

ANÁLISIS RAZONADO

ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

AL 31 DE MARZO DE 2026



ANÁLISIS RAZONADO DE LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

AL 31 DE MARZO DE 2026

1. ACTIVIDADES Y NEGOCIOS

Actualmente la Compañía posee 31 propiedades a lo largo de Chile, en donde sus principales arrendatarios, como Derco, Sodimac, Walmart, Unimarc, han celebrado contratos a largo plazo, garantizando estabilidad en los flujos de ingresos.

La explotación comercial de estos inmuebles se logra a través del arriendo de los terrenos, edificios y construcciones que conforman centros comerciales o propiedades individuales, caracterizándose por tener flujos estables (indexados a la UF) y bajos costos operacionales. Las propiedades de SRC consolidado están distribuidas en 7 regiones a lo largo de Chile.

Red de locales comerciales – Arriendo de locales individuales distribuidos en 7 regiones en Chile.

Consiste en el arriendo en la actualidad de 31 inmuebles, a distintos actores en la actividad comercial a escala nacional con contratos de largo plazo, y con una cobertura desde la ciudad de La Serena a Puerto Montt. Entre dichos actores destacan Derco, Sodimac, Unimarc, Salcobrand, Poder Judicial. Adicionalmente la empresa amplió su portfolio de arriendos con destino habitacional.

Centros comerciales – Arriendo de locales en Mall Puerta del Mar en La Serena.

En este negocio, la Compañía participa a través de Mall Puerta del Mar ubicado en la ciudad de La Serena, a través de dos tipos de clientes. El primero de ellos está enfocado en grandes compañías a nivel nacional, mientras que el segundo se enfoca a pequeños comerciantes locales. Dentro de las principales compañías clientes de SRC y parte del primer segmento mencionado, se encuentran relevantes participantes del retail nacional como Walmart, Sodimac, Casa&Ideas, Forus, Smart fit, Farmacia Dr Simi, y Chuck e Cheese's. Adicionalmente se cuenta con más de una veintena de arrendatarios en locales menores, módulos y patio de comidas.

Áreas de Negocios

Sociedad de Rentas Comerciales S.A. opera principalmente en la industria de las rentas inmobiliarias, la cual se caracteriza por la generación de ingresos estables a lo largo del tiempo mediante contratos de arriendo de activos inmobiliarios como oficinas, locales comerciales, strip centers, parques industriales y espacios comerciales colocados directamente a terceros.

Sin perjuicio de lo anterior, y para lograr optimizar la rentabilidad del portfolio de inversión, SRC ha decidido incursionar en el negocio de los desarrollos mixtos comerciales – habitacionales, con el fin de poder aprovechar todo el potencial inmobiliario de los terrenos que posee como en su banco de terrenos.

Es importante mencionar que el desarrollo inmobiliario implica buscar una mayor rentabilidad en el negocio, desde la identificación de las necesidades, diseño del producto, gestión de la construcción y comercialización. La renta inmobiliaria es la etapa en la cual se explota el inmueble y la sociedad busca obtener la rentabilidad exigida al negocio.

Segmentos Operativos

Tal como se mencionó en el punto anterior, Sociedad de Rentas Comerciales opera en el segmento inmobiliario, el que consiste en la compraventa y explotación de bienes raíces. cuyo foco está en la compra y/o desarrollo de bienes ya sea para venta o renta. Por lo tanto, su portafolio está compuesto de proyectos en etapas de desarrollo junto con propiedades en etapa de explotación. Esto complementado con el hecho de tener inmuebles que fueron desarrollados íntegramente dentro de la empresa y con propiedades que han sido compradas con contratos de arrendamiento, logran un mix óptimo en la relación riesgo – rentabilidad.

2. ANÁLISIS DEL ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA.

Se presentan a continuación los cuadros de los Estados Financieros de Sociedad de Rentas Comerciales S.A. al 31 de marzo de 2026 y 31 de diciembre de 2025.

