

Estados Financieros Consolidados

SARA ROSA DOS SPA Y FILIALES

Santiago, Chile

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021

SARA ROSA DOS SPA Y FILIALES

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

Contenido:

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

Informe de los auditores independientes

A los Señores Presidente, Directores y Accionistas de:
Sara Rosa Dos SpA y Filial

Hemos efectuado una auditoría a los Estados financieros consolidados adjuntos de Sara Rosa Dos SpA y Filial, que comprende el estado de situación financiera consolidado al 31 de diciembre de 2022 y los correspondientes estados consolidados de resultados integrales, 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 consolidados.

Responsabilidad de la Administración por los Estados financieros consolidados

La administración es responsable por la preparación y presentación razonable de estos Estados financieros consolidados 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 consolidados que estén exentos de representaciones incorrectas significativas, ya sea debido a fraude o error.

Responsabilidad del auditor

Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre estos Estados financieros consolidados a base de 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 consolidados están exentos de representaciones incorrectas significativas.

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

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

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

Opinión

En nuestra opinión, los mencionados Estados financieros consolidados presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera de Sara Rosa Dos SpA y Filial al 31 de diciembre de 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 consolidados por el año terminado al 31 de diciembre de 2021 de Sara Rosa Dos SpA y Filial, 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



SARA ROSA DOS SPA Y FILIALES

ESTADOS CONSOLIDADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 de diciembre de 2022 Y AL 31 de diciembre de 2021
(Cifras expresadas en miles de pesos - M\$)

	Nota N°	31.12.2022 M\$	31.12.2021 M\$
Activos Corrientes:			
Efectivo y equivalentes al efectivo	6	1.267.597	873.327
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	7	228.204	97.044
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas	8	45.156	-
Activos por impuestos	9	582.891	267.529
Otros activos no financieros			
Total Activos Corrientes		2.123.848	1.237.900
Activos No Corrientes:			
Propiedades, plantas y equipos	10	100.680	73.908
Propiedades de inversión	11	75.839.217	56.304.860
Activos por impuestos diferidos		-	-
Total Activos No Corrientes		75.939.897	56.378.768
TOTAL ACTIVOS		78.063.745	57.616.668
Pasivos Corrientes:			
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	14	1.669.602	594.014
Cuentas por pagar a entidades relacionadas	8	639.128	20.000
Otras provisiones	15	33.489	87.560
Provisiones por beneficios a los empleados	16	11.398	8.802
Ingresos percibidos por adelantado	18	255.645	132.315
Otros pasivos no financieros corrientes	17	210.230	204.293
Pasivos por Impuestos	13	613.596	305.148
Total Pasivos Corrientes		3.433.088	1.352.132
Pasivos No Corrientes:			
Otros pasivos financieros no corrientes	19	36.739.416	31.206.198
Cuentas por pagar a entidades relacionadas	8	13.832.159	7.736.705
Pasivos por impuestos diferidos	13	570.633	84.292
Total Pasivos No Corrientes:		51.142.208	39.027.195
TOTAL PASIVOS		54.575.296	40.379.327
Patrimonio:			
Capital emitido	20	6.623.355	5.415.763
Ganancias (pérdidas) acumuladas	20	16.865.094	11.821.578
Total Patrimonio		23.488.449	17.237.341
TOTAL PATRIMONIO Y PASIVOS		78.063.745	57.616.668

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

SARA ROSA DOS SPA Y FILIALES

ESTADOS CONSOLIDADOS DE RESULTADOS INTEGRALES POR LOS AÑOS TERMINADOS
AL 31 de diciembre de 2022 Y AL 31 de diciembre de 2021
(Cifras expresadas en miles de pesos - M\$)

	Nota N°	01.01.2022 31.12.2022 M\$	01.01.2021 31.12.2021 M\$
Ingresos (Pérdidas) de la operación			
Ingresos de actividades ordinarias	21	4.478.104	3.792.867
Costo de ventas	21	(1.368.154)	(1.214.409)
Margen bruto		3.109.950	2.578.458
Gasto de administración	22	(159.700)	(159.404)
Otras ganancias (pérdidas)		-	-
Otros Costos fuera de la operación		(2.924)	(14.842)
Ingresos financieros		11.506	1.317
Ganancias (pérdidas) que surgen de la diferencia entre el valor libro anterior y el valor justo de activos financieros	11	10.379.407	7.340.381
Costos financieros	22	(2.017.059)	(1.729.029)
Otros ingresos fuera de explotación	9	558.464	244.118
Resultado por unidades de reajuste	22	(5.616.187)	(2.417.063)
Total gastos de operación		3.153.507	3.265.478
Ganancia (pérdida), antes de impuestos		6.263.457	5.843.936
Gastos por impuestos diferidos			
Gasto por impuestos a las ganancias	13	(1.099.937)	(501.480)
Resultado del ejercicio		5.163.520	5.342.456
TOTAL RESULTADO INTEGRAL		5.163.520	5.342.456

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

SARA ROSA DOS SPA Y FILIALES

ESTADOS CONSOLIDADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 de diciembre de 2022 Y AL 31 de diciembre de 2021
(Cifras expresadas en miles de pesos - M\$)

