

*Estados Financieros*

***INMOBILIARIA CARMEN SPA***

*Santiago, Chile*

*31 de diciembre de 2022 y 2021*

## **INMOBILIARIA CARMEN SPA**

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

### Contenido:

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

# Informe de los auditores independientes

A los Señores Presidente, Directores y Accionistas de:  
**Inmobiliaria Carmen SpA**

Hemos efectuado una auditoría a los estados financieros adjuntos de Inmobiliaria Carmen SpA, que comprende el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2022 y los correspondientes estados integrales de resultados, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha y las correspondientes notas a los estados financieros.

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

La administración es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF). Esta responsabilidad incluye el diseño, implementación y mantención de un control interno pertinente para la preparación y presentación razonable de estados financieros que estén exentos de representaciones incorrectas significativas, ya sea debido a fraude o error.

## **Responsabilidad del auditor**

Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre estos estados financieros a base de nuestra auditoría. Efectuamos nuestra auditoría 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 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. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de representaciones incorrectas significativas de los estados financieros, 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 de la entidad con el objeto de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la entidad. En consecuencia, no expresamos tal tipo de opinión. Una auditoría incluye, también, evaluar lo apropiadas que son las políticas de contabilidad utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables significativas efectuadas por la Administración, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros.

[www.hlbsurlatinachile.com](http://www.hlbsurlatinachile.com)

Alfredo Barros Errázuriz 1954, Piso 18, Providencia, Santiago, Chile

TEL: 56 (2) 2651 3000

Surlatina Auditores Ltda. es una firma independiente de HLB, una red global de firmas de auditoría y asesoría independientes, cada una de las cuales es una entidad legal separada independiente y, como tal, no tiene responsabilidad por los actos y omisiones de ningún otro miembro. Para más antecedentes visitar [hlb.global](http://hlb.global)

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 presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera de Inmobiliaria Carmen SpA al 31 de diciembre de 2022 y los resultados de sus operaciones y los flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

### **Otros asuntos**

Los estados financieros por el año terminado al 31 de diciembre de 2021 de Inmobiliaria Carmen SpA, fueron auditados por otros auditores, quienes expresaron una opinión sin salvedades sobre los mismos en su informe de fecha 21 de marzo de 2022.

Santiago, Chile  
15 de marzo de 2023

Marco Opazo Herrera  
Socio

## INMOBILIARIA CARMEN SPA

### ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021

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

	Nota N°	31.12.2022 M\$	31.12.2021 M\$
<b>Activos Corrientes:</b>			
Efectivo y equivalentes al efectivo	6	402.013	334.168
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	7	350.587	448.056
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas	8	12	2.869
<b>Total Activos Corrientes</b>		<b>752.612</b>	<b>785.093</b>
<b>Activos No Corrientes:</b>			
Otros activos financieros, no corrientes			
Otros activos no financieros, no corrientes	9	1.968	1.737
Activos intangibles distintos de la plusvalía	10	-	1.564
Propiedades, plantas y equipos	11	260.070	242.501
Propiedades de inversión	12	73.765.771	63.721.814
Activos por impuestos diferidos			
<b>Total Activos No Corrientes</b>		<b>74.027.809</b>	<b>63.967.616</b>
<b>TOTAL ACTIVOS</b>		<b>74.780.421</b>	<b>64.752.709</b>
<b>Pasivos Corrientes:</b>			
Otros pasivos financieros corrientes	19	185.432	-
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	15	157.522	386.363
Cuentas por pagar a entidades relacionadas	8	1.239.566	97.369
Otras provisiones	16	17.453	47.569
Provisiones por beneficios a los empleados	17	87.745	67.462
Otros pasivos no financieros corrientes	18	587.624	482.677
<b>Total Pasivos Corrientes</b>		<b>2.275.342</b>	<b>1.081.440</b>
<b>Pasivos No Corrientes:</b>			
Otros pasivos financieros no corrientes	19	15.542.290	13.949.055
Cuentas por pagar a entidades relacionadas	8	36.621.484	33.392.192
Pasivos por impuestos diferidos	14	4.345.259	3.598.864
<b>Total Pasivos No Corrientes:</b>		<b>56.509.033</b>	<b>50.940.111</b>
<b>TOTAL PASIVOS</b>		<b>58.784.375</b>	<b>52.021.551</b>
<b>Patrimonio:</b>			
Capital emitido	20	4.539.992	4.270.257
Ganancias (pérdidas) acumuladas	20	11.456.054	8.460.901
<b>Total Patrimonio</b>		<b>15.996.046</b>	<b>12.731.158</b>
<b>TOTAL PATRIMONIO Y PASIVOS</b>		<b>74.780.421</b>	<b>64.752.709</b>

Las notas adjuntas N° 1 a 27 forman parte integral de estos Estados Financieros.

**INMOBILIARIA CARMEN SPA**

## ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES POR LOS EJERCICIOS TERMINADOS

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021

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

	Nota N°	01.01.2022 31.12.2022 M\$	01.01.2021 31.12.2021 M\$
<b>Ingresos (Pérdidas) de la operación</b>			
Ingresos de actividades ordinarias	21	5.690.177	4.894.898
Costo de ventas	21	(2.994.392)	(2.542.624)
<b>Margen bruto</b>		<b>2.695.785</b>	<b>2.352.274</b>
Gasto de administración	22	(451.376)	(315.099)
Otras ganancias (pérdidas)		276	240
Otros Costos fuera de la operación		(564)	(14.433)
Ingresos financieros		2.715	1.609
Ganancias (pérdidas) que surgen de la diferencia entre el valor libro anterior y el valor justo de activos financieros reclasificados medidos a valor razonable	12	9.759.779	6.333.879
Costos financieros	22	(1.705.079)	(1.534.274)
Resultado por unidades de reajuste	22	(6.254.989)	(2.927.283)
<b>Total gastos de operación</b>		<b>1.350.762</b>	<b>1.544.639</b>
Ganancia (pérdida), antes de impuestos		4.046.547	3.896.913
Gastos por impuestos diferidos			
Gasto por impuestos a las ganancias	14	(746.394)	(935.084)
<b>Resultado del ejercicio</b>		<b>3.300.153</b>	<b>2.961.829</b>
<b>TOTAL RESULTADO INTEGRAL</b>		<b>3.300.153</b>	<b>2.961.829</b>

Las notas adjuntas N° 1 a 27 forman parte integral de estos Estados Financieros.

