

INMOBILIARIA LA SERENA SPA.

Estados financieros resumidos por los años
al 31 de diciembre de 2024 y 2023
e informe de los auditores independientes

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

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

Como auditores externos de la Sociedad de Rentas Comerciales S.A. y filiales, hemos auditado sus estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2024 y 2023, sobre los que informamos con fecha 26 de marzo de 2025. Los estados financieros en forma resumida, preparados de acuerdo con lo establecido en la Norma de Carácter General (NCG) N°30, Sección II.2.1, párrafo A.4.2, de la Comisión para el Mercado Financiero (CMF) de la afiliada Inmobiliaria La Serena SpA., y sus notas de “criterios contables aplicados” y “transacciones con partes relacionadas”, adjuntos, son consistentes, en todos sus aspectos significativos, con la información contenida en los estados financieros consolidados que hemos auditado.

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

Informamos que los mencionados estados financieros en forma resumida y sus notas de “criterios contables aplicados” y “transacciones con partes relacionadas” de Inmobiliaria La Serena SpA., adjuntos, corresponden con aquellos que fueron utilizados en el proceso de consolidación llevado a cabo por la Sociedad de Rentas Comerciales S.A. al 31 de diciembre de 2024 y 2023.

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

Deloitte.

Marzo 26, 2025
Santiago, Chile

Firmado por:



4A1A3834C94A452...

Jessica Pérez Pavez

Rut: 12.251.778-0

Socia

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

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

INMOBILIARIA LA SERENA S.p.A.

Estados Financieros Resumidos por los años terminado al 31 de diciembre de 2024 y 2023

CONTENIDO

Estados Resumidos de Situación Financiera Clasificado

Estados Resumidos de Resultados Integrales por Función

Estados Resumidos de Cambios en el Patrimonio Neto

Estados Resumidos de Flujos de Efectivo Directo

Notas a los Estados Resumidos Financieros

M\$: Cifras expresadas en miles de pesos chilenos

UF : Cifras expresadas en unidades de fomento

INMOBILIARIA LA SERENA SpA.

Estados Resumidos de Situación Financiera Clasificado
Al 31 de diciembre de 2024 y 2023
(Cifras expresadas en miles de pesos chilenos – M\$)

ACTIVOS	Nota	31.12.2024 M\$	31.12.2023 M\$
ACTIVOS CORRIENTES			
Efectivo y equivalentes al efectivo		2.999.615	624.052
Otros activos no financieros		190.316	658.997
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar neto		840.315	577.913
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas	4	73.687	92.320
Total activos corrientes		4.103.933	1.953.282
ACTIVOS NO CORRIENTES			
Otros activos no financieros, no corrientes		636	4.326
Propiedades, planta y equipos, neto		39.473	13.292
Propiedades de inversión		91.347.466	84.733.737
Total activos no corrientes		91.387.575	84.751.355
TOTAL ACTIVOS		95.491.508	86.704.637

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

INMOBILIARIA LA SERENA SpA.

Estados Resumidos de Situación Financiera Clasificado

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

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

PASIVOS Y PATRIMONIO NETO	Nota	31.12.2024	31.12.2022
		M\$	M\$
PASIVOS CORRIENTES			
Otros pasivos financieros		-	199.724
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar		183.291	122.878
Cuentas por pagar a entidades relacionadas	4	949.084	897.582
Pasivos por impuestos corrientes		258.877	602.802
Total pasivos corrientes		1.391.252	1.822.986
PASIVOS NO CORRIENTES			
Cuentas por pagar a entidades relacionadas	4	738.322	1.677.224
Pasivos por impuestos diferidos		18.269.612	16.626.765
Otros pasivos no financieros, no corrientes		262.106	244.093
Total pasivos no corrientes		19.270.040	18.548.082
TOTAL PASIVOS		20.661.292	20.371.068
PATRIMONIO NETO			
Capital emitido		15.243.408	15.243.408
Otras Reservas		15.813.277	15.813.277
Ganancia Acumulada		43.773.531	35.276.884
Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora		74.830.216	66.333.569
Total patrimonio neto		74.830.216	66.333.569
TOTAL DE PASIVOS Y PATRIMONIO NETO		95.491.508	86.704.637

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

INMOBILIARIA LA SERENA SpA.

Estados Resumidos de Resultados por Función

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

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

ESTADO DE RESULTADOS	Nota	01.01.2024 31.12.2024 M\$	01.01.2023 31.12.2023 M\$
Estado de resultados por función			
Ingresos de actividades ordinarias		8.800.758	8.063.485
Costos de ventas		(3.724.683)	(3.567.294)
Ganancia bruta		5.076.075	4.496.191
Gastos de administración		(347.106)	(239.939)
Otros ingresos, por función		3.101.013	3.162.438
Otros gastos, por función		(562)	(1.168)
Ganancia de actividades operacionales		7.829.420	7.417.522
Ingresos financieros		98.497	139.424
Costos financieros		(120.920)	(180.210)
Resultado por unidades de reajuste		3.504.068	5.547.108
Ganancia, antes de impuestos		11.311.065	12.923.844
Resultado por impuestos a las ganancias		(2.814.418)	(3.196.017)
Ganancia del ejercicio		8.496.647	9.727.827
Ganancia, atribuible a los propietarios de la controladora		8.496.647	9.727.827
GANANCIA DEL EJERCICIO		8.496.647	9.727.827

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

INMOBILIARIA LA SERENA SpA.