	Capital Emitido MS	Resultados Acumulados MS	Total Patrimonio MS
Saldo Inicial al 01-01-2022	5.415.763	11.821.578	17.237.341
Incremento (disminución) por transferencias y otros cambios	1.207.588		1.207.588
Resultado del ejercicio		5.163.520	5.163.520
Reparto de dividendos		(120.000)	(120.000)
Total al 31-12-2022	6.623.351	16.865.098	23.488.449

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

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

SARA ROSA DOS SPA Y FILIALES

ESTADOS CONSOLIDADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO – METODO DIRECTO, POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 de diciembre de 2022 Y AL 31 de diciembre de 2021
(Cifras expresadas en miles de pesos - M\$)

	01.01.2022	01.01.2021
	31.12.2022	31.12.2021
	M\$	M\$
Flujos de efectivo originado por actividades de la operación:		
Clases de cobros por actividades de operación	4.480.615	3.794.860
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	(1.370.838)	(1.163.112)
Pago a y por cuenta de los empleados	(315.279)	(340.222)
Otras entradas (salidas) de efectivo	(2.461)	130.812
Otros ingresos (egresos) por actividades de la operación	1.641.157	
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación	4.433.194	2.422.338
Flujos de efectivo originado por actividades de inversión:		
Flujos de efectivo utilizados en la compra de participaciones no controladoras		-
Compras de propiedades, planta y equipo, clasificados como actividades de inversión	(9.597.761)	(5.359)
Dividendos recibidos, clasificados como actividades de inversión	2.390.000	
Otras entradas (salidas) de efectivo, clasificados como actividades de inversión	(690.579)	(1.151.147)
Intereses recibidos	11.506	4.246
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de inversión	(7.886.834)	(1.152.260)
Flujos de efectivo originado por actividades de financiamiento:		
Importes procedentes de la emisión de acciones	1.207.642	1.603.348
Importes procedentes de préstamos de largo plazo	2.208.644	-
Préstamos de entidades relacionadas	2.466.611	1.585.006
Repartos de dividendos	(2.490.000)	(265.000)
Intereses pagados clasificados como actividades de financiación	2.802.403	(359.970)
Reembolso de préstamos	(2.242.298)	(1.863.466)
Pagos de préstamos de entidades relacionadas	(104.626)	(1.585.038)
Flujo de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiamiento	3.848.376	(885.120)
Incremento neto (disminución) en el efectivo y equivalente al efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio	394.736	384.958
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	394.736	384.958
Efectivo y Equivalente al Efectivo al principio del período	872.863	487.905
SALDO FINAL DE EFECTIVO Y EFECTIVO EQUIVALENTE	1.267.598	872.863

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

SARA ROSA DOS SPA Y FILIALES

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

SARA ROSA DOS SPA Y FILIALES

INDICE

CONTENIDO	PÁG.
1. ANTECEDENTES DE LA SOCIEDAD	3
2. RESUMEN PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES	3
2.1. Estados financieros consolidados	3
a. Bases de preparación y período	3
b. Período cubierto	3
2.2. Principales políticas contables	4
a. Bases de Consolidación	4
b. Bases de conversión	5
c. Moneda funcional	6
d. Conversión de saldos en moneda extranjera	6
e. Compensación de saldos y transacciones	6
f. Propiedades de inversión	6
g. Pérdidas por deterioro de valor	7
h. Impuesto	7
i. Activos y pasivos financieros	8
j. Estado de flujo de efectivo	13
k. Clasificación de saldos en corriente y no corriente	13
l. Dividendo mínimo	13
m. Medio ambiente	14
n. Reconocimiento de ingresos, gastos operacionales y financieros	14
o. Ganancia por acción	15
p. Segmentos	15
2.3. Nuevos pronunciamientos contables	16
2.4. Responsabilidad de la información y estimaciones realizadas	17
3. CAMBIOS CONTABLES	17
4. GESTIÓN DEL RIESGO FINANCIERO	17
4.1. Riesgo de crédito	18
4.2. Riesgo de liquidez	18
4.3. Riesgo operacional	19
4.4. Riesgo de mercado	20
5. ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES	20
6. EFECTIVO Y EQUIVALENTE AL EFECTIVO	21
7. DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR	21
8. INFORMACIÓN SOBRE PARTES RELACIONADAS	22
9. ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES	24
10. PROPIEDADES, PLANTAS Y EQUIPOS	25
11. PROPIEDADES DE INVERSIÓN	26
12. ARRENDAMIENTOS	27
13. IMPUESTOS A LAS GANANCIAS	28
14. CUENTAS COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR	29
15. OTRAS PROVISIONES	29
16. PROVISIONES CORRIENTES POR BENEFICIOS A LOS EMPLEADOS	30
17. OTROS PASIVOS NO FINANCIEROS CORRIENTES	31
18. INGRESOS PERCIBIDOS POR ADELANTADO	31
19. OTROS PASIVOS FINANCIEROS NO CORRIENTES	31
20. INFORMACIÓN A REVELAR SOBRE EL PATRIMONIO NETO	32

SARA ROSA DOS SPA Y FILIALES

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

INDICE

CONTENIDO	PÁG.
21. INGRESOS Y COSTOS OPERACIONALES	33
22. INGRESOS Y GASTOS NO OPERACIONALES	34
23. DETERMINACIÓN DEL VALOR RAZONABLE	35
24. GARANTÍAS COMPROMETIDAS CON TERCEROS, ACTIVOS Y PASIVOS CONTINGENTES	35
25. MEDIO AMBIENTE	35
26. CONTINGENCIAS	35
27. HECHOS POSTERIORES	35

SARA ROSA DOS SPA Y FILIALES

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

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

1. ANTECEDENTES DE LA SOCIEDAD

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

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

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

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

2. RESUMEN PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

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

2.1. Estados financieros consolidados

- a. Bases de preparación y período** - Los Estados Financieros Consolidados correspondientes al 31 de diciembre de 2022 y 2020 han sido preparados de acuerdo a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), emitidas por el International Accounting Standards Board (en adelante "IASB").

Los Estados Financieros Consolidados de la Sociedad al 31 de diciembre de 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 Consolidados es responsabilidad de la Administración de la Sociedad, que manifiesta expresamente que se han aplicado los principios y criterios señalados en esta Nota.

- b. Período cubierto** - Los presentes Estados Financieros Consolidados de la Sociedad comprenden los siguientes ejercicios:
- Estados de Situación Financiera Clasificados al 31 de diciembre de 2022 y al 31 de diciembre de 2021.

SARA ROSA DOS SPA Y FILIALES

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

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

- Estados de Resultados Integrales por los años terminados al 31 de diciembre 2022 y al 31 de diciembre de 2021.
- Estados de Flujos de Efectivo - Método Directo por los años terminados al 31 de diciembre 2022 y al 31 de diciembre 2021.
- Estados de Cambio en el Patrimonio por los años terminados al 31 de diciembre 2022 y al 31 de diciembre de 2021.

2.2. Principales políticas contables

a. Bases de Consolidación

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

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

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

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

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

SARA ROSA DOS SPA Y FILIALES

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

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

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

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

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

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

La Sociedad incluida en la consolidación es:

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

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

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

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

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

SARA ROSA DOS SPA Y FILIALES

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

- c. Moneda funcional** - La moneda funcional de la Sociedad se ha determinado como la moneda del ambiente económico principal en que funciona. Las transacciones distintas a las que se realizan en la moneda funcional de la

entidad se convierten a la tasa de cambio vigente a la fecha de la transacción. Los activos y pasivos monetarios expresados en monedas distintas a la funcional se convierten a la tasa de cambio de cierre. Las ganancias y pérdidas por la conversión se incluyen en las utilidades o pérdidas netas del año dentro de otras partidas financieras.

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

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

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

- e. Compensación de saldos y transacciones** - Como norma general en los Estados Financieros Consolidados no se compensan los activos y pasivos, ni los ingresos y gastos, salvo en aquellos casos en que la compensación sea requerida o esté permitida por alguna norma y esta presentación sea el reflejo del fondo de la transacción.

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

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

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

SARA ROSA DOS SPA Y FILIALES

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

g. Pérdidas por deterioro de valor

- **Deterioro de activos financieros**

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

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

- **Deterioro de activos no financieros**

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

h. Impuesto a las ganancias e impuestos diferidos

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

SARA ROSA DOS SPA Y FILIALES

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

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

h.2 Impuestos diferidos - Los impuestos diferidos originados por diferencias temporarias y otros eventos que crean diferencias entre la base contable y tributaria de activos y pasivos se registran de acuerdo con las normas establecidas en NIC 12. El impuesto diferido se determina usando las tasas de impuesto vigentes en la fecha de los Estados Financieros Consolidados y que se espera aplicar cuando el correspondiente activo por impuesto diferido se realice o el pasivo por impuesto diferido se liquide.

i. Activos y pasivos financieros

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

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

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

(i) Clasificación de activos financieros

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

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

Los activos financieros que cumplen con las condiciones establecidas en NIIF 9, para ser valorizadas al costo amortizado son: equivalentes de efectivo y cuentas por cobrar. Estos activos se registran a costo amortizado, correspondiendo éste al valor razonable inicial, menos las devoluciones del principal efectuadas, más los intereses devengados no cobrados calculados por el método de la tasa de interés efectiva.

SARA ROSA DOS SPA Y FILIALES

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

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

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

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

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

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

(ii) Costo amortizado y método del interés efectivo

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

La tasa de interés efectiva corresponde a la tasa que descuenta los flujos futuros de efectivo estimados por cobrar o pagar (incluyendo todos los cargos sobre puntos pagados o recibidos que forman parte integral de la tasa de interés efectiva, los costos de transacción y otros premios y descuentos), durante la vida esperada del activo financiero.

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

SARA ROSA DOS SPA Y FILIALES

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

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

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

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

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

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

Un activo financiero es mantenido para negociar si:

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

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

SARA ROSA DOS SPA Y FILIALES

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

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

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.

SARA ROSA DOS SPA Y FILIALES

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

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

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

(vii) Instrumentos de patrimonio

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

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

(viii) Pasivos financieros

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

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

(ix) Pasivos financieros medidos posteriormente a costo amortizado

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

(x) Baja en cuentas de pasivos financieros

La Sociedad da de baja los pasivos financieros si, y solo si, las obligaciones del Fondo se cumplen, cancelan o han expirado. La diferencia entre el valor en libros del pasivo financiero dado de baja y la contraprestación pagada y por 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 Consolidados la Sociedad no mantiene instrumentos financieros derivados.

