en la compra, venta, emisión o cancelación de los instrumentos de patrimonio propio la Sociedad.

(viii) Pasivos financieros

Los pasivos financieros se registran inicialmente a valor razonable, neto de los costos incurridos en la transacción. En períodos posteriores, estas obligaciones se valoran a su costo amortizado, utilizando el método de la tasa de interés efectiva.

La Sociedad mantiene únicamente pasivos financieros del tipo "medidos a costo amortizado".

(ix) Pasivos financieros medidos posteriormente a costo amortizado

Los pasivos financieros que no sean (1) una contraprestación contingente de un adquirente en una combinación de negocios; (2) mantenidos para negociar; o (3) designados a valor razonable con cambio en resultados, son posteriormente medidos a costo amortizado usando el método del interés efectivo. El método del interés efectivo es un método que se utiliza para el cálculo del costo amortizado de un pasivo financiero y para la distribución del gasto por intereses a lo largo del período correspondiente. La tasa de interés efectiva es la tasa que descuenta exactamente los pagos de efectivo futuros estimados (incluyendo todas las comisiones y puntos básicos de interés, pagados o recibidos, que integren la tasa de interés efectiva, los costos de transacción y cualquier otra prima o descuento) durante la vida esperada del pasivo financiero, o cuando sea apropiado, un período menor, al costo amortizado de un pasivo financiero.

(x) Baja en cuentas de pasivos financieros

La Sociedad da de baja los pasivos financieros si, y solo si, las obligaciones del Fondo se cumplen, cancelan o han expirado. La diferencia entre el valor en libros del pasivo financiero dado de baja y la contraprestación pagada y por

SARA ROSA DOS SPA Y FILIALES

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

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

pagar se reconoce, incluyendo cualquier activo transferido diferente del efectivo o pasivo asumido, se reconoce en resultados.

(xi) Instrumentos financieros derivados

Los derivados se reconocen inicialmente al valor razonable a la fecha en que se suscribe el contrato del derivado y posteriormente son remediados a su valor razonable al cierre de cada periodo de reporte. La ganancia o pérdida resultante se reconoce inmediatamente en resultados, a menos que el derivado esté designado y sea efectivo como un instrumento de cobertura, en cuyo caso la oportunidad del reconocimiento en resultados dependerá de la naturaleza de la relación de cobertura.

A la fecha de emisión de los Estados Financieros Consolidados la Sociedad no mantiene instrumentos financieros derivados.

- j. **Estado de flujo de efectivo** - Para efectos de preparación del Estado de Flujo de Efectivo, la Sociedad ha definido las siguientes consideraciones:
- El efectivo y equivalentes al efectivo: incluyen el efectivo mantenido en caja, en cuentas corrientes bancarias y aquellas inversiones financieras, que se pueden transformar rápidamente en efectivo en un plazo inferior a tres meses desde su origen y cuyo riesgo de cambio en su valor es poco significativo.
 - Actividades de operación: son las actividades que constituyen la principal fuente de ingresos ordinarios de la Sociedad, así como otras actividades que no puedan ser calificadas como de inversión o financiación.
 - Actividades de inversión: son las actividades relacionadas con la adquisición, enajenación o disposición por otros medios de activos a largo plazo y otras inversiones no incluidas en el efectivo y sus equivalentes.
 - Actividades de financiamiento: son las actividades que producen variaciones en la composición del patrimonio neto, y de los pasivos de carácter financiero.
- k. **Clasificación de saldos en corriente y no corriente** - En el estado de situación financiera, los saldos se clasifican en función de sus vencimientos, es decir, como "Corriente" aquellos con vencimiento igual o inferior a doce meses y como "No Corriente" los de vencimiento superior a dicho período.
- l. **Dividendo mínimo** - De acuerdo con el artículo 442 de la Ley 20.190, de Sociedades por Acciones en Chile, dispone que se introducen cambios a lo establecido en el párrafo 8 del Título VII del código de comercio, se establece que la sociedad debe pagar un dividendo por un monto fijo, determinado o determinable.

SARA ROSA DOS SPA Y FILIALES

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

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

Los estatutos de la Sociedad indican en sus artículos vigésimo sexto y siguiente: La Junta Ordinaria de Accionistas determinará el porcentaje de las utilidades líquidas a repartir como dividendo en dinero a sus accionistas, a

prorrata de sus acciones pagadas. La Junta podrá acordar no distribuir dividendos. Las utilidades líquidas de cada ejercicio después de absorbidas las pérdidas acumuladas de ejercicios anteriores que no se destine a dividendos se destinarán por la Junta a un fondo general para futuros dividendos o a otros fondos existentes o que acuerde crear. La Junta podrá acordar el reparto de uno o más dividendos y fijar sus fechas y su monto o recomendar al Administrador su determinación. El Administrador podrá bajo su responsabilidad, distribuir dividendos provisorios durante el ejercicio con cargo a las utilidades del mismo, siempre que no hubiera pérdidas acumuladas.

La parte de las utilidades líquidas que no sea destinada por la Junta a dividendos que deban pagarse en el ejercicio podrán en cualquier tiempo ser capitalizadas previa reforma de los estatutos, emitiéndose acciones liberadas. Las acciones liberadas serán distribuidas como dividendo entre los accionistas a prorrata de las acciones que posean y que se encuentren inscritas en el registro de accionistas.

Al cierre de los presentes Estados Financieros Consolidados no se ha realizado provisión de dividendos mínimos, debido a que no existen utilidades líquidas del ejercicio a distribuir.

- m. **Medio ambiente** - En el caso de existir pasivos ambientales se registran sobre la base de la interpretación actual de leyes y reglamentos ambientales, siempre que sea probable que una obligación actual surja y el importe de dicha obligación se pueda calcular de forma fiable.
- n. **Reconocimiento de ingresos, gastos operacionales y financieros** – Sara Rosa Dos SpA 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 cada 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 ordinarios de las actividades de la Sociedad. Los ingresos ordinarios se presentan netos del impuesto sobre el valor agregado, devoluciones, rebajas y descuentos.

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 ingresos de la explotación correspondientes al arrendamiento de departamentos, estacionamientos, bodegas y locales comerciales se reconocen sobre base devengada.

SARA ROSA DOS SPA Y FILIALES

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS (Cifras expresadas en miles de pesos - M\$)

Además de la renta de los inmuebles se considera como parte de los ingresos el aumento de valor los mismos. Este reajuste se sustenta en el cambio en

el valor de la U.F. y a tasaciones realizadas por expertos no ligados a la Administradora.

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 (gastos) por intereses se contabilizan considerando la tasa de interés efectiva aplicable al principal pendiente de amortizar, durante el período de devengo correspondiente.

- o. Ganancia por acción** - El beneficio básico por acción se determina dividiendo el resultado neto distribuido en la Sociedad en un ejercicio, entre el número medio ponderado de las acciones en circulación durante ese ejercicio.

El beneficio diluido por acción se determina en forma similar al beneficio básico, pero en número medio ponderado de acciones en circulación se ajusta para tener en cuenta el efecto diluido potencial de las operaciones sobre acciones, warrants y deuda convertible.

La Sociedad no ha realizado ningún tipo de operación de potencial efecto dilusivo que suponga una ganancia por acción diluida diferente del beneficio básico por acción.

- p. Segmentos** - Los segmentos operativos son definidos como componentes de una entidad para los cuales existe información financiera separada que es regularmente utilizada por el principal tomador de decisiones para decidir cómo asignar recursos y para evaluar el desempeño.

La Sociedad no presenta información por segmento dado que la información financiera que es utilizada por la Administración para propósitos de información interna de toma de decisiones no considera segmentación de ningún tipo.

2.3. Nuevos pronunciamientos contables

1. Pronunciamientos contables vigentes

Los siguientes pronunciamientos contables modificados son de aplicación obligatoria a partir de los períodos iniciados el 1 de enero de 2021:

Modificaciones a las NIIF

Reforma de la Tasa de Interés de Referencia Fase 2 (Modificaciones a las NIIF 9, NIC 39, NIIF 7, NIIF 4 y NIIF 16)

El siguiente pronunciamiento contable se aplica a partir de los períodos iniciados el 1 de abril de 2021, permitiéndose su adopción anticipada:

SARA ROSA DOS SPA Y FILIALES

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

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

Reducciones del alquiler relacionadas con el COVID-19 después del 30 de junio de 2021
(Modificaciones a la NIIF 16).

2. Pronunciamientos contables emitidos aún no vigentes

Los siguientes pronunciamientos contables emitidos son aplicables a los períodos anuales que comienzan después del 1 de enero de 2021, y no han sido aplicados en la preparación de estos estados financieros (*consolidados*). El Grupo tiene previsto adoptar los pronunciamientos contables que les correspondan en sus respectivas fechas de aplicación y no anticipadamente.