ACTIVOS

<i>Activos</i>	<i>31-mar-26</i> <i>M\$</i>	<i>31-dic-25</i> <i>M\$</i>	<i>Variación</i> <i>M\$</i>	<i>Variación</i> <i>%</i>
Activos corrientes	13.860.436	10.538.176	3.322.260	31,53%
Activo no corrientes	292.329.373	292.262.854	66.519	0,02%
Total Activos	306.189.809	302.801.030	3.388.779	1,12%

Activos corrientes

El aumento de 31,53% en los activos corrientes al 31 de marzo de 2026 equivalente a M\$3.322.260, explicado principalmente por el aumento del efectivo y efectivo equivalente M\$3.038.566, generada por la variación de UF del canon de arriendo de nuestras propiedades de inversión, nuevos contratos en San Bernardo, La Florida y Vitacura, aumento de deudores comerciales y otras cuentas por cobrar M\$549.211 contrarrestado por disminución de inventarios y otros activos financieros M\$265.517.-

Activos no corrientes

Al 31 de marzo de 2026, los activos no corrientes presentan un incremento de 0,02% equivalente a M\$66.519 lo que se explica principalmente por el incremento otros activos no financieros no corrientes M\$92.971 menos el movimiento neto de propiedades plantas y equipos por M\$26.452.-

PASIVOS Y PATRIMONIO

<i>Pasivos y Patrimonio</i>	<i>31-mar-26</i> <i>M\$</i>	<i>31-dic-25</i> <i>M\$</i>	<i>Variación</i> <i>M\$</i>	<i>Variación</i> <i>%</i>
Pasivos corrientes	6.982.523	6.171.755	810.768	13,14%
Pasivos no corrientes	87.184.313	86.951.608	232.705	0,27%
Patrimonio	212.022.973	209.677.667	2.345.306	1,12%
Total Pasivos	306.189.809	302.801.030	3.388.779	1,12%

Pasivos corrientes

El pasivo corriente al 31 de marzo de 2026 aumentó un 13,14%, equivalente a M\$810.768, comparado con el valor al 31 de diciembre de 2025, variación que se explica por el aumento de cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar M\$584.108, otros pasivos financieros M\$351.620 y pasivos por impuestos corrientes M\$129.059, contrarrestado por menores cuentas por pagar a entidades relacionadas M\$242.647 y otros pasivos corrientes M\$11.372 .-

Pasivos no corrientes

El aumento de 0,27% de los pasivos no corrientes equivalente a M\$232.705, comparado con el valor al 31 de diciembre de 2025, se explica por el incremento pasivos por impuesto diferido M\$142.845, y otros pasivos no financieros M\$8.407.-

Patrimonio

El patrimonio al 31 de marzo de 2026 presenta un aumento de 1,12%, equivalente a M\$2.345.306, con relación al año anterior, explicado únicamente por la incorporación del resultado del periodo al 31 de marzo de 2026.

ANÁLISIS DEL ESTADO DE RESULTADOS POR FUNCIÓN

<i>Estado de Resultados</i>	<i>31-mar-26</i> <i>M\$</i>	<i>31-mar-25</i> <i>M\$</i>	<i>Variación</i> <i>M\$</i>	<i>Variación</i> <i>%</i>
Ingresos de actividades ordinarias	5.553.627	4.821.887	731.740	15,18%
Costos de venta	(1.557.310)	(1.442.090)	(115.220)	7,99%
Ganancia bruta	3.996.317	3.379.797	616.520	18,24%
Gastos de adm. y ventas	(602.630)	(736.344)	133.714	-18,16%
Resultado operacional	3.393.687	2.643.453	750.234	28,38%
Ingresos financieros	218.993	165.770	53.223	32,11%
Costos financieros	(349.685)	(389.128)	39.443	-10,14%
Otros gastos por función	-	(193)	193	-100,00%
Resultado por unidades de reajuste	(92.782)	(424.166)	331.384	-78,13%
Resultado no operacional	(223.474)	(647.717)	424.243	-65,50%
Ganancia antes de impuesto	3.170.213	1.995.736	1.174.477	58,85%
Beneficio por impuesto a las ganancias	(824.907)	(355.403)	(469.504)	132,10%
Interés minoritario	-	-	-	N/A
Utilidad (pérdida) del ejercicio	2.345.306	1.640.333	704.973	42,98%
Utilidad por acción	260,59	182,26	78	42,98%
EBITDA	3.434.492	2.681.657	752.835	28,07%

