

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A. Y FILIAL

Estados financieros

Al 31 de diciembre de 2018

CONTENIDO

Informe del auditor independiente
Estados de situación financiera consolidados
Estados de resultados integrales consolidados por función
Estados cambio en el patrimonio consolidados
Estados de flujos de efectivo directo consolidados
Notas a los estados financieros consolidados

M\$ - Miles de pesos
UF - Unidades de Fomento





INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

Santiago, 28 de marzo de 2019

Señores Accionistas y Directores
Sociedad de Rentas Comerciales S.A.

Hemos efectuado una auditoría a los estados financieros consolidados adjuntos de Sociedad de Rentas Comerciales S.A. y subsidiaria, que comprenden los estados de situación financiera al 31 de diciembre de 2018 y 2017 y los correspondientes estados de resultados, de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas y las correspondientes notas a los estados financieros 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 las 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 nuestras auditorías. Efectuamos nuestras auditorías 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 de 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 sin 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.



Santiago, 28 de marzo de 2019
Sociedad de Rentas Comerciales S.A
2

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

Opinión

En nuestra opinión, los mencionados estados financieros consolidados presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera de Sociedad de Rentas Comerciales S.A. y subsidiaria al 31 de diciembre de 2018 y 2017, los resultados de sus operaciones y los flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

A handwritten signature in blue ink, consisting of a large, stylized 'C' followed by a series of loops and a final '3' shape.

Claudio Pérez Serrey
RUT:12.601.959-9

A handwritten signature in blue ink, featuring the word "PricewaterhouseCoopers" in a stylized, cursive script.

Estados Financieros Consolidados
SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A. Y
FILIAL

Correspondientes a los ejercicios terminados
al 31 de diciembre de 2018 y de 2017

(con el Informe de los Auditores Independientes)



SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A. Y FILIAL

CONTENIDO

Estados de Situación Financiera Consolidados.....	3
Estados de Resultados Integrales Consolidados por Función...	5
Estados de Cambios en el Patrimonio Consolidados.....	7
Estados de Flujos de Efectivo Directo Consolidados	8
Notas a los Estados Financieros Consolidados.....	10

M\$: Cifras expresadas en miles de pesos chilenos

UF : Cifras expresadas en unidades de fomento

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A. Y FILIAL

Estados de Situación Financiera Consolidados
al 31 de diciembre de 2018 y 2017

ACTIVOS	Nota	31.12.2018 M\$	31.12.2017 M\$
ACTIVOS CORRIENTES			
Efectivo y equivalentes al efectivo	6	6.345.834	19.658.561
Otros activos financieros, corrientes	7	526.575	515.422
Otros activos no financieros, corrientes	12	4.397	4.857
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes	8	571.460	443.829
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, corrientes	9	437.005	240.697
Activos por Impuestos Corrientes	11	2.712.289	532.126
Total activos corrientes		10.597.560	21.395.492
ACTIVOS NO CORRIENTES			
Otros activos no financieros, no corrientes	12	68.588	57.892
Propiedades, planta y equipos, neto	13	150.707	1.343.660
Propiedades de inversión	14	111.049.161	95.410.360
Total activos no corrientes		111.268.456	96.811.912
TOTAL ACTIVOS		121.866.016	118.207.404

Las notas adjuntas desde la N° 1 a la N° 30 forman parte integral de estos estados financieros

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A. Y FILIAL

Estados de Situación Financiera Consolidados
al 31 de diciembre de 2018 y 2017

PATRIMONIO NETO Y PASIVOS	Nota	31.12.2018 M\$	31.12.2017 M\$
PASIVOS CORRIENTES			
Otros pasivos financieros, corrientes	15	212.992	164.823
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	16	296.781	151.426
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, corrientes	9	6.795	497
Pasivos por impuestos corrientes	11	78.844	107.975
Otros pasivos no financieros corrientes	17	51.498	723.936
Total pasivos corrientes		646.910	1.148.657
PASIVOS NO CORRIENTES			
Otros pasivos financieros, no corrientes	15	26.850.274	26.054.493
Pasivos por impuestos diferidos	11	4.926.440	5.146.805
Otros pasivos no financieros, no corrientes	17	103.291	100.574
Total pasivos no corrientes		31.880.005	31.301.872
TOTAL PASIVOS		32.526.915	32.450.529
PATRIMONIO			
Capital emitido	18	37.943.617	37.943.617
Ganancias acumuladas		51.395.483	47.813.258
Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora		89.339.100	85.756.875
Total patrimonio		89.339.100	85.756.875
TOTAL DE PATRIMONIO Y PASIVOS		121.866.016	118.207.404

Las notas adjuntas desde la N° 1 a la N° 30 forman parte integral de estos estados financieros

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A. Y FILIAL

Estados de Resultados Integrales Consolidados por Función
al 31 de diciembre de 2018 y 2017

ESTADO DE RESULTADOS	Nota	01.01.2018 31.12.2018 M\$	01.01.2017 31.12.2017 M\$
Estado de resultados por función			
Ingresos de actividades ordinarias	21	9.573.698	8.937.038
Costos de ventas	21	(2.416.322)	(2.465.220)
Ganancia bruta		7.157.376	6.471.818
Gastos de administración	22	(1.442.414)	(1.235.993)
Otros Ingresos, por función	21	-	2.762
Otros gastos, por función		(181.599)	(189.819)
Ganancia de actividades operacionales		5.533.363	5.048.768
Ingresos financieros	25	828.671	900.620
Costos financieros	23	(1.064.282)	(1.071.839)
Resultado por unidades de reajuste	24	(489.055)	(451.997)
Ganancia, antes de impuestos		4.808.697	4.425.552
(Gasto) Beneficio por impuestos a las ganancias	11	(1.228.227)	(823.154)
Ganancia del ejercicio		3.580.470	3.602.398
Ganancia, atribuible a los propietarios de la controladora	19	3.580.470	3.602.398
GANANCIA DEL EJERCICIO		3.580.470	3.602.398

Las notas adjuntas desde la N° 1 a la N° 30 forman parte integral de estos estados financieros