Estados Resumidos de Resultados Integrales

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

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

ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES	Nota	01.01.2024 31.12.2024 M\$	01.01.2023 31.12.2023 M\$
Ganancia del ejercicio		8.496.647	9.727.827
Componentes de otros resultados integrales antes de impuestos		-	-
Otro resultado integral antes de impuestos		-	-
Otro resultado integral		-	-
Resultado integral total		8.496.647	9.727.827
Ganancias por acción		-	-
Ganancia básica por acción		-	-
Ganancia básica por acción de operaciones continuadas		0,57	0,65
Ganancia básica por acción de operaciones discontinuadas		-	-
Ganancia por acción básica		0,57	0,65
Ganancia diluida por acción		-	-
Ganancias diluida por acción de operaciones continuadas		0,57	0,65
Ganancias diluida por acción de operaciones discontinuadas		-	-
GANANCIA DILUIDA POR ACCION		0,57	0,65

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

INMOBILIARIA LA SERENA SpA.

Estados Resumidos de Cambios en el Patrimonio Neto
Al 31 de diciembre de 2024 y 2023
(Cifras expresadas en miles de pesos chilenos – M\$)

31 de Diciembre de 2024	Nota	Capital emitido M\$	Otras Reservas M\$	Ganancias acumuladas M\$	Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora M\$	Patrimonio total M\$
Saldo inicial al 01 de enero de 2024		15.243.408	15.813.277	35.276.884	66.333.569	66.333.569
Cambios en patrimonio						
Ganancia del ejercicio		-	-	8.496.647	8.496.647	8.496.647
Incremento (decremento) por transferencia y otros						
Total cambios en patrimonio		-	-	8.496.647	8.496.647	8.496.647
Saldo final al 31 de diciembre de 2024		15.243.408	15.813.277	43.773.531	74.830.216	74.830.216
31 de Diciembre de 2023	Nota	Capital emitido M\$	Otras Reservas M\$	Ganancias acumuladas M\$	Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora M\$	Patrimonio total M\$
Saldo inicial al 01 de enero de 2023		15.243.408	15.813.277	25.549.057	56.605.742	56.605.742
Cambios en patrimonio						
Ganancia del ejercicio		-	-	9.727.827	9.727.827	9.727.827
Incremento (decremento) por transferencia y otros						
Ajuste a las ganancias acumuladas					-	-
Total cambios en patrimonio		-	-	9.727.827	9.727.827	9.727.827
Saldo final al 31 de diciembre de 2023		15.243.408	15.813.277	35.276.884	66.333.569	66.333.569

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

INMOBILIARIA LA SERENA SpA.

Estados Resumidos de Flujos de Efectivo Directo

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

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

ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO	01.01.2024	01.01.2023
METODO DIRECTO	31.12.2024	31.12.2023
	M\$	M\$
FLUJO ORIGINADO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		
Recaudación de deudores por ventas	9.494.715	8.453.570
Pagos a proveedores y personal	(5.398.197)	(7.814.369)
IVA y otros similares pagados	(1.518.544)	(232.770)
Flujo neto originado por actividades de operación	2.577.974	406.431
FLUJO ORIGINADO POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		
Adiciones de Propiedades, planta, equipos y propiedades de inversión	(17.281)	(370.637)
Inv. Instrumentos Financieros	98.497	139.424
Otros Ptmos. a EERR	(83.903)	(216.323)
Flujo neto originado por actividades de inversión	(2.687)	(447.536)
FLUJO ORIGINADO POR ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO		
Pago de Intereses por Préstamos	-	(194.521)
Pago de Préstamos	(199.724)	(385.013)
Pagos de préstamos de entidades relacionadas	-	(910.653)
Flujo neto originado por actividades de financiamiento	(199.724)	(1.490.187)
Variación neta del efectivo y efectivo equivalente durante el ejercicio	2.375.563	(1.531.292)
Saldo inicial de efectivo y efectivo equivalente	624.052	2.155.344
Saldo final de efectivo y efectivo equivalente	2.999.615	624.052

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

INMOBILIARIA LA SERENA SpA.

Estados Resumidos al 31 de diciembre de 2024 y 2023
(Cifras expresadas en miles de pesos – M\$)

NOTA 1 - Información general de la sociedad

Sociedad Inmobiliaria La Serena SpA. (la “Sociedad”) es una sociedad por acciones con Rut 76.963.225-5, constituida con fecha 12 de diciembre de 2018, según escritura pública otorgada por el notario Roberto Cifuentes Allel.

En cesión de Directorio fecha 28 de abril de 2021 de Sociedad de Rentas Comerciales S.A. (SRC) se aprueba el aumento de capital de Inmobiliaria La Serena SpA. mediante la emisión de 92.757 acciones de pago por un valor de \$3.512, 10 cada una, por un total de M\$325.771, suscritas en su totalidad por SRC, pagadas con el aporte de en dominio pleno del sub-lote Número Cuatro-A, de la subdivisión del lote cuatro del actual reciento de la Estación Ferroviaria de La Serena, manteniendo el 100% de la propiedad.

Descripción del negocio

El objeto de la Sociedad es la adquisición, enajenación, compraventa, arrendamiento, subarrendamiento u otras formas de explotación, loteo, subdivisión, construcción y urbanización de bienes raíces por cuenta propia o ajena; y cualquiera otra actividad civil o comercial relacionada con las anteriores.

El domicilio de la Sociedad es Avda. Francisco de Aguirre 02 piso 2, Ciudad de La Serena.