Nueva NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
NIIF 17 <i>Contratos de Seguro</i>	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2023. Esta fecha incluye la exención de las aseguradoras con respecto a la aplicación de la NIIF 9 para permitirles implementar la NIIF 9 y la NIIF 17 al mismo tiempo. Se permite adopción anticipada para entidades que aplican la NIIF 9 y la NIIF 15 en o antes de esa fecha.
Modificaciones a las NIIF	
<i>Contratos Onerosos - Costos de Cumplimiento de un Contrato</i> (Modificaciones a la NIC 37)	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2022 a contratos existentes en la fecha de la aplicación. Se permite adopción anticipada
<i>Mejoras anuales a las Normas NIIF 2018-2020</i>	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2022. Se permite adopción anticipada
<i>Propiedad, Planta y Equipos - Ingresos antes del uso previsto</i> (Modificaciones a la NIC 16)	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2022. Se permite adopción anticipada
<i>Clasificación de Pasivos como Corrientes o No Corrientes</i> (Modificaciones a la NIC 1)	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2023. Se permite adopción anticipada.
<i>Venta o Aportaciones de Activos entre un Inversor y su Asociada o Negocio Conjunto</i> (Modificaciones a la NIIF 10 y NIC 28)	Fecha efectiva diferida indefinidamente.
<i>Referencia al Marco Conceptual</i> (Modificaciones a la NIIF 3)	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2022. Se permite adopción anticipada.

SARA ROSA DOS SPA Y FILIALES

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

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

<i>Revelaciones de políticas contables (Modificaciones a la NIC 1 y Declaración de Práctica 2 Elaboración de Juicios Relacionados con la Materialidad)</i>	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2023. Se permite adopción anticipada.
<i>Definición de estimación contable (Modificaciones a la NIC 8)</i>	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2023. Se permite adopción anticipada y será aplicada prospectivamente a los cambios en las estimaciones contables y cambios en las políticas contables que ocurran en o después del comienzo del primer período de reporte anual en donde la compañía aplique las modificaciones.
<i>Impuesto diferido relacionado con activos y pasivos que surgen de una única transacción (Modificaciones a la NIC 12)</i>	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2023. Se permite adopción anticipada.
<i>Aplicación inicial de la NIIF 17 y la NIIF 9 – Información comparativa (Modificaciones a la NIIF 17)</i>	La modificación es aplicable a partir de la aplicación de la NIIF 17 <i>Contratos de Seguro</i>

I. Pronunciamientos contables vigentes

Modificaciones a las NIIF

Reducciones del alquiler relacionadas con el COVID-19 (Modificaciones a la NIIF 16)

En mayo de 2020, el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (el Consejo), emitió la modificación a la NIIF 16 *Arrendamientos* que permite a los arrendatarios no evaluar si las reducciones de alquiler, que son consecuencia directa de los efectos del COVID-19 y que cumplen con una serie de condiciones, son modificaciones del arrendamiento.

Las modificaciones incluyen una solución práctica opcional que simplifica la forma en la cual el arrendatario contabiliza las reducciones de alquiler que son consecuencia directa del COVID-19. El arrendatario que aplica la solución práctica no le es requerido evaluar si las reducciones de alquiler son modificaciones del contrato de arrendamiento, y contabilizarlos junto con las demás consideraciones establecidas en la guía. La contabilización resultante dependerá de los detalles de la reducción del alquiler. Por ejemplo, si la reducción es en forma de una reducción única en el alquiler, entonces será contabilizado como un pago de arrendamiento variable y se reconocerá en el estado de resultados.

La solución práctica puede ser adoptada solo para concesiones de alquiler como consecuencia directa del COVID-19 y solo si se cumplen todas las siguientes condiciones:

- la contraprestación revisada es sustancialmente igual o menor que la contraprestación original;

SARA ROSA DOS SPA Y FILIALES

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

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

- cualquier reducción en los pagos por arrendamiento se relaciona con pagos que originalmente vencían en o antes del 30 de junio de 2021; y
- no se han hecho otros cambios significativos en los términos del arrendamiento.

La Administración evaluó el impacto generado por la mencionada norma, concluyendo que no afectará los presentes estados financieros.

Reforma de la Tasa de Interés de Referencia (Modificaciones a las NIIF 9, NIC 39, NIIF 7, NIIF 4 y NIIF 16) Fase 2

En agosto de 2020, el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad emitió modificaciones que complementan las emitidas en 2019 (*Reforma de la Tasa de Interés de Referencia – Fase 1*) y se enfocan en los efectos que pueden tener en la información financiera, cuando se reemplaza una tasa de interés referencial por otra.

Las modificaciones de esta Fase 2, abordan los aspectos que puedan afectar la información financiera durante la reforma de una tasa de interés referencial, incluidos los efectos en los cambios contractuales en los flujos de caja o en las relaciones de cobertura, que puedan existir al reemplazar la tasa de interés referencial por una equivalente. Como parte de las principales modificaciones, el Consejo consideró las siguientes modificaciones en la NIIF 9 *Instrumentos Financieros*, NIC 39 *Instrumentos Financieros: Reconocimiento y Medición*, NIIF 7 *Instrumentos Financieros: Revelaciones*, NIIF 4 *Contratos de Seguros* y NIIF 16 *Arrendamientos*:

- cambios en la base para determinar flujos de caja contractuales relacionados con activos financieros, pasivos financieros y pasivos por arrendamientos;
- contabilidad de coberturas; y
- revelaciones

Reducciones del alquiler relacionadas con el COVID-19 después del 30 de junio de 2021 (Modificaciones a la NIIF 16)

En mayo de 2020, el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (el Consejo), emitió la modificación a la NIIF 16 *Arrendamientos* que incluye una solución práctica opcional que simplifica la forma en la cual el arrendatario contabiliza las reducciones de alquiler que son consecuencia directa del COVID-19.

La solución práctica incluida en las modificaciones del 2020 solo aplica para las concesiones de renta en donde la reducción en los pagos por arrendamiento se relacione con pagos que originalmente vencían en o antes del 30 de junio de 2021. En tal sentido, el Consejo ha extendido la aplicación del expediente práctico en 12 meses, permitiendo a los arrendatarios aplicarlo a las concesiones de renta en donde la reducción en los pagos por arrendamiento se relacione con pagos que originalmente vencen en o antes del 30 de junio de 2022.

Pronunciamientos Contables emitidos aún no vigentes

Nueva Norma

NIIF 17 *Contratos de Seguro*

SARA ROSA DOS SPA Y FILIALES

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

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

Emitida el 18 de mayo de 2017, esta Norma requiere que los pasivos de seguro sean medidos a un valor de cumplimiento corriente y otorga un enfoque más uniforme de presentación y medición para todos los contratos de seguro. Estos requerimientos son diseñados para generar una contabilización consistente y basada en principios.

En marzo de 2020, el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (el Consejo) decidió diferir la fecha de vigencia de la NIIF 17 para el 1 de enero de 2023, permitiéndose la adopción anticipada si se ha adoptado la NIIF 9 y la NIIF 15. El Consejo también decidió extender la exención temporal a la NIIF 9, otorgados a las aseguradoras que cumplen con los criterios especificados, hasta el 1 de enero de 2023.

La Administración evaluó el impacto generado por la mencionada norma, concluyendo que no afectará los presentes estados financieros.

Modificaciones a las NIIF

Contratos Onerosos – Costos de Cumplimiento de un Contrato (Modificaciones a la NIC 37)

Con el objetivo de aclarar los tipos de costos que una compañía incluye como costos de cumplimiento de un contrato al momento de evaluar si un contrato es oneroso, el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (el Consejo) emitió en mayo de 2020 la modificación a la NIC 37 *Provisiones, pasivos contingentes y activos contingentes*. Como consecuencia de esta modificación, las entidades que actualmente aplican el enfoque de “costos incrementales”, se verán en la necesidad de reconocer provisiones más grandes y una mayor cantidad de contratos onerosos.

La modificación aclara que los costos de cumplimiento de un contrato comprenden:

- los costos incrementales, por ejemplo: mano de obra directa y materiales; y
- una asignación de otros costos directos, por ejemplo: la asignación de un gasto de depreciación de un ítem de Propiedad, Planta y Equipos usado para el cumplimiento de un contrato.

A la fecha de aplicación inicial, el efecto acumulado de la aplicación de esta modificación a la Norma es reconocido en los saldos iniciales como un ajuste a las utilidades retenidas o cualquier otra partida en el patrimonio, según corresponda.

Mejoras anuales a las Normas NIIF 2018-2020

Como parte del proceso de realizar cambios no urgentes pero necesarios a las Normas NIIF, el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (el Consejo), emitió las Mejoras anuales a las Normas NIIF 2018-2020.

Las modificaciones incluyen:

- NIIF 1 Adopción Inicial de las Normas Internacionales de Información Financiera: Esta modificación simplifica la adopción inicial de una subsidiaria que adopta las NIIF en una fecha posterior a la controladora, es decir, si una subsidiaria adopta las Normas NIIF en una fecha posterior a la controladora y aplica la NIIF 1.D16(a), entonces la

SARA ROSA DOS SPA Y FILIALES

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

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

subsidiaria puede optar por medir los efectos acumulados por conversión para todas las operaciones en el extranjero considerando los importes incluidos en los estados financieros consolidados de la controladora, en función a la fecha de transición de la controladora a las Normas NIIF.