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A. Y FILIAL

Estados de Resultados Integrales Consolidados
al 31 de diciembre de 2018 y 2017

ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES	Nota	01.01.2018 31.12.2018 M\$	01.01.2017 31.12.2017 M\$
Ganancia del ejercicio	19	3.580.470	3.602.398
Componentes de otros resultados integrales antes de impuestos		-	-
Otro resultado integral antes de impuestos		-	-
Otro resultado integral		-	-
Resultado integral total		3.580.470	3.602.398
Ganancias por acción		-	-
Ganancia básica por acción		-	-
Ganancia básica por acción de operaciones continuadas	19	397,83	400,27
Ganancia básica por acción de operaciones discontinuadas		-	-
Ganancia por acción básica		397,83	400,27
Ganancia diluida por acción		-	-
Ganancias diluida por acción de operaciones continuadas		397,83	400,27
Ganancias diluida por acción de operaciones discontinuadas		-	-
GANANCIA DILUIDA POR ACCION		397,83	400,27

Las notas adjuntas desde la N° 1 a la N° 30 forman parte integral de estos estados financieros

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A. Y FILIAL

Estados de Cambios en el Patrimonio Consolidados al 31 de diciembre de 2018 y 2017

31 de diciembre de 2018	Nota	Capital emitido M\$	Ganancias acumuladas M\$	Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora M\$	Patrimonio total M\$
Saldo inicial al 1 de enero de 2018	18	37.943.617	47.813.258	85.756.875	85.756.875
Cambios en patrimonio					
Incremento por Implementacion nuevas normas ⁽¹⁾			1.755	1.755	1.755
Ganancia del ejercicio		-	3.580.470	3.580.470	3.580.470
Incremento (decremento) por transferencia y otros					
Total cambios en patrimonio		-	3.582.225	3.582.225	3.580.470
Saldo final al 31 de diciembre de 2018	18	37.943.617	51.395.483	89.339.100	89.339.100

⁽¹⁾ Corresponde a los efectos de primera adopción de NIIF 9 vigente desde el 01 de enero de 2018

31 de diciembre de 2017	Nota	Capital emitido M\$	Ganancias acumuladas M\$	Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora M\$	Patrimonio total M\$
Saldo inicial al 1 de enero de 2017		37.943.617	44.210.861	82.154.478	82.154.478
Cambios en patrimonio					
Ganancia del ejercicio		-	3.602.398	3.602.398	3.602.398
Incremento (decremento) por transferencia y otros					
Total cambios en patrimonio		-	3.602.398	3.602.398	3.602.398
Saldo final al 31 de diciembre de 2017	18	37.943.617	47.813.258	85.756.875	85.756.875

Las notas adjuntas desde la N° 1 a la N° 30 forman parte integral de estos estados financieros

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A. Y FILIAL

Estados de Flujos de Efectivo Directo Consolidados
al 31 de diciembre de 2018 y 2017

ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO DIRECTO	01.01.2018 31.12.2018 M\$	01.01.2017 31.12.2017 M\$
FLUJO ORIGINADO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		
Recaudación de deudores por ventas	10.726.973	10.492.040
Pagos a proveedores y personal	(3.837.083)	(3.697.097)
IVA y otros similares pagados	(1.821.999)	(1.253.888)
Flujo neto originado por actividades de operación	5.067.891	5.541.055
FLUJO ORIGINADO POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		
Adiciones de Propiedades, planta, equipos y propiedades de inversión	(18.154.797)	(11.708.347)
Ventas y Bajas de Propiedades, planta, equipos y propiedades de inversión	9.635	325.549
Inv. Instrumentos Financieros	20.926	17.884.585
Prestamos otorgados a entidades relacionadas	(556)	-
Rec. Prestamos otorgados a entidades relacionadas	296	-
Intereses y reajustes ganados	828.671	900.620
Flujo neto originado por actividades de inversión	(17.295.825)	7.402.407
FLUJO ORIGINADO POR ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO		
Obtención de préstamos de entidades relacionadas	9.519	-
Pago de Obligaciones por Títulos de Deuda	(1.090.444)	(1.059.812)
Pagos de préstamos de entidades relacionadas	(3.868)	-
Flujo neto originado por actividades de financiamiento	(1.084.793)	(1.059.812)
Variación neta del efectivo y efectivo equivalente durante el ejercicio	(13.312.727)	11.883.650
Saldo inicial de efectivo y efectivo equivalente	19.658.561	7.774.911
Saldo final de efectivo y efectivo equivalente	6.345.834	19.658.561

Las notas adjuntas desde la N° 1 a la N° 30 forman parte integral de estos estados financieros

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A. Y FILIAL

INDICE

NOTA 1 - Información general de la sociedad	10
NOTA 2 - Bases de presentación de los Estados Financieros	11
NOTA 3 - Pronunciamientos Contables	14
NOTA 4 - Políticas contables significativas	18
NOTA 5 – Información financiera por segmento	28
NOTA 6 - Efectivo y equivalentes al efectivo	29
NOTA 7- Otros Activos Financieros Corrientes	30
NOTA 8 - Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	31
NOTA 9 - Cuentas por cobrar y pagar a entidades relacionadas	34
NOTA 10 - Transacciones con entidades relacionadas más significativas	35
NOTA 11 - Impuesto a las ganancias e impuestos diferidos	36
NOTA 12 - Otros activos no financieros corrientes y no corrientes	38
NOTA 13 - Propiedades, planta y equipos	39
NOTA 14 - Propiedades de inversión	42
NOTA 15 - Otros pasivos financieros	46
NOTA 16 - Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	48
NOTA 17 - Otros pasivos no financieros corrientes y no corrientes	49
NOTA 18 - Patrimonio	49
NOTA 19 - Ganancia por acción	51
NOTA 20 - Activos y pasivos financieros	52
NOTA 21 - Ingresos y Costos	53
NOTA 22 - Gastos de administración y ventas	54
NOTA 23 - Costos financieros	54
NOTA 24- Resultados con unidades reajustables	55
NOTA 25- Ingresos financieros	55
NOTA 26 - Medio ambiente	55
NOTA 27 - Políticas de gestión de riesgos	55
NOTA 28 - Cauciones obtenidas de terceros	61
NOTA 29 - Contingencias y restricciones	61
NOTA 30 - Hechos posteriores	62

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A. Y FILIAL

Notas a los Estados Financieros Consolidados
al 31 de diciembre de 2018 y 2017

NOTA 1 - Información general de la Sociedad

Sociedad de Rentas Comerciales S.A. (la “Matriz”) es una sociedad anónima cerrada, es la continuadora de Inmobiliaria La Serena Ltda. esta última fusionada con fecha 1 de mayo de 2011 con Inmobiliaria Prodeco S.A., Sociedades que operan en el mercado inmobiliario desde noviembre de 1997.