Propiedad y control de la entidad

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023 la composición accionaria de Inmobiliaria La Serena SpA, es la siguiente:

PROPIEDAD Y CONTROL	N° de Acciones	Participación total	Rut del Accionista
Sociedad de Rentas Comerciales S.A.	15.010.393	100%	77.072.500-3
TOTALES	15.010.393	100%	

INMOBILIARIA LA SERENA SpA.

Estados Resumidos al 31 de diciembre de 2024 y 2023
(Cifras expresadas en miles de pesos – M\$)

NOTA 2 - Bases de presentación de los Estados Financieros

a) Período Contable

Los presentes Estados Financieros cubren los siguientes períodos:

- Estados Resumidos de Situación Financiera Clasificados al 31 de diciembre 2024 y 2023.
- Estados Resumidos de Resultados por Función por los años terminados al 31 de diciembre de 2024 y 2023.
- Estados Resumidos de Resultados Integrales por los años terminados al 31 de diciembre de 2024 y 2023.
- Estados Resumidos de Cambios en el Patrimonio neto por los años terminados al 31 de diciembre de 2024 y 2023.
- Estados Resumidos de Flujos de Efectivo directo por los años terminados al 31 de diciembre de 2024 y 2023.

b) Bases de Preparación de los Estados Financieros

Los presentes Estados Financieros resumidos de Inmobiliaria La Serena SpA. han sido preparados de acuerdo con lo establecido en la Norma de Carácter General (NCG) N°30, sección II.2.1, párrafo A.4.2, emitida por la Comisión para el Mercado Financiero y corresponden a aquellos utilizados en el proceso de consolidación realizados por la Sociedad de Rentas Comerciales S.A. y filiales al 31 de diciembre de 2024 y 2023.

Estos estados financieros resumidos de Inmobiliaria La Serena SpA. al 31 de diciembre de 2024 y 2023, han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el International Accounting Standards Board (“IASB”) y con las interpretaciones emitidas por el comité de Interpretaciones de las Normas Internacionales de Información Financiera (CINIIF) y con instrucciones y normas de la Comisión para el Mercado Financiero (CMF).

La entidad prepara sus Estados Financieros Resumidos siguiendo los principios y criterios contables indicados por la Sociedad Matriz, con el fin de homologar la información y hacer comparables los estados financieros, para efectos de consolidación.

La preparación de los estados financieros conforme a lo descrito precedentemente requiere el uso de ciertas estimaciones contables y también exige a la Administración que ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables de la Sociedad.

Las cifras incluidas en los estados financieros adjuntos están expresadas en miles de pesos chilenos, siendo el peso chileno la moneda funcional de Sociedad. Todos los valores están redondeados a miles de pesos, “Estos estados financieros resumidos han sido aprobados por la Sesión de Directorio de fecha 25 de marzo de 2024, quedando la Administración facultada para su publicación.

INMOBILIARIA LA SERENA SpA.

Estados Resumidos al 31 de diciembre de 2024 y 2023
(Cifras expresadas en miles de pesos – M\$)

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

c) Declaración de cumplimiento

La información contenida en estos Estados Financieros es responsabilidad del Directorio de Inmobiliaria La Serena SpA, que manifiesta expresamente que se han aplicado en su totalidad los principios y criterios incluidos en las Normas Internacionales de Información Financiera, emitidas por el International Accounting Standard Board (“IASB”), y representan la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas internacionales.

d) Uso de estimaciones y juicios

En la preparación de los Estados Financieros, la Administración realiza juicios, estimaciones y supuestos que afectan la aplicación de las políticas de contabilidad y los montos de activos, pasivos, ingresos y gastos presentados. Los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones.

Las estimaciones y supuestos relevantes son revisados regularmente por la Alta Administración de la Sociedad a fin de cuantificar algunos activos, pasivos, ingresos, gastos e incertidumbres. Las revisiones de las estimaciones contables son reconocidas en el período en que la estimación es revisada y en cualquier período futuro afectado.

En particular, la información sobre áreas más significativas de estimación de incertidumbres y juicios críticos en la aplicación de políticas contables que tienen el efecto más importante sobre los montos reconocidos en los Estados Financieros son los siguientes:

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

e) Clasificación de saldos en corrientes y no corrientes

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

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

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

INMOBILIARIA LA SERENA SpA.

Estados Resumidos al 31 de diciembre de 2024 y 2023
(Cifras expresadas en miles de pesos – M\$)

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

f) Compensación de saldos y transacciones

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

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

g) Estados de flujos de efectivo

Para la elaboración del Estado de Flujos de Efectivo se toman en consideración los siguientes conceptos:

- a) Flujos de Efectivo: las entradas y salidas de efectivo y de efectivo equivalentes, entendiéndose por éstas las inversiones a corto plazo de gran liquidez y con bajo riesgo de cambios en su valor, tales como: efectivo en caja, depósitos a plazo y otras inversiones a corto plazo de alta liquidez.
- b) Actividades Operacionales: corresponden a las actividades normales realizadas por la Sociedad, así como otras actividades que no pueden ser calificadas como de inversión o de financiamiento.
- c) Actividades de Inversión: corresponden a la adquisición, enajenación o disposición por otros medios, de activos a largo plazo y otras inversiones no incluidas en el efectivo y equivalente de efectivo.
- d) Actividades de Financiamiento: Las actividades que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de los pasivos que no formen parte de las actividades operacionales ni de inversión.

h) Transacciones con Partes Relacionadas

La Sociedad revela en notas a los Estados Financieros las transacciones y saldos con partes relacionadas. Conforme a lo instruido en la NIC 24.

i) Moneda de presentación y moneda funcional

La moneda funcional y de presentación es el peso chileno. Toda la información presentada en pesos ha sido redondeada a la unidad de mil más cercana (M\$).

INMOBILIARIA LA SERENA SpA.

Estados Resumidos al 31 de diciembre de 2024 y 2023
(Cifras expresadas en miles de pesos – M\$)

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

j) Propiedades, Planta y Equipos

La Sociedad aplica el modelo de costo en la valorización de sus Propiedades, Planta y Equipos. Para ello, con posterioridad a su reconocimiento inicial, los activos de propiedades, Planta y equipos se valorizan al valor razonable.

El costo histórico incluye gastos que son directamente atribuibles a la adquisición del bien.

k) Propiedades de Inversión

La Sociedad, reconoce como Propiedades de Inversión el valor de adquisición y/o construcción de edificios, oficinas, estacionamientos y bodegas, que son mantenidas para explotarlos en régimen de arriendo operativo.

Las Propiedades de Inversión se valorizan según el modelo de valor razonable. Para ello, con posterioridad al reconocimiento inicial, las propiedades de inversión se valorizan a su costo más su valor razonable y las pérdidas por deterioro de valor que, en su caso, hayan experimentado.

l) Impuesto a las Ganancias e Impuestos diferidos

Impuestos Diferidos

El impuesto diferido se mide empleando las tasas fiscales que se espera sean de aplicación a las diferencias temporarias en el período en el que se reversen usando tasas fiscales que aplican a la fecha de balance.

m) Reconocimiento de Ingresos, Gastos Operacionales y Financieros

La Sociedad reconoce los ingresos cuando el importe de los mismos se puede valorizar con fiabilidad, y es probable que los beneficios económicos futuros vayan a fluir a la entidad y se cumplen las condiciones específicas para cada una de las actividades de la Sociedad.

Los Ingresos Ordinarios incluyen el valor razonable de las contraprestaciones recibidas o a recibir por la venta de bienes y servicios en el curso ordinario de las actividades de la Sociedad. Los ingresos ordinarios se presentan netos del impuesto sobre el valor agregado, devoluciones, rebajas y descuentos. Adicionalmente, la Sociedad recibe Ingresos percibidos por adelantado correspondientes a arriendos, los cuales se presentan en el pasivo.

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

INMOBILIARIA LA SERENA SpA.

Estados Resumidos al 31 de diciembre de 2024 y 2023
(Cifras expresadas en miles de pesos – M\$)

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

n) Reclasificaciones

La Sociedad al 31 de diciembre de 2023 incluyen reclasificaciones para efectos comparativos y de presentación, con el fin de una mejor comprensión y comparabilidad.
Estas reclasificaciones no afectan ni el resultado ni el patrimonio de la sociedad.

ESTADO DE RESULTADOS	Nota	Saldo Reportado 31.12.2023 M\$	Reclasificación M\$	Nuevo Saldo Reportado 31.12.2023 M\$
Estado de resultados por función				
Ingresos de actividades ordinarias	(a)	11.225.923	(3.162.438)	8.063.485
		11.225.923	(3.162.438)	8.063.485
Otros Ingresos, por función	(a)	-	3.162.438	3.162.438
		-	3.162.438	3.162.438

(a) Se reclasifica la utilidad generada por valor razonable, separandose del los ingresos por actividades ordinarias

INMOBILIARIA LA SERENA SpA.

Estados Resumidos al 31 de diciembre de 2024 y 2023
(Cifras expresadas en miles de pesos – M\$)

NOTA 3 - Pronunciamientos Contables

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

Enmiendas a NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
Clasificación de pasivos como Corriente o No Corriente (enmiendas a NIC 1)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2024.
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.
Acuerdos de Financiación de Proveedores (enmiendas a NIC 7 y NIIF 7)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2024.

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

Las enmiendas a NIC 1 publicadas en enero 2020 afectan solamente la presentación de pasivos como corrientes o no corrientes en el estado de situación financiera y no los importes o la oportunidad del reconocimiento de cualquier activo, pasivo, ingreso o gasto, o la información revelada acerca de esos ítems.

Las enmiendas aclaran que la clasificación de los pasivos como corrientes o no corrientes debe basarse en los derechos existentes al final del período de reporte, especifican que la clasificación no se ve afectada por las expectativas sobre si una entidad ejercerá su derecho a diferir la liquidación de un pasivo; explican que los derechos son existentes si se cumplen los covenants al cierre del período de reporte, e introducen una definición de “liquidación” para aclarar que la liquidación se refiere a la transferencia a la contraparte de efectivo, instrumentos de patrimonio, otros activos o servicios.

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

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

Las enmiendas a NIIF 16 agregan requerimientos de medición posterior para las transacciones de venta con arrendamiento posterior que satisfacen los requerimientos de IFRS 15 para ser contabilizados como una venta. Las enmiendas requieren que el vendedor-arrendatario determine los 'pagos de arrendamiento' o los 'pagos de arrendamiento revisados' de manera que el vendedor-arrendatario no reconozca una ganancia o pérdida que se relacione con el derecho de uso retenido por el vendedor-arrendatario, después de la fecha de inicio.

Las modificaciones no afectan la ganancia o pérdida reconocida por el vendedor-arrendatario en relación con la terminación parcial o total de un contrato de arrendamiento. Sin estos nuevos requerimientos, un vendedor-arrendatario podría haber reconocido una ganancia sobre el derecho de uso que retiene únicamente debido a una remediación del pasivo por arrendamiento (por ejemplo, después de una modificación del arrendamiento o un cambio en el plazo del arrendamiento) aplicando los requisitos generales en NIIF 16. Este podría haber sido particularmente el caso en un arrendamiento posterior que incluye pagos de arrendamiento variables que no dependen de un índice o tasa.

INMOBILIARIA LA SERENA SpA.

Estados Resumidos al 31 de diciembre de 2024 y 2023
(Cifras expresadas en miles de pesos – M\$)

NOTA 3 - Pronunciamientos Contables (Continuación)

Como parte de las modificaciones, el IASB modificó un Ejemplo Ilustrativo en la NIIF 16 y agregó un nuevo ejemplo para ilustrar la medición posterior de un activo por derecho de uso y un pasivo por arrendamiento en una transacción de venta y arrendamiento posterior con pagos de arrendamiento variables que no dependen sobre un índice o tasa. Los ejemplos ilustrativos también aclaran que el pasivo, que surge de una transacción de venta y arrendamiento posterior que califica como una venta aplicando la NIIF 15, es un pasivo por arrendamiento.

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

Pasivos no corrientes con convenios de deuda ('covenants') (enmiendas a NIC 1)

Las enmiendas especifican que solamente los 'covenants' que una entidad debe cumplir en o antes del cierre del período de reporte afectan el derecho de la entidad a diferir el pago de un pasivo por al menos doce meses después de la fecha de reporte (y, por lo tanto, deben considerarse al evaluar la clasificación del pasivo como corriente o no corriente). Estos covenants afectan al establecer si el derecho existe al final del período de reporte, incluso si el cumplimiento del covenant se evalúa solo después de la fecha de reporte (por ejemplo, un convenio basado en la situación financiera de la entidad a la fecha de reporte cuyo cumplimiento se evalúa solamente después de la fecha de reporte).

El IASB también especifica que el derecho a diferir la liquidación de un pasivo durante al menos doce meses después de la fecha de presentación de informes no se ve afectado si una entidad sólo tiene que cumplir con un covenant después del período de presentación de informes. Sin embargo, si el derecho de la entidad a diferir la liquidación de un pasivo está sujeto a que la entidad cumpla con covenants dentro de los doce meses posteriores al período sobre el que se informa, una entidad revela información que permite a los usuarios de los estados financieros comprender el riesgo de que los pasivos sean liquidados dentro de los doce meses después del período del informe. Esto incluiría información sobre las cláusulas (incluyendo la naturaleza de las cláusulas y cuándo se requiere que la entidad cumpla con ellas), el valor en libros de los pasivos relacionados y los hechos y circunstancias, si los hubiera, que indiquen que la entidad puede tener dificultades para cumplir con los covenants.

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

Acuerdos de Financiamiento de Proveedores (enmiendas a NIC 7 y NIIF 7)

Las modificaciones agregan un objetivo de revelación a la NIC 7 que establece que se requiere que una entidad revele información sobre sus acuerdos de financiamiento con proveedores que permita a los usuarios de los estados financieros evaluar los efectos de esos acuerdos sobre los pasivos y flujos de efectivo de la entidad. Además, la NIIF 7 fue modificada para agregar acuerdos de financiamiento con proveedores como un ejemplo dentro de los requisitos para revelar información sobre la exposición de una entidad a la concentración del riesgo de liquidez.

El término "acuerdos de financiamiento de proveedores" no está definido. En cambio, las modificaciones describen las características de un acuerdo para el cual se requeriría que una entidad proporcione la información.

INMOBILIARIA LA SERENA SpA.

Estados Resumidos al 31 de diciembre de 2024 y 2023
(Cifras expresadas en miles de pesos – M\$)

NOTA 3 - Pronunciamientos Contables (Continuación)

Para cumplir el objetivo de revelación, se requerirá que una entidad revele en conjunto para sus acuerdos de financiamiento de proveedores: (i) los términos y condiciones de los acuerdos de financiamiento de proveedores; (ii) los importes en libros y los rubros presentados en el estado de situación financiera de la entidad, de los pasivos que son objeto de dichos contratos, (iii) los importes en libros y los rubros por los cuales los proveedores ya han recibido pagos de los financistas; (iv) los rangos de fechas de vencimiento; e (iv) información sobre riesgo de liquidez.

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

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

Las enmiendas introducen excepciones adicionales de la excepción de reconocimiento inicial. Según las enmiendas, una entidad no aplica la exención del reconocimiento inicial para transacciones que dan lugar a diferencias temporarias iguales imponibles y deducibles. Dependiendo de la legislación tributaria aplicable, pueden surgir diferencias temporarias imponibles y deducibles iguales en el reconocimiento inicial de un activo y pasivo en una transacción que no es una combinación de negocios y que no afecta la utilidad financiera ni la tributaria.

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

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

b) Nuevas NIIF y Enmiendas a NIIF que han sido emitidas pero su fecha de aplicación aún no está vigente:

Nuevas NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
NIIF 18, Presentación e Información a Revelar en los Estados Financieros	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2027
NIIF 19, Subsidiarias Sin Obligación Pública de Rendir Cuentas: Información a Revelar	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2027
Enmiendas a NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
Falta de Intercambiabilidad (enmiendas a NIC 21)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2025.
Modificaciones a las normas de sostenibilidad (SASB) para mejorar su aplicabilidad internacional	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2025.
Modificaciones a la Clasificación y Medición de Instrumentos Financieros (enmiendas a NIIF 9 y NIIF 7)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2026.
Mejoras Anuales a las Normas IFRS, Volumen 11 (enmiendas a NIIF 1, NIIF 7, NIIF 9, NIIF 10 y NIC 7)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2026.