- NIIF 9 Instrumentos Financieros. La modificación aclara que, para el propósito de realizar la "prueba del 10 por ciento" para dar de baja los pasivos financieros, al determinar las comisiones pagadas netas de las comisiones cobradas, un prestatario solo debe considerar las comisiones pagadas o recibidas entre el prestatario y el prestamista, incluyendo las comisiones pagadas o recibidas por el prestatario o prestamista en nombre de un tercero.
- NIIF 16 Arrendamientos. La modificación elimina el ejemplo ilustrativo de pagos del arrendador relacionado con mejoras al bien arrendado. Tal como está redactado actualmente, el ejemplo no es claro en cuanto a por qué dichos pagos no son un incentivo de arrendamiento. La modificación ayudará a eliminar la posibilidad de confusiones en la identificación de incentivos por arrendamientos en transacciones de agentes inmobiliarios.
- NIIF 41 Agricultura. La modificación elimina el requisito de excluir los flujos de caja por impuestos al medir el valor razonable, alineando así los requisitos de medición de valor razonable establecidos en la NIC 41 con los establecidos en la NIIF 13 *Medición del Valor Razonable*.

Propiedad, Planta y Equipos – Ingresos antes del uso previsto (Modificaciones a la NIC 16)

Con el objetivo de proveer una guía en la contabilización de las ventas y costos que las entidades pueden generar en el proceso de hacer que un ítem de Propiedad, Planta y Equipos esté disponible para su uso, el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (el Consejo) emitió en mayo de 2020 la modificación a la NIC 16.

De acuerdo con estas modificaciones, el producto de la venta de los bienes obtenidos en el proceso que un ítem de Propiedad, Planta y Equipo está disponible para su uso, deberá ser reconocido en el estado de resultados junto con los costos de producir tales bienes. Deberá ser aplicada la NIC 2 *Inventarios* en la identificación y medición de estos bienes.

Las entidades tendrán la necesidad de diferenciar entre:

- los costos asociados con la producción y venta de los bienes y servicios antes de que el ítem de Propiedad, Planta y Equipos esté en uso; y
- los costos asociados con la puesta en funcionamiento del ítem de Propiedad, Planta y Equipos para su uso previsto.

Clasificación de Pasivos como Corrientes o No Corrientes (Modificación a la NIC 1)

Con el objetivo de fomentar la uniformidad de aplicación y aclarar los requisitos para determinar si un pasivo es corriente o no corriente, el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad ha modificado la NIC 1 *Presentación de Estados Financieros*. Como consecuencia

SARA ROSA DOS SPA Y FILIALES

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

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

de esta modificación, las entidades deben revisar sus contratos de préstamos para determinar si su clasificación cambiará.

Las modificaciones incluyen lo siguiente:

- El derecho a aplazar la cancelación debe estar fundamentado: la NIC 1 actual establece que las entidades clasifican un pasivo como corriente cuando no tienen un derecho incondicional para aplazar la cancelación del pasivo durante, al menos, los doce meses siguientes a la fecha del ejercicio sobre el que se informa. Como parte de sus modificaciones, el IASB ha suprimido el requisito de que el derecho sea incondicional y, en su lugar, señala que el derecho a aplazar la cancelación debe estar fundamentado y existir al final del ejercicio sobre el que se informa.
- La clasificación de las líneas de crédito renovables puede cambiar: las entidades clasifican un pasivo como no corriente si tienen derecho a aplazar su cancelación durante al menos doce meses a partir del final del ejercicio sobre el que se informa. Ahora, el IASB ha aclarado que el derecho a aplazar existe únicamente si la sociedad cumple las condiciones especificadas en el acuerdo de préstamo al final del ejercicio sobre el que se informa, incluso aunque el prestamista no verifique el cumplimiento hasta una fecha posterior.
- Pasivos con características de cancelación de patrimonio: en las modificaciones se señala que la cancelación de un pasivo incluye el traspaso de los instrumentos de patrimonio propios de la entidad a la otra parte. La modificación aclara la forma en que las entidades clasifican un pasivo que incluye una opción de conversión de la otra parte, que podría reconocerse como patrimonio o como pasivo de forma separada con respecto al componente de pasivo previsto en la NIC 32 *Instrumentos Financieros: Presentación*.

La modificación es efectiva, de forma retroactiva, para los períodos anuales que comienzan el, o después del, 1 de enero de 2023. Se permite su aplicación anticipada. No obstante, las sociedades considerarán incluir la información a revelar de conformidad con la NIC 8 *Políticas Contables, Cambios en las Estimaciones Contables y Errores* en sus siguientes estados financieros anuales.

Venta o Aportaciones de Activos entre un Inversor y su Asociada o Negocio Conjunto (Modificaciones a la NIIF 10 y NIC 28).

El 11 de septiembre de 2014, se emitió esta modificación que requiere que, al efectuarse transferencias de subsidiarias hacia una asociada o negocio conjunto, la totalidad de la ganancia se reconozca cuando los activos transferidos reúnan la definición de "negocio" bajo NIIF 3 *Combinaciones de Negocios*. La modificación establece una fuerte presión en la definición de "negocio" para el reconocimiento en resultados. La modificación también introduce nuevas e inesperadas contabilizaciones para transacciones que consideran la mantención parcial en activos que no son negocios.

Se ha postergado de manera indefinida la fecha efectiva de aplicación de esta modificación.

Referencia al Marco Conceptual (Modificaciones a la NIIF 3)

SARA ROSA DOS SPA Y FILIALES

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS (Cifras expresadas en miles de pesos - M\$)

En mayo de 2020, el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (el Consejo), emitió la *Referencia al Marco Conceptual*, que modifica la NIIF 3 *Combinaciones de Negocios*. La modificación reemplaza la referencia realizada a una versión antigua del *Marco Conceptual para los Reportes Financieros* con una referencia a la última versión emitida en marzo 2018. Adicionalmente, el Consejo incluyó una excepción a su requerimiento de que la entidad hiciera referencia al *Marco Conceptual* para determinar qué constituye un activo o un pasivo. Esta excepción indica que, para algunos tipos de pasivos y pasivos contingentes, la entidad que aplique NIIF 3 debe referirse a la NIC 37 *Provisiones, Pasivos Contingentes y Activos Contingentes*.

La Administración evaluó el impacto generado por la mencionada norma, concluyendo que no afectará los presentes estados financieros.

Revelaciones de políticas contables (Modificaciones a la NIC 1 y Declaración de Práctica 2 Elaboración de Juicios relacionados con la Materialidad)

En octubre de 2018, el Consejo perfeccionó la definición de materialidad de manera que fuese más fácil de entender y de aplicar. Esta definición está alineada con todo el marco NIIF incluyendo el marco conceptual. Los cambios en la definición de la materialidad complementan la Declaración de Práctica 2 *Elaboración de Juicios relacionados con la Materialidad*, no obligatoria, emitida por el Consejo en el 2017, que señala un procedimiento de cuatro pasos que pueden ser utilizados como ayuda para hacer juicios de materialidad en la preparación de los estados financieros.

En febrero de 2021, el Consejo emitió las modificaciones a la NIC 1 *Presentación de los Estados Financieros* y una actualización de la Declaración de Práctica 2.

Las modificaciones incluyen los siguientes:

- Requiere a las compañías la revelación de sus políticas contables *materiales* en vez de las políticas contables *significativas*;
- Aclaran que las políticas contables relacionadas con transacciones inmateriales, otros eventos o condiciones son en sí inmateriales y por lo tanto no necesitan ser reveladas;
- Aclaran que no todas las políticas contables que están relacionadas con transacciones materiales, otros eventos o condiciones, son en sí materiales para los estados financieros de la compañía.

Las modificaciones a la Declaración Práctica 2, incluyen dos ejemplos adicionales en la aplicación de la materialidad en las revelaciones de las políticas contables.

Definición de estimación contable (Modificaciones a la NIC 8)

En febrero de 2021, el Consejo emitió las modificaciones a la NIC 8 *Políticas Contables, Cambios en las Estimaciones Contables y Errores*, para aclarar como las compañías deben distinguir entre cambios en las políticas contables y cambios en estimaciones contables, teniendo como foco principal la definición y aclaratorias de las estimaciones contables.

SARA ROSA DOS SPA Y FILIALES

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

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

Las modificaciones aclaran la relación entre las políticas y las estimaciones contables, especificando que una compañía desarrolla una estimación contable para alcanzar el objetivo previamente definido en una política contable.

Impuesto diferido relacionado con activos y pasivos que surgen de una única transacción (Modificaciones a la NIC 12)

En mayo de 2021, el Consejo emitió las modificaciones a la NIC 12 *Impuesto diferido relacionados con activos y pasivos que surgen de una única transacción*, para aclarar como las compañías deben contabilizar el impuesto diferido en cierto tipo de transacciones en donde se reconoce un activo y un pasivo, como por ejemplo arrendamientos y obligaciones por retiro de servicio.

Las modificaciones reducen el alcance de la exención en el reconocimiento inicial de modo que no se aplica a transacciones que dan lugar a diferencias temporarias iguales y compensatorias. Como resultado, las compañías necesitarán reconocer un activo por impuestos diferidos y un pasivo por impuestos diferidos por las diferencias temporarias que surjan en el reconocimiento inicial de un arrendamiento y una obligación por retiro de servicio.

Aplicación inicial de la NIIF 17 y la NIIF 9 – Información comparativa (Modificaciones a la NIIF 17)

En diciembre de 2021, el Consejo emitió las modificaciones a la NIIF 17 *Aplicación inicial de la NIIF 17 y la NIIF 9 – Información comparativa*, con el objeto de aliviar las complejidades operacionales entre la contabilización de los pasivos por contratos de seguros y los activos financieros relacionados en la aplicación inicial de la NIIF 17.

Las modificaciones permiten que la presentación de la información comparativa de los activos financieros relacionados con los contratos de seguro sea presentada de manera consistente con los establecido en la Norma Internacional de Información Financiera 9 (NIIF 9) *Instrumentos Financieros*

2.4. Responsabilidad de la información y estimaciones realizadas

La información contenida en estos Estados Financieros Consolidados es responsabilidad de la Administración de Sara Rosa Dos SpA, que manifiesta expresamente que se han aplicado en su totalidad los principios y criterios incluidos en las NIIF.

En la preparación de los Estados Financieros Consolidados se han utilizado determinadas estimaciones realizadas por la Administración de la Sociedad, para cuantificar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellos.

3. CAMBIOS CONTABLES

- a) Los Estados Financieros Consolidados al 31 de diciembre de 2021 no presentan cambios en las políticas contables respecto de los Estados Financieros Consolidados al 31 de diciembre de 2020.

SARA ROSA DOS SPA Y FILIALES

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

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

- b) Los Estados Financieros Consolidados al 31 de diciembre de 2021 no presentan reclasificaciones respecto de los Estados Financieros al 31 de diciembre de 2020.

4. GESTIÓN DEL RIESGO FINANCIERO

Las políticas y procedimientos de gestión de riesgos se encuentran descritos en el "Manual de Gestión de Riesgos y Control Interno" de la sociedad, regulado por la circular 1.869 del 15 de febrero de 2008 de la Comisión para el Mercado Financiero. En este manual se identifican los principales riesgos a los cuales se expone la Administradora, los fondos administrados y sus filiales.

Dichos riesgos son evaluados de acuerdo con su probabilidad de ocurrencia y a su potencial impacto en la empresa. Este procedimiento permite cuantificar y jerarquizar con mayor claridad las implicancias de los riesgos en la gestión y administración. Además, identificar y cuantificar los riesgos más relevantes con el objeto de establecer políticas y procedimientos de control interno.

En el caso de los riesgos críticos se desarrollan actividades que establezcan estrategias para su mitigación y planes de contingencia.

La sociedad identificó los principales riesgos a nivel de administradora, sus fondos y filiales, las que se agruparon de acuerdo con los ciclos definidos en la Circular 1.869 de la Comisión para el Mercado Financiero, esto es (i) ciclo de inversión; (ii) ciclo de aportes y rescates; y (iii) ciclo de contabilidad y tesorería.

Al analizar potenciales riesgos por ciclo a los que el fondo podría verse expuesto se pueden considerar los siguientes:

Ciclo Inversión	Ciclo de Aporte y Rescates	Ciclo de Contabilidad y Tesorería
Riesgo Operacional	Riesgo Operacional	Riesgo Operacional
Riesgo Jurídico	Riesgo Jurídico	Riesgo Jurídico
Riesgo Tecnológico	Riesgo Tecnológico	Riesgo Tecnológico
Riesgo de Liquidez	Riesgo de Liquidez	
Riesgo de Mercado	Riesgo Crediticio	
Riesgo Crediticio		

La gestión de estos riesgos se apoya en el control y monitoreo de las variables que pudiesen afectar principalmente sus resultados de inversiones, apuntando a maximizar la rentabilidad con la menor exposición posible.

Por lo anterior, se desarrollaron y describieron los procedimientos más críticos en manuales de procedimientos, tanto para la administradora como para los fondos de inversión.

- Manual de Aportes y Rescates.
- Manual de Procedimientos de Contabilidad.
- Manual de Procedimientos de Tesorería.
- Manual de Procedimientos de Inversiones.
- Manual de Procedimientos de Comunicación con Inversionistas.
- Manual de Procedimientos de Cumplimiento Normativo.
- Manual de Tratamiento y Resolución de Conflictos de Interés.

SARA ROSA DOS SPA Y FILIALES

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

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

- Manual de Gestión de Riesgos y Control Interno.
- Manual de Manejo de Información de Interés Para el Mercado.
- Política y Procedimientos de Prevención de Lavado de Activos y Financiamiento del Terrorismo.
- Código de Ética y Conducta Organizacional.
- Política y Procedimientos de Inversión de la Administradora.
- Manual FATCA y CRS.
- Manual de Gestión de Continuidad del Negocio.
- Política y Procedimientos de Acreditación de Conocimientos en el Mercado de Valores.
- Política de Distribución de Caja del Fondo.
- Política de Valoración de Activos del Fondo.
- Política de Seguros de Inmuebles y Subsidiarias del Fondo.
- Política de Inversiones y Financiamiento del Fondo.
- Política de Prevención de Delitos.
- Política de Endeudamiento.
- Política de Asistencia y Votación en Juntas de Accionistas, Asambleas de Aportantes y Junta de Tenedores de Bonos.
- Procedimiento de Denuncias.
- Procedimiento de Prevención de Delitos.
- Procedimiento de Publicidad y Propaganda.
- Procedimiento y Mecanismos de Control del Fondo.

El objetivo de lo anterior es buscar asegurar la factibilidad de controlar los riesgos a los que se expone.

4.1. Riesgo Operacional

Este riesgo está asociado a la exposición a potenciales pérdidas debido a la falta de procedimientos adecuados para la ejecución de las actividades del negocio de la Administradora, los fondos y sus filiales, incluidas las actividades de apoyo correspondientes. Este riesgo se divide en las siguientes subcategorías:

- **Riesgo operacional externo (front-office):** Exposición a pérdidas potenciales debido a las diversas actividades efectuadas por personas que participan en el negocio de la Administradora, los fondos y sus filiales.
- **Riesgo operacional interno (back-office):** Exposición a pérdidas potenciales que podrían ocurrir debido a errores de procesamiento de las transacciones o en la imputación de la información al sistema contable de la administradora para el registro y seguimiento de las actividades del negocio.
- **Riesgo de custodia:** Exposición a pérdidas potenciales debido a negligencia, malversación de fondos, robo, pérdida o errores en el registro de transacciones efectuadas con valores de terceros mantenidos en una cuenta de la Administradora, los fondos y sus filiales.
- **Riesgo operacional derivado del COVID-19 (Coronavirus):** 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

SARA ROSA DOS SPA Y FILIALES

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

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

los primeros casos se registraron en China, en la localidad de Wuhan, durante diciembre de 2020. Este virus ha presentado un nivel de contagio y expansión muy alto, lo que ha generado una crisis sanitaria y económica de grandes proporciones a nivel mundial que está afectando, de manera importante, la demanda interna y externa por todo tipo de productos y servicios. Esta crisis financiera global viene acompañada de políticas fiscales y monetarias impulsadas por los gobiernos locales que buscan apoyar a las empresas a enfrentar esta crisis y mejorar su liquidez. Asimismo, los gobiernos han impulsado diversas medidas de salud pública y emergencia para combatir la rápida propagación del virus. En este contexto, la Sociedad ha implementado diversos planes de acción para enfrentar esta pandemia, los cuales abarcan aspectos de protección de la salud de la Administración, aseguramiento de la continuidad operacional, y análisis de futuros requerimientos de capital y liquidez.

- Plan de continuidad operacional: Actualmente, la sociedad tiene trabajadores contratados. En relación a la Administración de la sociedad, todos tienen la posibilidad de trabajar 100% de manera remota.
- Protección de la salud de la administración: Aquellos miembros que asistan a las instalaciones de la Sociedad, cuentan con kits de seguridad y protocolos basados en las recomendaciones de las autoridades sanitarias.
- Análisis de futuros requerimientos de capital y liquidez: El Fondo cuenta con la suficiente liquidez para realizar sus operaciones sin afectar el desenvolvimiento del negocio.

La Administración de la sociedad se encuentra evaluando activamente y respondiendo, a los posibles efectos del brote de COVID-19 en la Administradora, en conjunto con una evaluación continua de las acciones gubernamentales que se están tomando para reducir su propagación. Actualmente no podemos estimar la gravedad o duración general de cualquier impacto adverso resultante en nuestro negocio, condición financiera y/o resultados de operaciones, que pueda ser material. El impacto de COVID-19 en nuestro negocio dependerá de la gravedad, ubicación y duración de la propagación de la pandemia, las acciones impulsadas por los gobiernos locales y mundiales y los funcionarios de salud para contener el virus o tratar sus efectos, así como las acciones lideradas por nuestra Administración.

Es el Encargado de cumplimiento y control interno quien coordina, en conjunto con los responsables de las líneas de negocios, evaluaciones periódicas de la exposición del riesgo operacional de la sociedad que se administra, en relación con los parámetros que la Administradora haya definido. Además, de realizar pruebas periódicas a los mecanismos de control con el fin de verificar su funcionamiento. Tanto como la exposición al riesgo de cada ciclo de negocios como los incumplimientos a los mecanismos de control son informadas al Gerente General.

SARA ROSA DOS SPA Y FILIALES

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS
(Cifras expresadas en miles de pesos - M\$)

4.2. Riesgo Jurídico

Este riesgo está asociado a la exposición a pérdidas potenciales debido a la falta de integridad o a la inexactitud de la documentación sobre transacciones específicas o a la falta de firma (o no obtención de firmas de los clientes o de sus respectivos agentes o intermediarios autorizados) en las órdenes o contratos correspondientes, lo cual podría afectar a la legalidad o validez comercial de las transacciones. Esta área de riesgo incluye las potenciales pérdidas debido al hallazgo de un incumplimiento normativo vigente o de las exigencias reguladores, así como debido al resultado adverso de un procedimiento legal o arbitraje que involucre a un partícipe o aportante perjudicado.

4.3. Riesgo Tecnológico

Este riesgo dice relación con la exposición a pérdidas potenciales debido a errores en los datos proporcionados por los sistemas de procesamiento de información, los sistemas computacionales o las aplicaciones del área comercial o a las fallas operacionales de estos mismos. Los sistemas antedichos incluyen software, hardware, especificaciones técnicas, administración de bases de datos, redes de área local y sistemas comunicacionales. Esta área de riesgos incluye potenciales pérdidas causadas por la falta de capacidad de los sistemas aludidos anteriormente para el manejo de alzas en la actividad, fallos de seguridad e insuficiencia de personal o de documentación digital para poder resolver problemas.

4.4. Riesgo de Liquidez

Este riesgo dice relación con la exposición de la Administradora o de un fondo manejado por una Administradora, o sus filiales, a una potencial pérdida como resultado de la necesidad de extraer fondos de manera inmediata. Este riesgo se divide en las siguientes subcategorías:

- **Riesgo de liquidez de financiamiento:** Exposición a una pérdida potencial como resultado de la incapacidad de obtener recursos, conseguir o refundir préstamos a una tasa conveniente o cumplir con las exigencias de los flujos de caja proyectados.
- **Riesgo de liquidez de mercado:** Exposición a una pérdida potencial debido a la incapacidad de liquidar un valor en cartera sin afectar de manera adversa el precio del activo, dada la escasa profundidad del mercado de ese activo.

La liquidez de los activos y pasivos financieros se presenta de acuerdo con el siguiente detalle:

SARA ROSA DOS SPA Y FILIALES

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS (Cifras expresadas en miles de pesos - M\$)

Detalle de Liquidez de los activos y pasivos financieros:

Al 31 de diciembre 2021

	7 días a 1 mes M\$	1 a 12 meses M\$	Más de 12 meses M\$	Sin vencimiento estipulado M\$	Total M\$
Activos Financieros:					
Efectivo y efectivo equivalente	873.327	-	-	-	873.327
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	97.044	-	-	-	97.044
Cuentas por cobrar empresas relacionadas	-	-	-	-	-
Otros activos financieros	-	-	-	-	-
Totales	970.371	-	-	-	970.371

Pasivos Financieros:

Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por p	594.014	-	-	-	594.014
Cuentas por cobrar empresas relacionadas	20.000	-	7.736.705	-	7.756.705
Otros pasivos financieros	-	-	31.206.198	-	31.206.198
Totales	614.014	-	38.942.903	-	39.556.917

Al 31 de diciembre de 2020

	7 días a 1 mes M\$	1 a 12 meses M\$	Más de 12 meses M\$	Sin vencimiento estipulado M\$	Total M\$
Activos Financieros:					
Efectivo y efectivo equivalente	487.905	-	-	-	487.905
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	16.215	-	-	-	16.215
Cuentas por cobrar empresas relacionadas	-	77.806	-	-	77.806
Otros activos financieros	-	-	-	-	-
Totales	504.120	77.806	-	-	581.926

Pasivos Financieros:

Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por p	159.357	-	-	-	159.357
Cuentas por cobrar empresas relacionadas	40.000	-	7.239.441	-	7.279.441
Otros pasivos financieros	-	-	29.762.944	-	29.762.944
Totales	199.357	-	37.002.385	-	37.201.742

Para gestionar el riesgo de liquidez, la Sociedad tiene una política de inversión y financiamiento que busca desarrollar la capacidad de autogenerar recursos suficientes para el cumplimiento de sus compromisos financieros.

4.5. Riesgo de Mercado

Este riesgo dice relación con la potencial pérdida causada por cambios en los precios del mercado, que podría generar efectos adversos en la situación financiera de la Sociedad. Corresponde a la incertidumbre financiera relacionada con la trayectoria futura de aquellas variables de mercado relevantes para su desempeño financiero. Abarca el riesgo de tasas de interés, el riesgo cambiario y los riesgos de precios en relación con los activos financieros de un fondo.

- **Riesgo cambiario:** Tanto la actividad como la contabilidad de la Sociedad están en pesos y no tiene obligaciones que estén sujetas a la variación del tipo de cambio razón por la que no existe riesgo cambiario.
- **Riesgo de tipo de interés:** La exposición de la Sociedad a la variación de tasas se encuentra minimizada debido a la naturaleza de las inversiones y de las obligaciones que posee.

SARA ROSA DOS SPA Y FILIALES

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS (Cifras expresadas en miles de pesos - M\$)

En caso de requerir financiamiento, el Gerente de la Sociedad analiza el impacto que tiene la tasa de interés de este financiamiento. Asimismo, cualquier decisión de refinanciación debe cumplir con la normativa a la cual está sujeta.

Este riesgo es bajo ya que la Sociedad mantiene créditos asociados a las Propiedades de Inversión, lo que le permite acceder a tasas de mercado competitivas.

- **Gestión de riesgo de capital:** El capital de la Sociedad está representado por las acciones emitidas y pagadas. El importe del mismo puede variar por nuevas emisiones de acciones y por disminuciones de capital, previa Junta Extraordinaria de Accionistas. El objetivo de la Administración es salvaguardar la capacidad de ésta para continuar como una empresa en marcha con el objeto de proporcionar rentabilidad para sus accionistas y mantener una sólida base de capital.

Para poder mantener o ajustar la estructura de capital, la Sociedad podría ajustar el importe de los dividendos a pagar a los socios, restituir capital, emitir nuevas acciones, vender activos o postergar inversiones.

Los bienes y valores que integren el activo de la Sociedad solo podrán estar afecto a los gravámenes y prohibiciones que sea necesario constituir para garantizar las obligaciones propias de la Sociedad o de que las Sociedades en que tenga participación, o de prohibiciones, limitaciones o modalidades que sean condición de una inversión. En todo caso, estas eventualidades, gravámenes y prohibiciones no podrán exceder del 100% del activo total de la Sociedad. Para garantizar obligaciones de Sociedades en que la Sociedad tenga participación, la asamblea extraordinaria de Accionistas deberá acordar para cada caso con el acuerdo de los dos tercios de las acciones suscritas y pagadas de la Sociedad.

4.6. Riesgo Crediticio

Este riesgo dice relación con las potenciales pérdidas económicas debido al incumplimiento por parte de un tercero de los términos y las condiciones que estipula el contrato. Este riesgo se divide en las siguientes subcategorías:

- **Riesgo crediticio del emisor:** Exposición a potenciales quiebras o deterioro de solvencia en los instrumentos de un emisor.
- **Riesgo crediticio de la contraparte:** Exposición a potenciales pérdidas como resultado de un incumplimiento de contrato o del incumplimiento de una contraparte a su parte de una transacción en el proceso de compensación y liquidación.

Este riesgo se refiere a la incertidumbre financiera, relacionada con el cumplimiento de obligaciones suscritas a diferentes horizontes de tiempo con contrapartes al momento de ejercer derechos contractuales para recibir efectivo u otros activos financieros por parte de la Sociedad.

SARA ROSA DOS SPA Y FILIALES

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS (Cifras expresadas en miles de pesos - M\$)

5. ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES

La Sociedad ha efectuado juicios y estimaciones para valorar y registrar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que tienen un efecto significativo sobre las cifras presentadas en los Estados Financieros. Básicamente estas estimaciones se refieren a:

- a) El cálculo de provisiones y pasivos devengados.
- b) Valorizaciones por tasación de sus propiedades de inversión.
- c) La evaluación de posibles pérdidas por deterioro de determinados activos.
- d) Impuestos diferidos.

Estas estimaciones se realizan en función de la mejor información disponible sobre los hechos analizados a la fecha de los presentes estados financieros.

En cualquier caso, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas en los próximos ejercicios, lo que se realizaría, en su caso, de forma prospectiva.

6. EFECTIVO Y EQUIVALENTE AL EFECTIVO

La composición del rubro al 31 de diciembre de 2021 y al 31 de diciembre de 2020 es el siguiente:

	31.12.2021	31.12.2020
	M\$	M\$
Banco (a)	96.142	14.112
Fondos mutuos (b)	227.110	473.793
Depósitos a plazo (c)	<u>550.075</u>	<u>-</u>
Total	<u>873.327</u>	<u>487.905</u>

- (a) Bancos, corresponden a saldos mantenidos en cuentas corrientes bancarias.
- (b) Los fondos mutuos, corresponden a fondos de renta fija en pesos, de única serie, los cuales se encuentran registrados al valor de la cuota respectiva a la fecha de cierre de los presentes estados financieros.
- (c) Los depósitos a plazo corresponden a depósitos renovables automáticos, los cuales se encuentran registrados según su valor a la fecha de cierre de los estados financieros.

SARA ROSA DOS SPA Y FILIALES

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS (Cifras expresadas en miles de pesos - M\$)

7. DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

La composición del rubro al 31 de diciembre de 2021 y al 31 de diciembre de 2020 es el siguiente:

	Hasta 30 días \$	Más de 30 días y hasta 1 año \$	Más de 1 año \$	Total \$
Al 31 de diciembre de 2021:				
Deudores por ventas	88.064	-	-	88.064
Deudores varios	<u>8.980</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>8.980</u>
Total deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	<u>97.044</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>97.044</u>
Al 31 de diciembre de 2020:				
Deudores por ventas	10.095	-	-	10.095
Deudores varios	<u>6.120</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>6.120</u>
Total deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	<u>16.215</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>16.215</u>

Al 31 de diciembre de 2021 y al 31 de diciembre de 2020, los valores razonables de los deudores por ventas corresponden a arriendos pendientes de cobro de los arrendatarios, rebajada la estimación de deudores incobrables. Los deudores varios corresponden principalmente a arriendos por cobrar a empresa recaudadora y anticipo a proveedores.

8. INFORMACIÓN SOBRE PARTES RELACIONADAS

Las principales operaciones con partes relacionadas son:

- a. **Accionistas** - La distribución de los Accionistas de la Sociedad al 31 de diciembre de 2021 y al 31 de diciembre de 2020 es la siguiente:

Nombre accionista	Acciones Nº	Participación	
		31.12.2021 %	31.12.2020 %
Fondo de Inversión Asset Rentas Residenciales	<u>1.052</u>	<u>100</u>	<u>100</u>

- b. **Saldos y transacciones con entidades relacionadas:**

b.1 Cuentas por Cobrar:

SARA ROSA DOS SPA Y FILIALES

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS (Cifras expresadas en miles de pesos - M\$)

			UF	Corriente M\$	No corriente M\$	Total M\$
31.12.2021:						
	cuentas por cobrar	Pesos			-	-
Total				-	-	-
31.12.2020:						
76.418.978-7 Inmobiliaria Carmen SpA	cuentas por cobrar	Pesos	-	77.806	-	77.806
Total			-	77.806	-	77.806

c. Saldos y transacciones con entidades relacionadas:

c.1 Cuentas por pagar:

Rut	Nombre entidad relacionada	Relación	Tipo de transacción	Moneda País Relacionad	UF	Corriente M\$	No corriente M\$	Total M\$
31.12.2021:								
76.328.507-	Fondo de Inversión Asset Rentas Residenciales	Matriz	Pagaré en UF	Pesos	247.892,13		7.682.608	7.682.608
			Intereses por pagar		1.027,29		31.837	31.837
76.328.507-	Fondo de Inversión Asset Rentas Residenciales	Matriz	Dividendo por pagar	Pesos		20.000	0	20.000
76.691.098-	Inmobiliaria Santiago SpA		cuentas por cobrar	Pesos			5427	5.427
76.418.978-	Inmobiliaria Carmen SpA		cuentas por pagar	Pesos			16.833	16.833
Total					<u>248.919,42</u>	<u>20.000</u>	<u>7.736.705</u>	<u>7.756.706</u>
31.12.2020:								
76.328.507-	Fondo de Inversión Asset Rentas Residenciales	Matriz	Pagaré en UF	Pesos	248.919,42		7.236.170	7.236.170
76.328.507-	Fondo de Inversión Asset Rentas Residenciales	Matriz	Dividendo por pagar	Pesos		40.000	0	40.000
76.691.098-	Inmobiliaria Santiago SpA		cuentas por cobrar	Pesos			2.376	2.376
76.418.978-	Inmobiliaria Carmen SpA		cuentas por pagar	Pesos			895	895
Total					<u>248.919,42</u>	<u>40.000</u>	<u>7.239.441</u>	<u>7.279.441</u>

No existen deudas de dudoso cobro relativo a saldos pendientes que ameriten provisión ni gastos reconocidos por este concepto.

SARA ROSA DOS SPA Y FILIALES

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

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

d. Transacción entre empresa relacionada con efecto en resultados

Rut	Nombre	Naturaleza de la relación	Descripción de la transacción	31.12.2021		31.12.2020	
				Monto	/ Abono	Monto	/ Abono
				M\$	M\$	M\$	M\$
76.328.50	Fondo de Inversión Asset	Matriz	Reajuste Intereses	476.302	(476.302)	188.685	(188.685)
				361.434	(361.434)	348.197	(348.197)

e. **Administración y alta Dirección** - En escritura pública de constitución celebrada el 3 de diciembre de 2015 se definió que la Sociedad sea administrada por la Administradora del Fondo de Inversión Asset Rentas Residenciales.

f. **Personal clave de la Administración** - Personal clave se define como aquellas personas que tienen autoridad y responsabilidad para planificar, dirigir y controlar las actividades de la entidad, ya sea directa o indirectamente, incluyendo cualquier miembro (sea o no ejecutivo) del consejo de administración u órgano de gobierno equivalente de la entidad. En escritura pública de constitución celebrada el 13 de diciembre de 2015 al designar al Fondo de Inversión Asset Rentas Residenciales, como administrador, define que, a través de sus apoderados, designados por escritura pública, puedan ejercitar en nombre de la sociedad "SARA ROSA DOS SpA". todas y cada una de las facultades indicadas en el artículo Décimo Primero de los Estatutos.

g. **Otras prestaciones** - Sociedad no realizada pagos por conceptos distintos a Dietas al Administrador de la Sociedad y a los mencionados a continuación.

g.1 Gastos en asesoría del administrador de la Sociedad - Durante los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2021 y al 31 de diciembre de 2020, no existen gastos en asesoría del administrador de la Sociedad.

g.2 Remuneración de los miembros de la alta dirección que no son directores - No existe alta dirección.

g.3 Cuentas por cobrar y pagar y otras transacciones - No existen cuentas por cobrar y pagar entre la Sociedad y su administrador.

g.4 Otras transacciones - No existen otras transacciones entre la Sociedad y su administrador.

g.5 Planes de incentivo a los principales ejecutivos y gerentes - Durante los años 2020 y 2019, no existen planes de incentivo a los principales ejecutivos y gerentes de la sociedad.

g.6 Indemnizaciones pagadas a los principales ejecutivos y gerentes - Durante los años 2020 y 2019, no existen indemnizaciones pagadas entre la Sociedad y su administrador.

SARA ROSA DOS SPA Y FILIALES

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS
(Cifras expresadas en miles de pesos - M\$)

g.7 Cláusulas de garantía: Directorio y Gerencia de la Compañía - La Sociedad no tiene pactado cláusulas de garantía con su administrador.

9. ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

El detalle de los activos por impuestos corrientes es el siguiente

	31.12.2021	31.12.2020
	M\$	M\$
Pagos Provisionales mensuales	23.411	6.855
PPUA a solicitar por el AT 2022	244.118	-
PPUA a solicitar por el AT 2021	-	128.869
	<u>267.529</u>	<u>135.724</u>

10. PROPIEDADES, PLANTAS Y EQUIPOS

El detalle de Propiedades, Plantas y Equipos es el siguiente:

	31.12.2021	31.12.2020
	M\$	M\$
Propiedades, plantas y equipos		
Equipos computacionales	4.754	2.373
Muebles y útiles	27.333	30.349
Instalaciones	<u>41.821</u>	<u>48.309</u>
Total	<u>73.908</u>	<u>81.031</u>

	Saldo Inicial	Adiciones	Depreciación	Cambios totales	Total
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
31.12.2021:					
Equipos computacionales	2.373	3.017	(636)	2.381	4.754
Muebles y útiles	30.349	2.342	(5.359)	(3.017)	27.332
Instalaciones	<u>48.309</u>	-	<u>(6.487)</u>	<u>(6.487)</u>	<u>41.822</u>
Total al 31.12.2021	<u>81.031</u>	<u>5.359</u>	<u>(12.482)</u>	<u>(7.123)</u>	<u>73.908</u>
31.12.2020:					
Equipos computacionales	2.367	405	(399)	6	2.373
Muebles y útiles	18.520	15.143	(3.314)	11.829	30.349
Instalaciones	<u>50.426</u>	<u>4.208</u>	<u>(6.325)</u>	<u>(2.117)</u>	<u>48.309</u>
Total al 31.12.2020	<u>71.313</u>	<u>19.756</u>	<u>(10.038)</u>	<u>9.718</u>	<u>81.031</u>

SARA ROSA DOS SPA Y FILIALES

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS (Cifras expresadas en miles de pesos - M\$)

11. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

La sociedad y sus filiales reconocen como propiedades de inversión, aquellos inmuebles mantenidos, ya sea, para ser explotadas en régimen de arriendo.

Las propiedades de inversión se registran inicialmente al costo, incluyendo los costos de adquisición. Posteriormente al reconocimiento inicial, las propiedades de inversión se valorizan a valor justo, conforme a las políticas contables mencionadas en la Nota N°2.2f.

a. El detalle de las propiedades de inversión es el siguiente:

Tipo de bien raíz	País	Tipo de renta	Valorización al cierre	
			31.12.2021 M\$	31.12.2020 M\$
Edificio Sara Del Campo	Chile	Arriendo	37.408.487	32.495.585
Edificio Santa Rosa	Chile	Arriendo	16.892.943	14.769.780
Estacionamiento Juan Mitjans	Chile	Arriendo	1.140.031	-
Estacionamiento Pedro Alarcón	Chile	Arriendo	863.399	-
Totales			<u>56.304.860</u>	<u>47.265.365</u>

b. Los movimientos ocurridos al costo y valor razonable son los siguientes:

Tipo de bien raíz	inicial M\$	justo M\$	Adiciones M\$	cierre M\$
Al 31 de diciembre de 2021:				
Edificio Sara del Campo	32.495.585	4.730.624	182.278	37.408.487
Edificio Santa Rosa	14.769.780	2.028.996	94.167	16.892.943
Estacionamiento Juan Mitjans	-	264.832	875.199	1.140.031
Estacionamiento Pedro Alarcón	-	315.929	547.470	863.399
Total	<u>47.265.365</u>	<u>7.340.381</u>	<u>1.699.114</u>	<u>56.304.860</u>
Al 31 de diciembre de 2020:				
Edificio Sara del Campo	30.393.976	1.924.242	177.367	32.495.585
Edificio Santa Rosa	<u>14.235.256</u>	<u>519.506</u>	<u>15.018</u>	<u>14.769.780</u>
Total	<u>44.629.232</u>	<u>2.443.748</u>	<u>192.385</u>	<u>47.265.365</u>

SARA ROSA DOS SPA Y FILIALES

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS (Cifras expresadas en miles de pesos - M\$)

12. ARRENDAMIENTOS

La Sociedad establece contratos de arrendamiento de la totalidad de los departamentos, estacionamientos y bodegas de su inmueble clasificados como propiedades de inversión (ver Nota N°11). Los contratos producen los ingresos de la Sociedad ascendentes a M\$ 3.597.623.- al 31 de diciembre de 2021 (M\$ 3.428.231.- en 2020).

13. IMPUESTOS A LAS GANANCIAS

- a. **Saldos de impuestos diferidos** - Los pasivos por impuestos diferidos se detallan a continuación:

	31.12.2021	31.12.2020
	M\$	M\$
Pérdida tributaria	(1.132.903)	(997.333)
Gastos activados	86.032	86.032
Estimación deudores incobrables	-	-
Provisión de vacaciones	(2.377)	(3.568)
Diferencia entre activo fijo financiero y tributario	(1.155)	(1.369)
Diferencia entre propiedad de inversión financiera y tributaria	<u>1.110.531</u>	<u>804.199</u>
Total pasivo (activo) por impuestos diferidos	<u>60.129</u>	<u>(112.039)</u>

- b. **Pasivos por impuestos corrientes** - el detalle de la provisión efectuada por impuesto a la renta es el siguiente:

	31.12.2021	31.12.2020
	M\$	M\$
Provisión impuesto a la renta	<u>305.148</u>	<u>143.188</u>

- c. **Impuesto a la renta reconocido en resultados** - Al 31 de diciembre de 2021 y 2020 la Sociedad ha efectuado una provisión por impuesto a la renta cuya composición se detalla a continuación:

	31.12.2021	31.12.2020
	M\$	M\$
Gasto por impuestos corrientes a las ganancias:		
Gasto por impuestos corrientes	<u>(305.145)</u>	<u>(143.188)</u>
Gasto por impuestos corrientes, neto, total	<u>(305.145)</u>	<u>(143.188)</u>
Gasto por impuestos diferidos a las ganancias:		
Diferencias temporarias	<u>(172.172)</u>	<u>201.331</u>
Gasto por impuestos diferidos, neto, total	<u>(172.172)</u>	<u>201.331</u>
Ingreso por impuesto a las ganancias	<u>(477.317)</u>	<u>58.143</u>

SARA ROSA DOS SPA Y FILIALES

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS (Cifras expresadas en miles de pesos - M\$)

- d. **Conciliación de la tasa efectiva** - el cargo total del año se puede reconciliar con la utilidad contable de la siguiente manera:

Conciliación de la tasa efectiva	31.12.2021 M\$	31.12.2020 M\$
Utilidad (perdida) financiera antes de impuesto a las ganancias	5.843.936	2.130.642
Impuesto a la renta a la tasa vigente	(1.577.863)	(575.273)
Diferencias temporarias y permanentes:		
Diferencias temporarias	<u>1.100.546</u>	<u>633.416</u>
Impuesto a la renta por tasa efectiva	<u>(477.317)</u>	<u>58.143</u>
Ingreso (Gasto) por impuesto a la renta de estado de resultado	(477.317)	58.143
	%	%
Tasa impositiva legal	27,00	27,00
Diferencias permanentes	<u>(18,83)</u>	<u>(29,73)</u>
Tasa impositiva efectiva	<u>8,17</u>	<u>(2,73)</u>

14. CUENTAS COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

El detalle de los acreedores comerciales y otras cuentas por pagar es el siguiente:

	Moneda	31.12.2021 M\$	31.12.2020 M\$
Corriente:			
Cuentas por pagar	Peso chileno	36.874	51.419
Acreedores varios	Peso chileno	550.424	-
Retenciones	Peso chileno	<u>6.716</u>	<u>8.199</u>
Total		<u>594.014</u>	<u>59.618</u>

15. OTRAS PROVISIONES

- a) Al 31 de diciembre de 2021 y al 31 de diciembre de 2020 el detalle es el siguiente:

	31.12.2021 M\$	31.12.2020 M\$
Corrientes:		
Provisiones de gastos	<u>87.560</u>	<u>58.090</u>

SARA ROSA DOS SPA Y FILIALES

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS (Cifras expresadas en miles de pesos - M\$)

- b) El movimiento de las provisiones al 31 de diciembre del 2021 y al 31 de diciembre de 2020 es el siguiente:

Tipo de provisión	Saldo inicial M\$	Incrementos M\$	Liberaciones M\$	Saldo al cierre M\$
31 de diciembre de 2021:				
Provisión de gastos	<u>58.090</u>	<u>344.922</u>	<u>(315.452)</u>	<u>87.560</u>
31 de diciembre de 2020:				
Provisión de gastos	<u>24.713</u>	<u>352.587</u>	<u>(319.210)</u>	<u>58.090</u>

16. PROVISIONES CORRIENTES POR BENEFICIOS A LOS EMPLEADOS

- a) Al 31 de diciembre de 2021 y al 31 de diciembre de 2020 el detalle es el siguiente:

	31.12.2020 M\$	31.12.2020 M\$
Corrientes:		
Provisión de vacaciones	<u>8.802</u>	<u>13.215</u>

- b) El movimiento de las provisiones por beneficios a los empleados al 31 de diciembre del 2020 y al 31 de diciembre de 2020 es el siguiente:

Tipo de provisión	Saldo inicial M\$	Incrementos M\$	Liberaciones M\$	Saldo al cierre M\$
31 de diciembre de 2020:				
Provisión de vacaciones	<u>17.596</u>	<u>139.611</u>	<u>(143.992)</u>	<u>13.215</u>
31 de diciembre de 2019:				
Provisión de vacaciones	<u>12.558</u>	<u>158.125</u>	<u>(153.087)</u>	<u>17.596</u>

17. OTROS PASIVOS NO FINANCIEROS CORRIENTES

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

SARA ROSA DOS SPA Y FILIALES

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS (Cifras expresadas en miles de pesos - M\$)

	31.12.2021		31.12.2020	
	UF	M\$	UF	M\$
Garantía de arriendo Santa Rosa	4.192,30	129.927	2.516,32	73.150
Garantía de arriendo Sara del Campo	2.159,07	66.913	4.920,62	143.044
Garantía de arriendo locales comerciales	240,49	7.453	244,88	7.119
Otros Pasivos	-	-	-	-
Total	<u>6.591,85</u>	<u>204.293</u>	<u>7.681,82</u>	<u>223.313</u>

18. INGRESOS PERCIBIDOS POR ADELANTADO

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

	31.12.2021	31.12.2020
	M\$	M\$
Arriendo anticipados Santa Rosa	44.849	26.291
Arriendo anticipados Sara del campo	75.743	67.209
Devolución de garantía Santa Rosa	787	1.923
Devolución de garantía Sara del campo	154	3.174
Arriendo anticipado Estacionamiento Pedro Alarc	3.880	-
Arriendo anticipado Estacionamiento Juan Mitjan	6.902	-
Anticipo de clientes		1.142
	<u>132.315</u>	<u>99.739</u>

19. OTROS PASIVOS FINANCIEROS NO CORRIENTES

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

	31.12.2021		31.12.2020	
	UF	M\$	UF	M\$
Mutuo Hipotecaria en UF	1.649.990,44	51.136.273	1.712.498,25	49.782.889
Intereses diferidos	<u>(643.076,99)</u>	<u>(19.930.075)</u>	<u>(688.672,77)</u>	<u>(20.019.945)</u>
Total	<u>1.006.913,45</u>	<u>31.206.198</u>	<u>1.023.825,48</u>	<u>29.762.944</u>

A continuación, se detallan las obligaciones con sus respectivos plazos:

País	Nombre acreedor	Moneda	Plazo	Tasa anual %	Total no corriente	
					31.12.2021	31.12.2020
					UF	UF
Chile	Compañía de Seguros Corpseguros S.A.	UF	30 años	4,5	696.000	696.000
Chile	Compañía de Seguros Confuturo S.A.	UF	30 años	4,5	<u>324.000</u>	<u>324.000</u>
Total					<u>1.020.000</u>	<u>1.020.000</u>

SARA ROSA DOS SPA Y FILIALES

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS
(Cifras expresadas en miles de pesos - M\$)

20. INFORMACIÓN A REVELAR SOBRE EL PATRIMONIO NETO

- a. **Capital suscrito y pagado y número de acciones** - Al 31 de diciembre de 2021, el capital suscrito y pagado asciende a M\$5.415.763.- y está representado por 1.494 acciones de una serie, sin valores nominales, íntegramente suscritos y pagados.

	31.12.2021	31.12.2020
	M\$	M\$
Saldo inicial	<u>5.415.763</u>	<u>3.812.415</u>
Total	<u><u>5.415.763</u></u>	<u><u>3.812.415</u></u>

- b. **Capital emitido** - El capital emitido corresponde al capital pagado indicado en la letra a).

- c. **Resultados retenidos** - El movimiento de la reserva por resultados retenidos es el siguiente:

	31.12.2021	31.12.2020
	M\$	M\$
Saldo inicial	6.724.122	5.015.337
Pago de dividendos eventuales o definitivos	(245.000)	(480.000)
Utilidad del año	<u>5.342.456</u>	<u>2.188.785</u>
Resultados retenidos total	<u><u>11.821.578</u></u>	<u><u>6.724.122</u></u>

La sociedad durante el año 2021, realizó la siguiente distribución de dividendos:

1. Acta fecha 27 de enero de 2021 por \$ 35.000.000
2. Acta fecha 26 de febrero de 2021 por \$ 85.000.000
3. Acta fecha 29 de marzo de 2021 por \$ 75.000.000
4. Acta fecha 27 de septiembre de 2021 por \$ 15.000.000
5. Acta fecha 29 de octubre de 2021 por \$ 15.000.000
6. Acta fecha 21 de diciembre de 2021 por \$ 20.000.000

SARA ROSA DOS SPA Y FILIALES

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS (Cifras expresadas en miles de pesos - M\$)

- d. Ganancias por acción** - El resultado por acción se ha obtenido dividiendo el resultado del ejercicio por el número de acciones ordinarias en circulación durante los períodos informados.

participación en el patrimonio neto	<u>5.342.456</u>	<u>2.188.785</u>
Resultado disponible para accionistas comunes, básico	<u>5.342.456</u>	<u>2.188.785</u>
Número de acciones	1.494	1.052
Ganancias básicas por acción en \$	<u>3.575.941</u>	<u>2.080.594</u>
Resultado disponible para accionistas comunes, básico	<u>5.342.456</u>	<u>2.188.785</u>
Resultado disponible para accionistas comunes, diluidos	<u>5.342.456</u>	<u>2.188.785</u>
Promedio ponderado de números de acciones, básico	1.494	1.052
Promedio ponderado de números de acciones, diluido	<u>1.494</u>	<u>1.052</u>
Ganancias diluidas por acción en \$	<u>3.575.941</u>	<u>2.080.594</u>

21. INGRESOS Y COSTOS OPERACIONALES

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

- a) Ingresos de actividades ordinarias:

Conceptos	31.12.2021	31.12.2020
	M\$	M\$
Ingresos por arriendos	3.597.623	3.428.231
Liquidación de garantías	95.546	113.903
Otros ingresos	<u>99.698</u>	<u>101.418</u>
Total ingresos de actividades ordinarias	<u>3.792.867</u>	<u>3.643.552</u>

- b) Costo de ventas:

SARA ROSA DOS SPA Y FILIALES

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS (Cifras expresadas en miles de pesos - M\$)

Conceptos	31.12.2021 M\$	31.12.2020 M\$
Administración del edificio	(239.069)	-
Mantenimiento y gastos comunes del edificio	(756.243)	(1.317.519)
Otros gastos	<u>(219.097)</u>	<u>-</u>
Total costo de ventas	<u>(1.214.409)</u>	<u>(1.317.519)</u>

22. INGRESOS Y GASTOS NO OPERACIONALES

a) Gasto de Administración:

Conceptos	31.12.2021 M\$	31.12.2020 M\$
Honorarios		
Depreciación	(12.482)	(10.038)
Otros gastos	<u>(146.922)</u>	<u>(130.626)</u>
Total gastos de administración	<u>(159.404)</u>	<u>(140.664)</u>

b) Costos financieros:

Conceptos	31.12.2021 M\$	31.12.2020 M\$
Intereses financieros	(1.726.056)	(1.666.853)
Comisiones y gastos bancarios	<u>(2.973)</u>	<u>(2.340)</u>
Total costos financieros	<u>(1.729.029)</u>	<u>(1.669.193)</u>

c) Resultados por unidades de reajustes:

Los resultados por unidades de reajustes corresponden a la actualización de los créditos Financieros que mantiene la Sociedad, los cuales se encuentran expresados en Unidades de Fomento

	31.12.2021 M\$	31.12.2020 M\$
Resultado por unidad de reajuste UF	<u>(2.417.063)</u>	<u>(959.481)</u>

SARA ROSA DOS SPA Y FILIALES

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS
(Cifras expresadas en miles de pesos - M\$)

23. DETERMINACIÓN DEL VALOR RAZONABLE

Los valores razonables de las propiedades de inversión se basan inicialmente al costo de transacción y posteriormente a valor de mercado, que se determina mediante la valorización por el método de capitalización de rentas esperadas en base a los flujos generados por la propiedad tasada.

24. GARANTÍAS COMPROMETIDAS CON TERCEROS, ACTIVOS Y PASIVOS CONTINGENTES

Garantías directas:

Rut	País	Naturaleza de la relación	Activo comprometido	Monto comprometido de la garantía (M\$)	% del activo total de la Sociedad	Indicar tipo de prohibición o gravamen	Nombre del beneficiario
76.090.431-7	Chile	Directa	Edificio Sara del Campo	100% del valor del edificio M\$32.495.585.-	67,46%	Primera Hipoteca	Compañía de Seguros Corpseguros S.A.
76.090.431-7	Chile	Directa	Edificio Santa Rosa	100% del valor del edificio M\$14.769.780.-	30,66%	Primera Hipoteca	Compañía se Seguros Confuturo S.A.

25. MEDIO AMBIENTE

Sara Rosa Dos SpA es una Sociedad que invierte en bienes inmuebles, por lo cual no realiza gastos ni investigaciones en esta área.

26. CONTINGENCIAS

Al 31 de diciembre de 2021 la Sociedad no presenta contingencias.

27. HECHOS POSTERIORES

En el período comprendido entre el 01 de enero de 2021 y la presentación de estos Estados Financieros Consolidados, no han ocurrido hechos posteriores significativos que puedan afectar la presentación de los presentes Estados Financieros Consolidados.

* * * * *