Por escritura de fecha 24 de mayo de 2011, los Socios de Inmobiliaria La Serena Ltda. acordaron la transformación de la Sociedad en una Sociedad Anónima cerrada de conformidad con las disposiciones de la Ley N°18.046 y sustituir su razón social por el de Sociedad de Rentas Comerciales S.A.

Por escritura de fecha 23 de diciembre de 2011, se efectúa Junta Extraordinaria de Accionistas de la Sociedad, en donde se acordó llevar a cabo la fusión entre Sociedad de Rentas Comerciales S.A. y Sociedad Inmobiliaria Vespucio S.A. en donde esta última es absorbida en su totalidad.

Con fecha 30 de octubre de 2013, la Superintendencia de Valores y Seguros autorizó la inscripción de la Sociedad como emisor de valores de oferta pública con el N°1112, quedando sujeta a la supervisión de dicha Superintendencia.

Con fecha 12 de diciembre de 2018 se aportó el centro comercial “Mall Puerta del Mar” ubicado en la ciudad de La Serena, a la Sociedad filial Inmobiliaria la Serena SpA. Producto de lo anterior, los saldos comparativos no se ven impactados por esta operación debido a que dicho activo se consolida con Sociedad de Rentas Comerciales al 31 de diciembre de 2018.

Sociedad de Rentas Comerciales S.A. y su Filial (en adelante la “Compañía” o “el Grupo” o “la Sociedad”)

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.

Actualmente, la principal actividad de la Sociedad es la explotación comercial (arriendo) de sus edificios y construcciones que conforman centros comerciales.

El domicilio de la Sociedad es Vitacura 5250, oficina 308, Comuna de Vitacura, Santiago.

Propiedad y control de la entidad

Al 31 de diciembre de 2018 la composición accionaria de Sociedad de Rentas Comerciales S.A., es la siguiente:

PROPIEDAD Y CONTROL	N° de Acciones	Participación total	Rut del Accionista
DT Inmobiliaria S.A.	8.999.973	99,9997%	76.058.268-9
DT Carrera S.A.	9	0,0001%	76.338.127-7
DT Peñuelas S.A.	9	0,0001%	76.338.177-3
DT D y D S.A.	9	0,0001%	76.338.126-9
TOTALES	9.000.000	100%	

Dada la integración operativa y comercial existente con sus sociedades relacionadas Derco S.A., Dercocenter S.A. y Sodimac S.A., la Sociedad mantiene una concentración de ingresos con estas relacionadas, lo que representa el 55,71% al 31 de diciembre de 2018.

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A. Y FILIAL

Notas a los Estados Financieros Consolidados
al 31 de diciembre de 2018 y 2017

NOTA 2 - Bases de presentación de los Estados Financieros Consolidados

a) Período Contable

Los presentes Estados Financieros Consolidados cubren los siguientes períodos:

- Estados de Situación Financiera Consolidado al 31 de diciembre de 2018 y 2017
- Estados de Resultados Integrales por Función Consolidado por los años terminados al 31 de diciembre de 2018 y 2017
- Estados de Cambios en el Patrimonio neto por los años terminados al 31 de diciembre de 2018 y 2017
- Estados de Flujos de Efectivo directo Consolidado por los años terminados al 31 de diciembre de 2018 y 2017

b) Bases de Preparación de los Estados Financieros Consolidados

Los presentes Estados Financieros Consolidados de Sociedad de Rentas Comerciales S.A. y Filial corresponden al período terminado al 31 de diciembre de 2018 y 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).

Con fecha 17 de octubre de 2014 la SVS emitió el Oficio Circular N° 856, instruyendo a las entidades fiscalizadas registrar en el ejercicio 2014 contra patrimonio las diferencias en activos y pasivos por concepto de impuestos diferidos producidos por efecto directo del incremento en la tasa de impuestos de primera categoría introducido por la Ley N° 20.780, lo cual, considerando que tal tratamiento difiere de los establecido por la Norma Internacional de Contabilidad N° 12 (NIC 12), y, por lo tanto, representó un cambio el marco de preparación y presentación de información financiera que había sido adoptado hasta esa fecha.

Considerando que lo expresado en el párrafo anterior representó un desvío puntual y temporal de las NIIF, a contar de 2016 y conforme lo establecido en el párrafo 4A de la NIIF 1, la Sociedad ha decidido aplicar retroactivamente las NIIF, de acuerdo con la NIC 8 “Políticas contables, cambios en las estimaciones contables y errores”, como si nunca hubiera dejado de aplicar dichas NIIF.

Los estados financieros Consolidados se han preparado bajo el criterio del costo histórico, aunque modificado por la valoración a valor justo de ciertos instrumentos financieros.

La preparación de los estados financieros Consolidados conforme a lo descrito precedentemente requiere el uso de ciertas estimaciones contables críticas. También exige a la Administración que ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables de la Sociedad. En la Nota 4, se revelan las áreas que implican un mayor grado de juicio o complejidad o las áreas donde las hipótesis y estimaciones son significativas para los estados financieros.

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A. Y FILIAL

Notas a los Estados Financieros Consolidados
al 31 de diciembre de 2018 y 2017

NOTA 2 - Bases de presentación de los estados financieros Consolidados (Continuación)

c) Declaración de cumplimiento

La información contenida en estos Estados Financieros Consolidados es responsabilidad del Directorio de Sociedad de Rentas Comerciales S.A. y Filial, 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) Aprobación de los Estados Financieros Consolidados

Estos Estados Financieros Consolidados fueron aprobados por el Directorio de la Sociedad y debidamente autorizados para su publicación con fecha 28 de marzo de 2019.

e) Uso de estimaciones y juicios

En la preparación de los Estados Financieros Consolidados, 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 Consolidados son los siguientes:

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

f) Clasificación de saldos en corrientes y no corrientes

En el Estado de Situación Financiera consolidados, 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.

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A. Y FILIAL

Notas a los Estados Financieros Consolidados
al 31 de diciembre de 2018 y 2017

NOTA 2 - Bases de presentación de los estados financieros Consolidados (Continuación)

g) Compensación de saldos y transacciones

Como norma general en los Estados Financieros Consolidados 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.

h) Estados de flujos de efectivo Consolidados

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

- a) Flujos de Efectivo: las entradas y salidas de efectivo y de efectivo equivalentes, entendiendo 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.

i) Bases de Consolidación de los Estados Financieros

Los Estados Financieros Consolidados comprenden los estados financieros de la Matriz y su Filial, incluyendo todos sus activos, pasivos, ingresos, gastos y flujo de efectivo después de efectuar los ajustes y eliminaciones relacionadas con las transacciones entre las compañías que forman parte de la consolidación. Sociedad de Rentas Comerciales S.A. es dueña del 100% de la Filial con participación en forma directa en Inmobiliaria La Serena SpA.

Los Estados Financieros de la Filial han sido preparados en la misma fecha de la matriz y se han aplicado políticas uniformes. En la consolidación se han ajustado las propiedades de inversión de la Filial que utiliza el modelo de valor justo en sus propiedades de inversión al modelo de valor de costo criterio utilizado por la matriz.

j) Reclasificaciones

La Sociedad ha efectuado ciertas reclasificaciones en los Estados Financieros Consolidados comparativos presentados, respecto al informe emitido el período anterior.

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A. Y FILIAL

Notas a los Estados Financieros Consolidados
al 31 de diciembre de 2018 y 2017

NOTA 3 - Pronunciamientos Contables

a) Normas, interpretaciones y enmiendas obligatorias por primera vez para los ejercicios financieros iniciados el 1 de enero de 2018.

- **Normas e interpretaciones**

NIIF 9 “Instrumentos Financieros”- Publicada en julio 2014. El IASB ha publicado la versión completa de la NIIF 9, que sustituye la guía de aplicación de la NIC 39. Esta versión final incluye requisitos relativos a la clasificación y medición de activos y pasivos financieros y un modelo de pérdidas crediticias esperadas que reemplaza el actual modelo de deterioro de pérdida incurrida. La parte relativa a contabilidad de cobertura que forma parte de esta versión final de NIIF 9 había sido ya publicada en noviembre 2013.

NIIF 15 “Ingresos procedentes de contratos con clientes” – Publicada en mayo 2014. Establece los principios que una entidad debe aplicar para la presentación de información útil a los usuarios de los Estados Financieros Consolidados en relación a la naturaleza, monto, oportunidad e incertidumbre de los ingresos y los flujos de efectivo procedentes de los contratos con los clientes. Para ello el principio básico es que una entidad reconocerá los ingresos que representen la transferencia de bienes o servicios prometidos a los clientes en un monto que refleje la contraprestación a la cual la entidad espera tener derecho a cambio de esos bienes o servicios. Su aplicación reemplaza a la NIC 11 Contratos de Construcción; NIC 18 Ingresos ordinarios; CINIIF 13 Programas de fidelización de clientes; CINIIF 15 Acuerdos para la construcción de bienes inmuebles; CINIIF 18 Transferencias de activos procedentes de clientes; y SIC-31 Ingresos-Permutas de Servicios de Publicidad.

CINIIF 22 “Transacciones en Moneda Extranjera y Contraprestaciones Anticipadas”. Publicada en diciembre 2016. Esta Interpretación se aplica a una transacción en moneda extranjera (o parte de ella) cuando una entidad reconoce un activo no financiero o pasivo no financiero que surge del pago o cobro de una contraprestación anticipada antes de que la entidad reconozca el activo, gasto o ingreso relacionado (o la parte de estos que corresponda). La interpretación proporciona una guía para cuándo se hace un pago / recibo único, así como para situaciones en las que se realizan múltiples pagos / recibos. Tiene como objetivo reducir la diversidad en la práctica.

- **Enmiendas y mejoras**

Enmienda a NIIF 2 “Pagos Basados en Acciones”. Publicada en junio 2016. La enmienda clarifica la medición de los pagos basados en acciones liquidados en efectivo y la contabilización de modificaciones que cambian dichos pagos a liquidación con instrumentos de patrimonio. Adicionalmente, introduce una excepción a los principios de NIIF 2 que requerirá el tratamiento de los premios como si fuera todo liquidación como un instrumento de patrimonio, cuando el empleador es obligado a retener el impuesto relacionado con los pagos basados en acciones.

Enmienda a NIIF 15 “Ingresos Procedentes de Contratos con Clientes”. Publicada en abril 2016. La enmienda introduce aclaraciones a la guía para la identificación de obligaciones de desempeño en los contratos con clientes, contabilización de licencias de propiedad intelectual y la evaluación de principal versus agente (presentación bruta versus neta del ingreso). Incluye nuevos y modificados ejemplos ilustrativos como guía, así como ejemplos prácticos relacionados con la transición a la nueva norma de ingresos.

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A. Y FILIAL

Notas a los Estados Financieros Consolidados
al 31 de diciembre de 2018 y 2017

NOTA 3 - Pronunciamientos Contables (Continuación)

a) Normas, interpretaciones y enmiendas obligatorias por primera vez para los ejercicios financieros iniciados el 1 de enero de 2018, continuación

Enmienda a NIIF 4 “Contratos de Seguro”, con respecto a la aplicación de la NIIF 9 “Instrumentos Financieros”. Publicada en septiembre 2016. La enmienda introduce dos enfoques: (1) enfoque de superposición, que da a todas las compañías que emiten contratos de seguros la opción de reconocer en otro resultado integral, en lugar de pérdidas y ganancias, la volatilidad que podría surgir cuando se aplica la NIIF 9 antes que la nueva norma de contratos de seguros) y (2) exención temporal de NIIF 9, que permite a las compañías cuyas actividades son predominantemente relacionadas a los seguros, aplicar opcionalmente una exención temporal de la NIIF 9 hasta el año 2021, continuando hasta entonces con la aplicación de NIC 39.

Enmienda a NIC 40 “Propiedades de Inversión”, en relación a las transferencias de propiedades de inversión. Publicada en diciembre 2016. La enmienda clarifica que para transferir para, o desde, propiedades de inversión, debe existir un cambio en el uso. Para concluir si ha cambiado el uso de una propiedad debe existir una evaluación (sustentado por evidencias) de si la propiedad cumple con la definición.

Enmienda a NIIF 1 “Adopción por primera vez de las NIIF”, relacionada con la suspensión de las excepciones a corto plazo para los adoptantes por primera vez con respecto a la NIIF 7, NIC 19 y NIIF 10. Publicada en diciembre 2016.

Enmienda a NIC 28 “Inversiones en Asociadas y Negocios Conjuntos”, en relación a la medición de la asociada o negocio conjunto al valor razonable. Publicada en diciembre 2016.

La adopción de las normas, enmiendas e interpretaciones antes descritas no tienen un impacto significativo en los estados financieros consolidados de la Sociedad.

b) Normas, interpretaciones y enmiendas emitidas, cuya aplicación aún no es obligatoria, para las cuales no se ha efectuado adopción anticipada.

- **Normas e interpretaciones**

NIIF 16 “Arrendamientos” – Publicada en enero de 2016 establece el principio para el reconocimiento, medición, presentación y revelación de arrendamientos. NIIF 16 sustituye a la NIC 17 actual e introduce un único modelo de contabilidad arrendatario y requiere un arrendatario reconocer los activos y pasivos de todos los contratos de arrendamiento con un plazo de más de 12 meses, a menos que el activo subyacente sea de bajo valor. NIIF 16 es efectiva para períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero 2019 y su aplicación anticipada está permitida para las entidades que aplican las NIIF 15 antes de la fecha de la aplicación inicial de la NIIF 16.

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A. Y FILIAL

Notas a los Estados Financieros Consolidados
al 31 de diciembre de 2018 y 2017

NOTA 3 - Pronunciamientos Contables (Continuación)

b) Normas, interpretaciones y enmiendas emitidas, cuya aplicación aún no es obligatoria, para las cuales no se ha efectuado adopción anticipada, continuación

NIIF 17 “Contratos de Seguros”. Publicada en mayo de 2017, reemplaza a la actual NIIF 4. La NIIF 17 cambiará principalmente la contabilidad para todas las entidades que emitan contratos de seguros y contratos de inversión con características de participación discrecional. La norma se aplica a los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2021, permitiéndose la aplicación anticipada siempre y cuando se aplique la NIIF 15, “Ingresos de los contratos con clientes” y NIIF 9, “Instrumentos financieros”.

CINIIF 23 “Posiciones tributarias inciertas”. Publicada en junio de 2016. Esta interpretación aclara cómo se aplican los requisitos de reconocimiento y medición de la NIC 12 cuando hay incertidumbre sobre los tratamientos fiscales.

Enmienda a NIIF 9 “Instrumentos Financieros”. Publicada en octubre de 2017. La modificación permite que más activos se midan al costo amortizado que en la versión anterior de la NIIF 9, en particular algunos activos financieros prepagados con una compensación negativa. Los activos calificados, que incluyen son algunos préstamos y valores de deuda, los que de otro modo se habrían medido a valor razonable con cambios en resultados (FVTPL). Para que califiquen al costo amortizado, la compensación negativa debe ser una “compensación razonable por la terminación anticipada del contrato”.

Enmienda a NIC 28 “Inversiones en asociadas y negocios conjuntos”. Publicada en octubre de 2017. Esta modificación aclara que las empresas que contabilizan Enmienda a NIC 28 “Inversiones en asociadas y negocios conjuntos”. Publicada en octubre de 2017. Esta modificación aclara que las empresas que contabilizan participaciones a largo plazo en una asociada o negocio conjunto - en el que no se aplica el método de la participación- utilizando la NIIF 9. El Consejo ha publicado un ejemplo que ilustra cómo las empresas aplican los requisitos de la NIIF 9 y la NIC 28 a los intereses de largo plazo en una asociada o una empresa conjunta.

Enmienda a NIIF 3 “Combinaciones de negocios” Publicada en diciembre de 2017. La enmienda aclarará que obtener el control de una empresa que es una operación conjunta, es una combinación de negocios que se logra por etapas. La adquirente debe volver a medir su participación mantenida previamente en la operación conjunta al valor razonable en la fecha de adquisición.

Enmienda a NIIF 11 “Acuerdos Conjuntos” Publicada en diciembre de 2017. La enmienda aclarará, que la parte que obtiene el control conjunto de una empresa que es una operación conjunta no debe volver a medir su participación previamente mantenida en la operación conjunta.

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A. Y FILIAL

Notas a los Estados Financieros Consolidados
al 31 de diciembre de 2018 y 2017

NOTA 3 - Pronunciamientos Contables (Continuación)

b) Normas, interpretaciones y enmiendas emitidas, cuya aplicación aún no es obligatoria, para las cuales no se ha efectuado adopción anticipada, continuación

Enmienda a NIC 12 “Impuestos a las Ganancias” Publicada en diciembre de 2017. La modificación aclaró que las consecuencias del impuesto a la renta de los dividendos sobre instrumentos financieros clasificados como patrimonio deben reconocerse de acuerdo donde se reconocieron las transacciones o eventos pasados que generaron beneficios distribuibles.

Enmienda a NIC 23 “Costos por Préstamos” Publicada en diciembre de 2017. La enmienda aclaró que, si un préstamo específico permanece pendiente después de que el activo calificado esté listo para su uso previsto o venta, se convierte en parte de los préstamos generales.

Enmienda a NIC 19 “Beneficios a los empleados” Publicado en febrero de 2018. La enmienda requieren que las entidades, utilicen suposiciones actualizadas para determinar el costo del servicio actual y el interés neto por el resto del período después de una modificación, reducción o liquidación del plan; y reconocer en ganancias o pérdidas como parte del costo del servicio pasado, o una ganancia o pérdida en la liquidación, cualquier reducción en un excedente, incluso si ese excedente no fue previamente reconocido debido a que no superaba el límite superior del activo.

Enmiendas a la NIC 1 “Presentación de estados financieros” y NIC 8 “Políticas contables, cambios en las estimaciones y errores contables” Publicada en octubre de 2018. Usa una definición consistente de materialidad en todas las NIIF y el Marco Conceptual para la Información Financiera; aclara la explicación de la definición de material; e incorporar algunas de las guías en la NIC 1 sobre información inmaterial.

Enmienda a la NIIF 3 “Definición de un negocio” Publicada en octubre de 2018. Revisa la definición de un negocio. De acuerdo a la retroalimentación recibida por el IASB, la aplicación de la actual guía se piensa frecuentemente que es demasiado compleja, y resulta en demasiadas transacciones que califican como combinaciones de negocios.

Enmienda a NIIF 10 “Estados Financieros Consolidados” y NIC 28 “Inversiones en asociadas y negocios conjuntos”. Publicada en septiembre 2014. Esta modificación aborda una inconsistencia entre los requerimientos de la NIIF 10 y los de la NIC 28 en el tratamiento de la venta o la aportación de bienes entre un inversor y su asociada o negocio conjunto. La principal consecuencia de las enmiendas es que se reconoce una ganancia o pérdida completa cuando la transacción involucra un negocio (se encuentre en una filial o no) y una ganancia o pérdida parcial cuando la transacción involucra activos que no constituyen un negocio, incluso si estos activos están en una subsidiaria.

La administración estima que la adopción de las nuevas normas, enmiendas e interpretaciones antes descritas, no tendrán un impacto significativo en los Estados Financieros Consolidados de la Sociedad en el período de su primera aplicación. La sociedad no ha aplicado en forma anticipada ninguna de estas normas.

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A. Y FILIAL

Notas a los Estados Financieros Consolidados
al 31 de diciembre de 2018 y 2017

NOTA 4 - Políticas contables significativas

A continuación se describen las principales Políticas Contables adoptadas en la preparación de los presentes Estados Financieros. Tal como lo requiere la NIC 1, estas políticas han sido diseñadas en función de las NIIF vigentes al 31 de diciembre de 2018, aplicadas de manera uniforme a todos los períodos que se presentan en estos Estados Financieros Consolidados.

a) Transacciones con Partes Relacionadas

La Sociedad revela en notas a los Estados Financieros Consolidados las transacciones y saldos con partes relacionadas. Conforme a lo instruido en la NIC 24, se ha informado separadamente las transacciones de las empresas relacionadas, el personal clave de la Administración de la entidad y otras partes relacionadas. Personal clave de la Gerencia son aquellas personas que tienen autoridad y responsabilidad para planificar, dirigir y controlar las actividades de la Sociedad ya sea directa o indirectamente, incluyendo cualquier miembro del Directorio.

b) Moneda de presentación y moneda funcional

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

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 como diferencias de cambio en el estado de resultados integrales.

c) Conversión de saldos en unidades de fomento

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, los tipos de cambio de las monedas son los siguientes:

	31.12.2018	31.12.2017
Unidad de Fomento	27.565,79	26.798,14

d) Activos y Pasivos Financieros

Inicialmente todos los activos y pasivos financieros son reconocidos de acuerdo a su valor razonable considerando además, cuando se trata de activos o pasivos financieros no clasificados como a valor razonable con cambios en resultados, los costos de transacción que son directamente identificables a la adquisición o emisión del activo o pasivo financiero.

Cualquier pérdida o ganancia resultante por activos o pasivos financieros se reconocerán en el estado de resultados integrales.

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A. Y FILIAL

Notas a los Estados Financieros Consolidados
al 31 de diciembre de 2018 y 2017

NOTA 4 - Políticas contables significativas (Continuación)

Las valorizaciones posteriores de los activos y pasivos financieros dependerán de la categoría en la que se hayan clasificado, según se explica a continuación:

▪ Activos y pasivos medidos a costo amortizado

Costo amortizado es el costo de adquisición de un activo o pasivo financiero menos los costos incrementales (en más o menos según sea el caso), calculado con el método de la tasa de interés efectiva que considera la imputación del ingreso o gasto financiero a lo largo del período del instrumento.

Las valorizaciones posteriores de los activos y pasivos financieros dependerán de la categoría en la que se hayan clasificado, según se explica a continuación:

El método de tasa de interés efectiva corresponde al método de cálculo del costo amortizado de un activo financiero y de la asignación de los ingresos por intereses durante todo el periodo correspondiente. La tasa de interés efectiva corresponde a la tasa que descuenta los flujos futuros de efectivo estimado por cobrar (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.

En el caso de los activos financieros, el costo amortizado incluye, además las correcciones a su valor motivadas por el deterioro que hayan experimentado.

En el caso de instrumentos financieros, la parte imputada sistemáticamente a las cuentas de pérdidas y ganancias se registra por el método de tasa efectiva. El método de interés efectivo corresponde al tipo de actualización que iguala el valor presente de un instrumento financiero a la totalidad de sus flujos de efectivo estimados por todos los conceptos a lo largo de su vida remanente.

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, la Sociedad tiene pasivos medidos a costo amortizado que se detallan en Nota 16.

▪ Activos y pasivos medidos a valor razonable

Valor razonable de un activo o pasivo en una fecha dada, es el monto por el cual dicho activo podría ser intercambiado y, en el caso de un pasivo, liquidado, en esa fecha entre dos partes, independientes y con toda la información disponible, que actuaran libre y prudentemente. La referencia más objetiva y habitual del valor razonable de un activo o pasivo es el precio que se pagaría por él en un mercado organizado y transparente ("Precio de cotización" o "Precio de mercado").

Cuando no existe un precio de mercado para determinar el monto de valor razonable para un determinado activo o pasivo, se recurre para estimar su valor razonable al establecido en transacciones recientes de instrumentos análogos.

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, la Sociedad no mantiene pasivos medidos a valor razonable.

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A. Y FILIAL

Notas a los Estados Financieros Consolidados
al 31 de diciembre de 2018 y 2017

NOTA 4 - Políticas contables significativas (Continuación)

d) Activos y Pasivos Financieros, continuación

- **Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados**

Son aquellos activos financieros adquiridos para negociar, con el propósito principal de obtener un beneficio por las fluctuaciones de precios en el corto plazo o a través de márgenes en intermediación, o que están incluidos en un portafolio en el que existe un patrón de toma de utilidades de corto plazo.

Estos activos financieros, como su nombre lo indica, se encuentran valorados a su valor razonable de acuerdo con los precios de mercado a la fecha de cierre del balance. Las utilidades o pérdidas provenientes de los ajustes para su valorización a valor razonable, como asimismo los resultados en esta categoría por las actividades de negociación, se reconocen contra resultados del ejercicio.

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, la Sociedad presenta activos financieros a valor razonable con cambios en resultado detallado en Nota 6 y 7.

- **Cuentas comerciales por cobrar y cuentas por cobrar a empresas relacionadas**

Las cuentas comerciales a cobrar y cuentas por cobrar a empresas relacionadas se reconocen inicialmente a su valor razonable (valor nominal que incluye un interés implícito) y, posteriormente, a su costo amortizado de acuerdo con el método de la tasa de interés efectiva, menos la provisión por pérdidas por deterioro del valor.

Se establece una provisión para pérdidas por deterioro de cuentas comerciales a cobrar cuando existe evidencia objetiva de que la Sociedad no será capaz de cobrar todos los importes que se le adeudan de acuerdo con los términos originales de las cuentas por cobrar.

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, la Sociedad tiene cuentas comerciales por cobrar y cuentas por cobrar a empresas relacionadas que se presentan en Notas 8 y 9, respectivamente.

- **Préstamos que devengan intereses**

Esta categoría comprende principalmente los créditos con responsabilidad con bancos e instituciones financieras. Se clasifican en el estado de situación financiera como pasivos corrientes a menos que la Sociedad tenga el derecho incondicional de diferir el pago de la obligación por a lo menos doce meses después de la fecha de cierre de los estados financieros.

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, en esta obligación se encuentra únicamente el interés por concepto de bonos.

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A. Y FILIAL

Notas a los Estados Financieros Consolidados
al 31 de diciembre de 2018 y 2017

NOTA 4 - Políticas contables significativas (Continuación)

d) Activos y Pasivos Financieros, continuación

▪ Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar

Esta categoría comprende principalmente los créditos o cuentas por pagar documentados adeudados a acreedores. Se presentan en el pasivo corriente con excepción de aquellos con vencimiento superior a doce meses desde la fecha de cierre de los Estados Financieros, los cuales son presentados en el activo no corriente.

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, la Sociedad tiene cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar que se presentan en Nota 16.

e) Deterioro de Activos Financieros

Un activo financiero es evaluado en cada fecha de presentación para determinar si existe evidencia objetiva de deterioro. Un activo financiero está deteriorado si existe evidencia objetiva que uno o más eventos han tenido un efecto negativo en el activo.

Una pérdida por deterioro en relación con un activo financiero al valor razonable con efecto en resultado, se calcula por referencia a su valor razonable y la pérdida se refleja directamente en el Estado de Resultados Integrales en el rubro de Costos Financieros.

En el caso de los activos financieros valorizados al costo amortizado, la pérdida por deterioro corresponde a la diferencia entre el valor libro del activo y el valor presente de los flujos futuros de caja estimados, descontados a la tasa de interés efectiva original del activo financiero. Las inversiones financieras de la Sociedad son realizadas en instituciones de la más alta calidad crediticia y mantenidas en el corto plazo, por lo que no presentan a la fecha de estos Estados Financieros Consolidados un indicio de deterioro respecto de su valor libro.

Una pérdida por deterioro en relación con un activo financiero al valor razonable con efecto en resultado, se calcula por referencia a su valor razonable y la pérdida se refleja directamente en el estado de resultados integrales, la cual podrá ser reversada solo si esta puede ser relacionada objetivamente con un evento ocurrido después de que esta fue reconocida. En el caso de los activos financieros registrados al costo amortizado y para las inversiones a valor razonable, el reverso será reconocido en el resultado en el periodo en que se genera.

Adicionalmente, en el proceso de estimación del deterioro se tienen en cuenta todas las exposiciones crediticias. Por lo mismo, en el caso de los activos financieros que tienen origen comercial, la Sociedad tiene definida una Política para el registro de provisiones por deterioro en función de la antigüedad del saldo vencido, determinando que el proceso de estimación del monto de una pérdida por deterioro no resulta en un único monto, sino en un rango de posibles montos basado en la mejor estimación.

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, el movimiento de deterioro en los clientes y cuentas por cobrar se presenta en Nota 8 e).

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A. Y FILIAL

Notas a los Estados Financieros Consolidados
al 31 de diciembre de 2018 y 2017

NOTA 4 - Políticas contables significativas (Continuación)

e) Deterioro de Activos no Financieros

Durante el ejercicio, y fundamentalmente en la fecha de cierre del mismo, se evalúa si existe algún indicio de que algún activo pudiera haberse deteriorado. En caso de que exista algún indicio de deterioro, se realiza una estimación del monto recuperable de dicho activo para determinar, en su caso, el monto del deterioro. Si se trata de activos identificables que no generan flujos de caja de forma independiente, se estima la recuperabilidad de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece el activo, entendiendo como tal el menor grupo identificable de activos que generan entradas de efectivo independientes.

Las pérdidas por deterioro de valor de un activo (distinto de la plusvalía) reconocidas en ejercicios anteriores, serán revertidas sólo cuando se produzca un cambio en las estimaciones utilizadas para determinar el importe recuperable del mismo, desde que se reconoció el último deterioro. En estos casos, se aumentará el valor del activo con abono a resultados hasta el valor en libros que el activo hubiera tenido de no haberse reconocido en su oportunidad una pérdida por deterioro.

El monto recuperable es el mayor entre el valor razonable menos el costo necesario para su venta y el valor en uso, entendiendo por valor en uso el valor actual de los flujos de caja futuros estimados.

Anualmente las Propiedades, Planta y Equipos sujetos a depreciación, se someterán a pruebas de deterioro siempre que exista evidencia de algún suceso o cambio en las circunstancias que indique que el importe en libros puede no ser recuperable.

Para el cálculo del valor de recuperación de las Propiedades, Planta y Equipos, el valor en uso es el criterio utilizado por la Sociedad en prácticamente la totalidad de los casos.

Para estimar el valor en uso, la Sociedad prepara las proyecciones de flujos de caja futuros a partir de los presupuestos más recientes disponibles. Estos presupuestos incorporan las mejores estimaciones de la Administración sobre los ingresos y costos de las unidades generadoras de efectivo utilizando las proyecciones sectoriales, la experiencia del pasado y las expectativas futuras. Estos flujos se descuentan para calcular su valor actual a una tasa que recoge el costo de capital del negocio. Para su cálculo se tiene en cuenta el costo actual del dinero y las primas de riesgo utilizadas de forma general entre los analistas para el negocio. En el caso de que el monto recuperable sea inferior al valor neto en libros del activo, se registra la correspondiente pérdida por deterioro por la diferencia.

Las pérdidas por deterioro de valor de un activo (distinto de la plusvalía) reconocidas en ejercicios anteriores, son revertidas sólo cuando se produce un cambio en las estimaciones utilizadas para determinar el importe recuperable del mismo, desde que se reconoció el último deterioro. En estos casos, se aumenta el valor del activo con abono a resultados hasta el valor en libros que el activo hubiera tenido de no haberse reconocido en su oportunidad una pérdida por deterioro.

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, la Sociedad no ha reconocido Activos no financieros con deterioro.

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A. Y FILIAL

Notas a los Estados Financieros Consolidados
al 31 de diciembre de 2018 y 2017

NOTA 4 - Políticas contables significativas (Continuación)

f) 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 costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas por deterioro del valor.

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

El costo de un activo incluye su precio de adquisición, todos los costos directamente relacionados con la ubicación del activo en el lugar y en las condiciones necesarias para que pueda operar de la forma prevista por la Administración y la estimación inicial de los costos de desmantelamiento, retiro o remoción parcial o total del activo, al adquirir el elemento o como consecuencia de utilizar el activo durante un determinado período. Los costos posteriores se incluyen en el valor del activo inicial o se reconocen como un activo separado, sólo cuando es probable que los beneficios económicos futuros asociados con los elementos de la propiedad, planta y equipo vayan a fluir a la Sociedad y el costo del elemento pueda determinarse de forma fiable. El valor del componente sustituido se da de baja contablemente. El resto de reparaciones y mantenciones se cargan en el resultado del ejercicio en el que se incurre.

La depreciación de las Propiedades, Planta y Equipos, incluidos los bienes bajo arriendo financiero, es calculada linealmente basada en la vida útil estimada de los bienes del activo fijo, considerando el valor residual estimado de éstos. Cuando un bien está compuesto por componentes significativos, que tienen vidas útiles diferentes, cada parte se deprecia en forma separada. Las estimaciones de vidas útiles y valores residuales de los activos fijos son revisadas y ajustadas si es necesario, a cada fecha de cierre de los Estados Financieros.

g) Propiedades, Planta y Equipos, continuación

Las vidas útiles de propiedades, Planta y equipos son las siguientes:

Tipos de Bienes	Vida Útil estimada aproximada
Terrenos	Indefinida
Maquinarias y equipos	7 años
Vehículos	8 años
Muebles y Útiles	7 años

De acuerdo con la NIIF, los cambios en las “estimaciones contables y errores” deberán revelar la naturaleza e impacto de un cambio en una estimación contable que tenga efecto en el ejercicio o en futuros ejercicios. Estos cambios podrían afectar a las vidas útiles, los valores residuales, métodos de depreciación y costos de desmantelamiento.

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A. Y FILIAL

Notas a los Estados Financieros Consolidados
al 31 de diciembre de 2018 y 2017

NOTA 4 - Políticas contables significativas (Continuación)

h) 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 costo. Para ello, con posterioridad al reconocimiento inicial, las propiedades de inversión se valorizan a su costo menos su depreciación acumulada y las pérdidas por deterioro de valor que, en su caso, hayan experimentado.

Las propiedades de inversión, excluidos los terrenos, se deprecian linealmente de acuerdo a los años de vida útil.

Las vidas útiles estimadas de las propiedades de inversión son las siguientes:

Tipos de Bienes	Vida Útil estimada aproximada
Terrenos	Indefinida
Edificios	entre 70 a 100 años

i) Provisiones

Las provisiones se determinan descontando el flujo de efectivo que se espera desembolsar a futuro a la tasa de interés, antes de impuestos, que refleja la evaluación actual del mercado del valor del dinero en el tiempo y de los riesgos específicos de la obligación. Los cambios en el valor de la provisión por el efecto del paso del tiempo en el descuento se reconocen como costos financieros.

Las provisiones se cuantifican teniendo en consideración la mejor información disponible en la fecha de la emisión de los Estados Financieros, sobre las consecuencias del suceso y son re-estimadas en cada cierre contable.

Las provisiones son reconocidas cuando:

- La Entidad tiene una obligación presente como resultado de un evento pasado,
- Es probable que se requiera una salida de recursos incluyendo beneficios económicos para liquidar la obligación,
- Se puede hacer una estimación confiable del monto de la obligación.

En la eventualidad que la provisión o una parte de ella sea reembolsada, el reembolso es reconocido como un activo separado solamente si se tiene certeza del ingreso.

En el Estado de Resultados Integrales Consolidado el gasto por cualquier provisión es presentado en forma neta de cualquier reembolso.

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A. