

Estados Financieros

SARA ROSA DOS SPA

Santiago, Chile al 31 de diciembre de 2023 y 2022 (consolidado).

SARA ROSA DOS SPA

Estados Financieros por los ejercicios terminados
al 31 de diciembre de 2023 y 2022 (consolidado).

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:
Sara Rosa Dos SpA

Opinión

Hemos efectuado una auditoría a los estados financieros adjuntos de **Sara Rosa Dos SpA**, que comprenden los estados de situación financiera al 31 de diciembre de 2023 y 2022, y los correspondientes estados 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

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera de **Sara Rosa Dos SpA** al 31 de diciembre de 2023 y 2022 y los resultados de sus operaciones y sus flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Base para la opinión

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

Énfasis en un asunto – Fusión

Como se indica en la Nota 1 de los presentes estados financieros, con fecha 29 de diciembre de 2023, se materializó la fusión por absorción entre **Sara Rosa SpA** y **Sara Rosa Dos SpA**, quedando este última con todos los activos, pasivos y aportes del Fondo absorbido. No se modifica nuestra opinión con respecto a este asunto.

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

Responsabilidades de la Administración por los estados financieros

La Administración de **Sara Rosa Dos SpA** es responsable por la preparación y presentación razonable de los 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.

Al preparar y presentar los estados financieros la Administración de **Sara Rosa Dos SpA** es requerida que evalúe si existen hechos o circunstancias, que considerados como un todo, originen una duda sustancial acerca de la capacidad de **Sara Rosa Dos SpA**, para continuar como una empresa en marcha por el periodo de doce meses comprendido entre 1 de enero y 31 de diciembre de 2024 de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Responsabilidades del auditor por la auditoría de los estados financieros

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

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

- Ejercemos nuestro juicio profesional y mantenemos nuestro escepticismo profesional durante toda la auditoría.
- Identificamos y evaluamos los riesgos de representaciones incorrectas significativas de los estados financieros, ya sea, debido a fraude o error, diseñamos y realizamos procedimientos de auditoría en respuesta a tales riesgos. Tales procedimientos incluyeron el examen, a modo de prueba, de la evidencia con respecto a los montos y revelaciones en los estados financieros .
- Obtenemos un entendimiento del control interno pertinente para una auditoría con el objeto de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero sin el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de **Sara Rosa Dos SpA**. En consecuencia, no expresamos tal tipo de opinión.
- Evaluamos lo apropiado que son las políticas de contabilidad utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables significativas efectuadas por la Administración de **Sara Rosa Dos SpA**, así como evaluamos lo apropiado de la presentación general de los estados financieros .
- Concluimos si a nuestro juicio existen hechos o circunstancias, que considerados como un todo, originen una duda sustancial acerca de la capacidad de **Sara Rosa Dos SpA** para continuar como empresa en marcha por un periodo de tiempo razonable.

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



Marco Opazo Herrera
Socio – HLB Surlatina Chile

Santiago, Chile
21 de marzo de 2024

SARA ROSA DOS SPA

ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 y 2022 (consolidado).
(Cifras expresadas en miles de pesos - M\$)

	Nota N°	31-12-2023 M\$	Consolidado 31-12-2022 M\$
Activos Corrientes:			
Efectivo y equivalentes al efectivo	5	499.143	1.267.597
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	6	389.611	228.202
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, corriente	7	-	45.156
Activos por impuestos	8	421.922	582.891
Otros activos financieros corrientes	12	1.499.637	-
Otros activos no financieros	13	68.405	-
Total Activos Corrientes		2.878.718	2.123.846
Activos No Corrientes:			
Propiedades, plantas y equipos	9	97.534	100.680
Propiedades de inversión	10	86.631.851	75.839.217
Total Activos No Corrientes		86.729.385	75.939.897
TOTAL ACTIVOS		89.608.103	78.063.743
Pasivos Corrientes:			
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	15	1.535.445	1.669.602
Cuentas por pagar a entidades relacionadas	7	972.051	639.128
Otras provisiones	16	129.526	33.489
Provisiones por beneficios a los empleados	18	14.195	11.398
Pasivos por impuestos	14	571.235	613.596
Otros pasivos financieros	19	1.144.951	-
Otros pasivos no financieros corrientes	18	582.930	465.875
Total Pasivos Corrientes		4.950.333	3.433.088
Pasivos No Corrientes:			
Otros pasivos financieros no corrientes	19	40.020.257	36.739.416
Cuentas por pagar a entidades relacionadas	7	14.474.556	13.832.159
Pasivos por impuestos diferidos	14	2.556.878	570.633
Total Pasivos No Corrientes:		57.051.691	51.142.208
TOTAL PASIVOS		62.002.024	54.575.296
Patrimonio:			
Capital emitido	20	12.729.965	6.623.353
Ganancias (pérdidas) acumuladas	20	14.876.114	16.865.094
Total Patrimonio		27.606.079	23.488.447
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO		89.608.103	78.063.743

Las notas adjuntas N°1 a 27 forman parte integral de estos estados financieros.

SARA ROSA DOS SPA

ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES POR LOS AÑOS TERMINADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 y 2022 (consolidado).
(Cifras expresadas en miles de pesos - M\$)

	Nota N°	31-12-2023 M\$	Consolidado 31-12-2022 M\$
Ingresos (Pérdidas) de la operación			
Ingresos de actividades ordinarias	21	4.956.038	4.478.104
Costo de ventas	21	(1.757.319)	(1.368.154)
Margen bruto		3.198.719	3.109.950
Gasto de administración	22	(263.883)	(159.700)
Otras ganancias (pérdidas)		410.605	555.540
Ingresos financieros		32.603	11.506
Costos financieros	22	(2.471.177)	(2.017.059)
Ganancias (pérdidas) que surgen de la diferencia entre el valor libro anterior y el valor justo de activos financieros reclasificados medidos a valor razonable	11	2.222.400	10.379.407
Diferencias de cambio		-	-
Resultado por unidades de reajuste	22	(2.645.929)	(5.616.187)
Total gastos de operación		(2.715.381)	3.153.507
Ganancia (pérdida), antes de impuestos		483.338	6.263.457
Gastos por impuestos diferidos	14	(1.986.245)	(486.341)
Gasto por impuestos a las ganancias	14	(571.235)	(613.596)
Resultado del ejercicio		(2.074.142)	5.163.520
Total Resultado Integral		(2.074.142)	5.163.520

Las notas adjuntas N°1 a 27 forman parte integral de estos estados financieros.