INMOBILIARIA LA SERENA SpA.

Estados Resumidos al 31 de diciembre de 2024 y 2023
(Cifras expresadas en miles de pesos – M\$)

NOTA 3 - Pronunciamientos Contables (Continuación)

NIIF 18, presentación e Informes a Revelar en los Estados Financieros

El 9 de abril de 2024, el IASB publicó su nueva norma, NIIF 18, “Presentación e Información a Revelar en los Estados Financieros” que reemplazará NIC 1, “Presentación de Estados Financieros”.

NIIF 18 aplica a todos los estados financieros que son preparados y presentados en conformidad con las Normas Contables NIIF.

Los principales cambios en la nueva norma comparado con los requerimientos previos en NIC 1 comprenden:

La introducción de categorías y subtotales definidos en el estado de resultados que apuntan a información adicional relevante y proporcionan una estructura para el estado de resultados que es más comparable entre entidades.

La introducción de requisitos para mejorar la agregación y desagregación que apuntan a información adicional relevante y garantizan que la información material sea revelada.

La introducción de revelaciones sobre las Mediciones de Desempeño Definidas por la Administración (MPM por sus siglas en inglés) en las notas a los estados financieros que apuntan a la transparencia y disciplina en el uso de dichas mediciones y revelaciones en un solo lugar.

NIIF 18 es efectiva para periodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2027. La norma se aplica retrospectivamente, con requerimientos de transición específicos, se permite su aplicación anticipada.

La administración no ha tenido la oportunidad de considerar el potencial impacto de la adopción de estas nueva NIIF.

NIIF 19, Subsidiarias Sin Obligación Pública de Rendir Cuentas: Información a Revelar

En mayo de 2024, el IASB emitió la NIIF 19 que permite a una subsidiaria elegible proporcionar revelaciones reducidas al aplicar las NIIF en sus estados financieros.

Una subsidiaria es elegible para las revelaciones reducidas si no tiene responsabilidad pública y su controladora final o intermedia produce estados financieros consolidados disponibles para uso público que cumplen con las NIIF.

La NIIF 19 es opcional para las subsidiarias que sean elegibles, y dichas subsidiarias pueden aplicar la NIIF 19 en sus estados financieros consolidados, separados o individuales.

La nueva norma es efectiva para los períodos de presentación de informes que comienzan a partir del 1 de enero de 2027, permitiéndose su aplicación anticipada.

La administración no ha tenido la oportunidad de considerar el potencial impacto de la adopción de estas nueva NIIF.

INMOBILIARIA LA SERENA SpA.

Estados Resumidos al 31 de diciembre de 2024 y 2023
(Cifras expresadas en miles de pesos – M\$)

NOTA 3 - Pronunciamientos Contables (Continuación)

Falta de Intercambiabilidad (enmiendas a NIC 21)

En agosto de 2023, el IASB emitió modificaciones a NIC 21 que especifican como evaluar si una moneda es intercambiable y, cuando no lo es, como determinar el tipo de cambio.

Al aplicar las modificaciones, una moneda es intercambiable cuando una entidad puede cambiar esa moneda por otra moneda a través de mecanismos de mercado o de intercambio que crean derechos y obligaciones exigibles sin demoras indebidas en la fecha de medición y para un propósito específico. Sin embargo, una moneda no es intercambiable por otra moneda si una entidad sólo puede obtener no más que una cantidad insignificante de la otra moneda en la fecha de medición para el propósito especificado.

Cuando una moneda no es intercambiable en la fecha de medición, se requiere que una entidad estime el tipo de cambio spot como el tipo de cambio que se habría aplicado a una transacción de intercambio ordenada en la fecha de medición entre participantes del mercado bajo las condiciones económicas prevalecientes. En ese caso, se requiere que una entidad revele información que permita a los usuarios de sus estados financieros evaluar cómo la falta de intercambiabilidad de la moneda afecta, o se espera que afecte, el desempeño financiero, la situación financiera y los flujos de efectivo de la entidad.

Las enmiendas se aplican de forma prospectiva para los períodos anuales que comiencen en o después del 1 de enero de 2025. Se permite su aplicación anticipada.

La administración no ha tenido la oportunidad de considerar el potencial impacto de la adopción de estas nuevas NIIF.

Modificaciones a las normas de sostenibilidad (SASB) para mejorar su aplicabilidad internacional

El 19 de diciembre de 2023, el Consejo de Normas Internacionales de Sostenibilidad (ISSB) emitió modificaciones a los estándares del Consejo de Normas de Contabilidad de Sostenibilidad (SASB) para mejorar su aplicabilidad internacional.

Cuando el ISSB heredó los estándares SASB, descubrió que un pequeño subconjunto de los estándares incorporaba referencias a leyes y regulaciones jurisdiccionales específicas que pueden ser globalmente inaplicables, introducir sesgos regionales, aumentar los costos de aplicación y disminuir la comparabilidad y utilidad de las decisiones resultantes de las revelaciones. Por lo tanto, el ISSB ha desarrollado una metodología para mejorar la aplicabilidad internacional de los estándares SASB y las actualizaciones de la taxonomía de los estándares SASB sin alterar sustancialmente la estructura o intención de los estándares. Esta metodología se ha aplicado a las normas SASB pertinentes.

Con las modificaciones publicadas, el ISSB tiene la intención de hacer que los estándares SASB sean más aplicables internacionalmente y más independientes de principios contables generalmente aceptados. Las enmiendas eliminan y reemplazan referencias y definiciones específicas de jurisdicciones, sin alterar sustancialmente industrias, temas o métricas.

INMOBILIARIA LA SERENA SpA.

Estados Resumidos al 31 de diciembre de 2024 y 2023
(Cifras expresadas en miles de pesos – M\$)

NOTA 3 - Pronunciamientos Contables (Continuación)

Las enmiendas son efectivas para los períodos anuales que comiencen en o después del 1 de enero de 2025. Se permite su aplicación anticipada.

La administración no ha tenido la oportunidad de considerar el potencial impacto de la adopción de estas nuevas enmiendas

Modificaciones a la Clasificación y Medición de Instrumentos Financieros (enmiendas a NIIF 9 y NIIF 7).

En mayo de 2024, el IASB emitió Modificaciones a NIIF 9 y NIIF 7 Clasificación y Medición de Instrumentos Financieros y aborda los siguientes tópicos:

- Baja de un pasivo financiero que se liquida a través de sistema de pago electrónicos. Se han aclarado las fechas en las que un pasivo financiero se puede dar de baja cuando se liquida mediante transferencias electrónicas de efectivo. La alternativa permite considerar que un pasivo financiero (o parte de este) que se liquidará en efectivo utilizando un sistema de pago electrónico sea dado de baja antes de la fecha de liquidación si, y solo si, la entidad ha iniciado la orden de pago que: (i) no tiene la capacidad de parar o cancelar; (ii) no tiene capacidad de acceder al efectivo utilizado para el pago, y; (iii) el riesgo de no liquidarse la transacción asociado al medio de pago es insignificante.
- Clasificación de activos financieros – términos contractuales que son consistentes con un acuerdo de préstamo básico. Se ha aclarado las reglas para evaluar si los flujos de efectivo contractuales de un activo financiero son consistentes con un acuerdo de préstamo básico. La modificación aclara que los flujos de efectivo contractuales son inconsistentes con un acuerdo de préstamo básico si están indexados a una variable que no es un riesgo o costo del préstamo o si representan una parte de los ingresos o ganancias del deudor.
- **Clasificación de activos financieros sin recurso.** Se aclara el término “sin recurso”. Un activo financiero es sin recurso si el derecho final de una entidad para recibir flujos de efectivo está contractualmente limitado a los flujos de efectivo generados por activos específicos.
- **Clasificación de activos financieros vinculados contractualmente.** Se aclaran las características de estos instrumentos que los distinguen de otras transacciones. Se trata de un instrumento compuesto por dos o más instrumentos financieros que están vinculados contractualmente de tal manera que el valor, el riesgo y el flujo de efectivo de uno afecta al otro.

Asimismo, estas modificaciones introducen requerimientos adicionales de revelación dentro de NIIF 7:

- **Inversiones en instrumentos de patrimonio designados a valor razonable con efecto en otros resultados integrales.** Se deberá revelar la ganancia o pérdida del valor razonable presentada en otro resultado integral durante el período, mostrando por separado aquella relacionada con las inversiones dadas de baja durante el período de las que se mantienen al cierre, así como, los traspasos de las ganancias o pérdidas acumuladas reconocidas en patrimonio de las inversiones instrumentos dados de baja durante el período.

INMOBILIARIA LA SERENA SpA.

Estados Resumidos al 31 de diciembre de 2024 y 2023
(Cifras expresadas en miles de pesos – M\$)

NOTA 3 - Pronunciamientos Contables (Continuación)

- **Términos contractuales que podrían cambiar el momento o la cantidad de los flujos de efectivo.** Las revelaciones incluyen una descripción cualitativa de la naturaleza del evento contingente, información cuantitativa sobre los posibles cambios en los flujos de efectivo, así como el valor en libros bruto de los activos financieros y el costo amortizado de los pasivos financieros sujetos a esos términos contractuales.

Las enmiendas son efectivas para los períodos anuales que comiencen en o después del 1 de enero de 2026. Se permite su aplicación anticipada.

La administración no ha tenido la oportunidad de considerar el potencial impacto de la adopción de estas nuevas enmiendas

Mejoras Anuales a las Normas IFRS, Volumen 11 (enmiendas a NIIF 1, NIIF 7, NIIF 9, NIIF 10 y NIC 7)

Las mejoras anuales incluyen enmiendas a cinco Normas:

NIIF 1 Adopción por Primera Vez de las NIIF

Contabilidad de cobertura para un adoptador por primera vez. La enmienda aborda una potencial confusión originada por una inconsistencia en la redacción entre el párrafo B6 de la NIIF 1 y los requisitos para la contabilidad de cobertura de la NIIF 9 Instrumentos Financieros.

NIIF 7 Instrumentos Financieros: Revelaciones

Ganancia o pérdida por baja en cuentas. La enmienda aborda una posible confusión en el párrafo B38 de la NIIF 7 que surge de una referencia obsoleta a un párrafo que se eliminó de la norma cuando se emitió la NIIF 13 Medición del valor razonable.

Revelación de la diferencia diferida entre el valor razonable y el precio de la transacción. La enmienda aborda una inconsistencia entre el párrafo 28 de la NIIF 7 y su guía de implementación adjunta que surgió cuando se realizó una modificación consecuente resultante de la emisión de la NIIF 13 al párrafo 28, pero no al párrafo correspondiente en la guía de implementación.