## INMOBILIARIA CARMEN SPA

### ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO POR LOS EJERCICIOS TERMINADOS

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021

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

	<b>Capital Emitido MS</b>	<b>Resultados Acumulados MS</b>	<b>Total Patrimonio MS</b>
Saldo Inicial al 01-01-2022	4.270.258	8.460.900	12.731.158
Incremento (disminución) por transferencias y otros cambios	269.735		269.735
Resultado del ejercicio		3.300.153	3.300.153
Reparto de dividendos		(305.000)	(305.000)
<b>Total al 31-12-2022</b>	<b>4.539.992</b>	<b>11.456.053</b>	<b>15.996.045</b>

	<b>Capital Emitido MS</b>	<b>Resultados Acumulados MS</b>	<b>Total Patrimonio MS</b>
Saldo Inicial al 01-01-2021	4.257.285	6.082.072	10.339.357
Incremento (disminución) por transferencias y otros cambios	12.973		12.973
Resultado del ejercicio		2.961.828	2.961.828
Reparto de dividendos		(583.000)	(583.000)
<b>Total al 31-12-2021</b>	<b>4.270.258</b>	<b>8.460.900</b>	<b>12.731.158</b>

Las notas adjuntas N° 1 a 27 forman parte integral de estos Estados Financieros.

## INMOBILIARIA CARMEN SPA

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO – METODO DIRECTO, POR LOS EJERCICIOS TERMINADOS  
Al 31 de diciembre de 2022 y 2021  
(Cifras expresadas en miles de pesos - M\$)

	01.01.2022 31.12.2022 M\$	01.01.2021 31.12.2021 M\$
<b>Flujos de efectivo originado por actividades de la operación:</b>		
Clases de cobros por actividades de operación	5.692.028	4.816.626
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	(1.718.048)	(1.437.304)
Pago a y por cuenta de los empleados	(1.679.647)	(1.345.713)
Otras entradas (salidas) de efectivo	276	116.245
<b>Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación</b>	<b>2.294.609</b>	<b>2.149.854</b>
<b>Flujos de efectivo originado por actividades de inversión:</b>		
Intereses recibidos de inversión	2.715	1.609
Compras de propiedades, planta y equipo, clasificados como actividades de inversión	(81.746)	(24.457)
Compras de propiedades de inversión, clasificados como actividades de inversión	(284.176)	(176.866)
<b>Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de inversión</b>	<b>(363.207)</b>	<b>(199.714)</b>
<b>Flujos de efectivo originado por actividades de financiamiento:</b>		
Importes procedentes de la emisión de acciones	269.735	12.973
Préstamos de entidades relacionadas	(47.545)	42.094
Importes procedentes de préstamos de largo plazo	0	-
Repartos de dividendos	(305.000)	(563.000)
Intereses pagados clasificados como actividades de financiación	(1.034.336)	(1.530.334)
Reembolso de préstamos	(724.027)	-
Pagos de préstamos de entidades relacionadas	(22.000)	-
<b>Flujo de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiamiento</b>	<b>(1.863.173)</b>	<b>(2.038.267)</b>
<b>Incremento neto (disminución) en el efectivo y equivalente al efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio</b>	<b>68.229</b>	<b>(88.127)</b>
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	68.229	(88.127)
Efectivo y Equivalente al Efectivo al principio del período	334.168	422.295
<b>SALDO FINAL DE EFECTIVO Y EFECTIVO EQUIVALENTE</b>	<b>402.012</b>	<b>334.168</b>

Las notas adjuntas N° 1 a 27 forman parte integral de estos Estados Financieros.



**INMOBILIARIA CARMEN SPA**  
**ÍNDICE**

<b>CONTENIDO</b>	<b>PÁG.</b>
1. ANTECEDENTES DE LA SOCIEDAD	1
2. RESUMEN PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES	1
2.1. Principales políticas contables	1
a. Bases de preparación y período	1
b. Bases de conversión	2
c. Período cubierto	2
d. Moneda funcional	2
e. Conversión de saldos en moneda extranjera	2
f. Compensación de saldos y transacciones	3
g. Propiedades de inversión	3
h. Pérdidas por deterioro de valor	3
i. Impuesto	4
j. Activos y pasivos financieros	4
k. Estado de flujo de efectivo	9
l. Clasificación de saldos en corriente y no corriente	10
m. Dividendo mínimo	10
n. Medio ambiente	10
o. Reconocimiento de ingresos, gastos operacionales y financieros	11
p. Ganancia por acción	11
q. Segmentos	11
3. CAMBIOS CONTABLES	13
4. GESTIÓN DEL RIESGO:	13
4.1 Riesgo de crédito	13
4.2 Riesgo de liquidez	14
5. ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES	16
6. EFECTIVO Y EQUIVALENTE AL EFECTIVO	17
7. DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR	17
8. INFORMACIÓN SOBRE PARTES RELACIONADAS	17
9. OTROS ACTIVOS NO FINANCIEROS, NO CORRIENTES	21
10. ACTIVOS INTANGIBLES DISTINTOS A LA PLUSVALÍA	21
11. PROPIEDADES, PLANTAS Y EQUIPOS	22
12. PROPIEDADES DE INVERSIÓN	22
13. ARRENDAMIENTOS	23
14. IMPUESTOS A LAS GANANCIAS	23
15. CUENTAS COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR	24
16. OTRAS PROVISIONES CORRIENTES	25
17. PROVISIONES CORRIENTES POR BENEFICIOS A LOS EMPLEADOS	25
18. OTROS PASIVOS NO FINANCIEROS CORRIENTES	26
19. OTROS PASIVOS FINANCIEROS NO CORRIENTES	27
20. INFORMACIÓN A REVELAR SOBRE EL PATRIMONIO NETO	28
21. INGRESOS Y COSTOS OPERACIONALES	29
22. INGRESOS Y GASTOS NO OPERACIONALES	30
23. DETERMINACIÓN DEL VALOR RAZONABLE	30
24. GARANTÍAS COMPROMETIDAS CON TERCEROS, ACTIVOS Y PASIVOS CONTINGENTES	31
25. MEDIO AMBIENTE	31
26. CONTINGENCIAS	31
27. HECHOS POSTERIORES	31

# **INMOBILIARIA CARMEN SPA**

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

---

## **1. ANTECEDENTES DE LA SOCIEDAD**

Inmobiliaria Carmen SpA, se constituyó como sociedad por acciones por escritura pública de fecha de 11 de diciembre de 2014 en la Notaría de Don Eduardo Diez Morello.