Ganancia Bruta

La ganancia bruta al 31 de marzo de 2026 alcanzó M\$3.996.317, lo que representa un incremento de 18,24% comparado con la ganancia bruta al 31 de marzo de 2025 de M\$3.379.797, equivalente a M\$616.520, explicado principalmente por el aumento de ingresos de actividades ordinarias por M\$731.740, generado por mayores ingresos por arriendos a terceros, productos de nuevos contratos y variación UF del canon de arriendo M\$371.665 y la venta de un departamento en el edificio La Cabaña de Las Condes M\$273.923 frente al aumento del costo por venta M\$115.220 producido principalmente por aumento del costos de venta M\$173.279, contrarrestado por menores gasto de contribuciones y gastos de servicios M\$59.059.-

Ingresos Financieros

Los ingresos financieros al 31 de marzo de 2026 aumentaron un 32,11%, equivalente a M\$53.223, principalmente por mayor stock de caja generado por mayores ingresos.

EBITDA

El EBITDA (resultado operacional + depreciación acumulada) al 31 de marzo de 2026, fue de M\$3.434.492 mayor al alcanzado al 31 de marzo de 2025 de M\$2.681.657, lo que representa un incremento equivalente a 28,07% explicado principalmente por la variación del resultado operacional de 28,38%.

ANÁLISIS DEL ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO DIRECTO

<i>Estado de Flujo de Efectivo Directo</i>	<i>31-mar-26 M\$</i>	<i>31-mar-25 M\$</i>	<i>Variación M\$</i>	<i>Variación %</i>
Flujo de la operación	3.080.171	2.948.348	131.823	4,47%
Flujo de la inversión	210.104	(2.032.208)	2.242.312	110,34%
Flujo de financiamiento	(251.709)	(251.709)	-	0,00%
Total Flujo	3.038.566	664.431	2.374.135	357,32%

Las Actividades de Operación al 31 de marzo de 2026 generaron un flujo positivo de M\$3.080.171 mayor en 4,47% al obtenido al 31 de marzo de 2025, equivalente a M\$131.823, explicado principalmente por menores pagos a proveedores y personal M\$343.413 mayores recaudaciones por venta M\$28.557, contrarrestando el efecto mayores pago de IVA y otros similares pagados M\$240.147.-

Las Actividades de Inversión, al 31 de marzo de 2026 generaron un flujo positivo de M\$210.104, lo que representa una variación positiva de M\$2.242.312 respecto al obtenido al 31 de diciembre de 2025, equivalente a 110,34%, explicada principalmente por mayor inversión en instrumentos financieros M\$2.053.223 y menor adiciones de propiedades, planta, equipos y propiedades de inversión M\$189.089.-.

Las **Actividades de Financiamiento** al 31 de marzo de 2026, generaron un flujo negativo de M\$251.709 igual al alcanzado al 31 de diciembre de 2025

RAZONES

RAZONES	Unidad	ENE - MAR 2026	ENE - DIC 2025
INDICES DE LIQUIDEZ			
Liquidez Corriente	veces	1,99	1,71
Activo corriente / Pasivo corriente			
Razón Ácida	veces	1,93	1,62
(Activo corriente - Inventario corriente) / Pasivo corriente			
INDICES DE ENDEUDAMIENTO			
Razón de Endeudamiento	veces	0,44	0,44
Pasivos totales / Patrimonio total			
Razón de Endeudamiento Neto	veces	0,39	0,40
(Pasivos totales - Efectivo y equiv.de efectivo) / Patrimonio total			
Proporción Deuda Corto Plazo	%	7,42%	6,63%
Pasivo corriente / (Pasivo corriente + Pasivo no corriente)			
Proporción Deuda Largo Plazo	%	92,58%	93,37%
Pasivo no corriente / (Pasivo corriente + Pasivo no corriente)			
Cobertura Gastos Financieros	veces	14,57	12,30
EBITDA (1)/ Gastos financieros neto (2)			
Deuda Financiera Neta / EBITDA	veces	1,75	2,09
(Deuda Financiera - Efectivo y equiv.de efectivo) / EBITDA (1)			
INDICES DE RENTABILIDAD Y UTILIDAD POR ACCION			
Rentabilidad Patrimonial			
Resultado (3) / Patrimonio promedio (4)	%	9,88%	10,05%
Rentabilidad del Activo			
Resultado (3) / Activos totales promedio (5)	%	6,84%	6,86%
Rendimiento Activos Operacionales			
Resultado (3) / Activos operacionales promedio (6)	%	7,13%	7,11%
Margen EBITDA			
EBITDA / Ingresos de actividades ordinarias	%	61,84%	56,59%
Utilidad por acción			
Resultado / Número de acciones suscritas	\$	260,59	2.235,90