Introducción y revelación de información sobre riesgo crediticio. La enmienda aborda una posible confusión al aclarar en el párrafo IG1 que la guía no necesariamente ilustra todos los requisitos de los párrafos a los que se hace referencia en la NIIF 7 y al simplificar algunas explicaciones.

NIIF 9 Instrumentos Financieros

Baja de pasivos por arrendamiento por parte del arrendatario. La enmienda aborda una posible falta de claridad en la aplicación de los requisitos de la NIIF 9 para contabilizar la extinción de un pasivo por arrendamiento del arrendatario que surge porque el párrafo 2.1(b)(ii) de la NIIF 9 incluye una referencia cruzada al párrafo 3.3.1, pero no también al párrafo 3.3.3 de la NIIF 9.

INMOBILIARIA LA SERENA SpA.

Estados Resumidos al 31 de diciembre de 2024 y 2023
(Cifras expresadas en miles de pesos – M\$)

NOTA 3 - Pronunciamientos Contables (Continuación)

Precio de transacción. La enmienda aborda una posible confusión que surge de una referencia en el Apéndice A de la NIIF 9 a la definición de “precio de transacción” de la NIIF 15 Ingresos procedentes de contratos con clientes, mientras que el término “precio de transacción” se utiliza en párrafos concretos de la NIIF 9 con un significado que no es necesariamente coherente con la definición de ese término en la NIIF 15.

NIIF 10 Estados Financieros Consolidados

Determinación de un “agente de facto”. La enmienda aborda una posible confusión que surge de una inconsistencia entre los párrafos B73 y B74 de la NIIF 10 en relación con la determinación por parte de un inversor de si otra parte está actuando en su nombre, al alinear el lenguaje de ambos párrafos.

NIC 7 Estado de Flujo de Efectivo

Método del costo. La enmienda aborda una posible confusión en la aplicación del párrafo 37 de la NIC 7 que surge del uso del término “método del costo”, que ya no está definido en las Normas de Contabilidad NIIF.

Todas las enmiendas son efectivas para períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2026. Se permite su aplicación anticipada.

La administración no ha tenido la oportunidad de considerar el potencial impacto de la adopción de estas nuevas enmiendas.

NOTA 4 - Cuentas por cobrar y pagar a entidades relacionadas

a) Cuentas por cobrar a entidades relacionadas

Rut entidad relacionada	Entidad relacionada	Naturaleza de la relación	Descripción del Saldo	País donde esta establecida la entidad relacionada	Corriente	
					31.12.2024 M\$	31.12.2023 M\$
96.792.430-K	Sodimac S.A.	Relacionada del Controlador	Arriendo	Chile	73.687	92.320
Totales					73.687	92.320

INMOBILIARIA LA SERENA SpA.

Estados Resumidos al 31 de diciembre de 2024 y 2023
(Cifras expresadas en miles de pesos – M\$)

NOTA 4 - Cuentas por cobrar y pagar a entidades relacionadas (Continuación)

b) Cuentas por pagar a entidades relacionadas

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023 la Sociedad presenta cuentas por pagar en pesos chilenos para las cuales no existen garantías otorgadas respecto del cumplimiento de tales obligaciones.

Rut entidad relacionada	Entidad relacionada	Naturaleza de la relación	Descripción del Saldo	País donde esta establecida la entidad relacionada	Corriente	
					31.12.2024 M\$	31.12.2023 M\$
77.072.500-3	Sociedad de Rentas Comerciales S.A.	Accionista principal	Préstamos	Chile	-	8.195
			Reembolso de gastos		9.232	-
76.053.885-K	Dercorp S.A	Relacionada el Controlador	Préstamos	Chile	938.902	-
			Reembolso de gastos		950	889.387
Totales					949.084	897.582

c) Cuentas por pagar a entidades relacionadas largo plazo

Rut entidad relacionada	Entidad relacionada	Naturaleza de la relación	Descripción del Saldo	País donde esta establecida la entidad relacionada	Corriente	
					31.12.2024 M\$	31.12.2023 M\$
76.053.885-K	Dercorp S.A	Relacionada el Controlador	Préstamos	Chile	738.322	1.677.224
Totales					738.322	1.677.224

NOTA 5 - Transacciones con entidades relacionadas más significativas

A continuación, se presentan las transacciones más significativas efectuadas con entidades relacionadas al 31 de diciembre de 2024 y 2023 y sus efectos en resultados:

Rut entidad relacionada	Entidad relacionada	Naturaleza de la relación	Descripción de la Transacción	31.12.2024		31.12.2023	
				Monto M\$	Efecto en resultado (cargo)/abono	Monto M\$	Efecto en resultado (cargo)/abono
77.072.500-3	Sociedad de Rentas Comerciales S.A.	Accionista principal	Obtención de préstamo	-	-	8.195	-
			Reembolso de gastos	9.232	-	-	-
76.053.885-K	Dercorp S.A	Relacionada el Controlador	Reembolso de gastos	950	-	-	-
			Obtención de préstamo	4.400.000	-	4.400.000	-
			Intereses Pagados	-	(109.516)	-	(164.352)
			Pago de préstamos	(2.722.776)	-	(1.833.389)	-
96.792.430-K	Sodimac S.A.	Relacionada del Controlador	Arriendos cobrados	2.655.512	2.326.162	2.376.197	2.550.343
			Arriendo Pagados	2.581.825	-	2.358.608	-
76.119.718-5	Inmobiliaria Nueva Costanera Spa	Relacionada del Controlador	Arriendos cobrados	16.836	14.826	-	-
			Arriendo Pagados	16.836	-	-	-