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 30 de junio de 2016, mediante escritura pública y frente al Notario Eduardo Javier Diez Morello, se efectuó fusión por incorporación de las sociedades Asset Santa Elena SpA, Asset Balmaceda SpA y Asset Maule SpA, en Inmobiliaria Carmen 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. Tal como lo requiere NIIF, éstas políticas han sido diseñadas en función de las NIIF vigentes al 31 de diciembre de 2022.

### **2.1. Principales políticas contables**

- a. Bases de preparación y período** - Los presentes Estados Financieros de Inmobiliaria Carmen SpA, por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2022 y 2021, han sido preparados de acuerdo a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y sus interpretaciones, emitidas por el International Accounting Standards Board (en adelante "IASB") y representan la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas internacionales.

Los Estados Financieros de la Sociedad al 31 de diciembre de 2022 fueron aprobados en sesión de Directorio del administrador de la Sociedad con fecha 15 de marzo de 2023.

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

## INMOBILIARIA CARMEN SPA

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

---

A continuación, se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos Estados Financieros. Tal como lo requiere NIIF 1, estas políticas han sido definidas en función de las NIIF vigentes al 31 de diciembre de 2022 aplicadas de manera uniforme.

- 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:

	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
	\$	\$
Dólar estadounidense	855,86	844,69
Unidad de fomento (UF)	35.110,98	30.991,74

- c. Período cubierto** - Los presentes Estados Financieros de la Sociedad comprenden los siguientes ejercicios:

- Estados de Situación Financiera clasificados al 31 de diciembre de 2022 y 2021.
- Estados de Resultados Integrales por los años terminados al 31 de diciembre de 2022 y 2021.
- Estados de Flujos de Efectivo - Método Directo por los años terminados al 31 de diciembre de 2022 y 2021.
- Estados de Cambios en el Patrimonio Neto por los años terminados al 31 de diciembre de 2022 y 2021.

- d. 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 de la Sociedad es el peso chileno. Los presentes Estados Financieros se presentan en miles de pesos M\$.

- e. 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.

## INMOBILIARIA CARMEN SPA

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

---

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.

- f. **Compensación de saldos y transacciones** - Como norma general en los Estados Financieros 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.

- g. **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.

- h. **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.

## **INMOBILIARIA CARMEN SPA**

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

---

- **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.

- i. **Impuesto a las ganancias e impuestos diferidos**

- i.1 **Impuestos a las 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.

- i.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 y que se espera aplicar cuando el correspondiente activo por impuesto diferido se realice o el pasivo por impuesto diferido se liquide.

- j. **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.

## **INMOBILIARIA CARMEN SPA**

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

---

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 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:

## **INMOBILIARIA CARMEN SPA**

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

---

- 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.

#### **(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 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 los mismos 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.

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.

## **INMOBILIARIA CARMEN SPA**

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

---

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 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 remedidos 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 la Sociedad no mantiene instrumentos financieros derivados.

#### **k. 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.

## INMOBILIARIA CARMEN SPA

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

---

- 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.
- l. 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.
- m. 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.

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 no se ha realizado provisión de dividendos mínimos, debido a que la utilidad del ejercicio es producto de valores razonables de la propiedad de inversión y no de utilidades líquidas.

- n. 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.

## INMOBILIARIA CARMEN SPA

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

---

- o. Reconocimiento de ingresos, gastos operacionales y financieros –** Inmobiliaria Carmen 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 y bodegas se reconocen sobre base devengada.

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 UF y a tasaciones realizadas anualmente.

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.

- p. 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 dilutivo que suponga una ganancia por acción diluida diferente del beneficio básico por acción.

- q. 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.

## INMOBILIARIA CARMEN SPA

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

### 2.2 Las siguientes nuevas Normas e Interpretaciones han sido adoptadas en estos estados financieros:

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

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

### 2.3 Las siguientes nuevas Normas e Interpretaciones han sido emitidas pero su fecha de aplicación aún no está vigente:

Nuevas NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
NIIF 17, Contratos de Seguros	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2023.

Enmiendas a NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
Clasificación de pasivos como Corriente o No Corriente (enmiendas a NIC 1).	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2023.
Revelación de Políticas Contables (enmiendas a NIC 1 y NIIF - Declaración Práctica 2)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2023.
Definición de Estimaciones Contables (enmiendas a NIC 8)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2023.
Impuesto Diferido relacionado a Activos y Pasivos que se originan de una Sola Transacción (enmiendas a NIC 12)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2023.
Pasivo por arrendamiento en una venta con arrendamiento posterior (enmiendas a NIIF 16)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2024.
Pasivos no corrientes con convenios de deuda (enmiendas a NIC 1)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2024.

La Administración del fondo anticipa que la aplicación futura de NIIF 17 no tendrá un impacto significativo en sus estados financieros, dado que el fondo no emite contratos de seguros. La Administración del fondo anticipa que la aplicación de las enmiendas podría tener un impacto en los estados financieros del fondo en períodos futuros, en la medida que se originen tales transacciones.

## **INMOBILIARIA CARMEN SPA**

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

---

### **2.4 Responsabilidad de la información y estimaciones realizadas**

La información contenida en estos Estados Financieros es responsabilidad de la Administración de Inmobiliaria Carmen 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 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 al 31 de diciembre de 2022 no presentan cambios en las políticas contables respecto de los Estados Financieros al 31 de diciembre de 2021.
- b) Los Estados Financieros al 31 de diciembre de 2022 no presentan reclasificaciones respecto de los Estados Financieros al 31 de diciembre de 2021.

### **4. GESTIÓN DEL RIESGO:**

La Sociedad considera la gestión y control de riesgos de vital importancia para alcanzar las metas y objetivos definidos sobre la calidad del servicio otorgado en la Administración de activos, como también para garantizar la continuidad de los negocios.

Los límites de riesgos tolerables, las métricas para la medición del riesgo, la periodicidad de los análisis de riesgo son políticas normadas por la Administración. La función de control de riesgo se encuentra en la Administración.