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

SARA ROSA DOS SPA Y FILIALES

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

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

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

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

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

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

- m. **Medio ambiente** - En el caso de existir pasivos ambientales se registran sobre la base de la interpretación actual de leyes y reglamentos ambientales, siempre que sea probable que una obligación actual surja y el importe de dicha obligación se pueda calcular de forma fiable.
- n. **Reconocimiento de ingresos, gastos operacionales y financieros** – Sara Rosa Dos SpA reconoce los ingresos cuando el importe de los mismos se puede valorizar con fiabilidad, y es probable que los beneficios económicos futuros vayan a fluir a la entidad y se cumplen las condiciones específicas para cada una de las actividades de cada Sociedad.

Los ingresos ordinarios incluyen el valor razonable de las contraprestaciones recibidas o a recibir por la venta de bienes y servicios en el curso ordinarios de las actividades de la Sociedad. Los ingresos ordinarios se presentan netos del impuesto sobre el valor agregado, devoluciones, rebajas y descuentos.

Sólo se reconocen ingresos ordinarios derivados de la prestación de servicios cuando éstos pueden ser estimados con fiabilidad y en función del grado de realización de la prestación del servicio a la fecha del estado de situación financiera.

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

SARA ROSA DOS SPA Y FILIALES

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

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

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

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

Los gastos se reconocen cuando se produce la disminución de un activo o el incremento de un pasivo que se puede medir en forma fiable.

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

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

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

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

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

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

SARA ROSA DOS SPA Y FILIALES

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

2.3. Nuevos pronunciamientos contables

Pronunciamientos contables vigentes

Los siguientes pronunciamientos contables modificados son de aplicación obligatoria a partir de los períodos iniciados el 1 de enero de 2022:

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.

2.2 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.

SARA ROSA DOS SPA Y FILIALES

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

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.

2.4. Responsabilidad de la información y estimaciones realizadas

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

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

3. CAMBIOS CONTABLES

- a) Los Estados Financieros Consolidados al 31 de diciembre de 2022 no presentan cambios en las políticas contables respecto de los Estados Financieros Consolidados al 31 de diciembre de 2021.
- b) Los Estados Financieros Consolidados al 31 de diciembre de 2022 no presentan reclasificaciones respecto de los Estados Financieros al 31 de diciembre de 2021.

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.

SARA ROSA DOS SPA Y FILIALES

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

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 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.

SARA ROSA DOS SPA Y FILIALES

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

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\$
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	1.540.955	-	-	-	1.540.955

Pasivos Financieros:

Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por p	1.669.602	-	-	-	1.669.602
Cuentas por cobrar empresas relacionadas	20.000	-	14.451.287	-	14.471.287
Otros pasivos financieros	-	-	36.739.416	-	36.739.416
Totales	1.689.602	-	51.190.703	-	52.880.305

Al 31 de diciembre 2021

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

Pasivos Financieros:

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

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.

SARA ROSA DOS SPA Y FILIALES

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

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.

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.

SARA ROSA DOS SPA Y FILIALES

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

6. EFECTIVO Y EQUIVALENTE AL EFECTIVO

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

	31.12.2022	31.12.2021
	M\$	M\$
Banco (a)	122.068	96.142
Fondos mutuos (b)	298.616	227.110
Depósitos a plazo (c)	<u>846.913</u>	<u>550.075</u>
Total	<u>1.267.597</u>	<u>873.327</u>

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

7. DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

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

	Hasta 30 días	Más de 30 días y hasta 1 años	Más de 1 año	Total
	\$	\$	\$	\$
Al 31 de diciembre de 2022				
Deudores por ventas	161.922			161.922
Deudores varios	<u>66.282</u>			<u>66.282</u>
Total deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	<u>228.204</u>	-	-	<u>228.204</u>
Al 31 de diciembre de 2021				
Deudores por ventas	88.064			88.064
Deudores varios	<u>8.980</u>			<u>8.980</u>
Total deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	<u>97.044</u>	-	-	<u>97.044</u>

Al 31 de diciembre de 2022 y al 31 de diciembre de 2021, 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.

SARA ROSA DOS SPA Y FILIALES

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

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 al 31 de diciembre de 2021 es la siguiente:

Nombre accionista	Acciones Nº	Participación	
		31.12.2022 %	31.12.2021 %
Fondo de Inversión Asset Rentas Residenciales	<u>1.539</u>	<u>100</u>	<u>100</u>

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

b.1 Cuentas por Cobrar:

			UF	Corriente	No corriente	Total
				M\$	M\$	M\$
31.12.2022:						
76.691.098-K Inmobiliaria Santiago SpA	cuentas por cobrar	Pesos		45.156	-	45.156
Total			<u>-</u>	<u>45.156,00</u>	<u>-</u>	<u>45.156</u>
31.12.2021:						
	cuentas por cobrar	Pesos	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

SARA ROSA DOS SPA Y FILIALES

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

c. Saldos y transacciones con entidades relacionadas:

c.1 Cuentas por pagar:

Rut	Nombre entidad relacionada	Relación	Tipo de transacción	Moneda País Relacionada	UF	Corriente		Total
						M\$	M\$	
31.12.2022:								
76.328.507-	Fondo de Inversión Asset Rentas Residenciales	Matriz	Pagaré en UF	Pesos	471.538,82	605.629	16.065.215	16.670.843
			Intereses por pagar		(63.599,93)	(1.414)	(2.233.056)	(2.234.470)
76.691.098-	Inmobiliaria Santiago SpA		cuentas por cobrar	Pesos		34.901	0	34.901
76.418.978-	Inmobiliaria Carmen SpA		cuentas por pagar	Pesos		12	-	12
Total					<u>407.938,89</u>	<u>639.128</u>	<u>13.832.159</u>	<u>14.471.287</u>
31.12.2021:								
76.328.507-	Fondo de Inversión Asset Rentas Residenciales	Matriz	Pagaré en UF	Pesos	247.892,13		7.682.608	7.682.608
			Intereses por pagar		1.027,29		31.837	31.837
76.328.507-	Fondo de Inversión Asset Rentas Residenciales	Matriz	Dividendo por pagar	Pesos		20.000	0	20.000
76.691.098-	Inmobiliaria Santiago SpA		cuentas por cobrar	Pesos			5.427	5.427
76.418.978-	Inmobiliaria Carmen SpA		cuentas por pagar	Pesos			16.833	16.833
Total					<u>248919,42</u>	<u>20.000</u>	<u>7.736.705</u>	<u>7.756.706</u>

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 la transacción	31.12.2022		31.12.2021	
				Monto	Efecto en resultado (cargo)	Monto	Efecto en resultado (cargo)
				M\$	M\$	M\$	M\$
76.328.507-	Fondo de Inversión Asset	Matriz	Reajuste Intereses	1.272.488	(1.272.488)	476.302	(476.302)
				<u>528.534</u>	<u>(528.534)</u>	<u>361.434</u>	<u>(361.434)</u>
Total				<u>1.801.022</u>	<u>(1.801.022)</u>	<u>837.736</u>	<u>(837.736)</u>

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.

SARA ROSA DOS SPA Y FILIALES

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

- f. Personal clave de la Administración** - Personal clave se define como aquellas personas que tienen autoridad y responsabilidad para planificar, dirigir y controlar las actividades de la entidad, ya sea directa o indirectamente, incluyendo cualquier miembro (sea o no ejecutivo) del consejo de administración u órgano de gobierno equivalente de la entidad. En escritura pública de constitución celebrada el 13 de diciembre de 2015 al designar al Fondo de Inversión Asset Rentas Residenciales, como administrador, define que, a través de sus apoderados, designados por escritura pública, puedan ejercitar en nombre de la sociedad "SARA ROSA DOS SpA". todas y cada una de las facultades indicadas en el artículo Décimo Primero de los Estatutos.
- g. Otras prestaciones** - Sociedad no realizada pagos por conceptos distintos a Dietas al Administrador de la Sociedad y a los mencionados a continuación.
- g.1 Gastos en asesoría del administrador de la Sociedad** - Durante los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2022 y al 31 de diciembre de 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 de la sociedad.
- 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.

9. ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

El detalle de los activos por impuestos corrientes es el siguiente

	31.12.2022	31.12.2021
	M\$	M\$
Pagos Provisionales mensuales	150	23.411
PPUA a solicitar por el AT 2023	558.314	-
PPUA a solicitar por el AT 2022	-	244.118
	<u>558.464</u>	<u>267.529</u>

SARA ROSA DOS SPA Y FILIALES

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

10. PROPIEDADES, PLANTAS Y EQUIPOS

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

			31.12.2022	31.12.2021	
			M\$	M\$	
Propiedades, plantas y equipos					
Equipos computacionales			8.174	4.754	
Muebles y útiles			57.172	27.333	
Instalaciones			<u>35.334</u>	<u>41.821</u>	
Total			<u>100.680</u>	<u>73.908</u>	

	Saldo			Cambios	Total
	Inicial	Adiciones	Depreciación	totales	Total
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
31.12.2022:					
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	<u>41.821</u>		<u>(6.487)</u>	<u>(6.487)</u>	<u>35.334</u>
Total al 31.12.2022	<u>73.907</u>	<u>40.838</u>	<u>(14.065)</u>	<u>26.773</u>	<u>100.680</u>
31.12.2021:					
Equipos computacionales	2.373	3.017	(636)	2.381	4.754
Muebles y útiles	30.349	2.342	(5.359)	(3.017)	27.332
Instalaciones	<u>48.309</u>	-	<u>(6.487)</u>	<u>(6.487)</u>	<u>41.821</u>
Total al 31.12.2021	<u>81.031</u>	<u>5.359</u>	<u>(12.482)</u>	<u>(7.123)</u>	<u>73.907</u>

SARA ROSA DOS SPA Y FILIALES

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

11. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

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

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

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

Tipo de bien raíz	Proyecto	País	Tipo de renta	Valorización al cierre	
				31.12.2022	31.12.2021
				M\$	M\$
Edificio	Sara del Campo	Chile	Arriendo	43.203.603	37.408.487
	Santa Rosa	Chile	Arriendo	19.589.820	16.892.943
Estacionamientos	Pedro Alarcón	Chile	Arriendo	972.399	1.140.031
	Abdón Cifuentes	Chile	Arriendo	510.489	-
	Santo Domingo	Chile	Arriendo	786.485	-
	Juan Mitjans	Chile	Arriendo	1.378.773	863.399
	Tocornal	Chile	Arriendo	1.656.712	-
	Inglaterra	Chile	Arriendo	1.138.474	-
	María Auxiliadora	Chile	Arriendo	545.976	-
	José Ureta	Chile	Arriendo	675.886	-
	Abdón Cifuentes	Chile	Arriendo	49.506	-
Bodegas	Santo Domingo	Chile	Arriendo	109.897	-
	Tocornal	Chile	Arriendo	424.667	-
	Inglaterra	Chile	Arriendo	127.981	-
	María Auxiliadora	Chile	Arriendo	516.307	-
	José Ureta	Chile	Arriendo	122.888	-
Locales Comerciales	Abdón Cifuentes	Chile	Arriendo	1.775.141	-
	Tocornal	Chile	Arriendo	783.554	-
	Inglaterra	Chile	Arriendo	1.470.659	-
Totales				<u>75.839.217</u>	<u>56.304.860</u>