(1) EBITDA 12 meses móviles acumulado a marzo 2026

(2) Gastos financieros netos 12 meses móviles

(3) Resultado Promedio corresponde a la utilidad de 12 meses móviles

(4) Patrimonio Promedio corresponde al promedio simple de los patrimonios de ambos períodos

(5) Activo Total Promedio corresponde al promedio simple del total de activos de ambos períodos

(6) Activos Operacionales Promedio corresponde al promedio simple de los activos no corrientes de ambos ejercicios y que representan los activos operacionales de la compañía.

LIQUIDEZ

El **Índice de Liquidez** fue de 1,99 veces al 31 de marzo de 2026, cifra mayor a la registrada al 31 de diciembre de 2025 de 1,71 veces, variación que se explica por el aumento de los activos corrientes en un 31,53% frente al aumento de los pasivos corrientes de 13,14%.

La **Razón Ácida** aumentó a 1,93 veces al 31 de marzo de 2026, con relación a la registrada al 31 de diciembre de 2025 de 1,62 veces, generada principalmente por el aumento de los activos corrientes de frente al aumento de los pasivos corrientes y disminución de inventarios corrientes.

ENDEUDAMIENTO

Deuda Financiera Neta/ EBITDA fue de 1,75 veces al 31 de marzo de 2026, menor a la del 31 de diciembre de 2025, la que alcanzó 2,09 veces, explicado principalmente por la disminución de la deuda financiera neta, frente al aumento del EBITDA anualizado.

RENTABILIDAD

La **Cobertura Gastos Financieros** fue de 14,57 veces al 31 de marzo de 2026, cifra mayor a la registrada al 31 de diciembre de 2025 de 12,30 veces, explicada principalmente por el aumento del EBITDA anualizado frente a la disminución de los gastos financieros netos anualizados.

La **Rentabilidad del Patrimonio** fue de 9,88% al 31 de marzo de 2026 cifra menor a la alcanzada al 31 de diciembre de 2025 de 10,05%, lo que se explica por la disminución del resultado promedio de 12 meses móviles frente al aumento del patrimonio promedio de ambos ejercicios.

La razón **Rentabilidad sobre Activos totales promedio** alcanzó un 6,84% al 31 de marzo de 2026, cifra menor a la alcanzada al 31 de diciembre de 2025 de 6,86%. Explicado por un mayor aumento de los activos totales promedios frente a la utilidad anualizada.

3. ADMINISTRACION DE RIESGOS

Sociedad de Rentas y sus Filiales están expuestas a determinados riesgos que podrían impactar, en mayor o menor medida, sus negocios y resultados de forma adversa. Dado esto, la Compañía ha desarrollado una serie de acciones para la identificación, evaluación, mitigación y supervisión de los riesgos que enfrenta. En forma periódica, la primera y segunda línea de defensa, compuestas por los responsables de cada proceso y la alta administración, realizan evaluaciones de riesgos, de manera tal de mantener actualizados los riesgos que podrían impactar en el desarrollo u objetivos de Sociedad de Rentas S.A. y sus Filiales. Adicionalmente, la Compañía reconoce en Auditoría Interna su tercera línea de defensa, cuyo objetivo es verificar, de forma independiente a la Administración, el cumplimiento de las políticas y procedimientos, teniendo una dependencia directa del Comité de directores de la Sociedad.

3.1. RIESGOS FINANCIEROS

La Gerencia de Finanzas y Tesorería es la responsable de obtener el financiamiento para las actividades habituales y los nuevos proyectos de la empresa, así como de la administración de los riesgos financieros que puedan amenazar el normal funcionamiento de la empresa.