Dada la naturaleza del negocio de la Sociedad, los factores de riesgo a que se enfrenta son acotados y específicos, siendo a su juicio los más relevantes los siguientes:

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

#### **4.1 Riesgo de crédito**

Este riesgo está asociado a la posibilidad que una entidad contraparte sea incapaz de pagar sus obligaciones a su vencimiento. Para la Sociedad este riesgo puede provenir principalmente de los arrendatarios que no sean capaces de cumplir con sus obligaciones en tiempo y forma. Para mitigar este riesgo la Sociedad busca arrendatarios de menor riesgo de incumplimiento y con un prestigio probado. Además se realizan las siguientes acciones:

- i) Antes de formalizar un contrato de arriendo se analiza el riesgo de no pago del futuro arrendatario.
- ii) Todos los posibles contratos de arriendo deben seguir instancias de revisión.
- iii) Se realiza un monitoreo mensual por parte de la Administración de la Sociedad de las cuentas por cobrar y morosidad si la hubiera.
- iv) Se exige una doble garantía a aquellos arrendatarios que no cumplen con la totalidad de los requisitos pre-dispuestos. Dadas las acciones que se realizan el riesgo de crédito de la Sociedad es menor.

## INMOBILIARIA CARMEN SPA

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

### 4.2 Riesgo de liquidez

El riesgo de liquidez es el riesgo asociado a la posibilidad de que la Sociedad no sea capaz de generar suficientes recursos de efectivo para liquidar sus obligaciones en su totalidad.

Para gestionar el riesgo de liquidez, la Sociedad tiene una política de financiamiento con plazos y montos flexibles, de manera de contar con los recursos suficientes para el cumplimiento de sus compromisos financieros.

El financiamiento de la Sociedad es principalmente inversión de sus socios vía títulos de deuda, por lo que el 92% de los pasivos financieros corresponde a estas deudas.

Los instrumentos financieros en los que invierte la Sociedad son de renta fija, de mediano y al corto plazo (depósitos a la vista, fondos mutuos u otros instrumentos financieros de esta categoría).

Las políticas de cobranza exigen una adecuada gestión de la recolección de los dineros, de manera que los flujos esperados retornen de la manera dispuesta para hacer frente a todos los compromisos inmediatos.

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

#### Detalle de Liquidez de los activos y pasivos financieros:

##### Al 31 de diciembre 2022

	7 días a 1 mes M\$	1 a 12 meses M\$	Más de 12 meses M\$	Sin vencimiento estipulado M\$	Total M\$
<b>Activos Financieros:</b>					
Efectivo y efectivo equivalente	402.013	-	-	-	402.013
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	350.587	-	-	-	350.587
Cuentas por cobrar empresas relacionadas	-	12	-	-	12
Otros activos financieros	-	-	-	-	-
<b>Totales</b>	<b>752.600</b>	<b>12</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>752.612</b>

##### Pasivos Financieros:

Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	157.522	-	-	-	157.522
Cuentas por cobrar empresas relacionadas	1.239.566	-	36.621.484	-	37.861.050
Otros pasivos financieros	-	-	15.542.290	-	15.542.290
<b>Totales</b>	<b>1.397.088</b>	<b>-</b>	<b>52.163.774</b>	<b>-</b>	<b>53.560.862</b>

##### 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\$
<b>Activos Financieros:</b>					
Efectivo y efectivo equivalente	334.168	-	-	-	334.168
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	448.056	-	-	-	448.056
Cuentas por cobrar empresas relacionadas	-	2.869	-	-	2.869
Otros activos financieros	-	-	-	-	-
<b>Totales</b>	<b>782.224</b>	<b>2.869</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>785.093</b>

## INMOBILIARIA CARMEN SPA

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

---

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.

#### **4.3. Riesgo operacional**

El riesgo operacional se presenta como la exposición a potenciales pérdidas debido a la falla en la ejecución de los procesos de las actividades propias del negocio de la Sociedad.

Entre las actividades principales se deben considerar el rol del administrador del edificio de propiedad de la Sociedad. La gestión directa de operación, así como la gestión de arreglos de departamentos en cada una de las rotaciones, entre otras funciones, están a cargo de personal contratado por la Sociedad. Así mismo, los servicios de recaudación están a cargo de una empresa externa especializada.

Por último y dentro de los riesgos operacionales, se deben considerar los riesgos por eventos naturales y de responsabilidad civil. Para cubrir dichos riesgos las propiedades están aseguradas con pólizas que cubren las pérdidas materiales, lucro cesante y de responsabilidad civil.

#### **4.4 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.

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.



## INMOBILIARIA CARMEN SPA

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

---

- **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.

### 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.

## INMOBILIARIA CARMEN SPA

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

### 6. EFECTIVO Y EQUIVALENTE AL EFECTIVO

La composición del rubro al 31 de diciembre de 2022 y 2021 es el siguiente:

	31.12.2022	31.12.2021
	M\$	M\$
Banco (a)	139.745	85.615
Fondos mutuos (b)	262.268	248.553
<b>Total</b>	<b>402.013</b>	<b>334.168</b>

- (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 Estados Financieros.

### 7. DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

La composición del rubro al 31 de diciembre de 2022 y 2021 es el siguiente:

	Corriente	
	31.12.2022	31.12.2021
	M\$	M\$
Deudores por ventas	152.827	312.262
Deudores varios	197.760	135.794
<b>Totales</b>	<b>350.587</b>	<b>448.056</b>

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, los valores razonables de los deudores por ventas corresponden a los mismos valores comerciales. Éstos corresponden a arriendos pendientes de cobro de los arrendatarios, rebajada la estimación de deudores incobrables, y a anticipos 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 2022 y 2021 es la siguiente:

Nombre accionista	31.12.2022		31.12.2021	
	Acciones Nº	Participación %	Acciones Nº	Participación %
Fondo de Inversión Asset Rentas Residenciales	453.999	100	427.026	100

## INMOBILIARIA CARMEN SPA

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

### b. Saldos y transacciones con entidades relacionadas:

#### b.1 Cuentas por cobrar:

Rut	Nombre entidad relacionada	Tipo de transacción	Moneda país donde está la entidad relacionada	Corriente M\$	No corriente M\$	Total M\$
<b>31.12.2022:</b>						
76.090.431-7	Sara Rosa SpA	Préstamos en cuenta corriente	Pesos	12	-	12
76.219.806-1	Asset Santa Isabel SpA	Préstamos en cuenta corriente	Pesos	-	-	-
76.691.098-K	Inmobiliaria Santiago SpA	Préstamos en cuenta corriente	Pesos	-	-	-
<b>Total</b>				<b>12</b>	<b>-</b>	<b>12</b>
<b>31.12.2021:</b>						
76.090.431-7	Sara Rosa SpA	Préstamos en cuenta corriente	Pesos	1.065	-	1.065
76.219.806-1	Asset Santa Isabel SpA	Préstamos en cuenta corriente	Pesos	216	-	216
76.691.098-K	Inmobiliaria Santiago SpA	Préstamos en cuenta corriente	Pesos	1.588	-	1.588
<b>Total</b>				<b>2.869</b>	<b>-</b>	<b>2.869</b>

## INMOBILIARIA CARMEN SPA

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

#### c. Saldos y transacciones con entidades relacionadas

##### c.1 Cuentas por pagar:

Rut	Nombre entidad relacionada	Tipo de transacción	Moneda país donde está la entidad relacionada	UF	Corriente M\$	No corriente M\$	Total M\$
<b>31.12.2022:</b>							
76.328.507-3	Fondo de Inversión Asset Rentas Residenciales	Pagaré en UF	Pesos	1.077.051,46	1.194.848	36.621.484	37.816.332
76.328.507-3	Fondo de Inversión Asset Rentas Residenciales	Dividendo	Pesos	-	40.000	-	40.000
76.691.098-K	Asset Santa Isabel SpA	Cuentas por pagar	Pesos	-	-	-	-
76.090.431-7	Sara Rosa SpA	Cuentas por Pagar	Pesos	-	-	-	-
76.691.098-K	Inmobiliaria Santiago SpA	Cuentas por Pagar	Pesos	-	4.718	-	4.718
<b>Total</b>				<b>1.077.051,46</b>	<b>1.239.566</b>	<b>36.621.484</b>	<b>37.861.050</b>
<b>31.12.2021:</b>							
76.328.507-3	Fondo de Inversión Asset Rentas Residenciales	Pagaré en UF	Pesos	1.077.454,59	-	33.392.192	33.392.192
76.328.507-3	Fondo de Inversión Asset Rentas Residenciales	Dividendo	Pesos	-	40.000	-	40.000
76.691.098-K	Asset Santa Isabel SpA	Cuentas por pagar	Pesos	-	26.348	-	26.348
76.090.431-7	Sara Rosa SpA	Cuentas por Pagar	Pesos	-	(15.767)	-	(15.767)
76.691.098-K	Inmobiliaria Santiago SpA	Préstamos en cuenta corriente		-	46.788	-	46.788
<b>Total</b>				<b>1.077.454,59</b>	<b>97.369</b>	<b>33.392.192</b>	<b>33.489.561</b>

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

#### d. Transacción entre empresa relacionada con efecto en resultados

Rut	Nombre	Naturaleza de la relación	Descripción de transacción	31.12.2022		31.12.2021	
				Monto M\$	Efecto en resultado (cargo) / Abono M\$	Monto M\$	Efecto en resultado (cargo) / Abono M\$
76.328.507-3	Fondo de Inversión Asset Rentas Residenciales	Matriz	Reajuste	4.416.718	(4.416.718)	2.066.434	(2.066.434)
			Pagaré en cuenta corriente	37.816.332	-	33.392.192	-
			Intereses	1.042.413	(1.042.413)	226.507	(226.507)

**Administración y alta Dirección** - La Junta Extraordinaria de Accionistas celebrada el 11 de diciembre de 2014 definió que la Sociedad sea administrada por Asset Administradora General de Fondos S.A.

## INMOBILIARIA CARMEN SPA

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

---

- e. **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. La Junta Extraordinaria de Accionistas celebrada el 11 de diciembre de 2014 al designar a Asset Administradora General de Fondos S.A. como administrador, define que, a través de sus apoderados, designados por escritura pública, puedan ejercitar en nombre de la Sociedad "INMOBILIARIA CARMEN SPA." todas y cada una de las facultades indicadas en los artículos Décimo Tercero y Décimo Cuarto de los Estatutos.
  
- f. **Otras prestaciones** - La 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 2022 y 2021, 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 2022 y 2021, no existen planes de incentivo a los principales ejecutivos y gerentes del administrador.
  - g.6 **Indemnizaciones pagadas a los principales ejecutivos y gerentes** - Durante los años 2022 y 2021, no existen indemnizaciones pagadas entre la Sociedad y su administrador.
  - g.7 **Cláusulas de garantía: Directorio y Gerencia de la Compañía** - La Sociedad no tiene pactado cláusulas de garantía con su administrador.

## INMOBILIARIA CARMEN SPA

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

### 9. OTROS ACTIVOS NO FINANCIEROS, NO CORRIENTES

La Sociedad reconoce en este rubro las garantías por arriendos entregadas.

a. El detalle de los otros activos no financieros no corrientes es el siguiente:

Garantías por arriendo entregada	1.968	1.737	-	-
<b>Total</b>	<b>1.968</b>	<b>1.737</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

b. Los movimientos ocurridos al costo amortizado son los siguientes:

Tipo de contrato	Saldo inicial M\$	Incrementos costo amortizado M\$	(*) Adiciones M\$	(**) Bajas M\$	Saldo al cierre M\$
<b>Al 31 de diciembre de 2022:</b>					
Garantías de arriendo	1.737	-	231	-	1.968
<b>Total</b>	<b>1.737</b>	<b>-</b>	<b>231</b>	<b>0</b>	<b>1.968</b>
<b>Al 31 de diciembre de 2021:</b>					
Garantías de arriendo	1.629	-	108	-	1.737
<b>Total</b>	<b>1.629</b>	<b>0</b>	<b>108</b>	<b>0</b>	<b>1.737</b>

### 10. ACTIVOS INTANGIBLES DISTINTOS A LA PLUSVALÍA

a. El detalle de los activos intangibles distintos a la plusvalía es el siguiente:

	31.12.2022 M\$	31.12.2021 M\$
<b>Activos intangibles</b>		
Software computacional	-	1.564
<b>Total</b>	<b>0</b>	<b>1.564</b>

b. Los movimientos ocurridos son los siguientes:

	Saldo Inicial M\$	Adiciones M\$	Amortización M\$	Otros incremento (bajas) M\$	Cambios totales M\$	Total M\$
<b>31.12.2022:</b>						
Software computacional	1.564	-	(1.564)	-	(1.564)	-
<b>Total al 31.12.2022</b>	<b>1.564</b>	<b>-</b>	<b>(954)</b>	<b>-</b>	<b>(1.564)</b>	<b>-</b>
<b>31.12.2021:</b>						
Software computacional	-	2.518	(954)	-	1.564	1.564
<b>Total al 31.12.2021</b>	<b>-</b>	<b>2.518</b>	<b>(954)</b>	<b>-</b>	<b>1.564</b>	<b>1.564</b>

## INMOBILIARIA CARMEN SPA

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

### 11. PROPIEDADES, PLANTAS Y EQUIPOS

a. El detalle de las propiedades, plantas y equipos es el siguiente:

	31.12.2022	31.12.2021
	M\$	M\$
<b>Propiedades, plantas y equipos</b>		
Equipos computacionales	48.482	33.874
Muebles y útiles	123.301	98.972
Instalaciones	88.287	109.655
<b>Total</b>	<b>260.070</b>	<b>242.501</b>

b. Los movimientos ocurridos son los siguientes:

	Saldo Inicial	Adiciones	Depreciación	Otros incremento (bajas)	Cambios totales	Total
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
<b>31.12.2022:</b>						
Equipos computacionales	33.874	24.052	(9.443)		14.609	48.483
Muebles y útiles	98.972	58.141	(28.314)	(5.498)	24.329	123.301
Instalaciones	109.655	-	(21.369)		(21.369)	88.286
<b>Total al 31.12.2022</b>	<b>242.501</b>	<b>82.193</b>	<b>(59.126)</b>	<b>(5.498)</b>	<b>17.569</b>	<b>260.070</b>
<b>31.12.2021:</b>						
Equipos computacionales	28.995	10.863	(5.984)	-	4.879	33.874
Muebles y útiles	112.717	13.317	(26.546)	(516)	(13.745)	98.972
Instalaciones	131.421	277	(22.043)	-	(21.766)	109.655
<b>Total al 31.12.2021</b>	<b>273.133</b>	<b>24.457</b>	<b>(54.573)</b>	<b>(516)</b>	<b>(30.632)</b>	<b>242.501</b>

### 12. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

La Sociedad reconoce como propiedades de inversión, aquellos inmuebles mantenidos, ya sea, para ser explotados 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 inicialmente al costo, incluyendo los costos de transacción. Posteriormente al reconocimiento inicial, las propiedades de inversión se valorizan a valor justo, conforme a las políticas contables mencionadas en la Nota 2.1 letra g.

## INMOBILIARIA CARMEN SPA

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

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

Tipo de bien raíz	País	Tipo de renta	Valorización al cierre	
			31.12.2022 M\$	31.12.2021 M\$
Edificio Carmen	Chile	Arriendo	17.097.305	15.009.540
Edificio Maule	Chile	Arriendo	10.597.968	9.044.288
Edificio Santa Elena	Chile	Arriendo	19.063.659	15.871.753
Edificio Morandé	Chile	Arriendo	27.006.839	23.796.233
<b>Totales</b>			<b><u>73.765.771</u></b>	<b><u>63.721.814</u></b>

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

Tipo de bien raíz	Saldo inicial M\$	Incrementos por valor justo M\$	Adiciones M\$	(*) Otros movimientos M\$	Saldo al cierre M\$
<b>Al 31 de diciembre de 2022:</b>					
Edificio	<u>63.721.814</u>	<u>9.759.781</u>	<u>284.176</u>	<u>-</u>	<u>73.765.771</u>
<b>Al 31 de diciembre de 2021:</b>					
Edificio	<u>57.211.069</u>	<u>6.333.879</u>	<u>176.866</u>	<u>-</u>	<u>63.721.814</u>

## 13. ARRENDAMIENTOS

La Sociedad establece contratos de arrendamiento de la totalidad de los departamentos, estacionamientos, bodegas y locales comerciales de sus inmuebles clasificados como propiedades de inversión (ver Nota 10). Los contratos producen los ingresos de la Sociedad ascendentes a M\$4.880.617.- al 31 de diciembre de 2022 y ascendentes a M\$4.346.698.- al 31 de diciembre de 2021.

## 14. IMPUESTOS A LAS GANANCIAS

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

	31.12.2022 M\$	31.12.2021 M\$
Diferencia entre propiedad de inversión	8.308.430	6.264.620
Software	-	184
Diferencia entre fondo mutuo tributario y financiero	308	-
Estimación deudores incobrables	(4.171)	(1.493)
Provisión de vacaciones	(23.691)	(18.215)
Diferencia entre activo fijo tributario y financiero	(10.802)	(5.778)
Arriendos anticipados	(85.587)	(57.132)
Pérdida tributaria	<u>(3.839.228)</u>	<u>(2.583.322)</u>
<b>Total (activo) pasivo por impuestos diferidos</b>	<b><u>4.345.259</u></b>	<b><u>3.598.864</u></b>



## INMOBILIARIA CARMEN SPA

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

### b. Impuesto a la renta reconocido en resultados

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, la Sociedad ha efectuado una provisión por impuesto a la renta cuya composición se detalla a continuación:

	31.12.2022 M\$	31.12.2021 M\$
<b>Gasto por impuestos corrientes a las ganancias:</b>		
Gasto por impuestos corrientes	-	-
Gasto por impuestos corrientes, neto, total	-	-
<b>Gasto por impuestos diferidos a las ganancias:</b>		
Diferencias temporarias	(746.394)	(935.084)
Gasto por impuestos diferidos, neto, total	(746.394)	(935.084)
(Gasto) / utilidad por impuesto a las ganancias	(746.394)	(935.084)

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

	31.12.2022 M\$	31.12.2021 M\$
Conciliación de la tasa efectiva		
Utilidad (perdida) financiera antes de impuesto a las ganancias	4.046.547	3.896.912
Impuesto a la renta a la tasa vigente	(1.092.568)	(1.052.166)
<b>Diferencias temporarias y permanentes:</b>		
Diferencias permanentes	346.174	117.082
Impuesto a la renta por tasa efectiva	(746.394)	(935.084)
Ingreso (Gasto) por impuesto a la renta de estado de resultado	(746.394)	(935.084)
	%	%
Tasa impositiva legal	27,00	27,00
Diferencias permanentes	(8,55)	(3,00)
Tasa impositiva efectiva	18,45	24,00

## 15. CUENTAS COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

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

		31.12.2022 M\$	31.12.2021 M\$
Detalle	Moneda		
Cuentas por pagar	Peso chileno	148.723	379.650
Retenciones	Peso chileno	8.799	6.713
<b>Total</b>		<b>157.522</b>	<b>386.363</b>

## INMOBILIARIA CARMEN SPA

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

---

### 16. OTRAS PROVISIONES CORRIENTES

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

	31.12.2022 M\$	31.12.2021 M\$
<b>Corrientes:</b>		
Provisiones de gastos	<u>17.453</u>	<u>47.569</u>

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021 las provisiones corresponden principalmente a honorarios por asesorías externas, honorarios de auditoría y facturas de gastos.

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

Tipo de provisión	Saldo inicial M\$	Incrementos M\$	Pagos y liberaciones M\$	Saldo al cierre M\$
<b>31 de diciembre de 2022:</b>				
Provisión de gastos	<u>47.569</u>	<u>273.126</u>	<u>(303.242)</u>	<u>17.453</u>
<b>31 de diciembre de 2021:</b>				
Provisión de gastos	<u>55.389</u>	<u>254.016</u>	<u>(261.836)</u>	<u>47.569</u>

### 17. PROVISIONES CORRIENTES POR BENEFICIOS A LOS EMPLEADOS

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

	31.12.2022 M\$	31.12.2021 M\$
<b>Corrientes:</b>		
Provisión de vacaciones	<u>87.745</u>	<u>67.462</u>

b) El movimiento de las provisiones por beneficios a los empleados al 31 de diciembre del 2021 y al 31 de diciembre de 2021, es el siguiente:

Tipo de provisión	Saldo inicial M\$	Incrementos M\$	Liberaciones M\$	Saldo al cierre M\$
<b>31 de diciembre de 2022:</b>				
Provisión de vacaciones	<u>67.462</u>	<u>819.977</u>	<u>(799.694)</u>	<u>87.745</u>
<b>31 de diciembre de 2021:</b>				
Provisión de vacaciones	<u>48.753</u>	<u>683.601</u>	<u>(664.892)</u>	<u>67.462</u>

## INMOBILIARIA CARMEN SPA

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

### 18. OTROS PASIVOS NO FINANCIEROS CORRIENTES

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

	31.12.2022		31.12.2021	
	UF	M\$	UF	M\$
<u>Edificio Carmen</u>				
Garantía arriendo pesos	-	62.929	-	63.393
Garantía arriendo locales comerciales en UF	62,00	2.177	62,00	1.921
Garantía arriendo locales comerciales en pesos	-	1.550	-	1.550
Devolución garantías	-	101	-	737
Arriendos anticipados	-	60.500	-	38.951
<b>Total Edificio Carmen</b>	<b>62,00</b>	<b>127.257</b>	<b>62,00</b>	<b>106.552</b>
<u>Edificio Maule</u>				
Garantía arriendo pesos	-	38.537	-	38.907
Devolución garantías	-	235	-	397
Arriendos anticipados	-	60.592	-	39.199
<b>Total Edificio Maule</b>	<b>-</b>	<b>99.364</b>	<b>-</b>	<b>78.503</b>
<u>Edificio Santa Elena</u>				
Garantía arriendo pesos	-	72.240	-	69.240
Devolución garantías	-	261	-	334
Arriendos anticipados	-	74.023	-	45.521
<b>Total Edificio Santa Elena</b>	<b>-</b>	<b>146.524</b>	<b>-</b>	<b>115.095</b>
<u>Edificio Morande</u>				
Garantía arriendo locales comerciales en UF	15,10	530	-	-
Garantía arriendo pesos	-	90.559	-	94.417
Devolución garantías	-	1.518	-	179
Arriendos anticipados	-	121.872	-	87.931
<b>Total Edificio Morande</b>	<b>15,10</b>	<b>214.479</b>	<b>-</b>	<b>182.527</b>
<b>Total tasa variable</b>	<b>77,10</b>	<b>587.624</b>	<b>62,00</b>	<b>482.677</b>

## INMOBILIARIA CARMEN SPA

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

---

### 19. OTROS PASIVOS FINANCIEROS NO CORRIENTES

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

	31.12.2022		31.12.2021	
	UF	M\$	UF	M\$
<b>Corriente</b>				
<u>Edificio Carmen</u>				
Crédito Hipotecario en UF	12.250,24	469.333	13.365,24	414.212
Intereses diferidos	(12.163,45)	(427.070)	(12.167,23)	(337.084)
<b>Deuda Neta Edificio Carmen</b>	<b>86,79</b>	<b>42.263</b>	<b>1.198,01</b>	<b>77.128</b>
<u>Edificio Maule</u>				
Crédito Hipotecario en UF	9.069,29	347.464	8.552,16	225.042
Intereses diferidos	(5.818,53)	(204.295)	(5.945,32)	(184.256)
<b>Deuda Neta Edificio Maule</b>	<b>3.250,76</b>	<b>143.169</b>	<b>2.606,84</b>	<b>40.786</b>
<b>Total</b>	<b>3.337,55</b>	<b>185.432</b>	<b>3.804,85</b>	<b>117.914</b>
	31.12.2022		31.12.2021	
	UF	M\$	UF	M\$
<b>No Corriente</b>				
<u>Edificio Carmen</u>				
Crédito Hipotecario en UF	476.523,60	16.731.211	502.137,75	15.596.676
Intereses diferidos	(179.493,03)	(6.302.176)	(204.929,65)	(6.351.126)
<b>Deuda Neta Edificio Carmen</b>	<b>297.030,57</b>	<b>10.429.035</b>	<b>297.208,10</b>	<b>9.245.550</b>
<u>Edificio Maule</u>				
Crédito Hipotecario en UF	231.679,10	8.134.480	249.568,03	7.751.796
Intereses diferidos	(86.047,84)	(3.021.225)	(98.358,18)	(3.048.291)
<b>Deuda Neta Edificio Maule</b>	<b>145.631,26</b>	<b>5.113.255</b>	<b>151.209,85</b>	<b>4.703.505</b>
<b>Total</b>	<b>442.661,83</b>	<b>15.542.290</b>	<b>448.417,95</b>	<b>13.949.055</b>

## INMOBILIARIA CARMEN SPA

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
(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 2022, el capital suscrito y pagado asciende a M\$4.539.992.- correspondiente a 453.999 acciones. Al 31 de diciembre de 2021, el capital suscrito y pagado ascendía a M\$4.270.257.- correspondiente a 427.026 acciones de una serie, sin valores nominales, íntegramente suscritos y pagados.