SARA ROSA DOS SPA Y FILIALES

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

(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\$	Saldo al cierre M\$	
Al 31 de diciembre de 2022:					
Edificio	Sara del Campo	37.408.487	5.741.634	53.482	43.203.603
	Santa Rosa	16.892.943	2.407.613	289.264	19.589.820
Estacionamiento	Pedro Alarcón	863.399	109.000	-	972.399
	Abdón Cifuentes	-	112.768	397.721	510.489
	Santo Domingo	-	95.086	691.399	786.485
	Juan Mitjans	1.140.031	238.742	-	1.378.773
	Tocornal	-	137.153	1.519.559	1.656.712
	Inglaterra	-	467.049	671.425	1.138.474
	Maria Auxiliadora	-	(95.859)	641.835	545.976
	José Ureta	-	217	675.669	675.886
Bodegas	Abdón Cifuentes	-	28.178	21.328	49.506
	Santo Domingo	-	(14.847)	124.744	109.897
	Tocornal	-	274.366	150.301	424.667
	Inglaterra	-	99.622	28.359	127.981
	Maria Auxiliadora	-	281.342	234.965	516.307
Locales Comerciales	José Ureta	-	39	122.849	122.888
	Abdón Cifuentes	-	832.677	942.464	1.775.141
	Tocornal	-	228.785	554.769	783.554
Comerciales	Inglaterra	-	(591.666)	2.062.325	1.470.659
	Total	<u>56.304.860</u>	<u>10.351.899</u>	<u>9.182.458</u>	<u>75.839.217</u>
Al 31 de diciembre de 2021:					
Edificio	Sara del Campo	32.495.585	4.730.624	182.278	37.408.487
	Santa Rosa	14.769.780	2.028.996	94.167	16.892.943
Estacionamiento	Juan Mitjans	-	264.832	875.199	1.140.031
	Pedro Alarcón	-	315.929	547.470	863.399
Total	<u>47.265.365</u>	<u>7.340.381</u>	<u>1.699.114</u>	<u>56.304.860</u>	

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\$ 4.227.481.- al 31 de diciembre de 2022 (M\$ 3.597.623.- en 2021).

SARA ROSA DOS SPA Y FILIALES

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

13. IMPUESTOS A LAS GANANCIAS

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

	M\$	M\$
Pérdida tributaria	(1.348.161)	(1.132.903)
Diferido por Arriendos Anticipados	(17.953)	-
Gastos activados	86.032	86.032
Provisión de vacaciones	(3.077)	(2.377)
Diferencia entre FFMM Financiero y Tributario	(2.254)	-
Diferencia entre activo fijo financiero y tributario	(4.330)	(1.155)
Diferencia entre propiedad de inversión financiera y tributaria	<u>1.860.376</u>	<u>1.110.531</u>
Total pasivo (activo) por impuestos diferidos	<u>570.633</u>	<u>60.129</u>

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

	31.12.2022	31.12.2021
	M\$	M\$
Provisión impuesto a la renta	<u>613.596</u>	<u>305.148</u>

- c. **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	31.12.2021
	M\$	M\$
Gasto por impuestos corrientes a las ganancias:		
Gasto por impuestos corrientes	<u>(613.596)</u>	<u>(305.145)</u>
Gasto por impuestos corrientes, neto, total	<u>(613.596)</u>	<u>(305.145)</u>
Gasto por impuestos diferidos a las ganancias:		
Diferencias temporarias	<u>(486.341)</u>	<u>(172.172)</u>
Gasto por impuestos diferidos, neto, total	<u>(486.341)</u>	<u>(172.172)</u>
Ingreso por impuesto a las ganancias	<u>(1.099.937)</u>	<u>(477.317)</u>

SARA ROSA DOS SPA Y FILIALES

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

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

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

Conciliación de la tasa efectiva	31.12.2022	31.12.2021
	M\$	M\$
Utilidad (perdida) financiera antes de impuesto a las ganancias	6.263.405	5.843.936
Impuesto a la renta a la tasa vigente	(1.691.119)	(1.577.863)
Diferencias temporarias y permanentes:		
Diferencias temporarias	<u>591.196</u>	<u>1.100.546</u>
Impuesto a la renta por tasa efectiva	<u>(1.099.923)</u>	<u>(477.317)</u>
Ingreso (Gasto) por impuesto a la renta de estado de resultado	(1.099.923)	(477.317)
	%	%
Tasa impositiva legal	27,00	27,00
Diferencias permanentes	<u>(9,44)</u>	<u>(18,83)</u>
Tasa impositiva efectiva	<u>17,56</u>	<u>8,17</u>

14. CUENTAS COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

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

	Moneda	31.12.2022	31.12.2021
		M\$	M\$
Corriente:			
Cuentas por pagar	Peso chileno	1.661.997	36.874
Acreedores varios	Peso chileno	-	550.424
Retenciones	Peso chileno	<u>7.605</u>	<u>6.716</u>
Total		<u>1.669.602</u>	<u>594.014</u>

15. OTRAS PROVISIONES

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

	31.12.2022	31.12.2021
	M\$	M\$
Corrientes:		
Provisiones de gastos	<u>33.489</u>	<u>87.560</u>

SARA ROSA DOS SPA Y FILIALES

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

- b) El movimiento de las provisiones al 31 de diciembre del 2022 y al 31 de diciembre de 2021 es el siguiente:

Tipo de provisión	Saldo inicial M\$	Incrementos M\$	Liberaciones M\$	Saldo al cierre M\$
31 de diciembre de 2022:				
Provisión de gastos	<u>87.560</u>	<u>322.776</u>	<u>(376.847)</u>	<u>33.489</u>
31 de diciembre de 2021:				
Provisión de gastos	<u>58.090</u>	<u>344.922</u>	<u>(315.452)</u>	<u>87.560</u>

16. PROVISIONES CORRIENTES POR BENEFICIOS A LOS EMPLEADOS

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

	31.12.2022 M\$	31.12.2021 M\$
Corrientes:		
Provisión de vacaciones	<u>11.398</u>	<u>8.802</u>

- b) El movimiento de las provisiones por beneficios a los empleados al 31 de diciembre del 2020 y al 31 de diciembre de 2021 es el siguiente:

Tipo de provisión	Saldo inicial M\$	Incrementos M\$	Liberaciones M\$	Saldo al cierre M\$
31 de diciembre de 2022:				
Provisión de vacaciones	<u>8.802</u>	<u>108.553</u>	<u>(105.957)</u>	<u>11.398</u>
31 de diciembre de 2021:				
Provisión de vacaciones	<u>13.214</u>	<u>123.527</u>	<u>(127.939)</u>	<u>8.802</u>

SARA ROSA DOS SPA Y FILIALES

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

17. OTROS PASIVOS NO FINANCIEROS CORRIENTES

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

	31.12.2022		31.12.2021	
	UF	M\$	UF	M\$
Garantía de arriendo Santa Rosa	3.852,78	61.751	4.192,30	129.927
Garantía de arriendo Sara del Campo	1.758,74	135.275	2.159,07	66.913
Garantía de arriendo Maria Auxiliadora	5,20	184		
Garantía de arriendo locales comerciales	370,81	13.020	240,49	7.453
Otros Pasivos	-	-	-	-
Total	<u>5.987,53</u>	<u>210.230</u>	<u>6.591,85</u>	<u>204.293</u>

18. INGRESOS PERCIBIDOS POR ADELANTADO

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

Cuenta	Proyecto	31.12.2022	31.12.2021
		M\$	M\$
Arriendo anticipado	Sara del Campo	105.880	75.743
	Santa Rosa	82.057	44.849
	Pedro Alarcón	21.981	3.880
	Abdón Cifuentes	3.768	-
	Santo Domingo	92	-
	Juan Mitjans	22.744	6.902
	Tocornal	13.406	-
	Inglaterra	351	-
	Maria Auxiliadora	4.146	-
Devolución de garantía	Sara del Campo	760	154
	Santa Rosa	460	787
		<u>255.645</u>	<u>132.315</u>

19. OTROS PASIVOS FINANCIEROS NO CORRIENTES

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

	31.12.2022		31.12.2021	
	UF	M\$	UF	M\$
Mutuo Hipotecaria en UF	1.675.709,66	58.835.808	1.649.990,44	51.136.273
Intereses diferidos	<u>(629.329,98)</u>	<u>(22.096.392)</u>	<u>(643.076,99)</u>	<u>(19.930.075)</u>
Total	<u>1.046.379,68</u>	<u>36.739.416</u>	<u>1.006.913,45</u>	<u>31.206.198</u>

SARA ROSA DOS SPA Y FILIALES

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

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

País	Nombre acreedor	Moneda	Plazo	anual %	31.12.2022 UF	31.12.2021 UF
Chile	Compañía de Seguros Corpseguros S.A.	UF	30 años	4,5	696.000	696.000
Chile	Compañía de Seguros Confuturo S.A.	UF	30 años	4,5	324.000	324.000
Chile	Hipotecaria Evolucionaria	UF	10 años	5	62.905	-
Total					<u>1.082.904,64</u>	<u>1.020.000</u>

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\$6.623.351.- y está representado por 1.539 acciones de una serie, sin valores nominales, íntegramente suscritos y pagados.

	31.12.2022 M\$	31.12.2021 M\$
Saldo inicial	<u>6.623.351</u>	<u>5.415.763</u>
Total	<u>6.623.351</u>	<u>5.415.763</u>

- b. **Capital emitido** - El capital emitido corresponde al capital pagado indicado en la letra a).
- c. **Resultados retenidos** - El movimiento de la reserva por resultados retenidos es el siguiente:

	31.12.2022 M\$	31.12.2021 M\$
Saldo inicial	11.821.578	6.724.122
Pago de dividendos eventuales o definitivos	(120.000)	(245.000)
Utilidad del año	<u>5.163.520</u>	<u>5.342.456</u>
Resultados retenidos total	<u>16.865.098</u>	<u>11.821.578</u>

SARA ROSA DOS SPA Y FILIALES

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

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

La sociedad durante los años 2021 y 2022, realizó la siguiente distribución de dividendos:

1. Acta fecha 27 de enero de 2021	por \$ 35.000.000
2. Acta fecha 26 de febrero de 2021	por \$ 85.000.000
3. Acta fecha 29 de marzo de 2021	por \$ 75.000.000
4. Acta fecha 27 de septiembre de 2021	por \$ 15.000.000
5. Acta fecha 29 de octubre de 2021	por \$ 15.000.000
6. Acta fecha 21 de diciembre de 2021	por \$ 20.000.000
7. Acta fecha 24 de enero de 2022	por \$ 20.000.000
8. Acta fecha 28 de febrero de 2022	por \$ 20.000.000
9. Acta fecha 28 de marzo de 2022	por \$ 20.000.000
10. Acta fecha 29 de abril de 2022	por \$ 20.000.000
11. 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.

	31.12.2022	31.12.2021
	M\$	M\$
Ganancia tributable a los tenedores de instrumentos de participación en el patrimonio neto	<u>5.163.520</u>	<u>5.342.456</u>
Resultado disponible para accionistas comunes, básico	<u>5.163.520</u>	<u>5.342.456</u>
Número de acciones	1.539	1.494
Ganancias básicas por acción en \$	<u>3.355.114</u>	<u>3.575.941</u>
Resultado disponible para accionistas comunes, básico	<u>5.163.520</u>	<u>5.342.456</u>
Resultado disponible para accionistas comunes, diluidos	<u>5.163.520</u>	<u>5.342.456</u>
Promedio ponderado de números de acciones, básico	1.539	1.494
Promedio ponderado de números de acciones, diluido	<u>1.539</u>	<u>1.494</u>
Ganancias diluidas por acción en \$	<u>3.355.114</u>	<u>3.575.941</u>

21. INGRESOS Y COSTOS OPERACIONALES

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

- a) Ingresos de actividades ordinarias:

Conceptos	31.12.2022	31.12.2021
	M\$	M\$
Ingresos por arriendos	4.227.481	3.597.623
Liquidación de garantías	132.928	95.546
Otros ingresos	<u>117.695</u>	<u>99.698</u>
Total ingresos de actividades ordinarias	<u>4.478.104</u>	<u>3.792.867</u>

SARA ROSA DOS SPA Y FILIALES

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

b) Costo de ventas:

Conceptos	31.12.2022 M\$	31.12.2021 M\$
Administración del edificio	(242.722)	(239.069)
Mantenimiento y gastos comunes del edificio	(871.085)	(756.243)
Otros gastos	<u>(254.347)</u>	<u>(219.097)</u>
Total costo de ventas	<u><u>(1.368.154)</u></u>	<u><u>(1.214.409)</u></u>

22. INGRESOS Y GASTOS NO OPERACIONALES

a) Gasto de Administración:

Conceptos	31.12.2022 M\$	31.12.2021 M\$
Honorarios	(121.746)	
Depreciación	(14.066)	(12.482)
Otros gastos	<u>(23.888)</u>	<u>(146.922)</u>
Total gastos de administración	<u><u>(159.700)</u></u>	<u><u>(159.404)</u></u>

b) Costos financieros:

Conceptos	31.12.2022 M\$	31.12.2021 M\$
Intereses financieros	(2.012.637)	(1.726.056)
Comisiones y gastos bancarios	<u>(4.422)</u>	<u>(2.973)</u>
Total costos financieros	<u><u>(2.017.059)</u></u>	<u><u>(1.729.029)</u></u>

c) Resultados por unidades de reajustes:

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

	31.12.2022 M\$	31.12.2021 M\$
Resultado por unidad de reajuste UF	<u><u>(5.616.187)</u></u>	<u><u>(2.417.063)</u></u>

SARA ROSA DOS SPA Y FILIALES

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

23. DETERMINACIÓN DEL VALOR RAZONABLE

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

24. GARANTÍAS COMPROMETIDAS CON TERCEROS, ACTIVOS Y PASIVOS CONTINGENTES

Garantías directas:

Rut	País	Naturaleza de la relación	Activo comprometido	Monto comprometido de la garantía (M\$)	% del activo total de la Sociedad	Indicar tipo de prohibición o gravamen	Nombre del beneficiario
76.090.431-7	Chile	Directa	Edificio Sara del Campo	100% del valor del edificio M\$32.495.585.-	67,46%	Primera Hipoteca	Hipotecaria Security
76.090.431-7	Chile	Directa	Edificio Santa Rosa	100% del valor del edificio M\$14.769.780.-	30,66%	Primera Hipoteca	Hipotecaria Security
76.524.458-7	Chile	Directa	Edificio Inglaterra	100% del valor del edificio M\$2.737.112.-	10%	Primera Hipoteca	Hipotecaria Evolucionaria

25. MEDIO AMBIENTE

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

26. CONTINGENCIAS

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021 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 Consolidados, no han ocurrido hechos posteriores significativos que puedan afectar la presentación de los presentes Estados Financieros Consolidados.

* * * * *