Sociedad de Rentas Comerciales S.A. ha identificado una serie de riesgos a los cuales se encuentra expuesta, los cuales son gestionados mediante políticas, procedimientos, mediciones y control.

Para hacer frente a estos riesgos, Sociedad de Rentas Comerciales S.A. ha implementado una serie de políticas y medidas para mitigar su impacto. Periódicamente sesiona un Comité de Finanzas cuyo foco principal está en revisar la evolución de los activos y pasivos de la compañía, la cartera de inversiones financieras y la coyuntura de mercado.

La Sociedad no utiliza instrumentos derivados con fines especulativos. Las políticas de administración de riesgos financieros sólo permiten el uso de este tipo de instrumentos con propósitos de cobertura de exposición a riesgos de tipos de cambio y tasas de interés provenientes de las fuentes de financiamiento de la empresa y de las inversiones en valores negociables.

3.1.1 Riesgo de Liquidez

Administración del riesgo:

Sociedad de Rentas Comerciales S.A. debe procurar contar siempre con los recursos líquidos necesarios para afrontar los desembolsos requeridos para sus operaciones habituales y los compromisos asumidos con sus acreedores.

Para tales efectos, la empresa cuenta con políticas de liquidez que garantizan la mantención de suficiente efectivo y equivalentes de efectivo. La principal fuente de liquidez proviene de los flujos de efectivo resultantes de sus actividades operacionales. La empresa estima que los flujos de caja

provenientes de su actividad operacional y el efectivo disponible son suficientes para financiar el Capital de Trabajo, pagos de intereses y amortizaciones.

Adicionalmente, el bajo nivel de endeudamiento de la compañía le permite mantener líneas de financiamiento bancario no utilizadas.

Sociedad de Rentas Comerciales S.A. monitorea su riesgo de liquidez con un adecuado presupuesto de flujos de caja futuro y permanente control del cumplimiento de éste.

31.03.2026								
Tipo de Amortización	Hasta 90 días M\$	Más de 90 días hasta 1 año M\$	De 1 a 2 años M\$	De 2 a 3 años M\$	De 3 a 4 años M\$	De 4 a 5 años M\$	5 años o más M\$	Total Deuda M\$
Capital	1.810.989	1.810.989	3.621.979	3.621.979	3.621.979	3.621.979	14.487.868	32.597.762
Intereses	645.563	609.698	1.111.815	968.353	824.891	681.429	1.291.127	6.132.876
Totales	2.456.552	2.420.687	4.733.794	4.590.332	4.446.870	4.303.408	15.778.995	38.730.638

31.12.2025								
Tipo de Amortización	Hasta 90 días M\$	Más de 90 días hasta 1 año M\$	De 1 a 2 años M\$	De 2 a 3 años M\$	De 3 a 4 años M\$	De 4 a 5 años M\$	5 años o más M\$	Total Deuda M\$
Capital	-	3.611.637	3.611.637	3.611.637	3.611.637	3.611.637	14.446.501	32.504.686
Intereses	-	1.251.677	1.108.641	965.588	822.536	679.483	1.287.440	6.115.365
Totales	-	4.863.314	4.720.278	4.577.225	4.434.173	4.291.120	15.733.941	38.620.051

3.1.2 Riesgo de Crédito

Administración del riesgo:

1. Sociedad de Rentas Comerciales S.A. cuenta con una estricta política de diversificación tanto de emisores como de contrapartes para los instrumentos financieros a través de los cuales puede administrar su liquidez. La política contempla márgenes de concentración por tipo de instrumento, emisor, grupo empresarial, clasificación de riesgo, moneda de emisión y administrador.
2. La empresa cuenta con una cartera de clientes diversificada y de buena calidad crediticia, lo que se traduce en bajos niveles de morosidad. Adicionalmente, Sociedad de Rentas Comerciales S.A., pone a disposición de sus clientes toda su capacidad para potenciar sus ventas, lo que reduce de manera importante la posibilidad de impago por parte de éstos. Menos del 5% de los ingresos de SRC provienen de clientes menores o no pertenecientes a empresas con clasificación de riesgo y/o de reconocido prestigio en el mercado. Esto permite acotar el riesgo de no pago a esta fracción de los ingresos.

3.1.3 Riesgo de Mercado

Administración del riesgo:

1. Este riesgo se encuentra mitigado principalmente por la estructura de contratos de SRC los cuales apuntan al largo plazo (20 años como *target*), con un *duration* de 12 años en la actualidad. Esta estructura permite disminuir el riesgo de bajas importantes en los precios, lo que se suma a la buena calidad crediticia de los arrendatarios. Adicionalmente el financiamiento de SRC apunta a cuadrar los plazos de los créditos con el *duration* de los contratos, con lo cual se busca estructurar un escenario de solida cobertura a las obligaciones financieras.
2. Sociedad de Rentas Comerciales S.A. tiene el 100% de sus contratos de arriendo a clientes expresados en Unidades de Fomento. De igual manera la mayor parte de los pasivos de la empresa se encuentran expresados en esta unidad monetaria, por lo tanto, el riesgo de inflación se encuentra sumamente controlado.

3.2 DISPONIBILIDAD DE TERRENOS:

Una baja en la disponibilidad de terrenos podría complicar la adquisición de inmuebles a futuro, por lo cual la Compañía trabaja con una cartera inmobiliaria cuyo desarrollo es acorde al desarrollo inmobiliario del sector al cual está enfocado.

3.3 CONCENTRACIÓN GEOGRAFICA:

La concentración de la cartera inmobiliaria en términos geográficos es considerada como un factor de riesgo, el cual es controlado a través de la adquisición de propiedades en distintas regiones y sectores del país.

3.4 VARIABLES POLÍTICO-LEGALES:

Los planes reguladores afectan el desempeño del sector, incidiendo directamente en la edificación. Una variable crítica del negocio inmobiliario es la elección de los terrenos en donde se van a llevar a cabo los proyectos, por lo que, los cambios en los planos reguladores afectan la inversión y constituyen un riesgo que las empresas del rubro deben tener presente. Este riesgo se controla a través de un estudio minucioso de los terrenos que se adquieren, lo cual incluye aprobar por parte de la Dirección de Obras correspondiente, antes de realizar la adquisición del terreno respectivo, el anteproyecto correspondiente.

3.5 CICLO ECONÓMICO:

En general las ventas de nuestros clientes están directamente correlacionadas con la evolución del producto interno bruto y el consumo. La caída en el ingreso disponible de las personas, provocada por una eventual contracción económica, podría afectar la tasa de ocupación y las ventas en los locales o/y Centros Comerciales. Sin embargo, la política comercial de SRC y Filiales está enfocada en cobros mayoritariamente fijos, no asociados a las ventas de sus arrendatarios, por lo que los ingresos de SRC y Filiales son menos sensibles al ciclo económico de los ingresos obtenidos por los locales comerciales generados debido a sus ventas. Adicionalmente, contamos con un proceso de cobranza establecido con indicadores y metas que son monitoreados continuamente. Complementariamente, los ingresos de arriendo de la Compañía provienen de distintos tipos de operadores, entre cuyos ciclos de negocios, en algunos casos, existe una correlación inversa, como lo son: los supermercados, mejoramiento hogar, locales de servicios, locales especializados, entre otros.

3.6 RIESGOS DE SEGURIDAD INFORMATICA Y TECNOLOGIA:

Existen potenciales riesgos asociados con violaciones de seguridad digital, ya sea a través de ataques cibernéticos, malware, virus informáticos, archivos adjuntos a correos electrónicos, entre otros. Al respecto, SRC y Filiales gestiona la seguridad e integridad de sus redes tecnológicas y sistemas relacionados para minimizar el efecto de una eventual interrupción de la continuidad de los sistemas. Al respecto, se realizan evaluaciones de seguridad y vulnerabilidades periódicamente, con el fin de adecuar las capacidades para la gestión de alertas, acciones preventivas y control de acceso a la información, incluidas las plataformas tecnológicas y los servicios de Internet. Adicionalmente, se gestiona la protección y continua actualización de seguridad de la información en los equipos computacionales.