	31.12.2022 M\$	31.12.2021 M\$
Saldo inicial	4.270.257	4.257.285
Aumentos de capital	<u>269.735</u>	<u>12.972</u>
<b>Total capital suscrito y pagado</b>	<b><u>4.539.992</u></b>	<b><u>4.270.257</u></b>

- b. **Capital emitido** - El capital emitido por la Sociedad al 31 de diciembre de 2022 es de M\$5.968.762.-, dividido en 596.876 acciones y al 31 de diciembre de 2021 es de M\$4.468.762.-, dividido en 446.876 acciones

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

	31.12.2022 M\$	31.12.2021 M\$
Saldo inicial	8.460.901	6.082.072
Dividendos distribuidos	(305.000)	(583.000)
Utilidad (Pérdida) del año	<u>3.300.153</u>	<u>2.961.829</u>
<b>Resultados retenidos totales</b>	<b><u>11.456.054</u></b>	<b><u>8.460.901</u></b>

La sociedad durante el año 2022 realizó la siguiente distribución de dividendos:

1. Acta fecha 24 de enero de 2022	por \$ 40.000.000
2. Acta fecha 28 de febrero de 2022	por \$ 90.000.000
3. Acta fecha 28 de marzo de 2022	por \$ 25.000.000
4. Acta fecha 29 de junio de 2022	por \$ 10.000.000
5. Acta fecha 27 de julio de 2022	por \$ 50.000.000
6. Acta fecha 30 de agosto de 2022	por \$ 50.000.000
7. Acta fecha 21 de diciembre de 2022	por \$ 40.000.000

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

8. Acta fecha 26 de febrero de 2021	por \$ 35.000.000
9. Acta fecha 29 de marzo de 2021	por \$ 80.000.000
10. Acta fecha 21 de mayo de 2021	por \$ 55.000.000
11. Acta fecha 30 de junio de 2021	por \$ 45.000.000
12. Acta fecha 30 de julio de 2021	por \$ 90.000.000
13. Acta fecha 30 de agosto de 2021	por \$ 80.000.000
14. Acta fecha 27 de septiembre de 2021	por \$ 18.000.000
15. Acta fecha 29 de octubre de 2021	por \$ 90.000.000
16. Acta fecha 26 de noviembre de 2021	por \$ 50.000.000
17. Acta fecha 21 de diciembre de 2021	por \$ 40.000.000

## INMOBILIARIA CARMEN SPA

### NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS (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.

	31.12.2022 M\$	31.12.2021 M\$
Ganancia tributable a los tenedores de instrumentos de participación en el patrimonio neto	<u>3.300.153</u>	<u>2.961.828</u>
Resultado disponible para accionistas comunes, básico	<u>3.300.153</u>	<u>2.961.828</u>
Número de acciones	453.999	427.026
Ganancias básicas por acción en \$	<u>7.269</u>	<u>6.936</u>
Resultado disponible para accionistas comunes, básico	<u>3.300.153</u>	<u>2.961.828</u>
Resultado disponible para accionistas comunes, diluidos	<u>3.300.153</u>	<u>2.961.828</u>
Promedio ponderado de números de acciones, básico	453.999	427.026
Promedio ponderado de números de acciones, diluido	<u>453.999</u>	<u>427.026</u>
<b>Ganancias diluidas por acción en \$</b>	<b><u>7.269</u></b>	<b><u>6.936</u></b>

## 21. INGRESOS Y COSTOS OPERACIONALES

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

- a) Ingresos de actividades ordinarias:

Conceptos	31.12.2022 M\$	31.12.2021 M\$
Prestación de servicios	435.118	236.129
Arriendos	4.880.617	4.346.698
Liquidación de garantías	138.003	103.272
Otros ingresos	<u>236.439</u>	<u>208.799</u>
<b>Total ingresos de actividades ordinarias</b>	<b><u>5.690.177</u></b>	<b><u>4.894.898</u></b>

- b) Costo de ventas:

Conceptos	31.12.2022 M\$	31.12.2021 M\$
Administración de los edificios	(1.440.194)	(1.153.189)
Mantenimiento y gastos comunes de los edificios	(1.279.686)	(1.168.602)
Otros gastos	<u>(274.512)</u>	<u>(220.833)</u>
<b>Total costo de ventas</b>	<b><u>(2.994.392)</u></b>	<b><u>(2.542.624)</u></b>

## INMOBILIARIA CARMEN SPA

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

---

### 22. INGRESOS Y GASTOS NO OPERACIONALES

El detalle de los ingresos y gastos no operacionales es el siguiente:

a) Gasto de administración:

Conceptos	31.12.2022 M\$	31.12.2021 M\$
Honorarios	(203.438)	(206.458)
Depreciación	(59.125)	(54.573)
Amortización	(1.564)	(954)
Otros gastos	<u>(187.249)</u>	<u>(53.114)</u>
<b>Total gastos de administración</b>	<b><u>(451.376)</u></b>	<b><u>(315.099)</u></b>

b) Costos financieros

Conceptos	31.12.2022 M\$	31.12.2021 M\$
Intereses financieros	(1.700.066)	(1.530.485)
Comisiones y gastos bancarios	<u>(5.013)</u>	<u>(3.789)</u>
<b>Total costos financieros</b>	<b><u>(1.705.079)</u></b>	<b><u>(1.534.274)</u></b>

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.

	31.12.2022 M\$	31.12.2021 M\$
Resultado por unidad de reajuste UF	<u>(6.254.989)</u>	<u>(2.927.283)</u>

### 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.

## INMOBILIARIA CARMEN SPA

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

### 24. GARANTÍAS COMPROMETIDAS CON TERCEROS, ACTIVOS Y PASIVOS CONTINGENTES

Garantías directas:

Sociedad	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
Inmobiliaria Carmen SpA	76.418.978-7	Chile	Directa	Edificio Carmen	100% del valor del edificio M\$17.097.305.-	22,86%	Primera Hipoteca	Metlife Chile Seguros de Vida S.A.
Inmobiliaria Carmen SpA	76.418.978-7	Chile	Directa	Edificio Maule	100% del valor del edificio M\$10.597.968.-	14,17%	Primera Hipoteca	Principal Compañía de Seguros de Vida Chile
Inmobiliaria Carmen SpA	76.418.978-7	Chile	Directa	Edificio Santa Elena	100% del valor del edificio M\$19.063.659.-	25,49%		
Inmobiliaria Carmen SpA	76.418.978-7	Chile	Directa	Edificio Morandé	100% del valor del edificio M\$27.006.839.-	36,11%		

### 25. MEDIO AMBIENTE

Inmobiliaria Carmen 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 2022 la Sociedad no presenta contingencias.

### 27. HECHOS POSTERIORES

En el período comprendido entre el 01 de enero de 2023 y la presentación de estos Estados Financieros, no han ocurrido hechos posteriores significativos que puedan afectar la presentación de los presentes Estados Financieros.

\* \* \* \* \*