SARA ROSA DOS SPA

ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 y 2022 (consolidado).
(Cifras expresadas en miles de pesos - M\$)

	Capital Emitido MS	Resultados Acumulados MS	Total Patrimonio MS
Saldo Inicial al 01.01.2023	6.623.349	16.865.098	23.488.447
Incremento (disminución) por transferencias y otros cambios	6.106.616	-	6.106.616
Resultado del ejercicio	-	(2.074.142)	(2.074.142)
Otros ajustes	-	145.158	145.158
Reparto de dividendos	-	(60.000)	(60.000)
Total al 31-12-2023	12.729.965	14.876.114	27.606.079

Consolidado

	Capital Emitido	Resultados Acumulados	Total Patrimonio
Saldo Inicial al 01.01.2022	5.415.763	11.821.578	17.237.341
Incremento (disminución) por transferencias y otros cambios	1.207.586	-	1.207.586
Resultado del ejercicio	-	5.163.520	5.163.520
Reparto de dividendos	-	(120.000)	(120.000)
Total al 31-12-2022	6.623.349	16.865.098	23.488.447

Las notas adjuntas N°1 a 27 forman parte integral de estos estados financieros.

SARA ROSA DOS SPA

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO – MÉTODO DIRECTO
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 y 2022 (consolidado).
(Cifras expresadas en miles de pesos - M\$)

	01-01-2023	Consolidado
	31-12-2023	01-01-2022
	M\$	31-12-2022
	M\$	M\$
Flujos de efectivo procedentes de/(utilizados en) actividades de operación		
Otros cobros por actividades de operación	4.946.579	4.480.616
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	(1.390.957)	(1.370.838)
Pagos a y por cuenta de los empleados	(359.102)	(315.279)
Otros pagos por actividades de operación	-	(2.461)
Otros ingresos (egresos) por actividades de la operación	14.322	1.641.157
Flujos de efectivo netos procedentes de/(utilizados en) actividades de operación	3.210.842	4.433.194
Flujos de efectivo procedentes de/(utilizados en) actividades de inversión		
Compras de propiedades, planta y equipo	(17.730)	(9.597.762)
Dividendos recibidos	-	2.390.000
Otras entradas (salidas) de efectivo	(6.186.490)	(438.028)
Intereses recibidos	32.604	11.506
Flujos de efectivo netos procedentes de/(utilizados en) actividades de inversión	(6.171.615)	(7.634.284)
Flujos de efectivo procedentes de/ (utilizados en) actividades de financiación		
Importes procedentes de la emisión de acciones	6.106.612	1.207.642
Préstamos de entidades relacionadas	494.930	2.466.611
Importes procedentes de préstamos de largo plazo	-	2.208.644
Pagos de préstamo a entidades relacionadas	2.414.000	(104.626)
Intereses pagados	(995.666)	2.589.853
Dividendos pagados	(60.000)	(2.530.000)
Pago prestamos	(2.556.715)	(2.242.299)
Flujos de efectivo netos procedentes de/ (utilizados en) actividades de financiación	5.403.161	3.595.825
Incremento /(disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio		
Efecto de la variación en la tasa de cambio sobre efectivo y efectivo equivalente	(768.454)	394.736
Incremento/(disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo	-	-
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del periodo	1.267.597	872.863
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del periodo	499.143	1.267.597

Las notas adjuntas N°1 a 27 forman parte integral de estos estados financieros.

SARA ROSA DOS SPA

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

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

SARA ROSA DOS SPA

ÍNDICE

CONTENIDO	PÁG.
1. ANTECEDENTES DE LA SOCIEDAD	1
2. RESUMEN PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES	3
3. CAMBIOS CONTABLES y reclasificaciones	15
4. GESTIÓN DEL RIESGO FINANCIERO	16
5. ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES	19
6. EFECTIVO Y EQUIVALENTE AL EFECTIVO	19
7. DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR	20
8. INFORMACIÓN SOBRE PARTES RELACIONADAS	20
9. ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES	22
10. PROPIEDADES, PLANTAS Y EQUIPOS	23
11. PROPIEDADES DE INVERSIÓN	24
12. ARRENDAMIENTOS	25
13. OTROS ACTIVOS FINANCIEROS CORRIENTES	25
14. OTROS ACTIVOS NO FINANCIEROS CORRIENTES	26
15. ACTIVOS Y PASIVOS POR IMPUESTOS DIFERIDOS E IMPUESTOS A LAS GANANCIAS	26
16. CUENTAS COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR	27
17. OTRAS PROVISIONES	28
18. PROVISIONES CORRIENTES POR BENEFICIOS A LOS EMPLEADOS	28
19. OTROS PASIVOS NO FINANCIEROS CORRIENTES	29
20. OTROS PASIVOS FINANCIEROS	30
21. INFORMACIÓN A REVELAR SOBRE EL PATRIMONIO NETO	31
22. INGRESOS Y COSTOS OPERACIONALES	32
23. INGRESOS Y GASTOS NO OPERACIONALES	33
24. DETERMINACIÓN DEL VALOR RAZONABLE	34
25. GARANTÍAS COMPROMETIDAS CON TERCEROS, ACTIVOS Y PASIVOS CONTINGENTES	34
26. MEDIO AMBIENTE	34
27. CONTINGENCIAS	34
28. HECHOS POSTERIORES	34

SARA ROSA DOS SpA

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

(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.

Con fecha 29 de diciembre de 2023, mediante escritura pública y frente al Notario Patricio Guillermo Corominas Mellado, se efectuó fusión por incorporación de la Sociedad Sara Rosa SpA.

SARA ROSA DOS SpA

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

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

Con motivo de dicha fusión, los activos y pasivos de la sociedad absorbida (Sara Rosa SpA) pasaron a Sara Rosa Dos SpA. Para estos propósitos se utilizaron los Estados de Situación Financiera y de Resultados integrales a la fecha de la mencionada fusión. La siguiente información corresponde a los Estados de Situación Financiera y de Resultados Integrales de la sociedad absorbida al cierre de sus operaciones

Estado de Situación Financiera al 29-12-2023 fusionado	Sara Rosa SpA M\$	Sara Rosa Dos SpA M\$	Ajuste Por fusión M\$	Sara Rosa Dos SpA Fusionado M\$
Activos Corrientes:				
Efectivo y equivalentes al efectivo	56.094	443.049	-	499.143
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	198.276	90.161	-	288.437
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, corriente	-	18.995.980	(18.995.980)	-
Activos por impuestos	21.240	400.682	-	421.922
Otros activos financieros corrientes	-	1.499.637	-	1.499.637
Otros activos no financieros	68.405	-	-	68.405
Total Activos Corrientes	344.015	21.429.509	(18.995.980)	2.777.544
Activos No Corrientes:				
Propiedades, plantas y equipos	97.534	-	-	97.534
Propiedades de inversión	65.492.120	21.772.700	-	87.264.820
Inversiones contabilizadas utilizando el método de la participación	-	35.753.118	(35.753.118)	-
Total Activos No Corrientes	65.589.654	57.525.818	(35.753.118)	87.362.354
TOTAL ACTIVOS	65.933.669	78.955.327	(54.749.098)	90.139.898
Pasivos Corrientes:				
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	35.348	1.500.097	-	1.535.445
Cuentas por pagar a entidades relacionadas	19.429.046	15.003.116	(18.995.980)	15.436.182
Otras provisiones	77.426	51.475	-	128.901
Provisiones por beneficios a los empleados	14.195	-	-	14.195
Pasivos por impuestos	571.235	-	-	571.235
Otros pasivos financieros	-	40.759.767	-	40.759.767
Otros pasivos no financieros corrientes	422.449	119.945	-	542.394
Total Pasivos Corrientes	20.549.699	57.434.400	(18.995.980)	58.988.119
Pasivos No Corrientes:				
Pasivos por impuestos diferidos	9.913.877	(1.082.419)	5.926.745	14.758.203
Total Pasivos No Corrientes:	9.913.877	(1.082.419)	5.926.745	14.758.203
TOTAL PASIVOS	30.463.576	56.351.981	(13.069.235)	73.746.322
Patrimonio:				
Capital emitido	12.069.452	12.729.965	(12.069.452)	12.729.965
Ganancias (pérdidas) acumuladas	23.400.641	9.873.381	(29.610.411)	3.663.611
Total Patrimonio	35.470.093	22.603.346	(41.679.863)	16.393.576
TOTAL PATRIMONIO Y PASIVOS	65.933.669	78.955.327	(54.749.098)	90.139.898
Estado de Resultados Integrales al 29-12-2023 fusionado	Sara Rosa SpA M\$	Sara Rosa Dos SpA M\$	Ajustes por fusión M\$	Sara Rosa Dos SpA Fusionado M\$
Ingresos (Pérdidas) de la operación				
Ingresos de actividades ordinarias	6.953.880	(4.349.615)	5.146.209	7.750.474
Costo de ventas	(1.634.132)	(122.262)	-	(1.756.394)
Margen bruto	5.319.748	(4.471.877)	5.146.209	5.994.080
Gasto de administración	(86.305)	(177.579)	-	(263.884)
Otras ganancias (pérdidas)	32.231	411.017	-	443.248
Ingresos financieros	(16.497)	(2.235.903)	-	(2.252.400)
Resultado por unidades de reajuste	(1.027.533)	(1.276.190)	-	(2.303.723)
Total gastos de operación	(1.098.104)	(3.278.655)	-	(4.376.759)
Ganancia (pérdida), antes de impuestos	4.221.644	(7.750.532)	5.146.209	1.617.321
Gastos por impuestos diferidos	(8.796.618)	535.793	5.926.745	(2.334.080)
Gasto por impuestos a las ganancias	(571.235)	-	-	(571.235)
Resultado del ejercicio	(5.146.209)	(7.214.739)	11.072.954	(1.287.994)
Total Resultado Integral	(5.146.209)	(7.214.739)	11.072.954	(1.287.994)

SARA ROSA DOS SpA

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

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

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, estas políticas han sido diseñadas en función de las NIIF vigentes al 31 de diciembre de 2023.

2.1. Principales políticas contables

- a. **Bases de preparación y período** - Los presentes Estados Financieros de Sara Rosa Dos SpA, por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2023 y 2022 (consolidado), 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 2023 fueron aprobados en sesión de Directorio del administrador de la Sociedad con fecha 21 de marzo de 2024.

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.

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 2023 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:

	31-12-2023	31-12-2022
	\$	\$
Dólar estadounidense	877,12	855,86
Unidad de fomento (UF)	36.789,36	35.110,98

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

- Estados de Situación Financiera clasificados al 31 de diciembre de 2023 y 2022 (consolidado).
- Estados de Resultados Integrales por los años terminados al 31 de diciembre de 2023 y 2022 (consolidado).
- Estados de Flujos de Efectivo - Método Directo por los años terminados al 31 de diciembre de 2023 y 2022 (consolidado).
- Estados de Cambios en el Patrimonio Neto por los años terminados al 31 de diciembre de 2023 y 2022 (consolidado).

SARA ROSA DOS SpA

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

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

- 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.

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 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.

• **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 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.

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.

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.

SARA ROSA DOS SpA

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

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

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:

- 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 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.

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 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 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.
 - 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.

SARA ROSA DOS SpA

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

(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 de este, 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.
- o. **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 y bodegas se reconocen sobre base devengada.

SARA ROSA DOS SpA

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

(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 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.

SARA ROSA DOS SpA

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

2.1. 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 2023:

Normas, Interpretaciones y Modificaciones	Emitida	Inicio
<p>NIIF 17, Contratos de Seguros</p> <p>Esta NIIF reemplaza a la NIIF 4, la cual permitía a las empresas una diversidad de opciones de llevar la contabilidad de los contratos de seguros, lo que se traducía en una multitud de enfoques diferentes, lo que hacía complejo la comparación entre entidades del mismo rubro. La NIIF 17 resuelve el problema de la comparación al exigir que todos los contratos de seguros sean contabilizados de manera consistente, beneficiando tanto a los inversionistas como a las compañías de seguros. Las obligaciones de seguros se contabilizarán utilizando los valores actuales, en lugar del costo histórico. La información se actualiza periódicamente, proporcionando información más útil a los usuarios de los estados financieros.</p>	Mayo de 2017	Períodos anuales iniciados en o con posterioridad al 1 de enero de 2023. Se permitió su aplicación anticipada para entidades que utilizaran la NIIF 9 Instrumentos Financieros y NIIF 15 Ingresos Procedentes de Contratos con Clientes antes de la fecha de aplicación inicial de NIIF 17.
<p>Revelación de Políticas Contables</p> <p>Modifica NIC 1 y Practica de IFRS declaración 2.</p> <p>Las modificaciones tienen por objetivo mejorar las revelaciones de políticas contables y ayudar a los usuarios de estados financieros a distinguir entre cambios en las estimaciones contables y cambios en las políticas contables.</p>	Febrero 2021	Períodos anuales iniciados en o con posterioridad al 1 de enero de 2023. Se permitió su aplicación anticipada.
<p>Modificación a NIC 12</p> <p>Impuesto diferido relacionado con activos y pasivos que surgen de una sola transacción.</p> <p>Las modificaciones reducen el alcance de la exención de reconocimiento de los párrafos 15 y 24 de la NIC 12, de modo que no se aplicaría a transacciones que dan lugar a diferencias temporarias iguales y compensatorias.</p>	Mayo 2021	Períodos anuales iniciados en o con posterioridad al 1 de enero de 2023. Se permitió su aplicación anticipada.

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.

SARA ROSA DOS SpA

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

2. Pronunciamientos contables emitidos aún no vigentes

Normas, Interpretaciones y Modificaciones	Emitida	Inicio
Clasificación de Pasivos como Corrientes o No corrientes —Diferimiento de la Fecha de Vigencia Modificación a la NIC 1. El tema de fondo está relacionado con las condiciones que deben ser consideradas para clasificar los pasivos como corrientes o no corrientes. La modificación apunta a precisar las condiciones estipuladas en la norma original.	julio 2020	Períodos anuales iniciados en o con posterioridad al 1 de enero de 2024.
Enmienda a la NIC 1 "Presentación de estados financieros" sobre clasificación de pasivos ". Esta enmienda, aclara que los pasivos se clasificarán como corrientes o no corrientes dependiendo de los derechos que existan al cierre del período de reporte. La clasificación no se ve afectada por las expectativas de la entidad o los eventos posteriores a la fecha del informe (por ejemplo, la recepción de una renuncia o un incumplimiento del pacto). La enmienda también aclara lo que significa la NIC 1 cuando se refiere a la "liquidación" de un pasivo.	2020	Períodos anuales iniciados en o con posterioridad al 1 de enero de 2024.
Enmiendas a la IFRS 16 "Arrendamientos" sobre ventas con arrendamiento posterior, la que explica como una entidad debe reconocer los derechos por uso del activo y como las ganancias o pérdidas.	2022	Períodos anuales iniciados en o con posterioridad al 1 de enero de 2024.

Los siguientes pronunciamientos contables emitidos son aplicables a los períodos anuales que comienzan después del 01 de enero de 2024, y no han sido aplicados en la preparación de estos estados financieros. El Grupo tiene previsto adoptar los pronunciamientos contables que les correspondan en sus respectivas fechas de aplicación y no anticipadamente.

2.2. Responsabilidad de la información y estimaciones realizadas

La información contenida en estos Estados Financieros 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 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 y reclasificaciones

- Los Estados Financieros al 31 de diciembre de 2023 no presentan cambios en las políticas contables respecto de los Estados Financieros al 31 de diciembre de 2022.
- Los Estados Financieros al 31 de diciembre de 2023 no presentan reclasificaciones respecto de los Estados Financieros al 31 de diciembre de 2022.

4. GESTIÓN DEL RIESGO FINANCIERO

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 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.

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.

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 95% de los pasivos financieros corresponde a estas deudas.

SARA ROSA DOS SpA

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

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

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 de 2023

	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	499.143	-	-	-	499.143
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	389.611	-	-	-	389.611
Cuentas por cobrar empresas relacionadas	-	-	-	-	-
Otros activos financieros	1.499.637	-	-	-	1.499.637
Totales	2.388.391	-	-	-	2.388.391
Pasivos Financieros:					
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	1.535.445	-	-	-	1.535.445
Cuentas por cobrar empresas relacionadas	972.051	-	14.474.556	-	15.446.607
Otros pasivos financieros	-	-	1.144.951	-	1.144.951
Totales	2.507.496	-	15.619.507	-	18.127.003

Al 31 de diciembre de 2022

	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	1.267.597	-	-	-	1.267.597
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	228.202	-	-	-	228.202
Cuentas por cobrar empresas relacionadas	-	45.156	-	-	45.156
Otros activos financieros	-	-	-	-	-
Totales	1.495.799	45.156	-	-	1.540.955
Pasivos Financieros:					
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	1.669.602	-	-	-	1.669.602
Cuentas por cobrar empresas relacionadas	639.128	-	13.832.159	-	14.471.287
Otros pasivos financieros	-	-	-	-	-
Totales	2.308.730	-	13.832.159	-	16.140.889

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.

SARA ROSA DOS SpA

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

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

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

Al ser su negocio principal el inmobiliario, ya sea de compraventa, arrendamiento o desarrollo, es que la Sociedad podría estar expuesta a algunos riesgos de mercado que se detallan a continuación:

- **Riesgo de precios**

Las variaciones de precios de arriendos de departamentos, estacionamientos o bodegas hacen que eventualmente el negocio se pueda ver afectado en sus resultados, sin embargo, y para mitigar el riesgo, es que la Administración al inicio del proyecto realiza un análisis de sensibilidad de la rentabilidad del proyecto en función de los cambios de precios y velocidad de colocación de las unidades disponibles.

- **Riesgo de tipo de interés**

El riesgo de tipo de interés surge de los efectos de fluctuaciones en los niveles vigentes de tasas de interés de mercado sobre el valor razonable de activos y pasivos financieros y flujo de efectivo futuro. La Sociedad mantiene deudas a largo plazo a tasas fijas sobre UF por lo que no existe riesgo de tipo de interés en estos instrumentos. Como resultado de las necesidades de capital de trabajo, la Sociedad puede estar expuesta a riesgos menores de tasa de interés originados por el financiamiento a través de líneas de créditos de corto plazo. Lo anterior puede conllevar un riesgo de tipo de cambio de UF, la cual es gestionada y mitigada por sus ingresos recurrentes indexados a la variabilidad que presenta la unidad de fomento, por lo que el valor presente de los flujos que generan los activos de la Sociedad y sus precios también se encuentran indexados a la UF.

- **Riesgo de vacancia**

Este riesgo se produce cuando en el mercado existe un exceso de oferta y/o una baja demanda por departamentos. Para mitigar este riesgo, la Sociedad tiene una estrategia dinámica de precios, lo cual permite tener mejores opciones para obtener una mayor tasa de ocupación y ofrece un mejor servicio al arrendatario.

SARA ROSA DOS SpA

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

(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 2023 y 2022 (consolidado), es el siguiente:

	31-12-2023 M\$	31-12-2022 M\$
Banco (a)	56.612	122.068
Fondos Mutuos (b)	442.531	298.616
Deposito aplazo (c)	-	846.913
Total	499.143	1.267.597

- (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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

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

7. DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

La composición del rubro al 31 de diciembre de 2023 y 2022 (consolidado), es el siguiente:

	31-12-2023 M\$	31-12-2022 M\$
Deudores por ventas	168.475	161.921
Deudores varios	221.136	66.281
Total	389.611	228.202

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022 (consolidado), 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 2023 y 2022(consolidado), es la siguiente:

Nombre accionista	31-12-2023		31-12-2022	
	Acciones Nº	Participación %	Acciones Nº	Participación %
Fondo de Inversión Asset Rentas Residenciales	470.620	100	1.539	100

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

b.1 Cuentas por Cobrar:

Corriente:	Naturaleza de la transacción	31-12-2023 M\$	31-12-2022 M\$
Inmobiliaria Santiago SpA	Cuenta por cobrar Inmobiliaria Santiago SpA	-	45.156
Total		-	45.156

SARA ROSA DOS 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:

Corriente:	Naturaleza de la transacción	31-12-2023		31-12-2022	
		UF	M\$	UF	M\$
Inmobiliaria Santiago	Cuenta por pagar Inmobiliaria Santiago SpA	-	4.873	-	34.901
Inmobiliaria Carmen	Cuenta por pagar Inmobiliaria Carmen SpA	-	347	-	12
Fondo de Inversión	Pagaré en UF	26.280	966.831	13.984	497.128
Asset Rentas	Pagaré en \$	-	-	-	107.087
Total		26.280	972.051	13.984	639.128

No Corriente:	Naturaleza de la transacción	31-12-2023		31-12-2022	
		UF	M\$	UF	M\$
Inmobiliaria Santiago	Cuenta por pagar Inmobiliaria Santiago SpA	-	-	-	-
Inmobiliaria Carmen	Cuenta por pagar Inmobiliaria Carmen SpA	-	-	-	-
Fondo de Inversión					
Asset Rentas	Pagaré en UF	393.444	14.474.556	393.955	13.832.159
Residenciales					
Total		393.444	14.474.556	393.955	13.832.159

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 transacción	31-12-2023		31-12-2022	
			Monto M\$	Efecto en resultado (cargo) / Abono M\$	Monto M\$	Efecto en resultado (cargo) / Abono M\$
		Reajuste	867.017	(867.017)	1.272.488	(1.272.488)
76.328.507-3	Fondo de Inversión Asset Rentas Residenciales	Pagaré en cuenta corriente	15.441.387	(15.441.387)	14.436.374	(14.436.374)
		Intereses	775.287	(775.287)	528.534	(528.534)

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.

SARA ROSA DOS SpA

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

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

- 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 2023 y 2022 (consolidado), 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 2023 y 2022, 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 2023 y 2022, 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.

9. ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

El detalle de los activos por impuestos corrientes es el siguiente

	31-12-2023	31-12-2022
	M\$	M\$
Pagos previsionales mensuales	21.240	24.576
PPUA a solicitar	400.682	558.315
Total	421.922	582.891

SARA ROSA DOS SpA

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

10. PROPIEDADES, PLANTAS Y EQUIPOS

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

	31-12-2023 M\$	31-12-2022 M\$
Propiedades, plantas y equipos		
Equipos computacionales	7.334	8.174
Muebles y útiles	61.354	57.172
Instalaciones	28.846	35.334
Total	97.534	100.680

b. Los movimientos ocurridos son los siguientes:

	Saldo inicial M\$	Adiciones M\$	Depreciación M\$	Cambios totales M\$	Total M\$
Al 31 de diciembre de 2023					
Equipos computacionales	8.174	1.091	(1.931)	(840)	7.334
Muebles y útiles	57.172	16.639	(12.458)	4.181	61.353
Instalaciones	35.334	-	(6.487)	(6.487)	28.847
Total	100.680	17.730	(20.876)	(3.146)	97.534
Al 31 de diciembre de 2022					
Equipos computacionales	4.754	4.871	(1.451)	3.420	8.174
Muebles y útiles	27.332	35.967	(6.127)	29.840	57.172
Instalaciones	41.821	-	(6.487)	(6.487)	35.334
Total	73.907	40.838	(14.065)	26.773	100.680

SARA ROSA DOS SpA

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

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

11. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

La sociedad reconoce 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	Proyecto	País	Tipo de renta	Valorización al cierre	
				31-12-2023 M\$	31-12-2022 M\$
Edificio	Sara del Campo	Chile	Arriendo	44.942.999	43.203.603
	Santa Rosa	Chile	Arriendo	18.138.773	19.589.820
Sub-Totales				63.081.772	62.793.423
Estacionamientos	Pedro Alarcón	Chile	Arriendo	983.380	972.399
	Abdón Cifuentes	Chile	Arriendo	450.670	510.489
	Santo Domingo	Chile	Arriendo	822.242	786.485
	Juan Mitjans	Chile	Arriendo	1.324.601	1.378.773
	Tocornal	Chile	Arriendo	1.765.153	1.656.712
	Inglaterra	Chile	Arriendo	1.285.052	1.138.474
	María Auxiliadora	Chile	Arriendo	785.637	545.976
	José Ureta	Chile	Arriendo	759.700	675.886
	Paso El Roble	Chile	Arriendo	2.288.409	-
	Los Avellanos	Chile	Arriendo	2.289.954	-
	José Domingo Cañas	Chile	Arriendo	1.264.818	-
Sub-Totales				14.019.616	7.665.194
Bodegas	Pedro Alarcón	Chile	Arriendo	94.990	-
	Abdón Cifuentes	Chile	Arriendo	62.174	49.506
	Santo Domingo	Chile	Arriendo	52.609	109.897
	Juan Mitjans	Chile	Arriendo	320.987	-
	Tocornal	Chile	Arriendo	516.523	424.667
	Inglaterra	Chile	Arriendo	109.264	127.981
	María Auxiliadora	Chile	Arriendo	262.308	516.307
	José Ureta	Chile	Arriendo	94.917	122.888
	Paso El Roble	Chile	Arriendo	492.058	-
	Los Avellanos	Chile	Arriendo	47.642	-
José Domingo Cañas	Chile	Arriendo	236.170	-	
Sub-Totales				2.289.642	1.351.246
Locales Comerciales	Abdón Cifuentes	Chile	Arriendo	1.570.036	1.775.141
	Tocornal	Chile	Arriendo	890.560	783.554
	Inglaterra	Chile	Arriendo	1.756.728	1.470.659
	Paso El Roble	Chile	Arriendo	1.516.494	-
	Los Avellanos	Chile	Arriendo	1.507.003	-
Sub-Totales				7.240.821	4.029.354
Totales				86.631.851	75.839.217

SARA ROSA DOS SpA

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

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

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\$
Al 31 de diciembre de 2023					
Edificio	62.793.423	185.108	103.241	-	63.081.772
Estacionamientos	7.665.194	1.286.076	5.068.346	-	14.019.616
Bodegas	1.351.246	281.940	656.456	-	2.289.642
Locales Comerciales	4.029.354	469.276	2.742.191	-	7.240.821
Totales	75.839.217	2.222.400	8.570.234	-	86.631.851
Al 31 de diciembre de 2022					
Edificio	54.301.430	8.149.247	342.746	-	62.793.423
Estacionamientos	2.003.430	1.064.156	4.597.608	-	7.665.194
Bodegas	-	668.700	682.546	-	1.351.246
Locales Comerciales	-	469.796	3.559.558	-	4.029.354
Totales	56.304.860	10.351.899	9.182.458	-	75.839.217

12. 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 N°11). Los contratos producen los ingresos de la Sociedad ascendentes a M\$ 4.683.870.- al 31 de diciembre de 2023 y M\$ 4.227.481.- al 31 de diciembre de 2022.

13. OTROS ACTIVOS FINANCIEROS CORRIENTES

La composición del rubro al 31 de diciembre de 2023 y 2022 (consolidado), es el siguiente:

	31-12-2023 M\$	31-12-2022 M\$
Depósito a plazo	1.499.637	-
Total	1.499.637	-

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 y son utilizados para el pago de las Propiedades de Inversión.

SARA ROSA DOS SpA

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

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

14. OTROS ACTIVOS NO FINANCIEROS CORRIENTES

La composición del rubro al 31 de diciembre de 2023 y 2022 (consolidado), es el siguiente:

	31-12-2023	31-12-2022
	M\$	M\$
Seguros Anticipados	68.405	-
Total	68.405	-

Seguros anticipados, corresponden a saldos pólizas tomadas por seguro de incendio y responsabilidad civil asociadas a los inmuebles (ver Nota N°10).

15. ACTIVOS Y PASIVOS POR IMPUESTOS DIFERIDOS E IMPUESTOS A LAS GANANCIAS

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

	31-12-2023	31-12-2022
	M\$	M\$
Diferencia entre propiedad de inversión	(9.995.052)	(1.860.376)
Provisión por Propiedad de Inversión	(522.987)	-
Provisión por gastos activados	-	(86.032)
Diferencia entre activo fijo tributario y financiero	4.747	4.330
Provisión de vacaciones	3.833	3.077
Provisión por Arriendos Anticipados	104.290	17.953
Provisión por EDI	7.754	-
Provisión por FFMM	(2.479)	2.254
Provisión por Pérdida Tributaria	2.082.265	1.348.161
Provisión Activo en Leasing	(126.819)	-
Provisión por Goodwill Tributario	5.887.570	-
Total activos (pasivos) por impuestos diferidos	(2.556.878)	(570.633)

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

	31-12-2023	31-12-2022
	M\$	M\$
Provisión impuesto a la renta	571.235	613.596

SARA ROSA DOS SpA

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

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

- c. Impuesto a la renta reconocido en resultados** - Al 31 de diciembre de 2023 y 2022 (consolidado), la Sociedad ha efectuado una provisión por impuesto a la renta cuya composición se detalla a continuación:

	31-12-2023 M\$	31-12-2022 M\$
Gasto por impuestos corrientes a las ganancias:		
Gasto por impuestos corrientes	(571.235)	(613.596)
Gasto por impuestos corrientes, neto, total	<u>(571.235)</u>	<u>(613.596)</u>
Gasto por impuestos diferidos a las ganancias:		
Diferencias temporarias	(1.986.245)	(486.341)
Gasto por impuestos diferidos, neto, total	<u>(1.986.245)</u>	<u>(486.341)</u>
Ingreso por impuesto a las ganancias	<u>(2.557.480)</u>	<u>(1.099.937)</u>

- 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	31-12-2023 M\$	31-12-2022 M\$
Utilidad (pérdida) financiera antes de impuesto a las ganancias	483.338	6.263.457
Impuesto a la renta a la tasa vigente	(130.501)	(1.691.133)
Diferencias temporarias y permanentes:		
Diferencias permanentes	(2.426.979)	591.196
Impuesto a la renta por tasa efectiva	<u>(2.557.480)</u>	<u>(1.099.937)</u>
Ingreso por impuesto a las ganancias	<u>(2.557.480)</u>	<u>(1.099.937)</u>
	%	%
Tasa impositiva legal	27,00	27,00
Diferencias permanentes	502,13	(9,44)
Tasa impositiva efectiva	<u>529,13</u>	<u>17,56</u>

16. CUENTAS COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

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

	31-12-2023 M\$	31-12-2022 M\$
Corriente:		
Cuentas por pagar	1.533.713	1.661.997
Retenciones	1.732	7.605
Total	<u>1.535.445</u>	<u>1.669.602</u>

SARA ROSA DOS SpA

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

17. OTRAS PROVISIONES

a) Al 31 de diciembre de 2023 y 2022 (consolidado), el detalle es el siguiente:

	31-12-2023 M\$	31-12-2022 M\$
Corriente:		
Provisión de gastos	<u>129.526</u>	<u>33.489</u>

b) El movimiento de las provisiones al 31 de diciembre de 2023 y 2022 (consolidado), es el siguiente:

Tipo de provisión	Saldo inicial M\$	Incrementos M\$	Liberaciones M\$	Saldo al cierre M\$
Al 31 de diciembre de 2023				
Provisión de gastos	<u>33.489</u>	<u>235.868</u>	<u>(139.831)</u>	<u>129.526</u>
Al 31 de diciembre de 2022				
Provisión de gastos	<u>87.560</u>	<u>322.776</u>	<u>(376.847)</u>	<u>33.489</u>

18. PROVISIONES CORRIENTES POR BENEFICIOS A LOS EMPLEADOS

a) Al 31 de diciembre de 2023 y 2022 (consolidado), el detalle es el siguiente:

	31-12-2023 M\$	31-12-2022 M\$
Corriente:		
Provisión de vacaciones	<u>14.195</u>	<u>11.398</u>

b) El movimiento de las provisiones por beneficios a los empleados al 31 de diciembre de 2023 y 2022 (consolidado), es el siguiente:

Tipo de provisión	Saldo inicial M\$	Incrementos M\$	Liberaciones M\$	Saldo al cierre M\$
Al 31 de diciembre 2023				
Provisión de vacaciones	<u>11.398</u>	<u>14.195</u>	<u>(11.398)</u>	<u>14.195</u>
Al 31 de diciembre 2022				
Provisión de vacaciones	<u>8.802</u>	<u>108.553</u>	<u>(105.957)</u>	<u>11.398</u>

SARA ROSA DOS SpA

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

20. OTROS PASIVOS FINANCIEROS

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

(a) Mutuos Hipotecarios:

	31-12-2023		31-12-2022	
	UF	M\$	UF	M\$
Corriente				
<u>Edificio Sara del Campo</u>				
Crédito Hipotecario en UF	50.297	1.850.646	50.297	1.766.365
Intereses diferidos	(28.919)	(1.063.904)	(29.688)	(1.042.375)
Deuda Neta Edificio Sara del Campo	21.378	786.742	20.609	723.990
<u>Edificio Santa Rosa</u>				
Crédito Hipotecario en UF	23.414	861.507	23.414	822.273
Intereses diferidos	(13.462)	(495.266)	(13.820)	(485.243)
Deuda Neta Edificio Santa Rosa	9.952	366.241	9.594	337.030
<u>Edificio Inglaterra</u>				
Crédito Hipotecario en UF	3.332	122.587	3.160	110.973
Intereses diferidos	(3.075)	(113.141)	(3.160)	(110.973)
Deuda Neta Edificio Inglaterra	256	9.446	-	-
<u>Edificio M° Auxiliadora</u>				
Crédito Hipotecario en UF	804	29.569	-	-
Intereses diferidos	(742)	(27.291)	-	-
Deuda Neta Edificio M° Auxiliadora	62	2.278	-	-
Total Pasivos Corrientes	31.648	1.164.707	30.203	1.061.020
No Corriente				
<u>Edificio Sara del Campo</u>				
Crédito Hipotecario en UF	982.723	36.153.759	1.029.151	36.135
Intereses diferidos	(349.775)	(12.868.009)	(378.694)	(13.296)
Deuda Neta Edificio Sara del Campo	632.948	23.285.750	650.457	22.839
<u>Edificio Santa Rosa</u>				
Crédito Hipotecario en UF	457.475	16.830.198	479.088	16.821.235
Intereses diferidos	(162.826)	(5.990.280)	(176.289)	(6.189.666)
Deuda Neta Edificio Santa Rosa	294.648	10.839.918	302.799	10.631.569
<u>Edificio Inglaterra</u>				
Crédito Hipotecario en UF	87.508	3.219.350	90.583	3.180.459
Intereses diferidos	(24.603)	(905.129)	(27.678)	(971.815)
Deuda Neta Edificio Inglaterra	62.905	2.314.221	62.905	2.208.644
<u>Edificio M° Auxiliadora</u>				
Crédito Hipotecario en UF	21.568	793.474	-	-
Intereses diferidos	(6.429)	(236.520)	-	-
Deuda Neta Edificio M° Auxiliadora	15.139	556.954	-	-
Total Pasivos No Corrientes	1.005.640	36.996.843	1.016.161	12.863.052

SARA ROSA DOS SpA

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

(b) Obligaciones en Leasing

	31-12-2023		31-12-2022	
	UF	M\$	UF	M\$
Corriente				
<u>Edificio Paso el Roble</u>				
Obligación en Leasing en UF	2.755	101.356	-	-
Intereses diferidos por Leasing	(3.292)	(121.112)	-	-
Deuda Neta Edificio Paso el Roble	(537)	(19.756)	-	-
Total Pasivos Corrientes	(537)	(19.756)	-	-
No Corriente				
<u>Edificio Paso el Roble</u>				
Obligación en Leasing en UF	146.487	5.389.156	-	-
Intereses diferidos por Leasing	(77.928)	(2.866.929)	-	-
IVA Diferido por Leasing	13.623	501.187	-	-
Deuda Neta Edificio Paso el Roble	82.182	3.023.414	-	-
Total Pasivos No Corrientes	82.182	3.023.414	-	-

21. INFORMACIÓN A REVELAR SOBRE EL PATRIMONIO NETO

- a. **Capital suscrito y pagado y número de acciones** - Al 31 de diciembre de 2023, el capital suscrito y pagado asciende a M\$12.729.969.- y está representado por 470.620 acciones de una serie, sin valores nominales, íntegramente suscritos y pagados.

	31.12.2023 M\$	31.12.2022 M\$
Saldo inicial	6.623.353	6.623.353
Capital suscrito y pagado	6.106.616	-
Total	12.729.969	6.623.353

- 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:

	31-12-2023 M\$	31-12-2022 M\$
Saldo inicial	16.865.098	11.821.578
Dividendos definitivos	(2.074.142)	5.163.520
Otros efectos por fusión	(60.000)	(120.000)
Otros efectos por fusión	145.158	-
Resultados retenidos total	14.876.114	16.865.098

SARA ROSA DOS SpA

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

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

La sociedad durante los años 2023 y 2022, realizó la siguiente distribución de dividendos:

Año 2023:

1. Acta fecha 29 de marzo de 2023	por \$ 50.000.000
2. Acta fecha 26 de abril de 2023	por \$ 5.000.000
3. Acta fecha 29 de mayo de 2023	por \$ 5.000.000

Año 2022:

4. Acta fecha 24 de enero de 2022	por \$ 20.000.000
5. Acta fecha 28 de febrero de 2022	por \$ 20.000.000
6. Acta fecha 28 de marzo de 2022	por \$ 20.000.000
7. Acta fecha 29 de abril de 2022	por \$ 20.000.000
8. Acta fecha 30 de mayo de 2022	por \$ 40.000.000

- 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.

	31-12-2023 M\$	31-12-2022 M\$
Ganancia tributable a los tenedores de instrumentos de participación en el patrimonio neto	(2.074.142)	5.163.520
Resultado disponible para accionistas comunes, básico	(2.074.142)	5.163.520
Número de acciones	470.620	1.539
Ganancias básicas por acción en \$	(4.407)	3.355.114
Resultado disponible para accionistas comunes, básico	(2.074.142)	5.163.520
Resultado disponible para accionistas comunes, diluidos	(2.074.142)	5.163.520
Promedio ponderado de números de acciones, básico	470.620	1.539
Promedio ponderado de números de acciones, diluido	470.620	1.539
Ganancias diluidas por acción en \$	(4.407)	3.355.114

22. INGRESOS Y COSTOS OPERACIONALES

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

a) Ingresos de actividades ordinarias:

Conceptos	31-12-2023 M\$	31-12-2022 M\$
Arriendos	4.683.870	4.227.481
Liquidación de garantías	133.165	132.928
Otros ingresos	139.003	117.695
Total ingresos de actividades ordinarias	4.956.038	4.478.104

SARA ROSA DOS SpA

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

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

b) Costo de ventas:

Conceptos	31-12-2023 M\$	31-12-2022 M\$
Administración de los edificios	(347.292)	(242.722)
Mantenimiento y gastos comunes de los edificios	(1.410.027)	(871.085)
Otros Gastos	-	(254.347)
Total costo de ventas	<u>(1.757.319)</u>	<u>(1.368.154)</u>

23. INGRESOS Y GASTOS NO OPERACIONALES

a) Gasto de Administración:

Conceptos	31-12-2023 M\$	31-12-2022 M\$
Honorarios	(91.918)	(121.746)
Depreciación y amortización	(20.876)	(14.066)
Otros gastos	(151.089)	(23.888)
Total gastos de administración	<u>(263.883)</u>	<u>(159.700)</u>

b) Costos financieros:

Conceptos	31-12-2023 M\$	31-12-2022 M\$
Intereses financieros	(2.467.848)	(2.012.637)
Comisiones y gastos bancarios	(3.329)	(4.422)
Total costos financieros	<u>(2.471.177)</u>	<u>(2.017.059)</u>

c) Resultados por unidades de reajustes:

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

	31-12-2023 M\$	31-12-2022 M\$
Reajuste valor UF	(2.651.292)	(5.618.707)
Reajuste Art. 72	(12.344)	(11.805)
Otros reajustes	17.707	14.325
Total resultado por unidades de reajuste	<u>(2.645.929)</u>	<u>(5.616.187)</u>

SARA ROSA DOS SpA

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

24. 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.

25. 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
Sara Rosa Dos SpA	76.524.458-7	Chile	Directa	Edificio Sara del Campo	100% del valor del edificio M\$ 44.942.999	50,16%	Primera Hipoteca	Compañía de Seguros Corpseguros S.A.
Sara Rosa Dos SpA	76.524.458-7	Chile	Directa	Edificio Santa Rosa	100% del valor del edificio M\$ 18.138.773	20,24%	Primera Hipoteca	Compañía de Seguros Confuturo S.A.
Sara Rosa Dos SpA	76.524.458-7	Chile	Directa	Edificio Inglaterra	100% del valor del edificio M\$ 3.151.044	3,52%	Primera Hipoteca	Evoluciona Administradora de Mutuos Hipotecarios S.A.
Sara Rosa Dos SpA	76.524.458-7	Chile	Directa	Edificio Paso el Roble	100% del valor del edificio M\$ 2.780.467	3,10%	Primera Hipoteca	Metlife Chile Seguros de Vida S.A.
Sara Rosa Dos SpA	76.524.458-7	Chile	Directa	Edificio Maria Auxiliadora	100% del valor del edificio M\$ 3.844.599	4,29%	Primera Hipoteca	Hipotecaria Security Principal S.A.

26. 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.

27. CONTINGENCIAS

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022 (consolidado), la Sociedad no presenta contingencias.

28. HECHOS POSTERIORES

En el período comprendido entre el 01 de enero de 2024 y la presentación de estos Estados Financieros, no han ocurrido hechos posteriores significativos que puedan afectar la presentación de los presentes Estados Financieros.

* * * * *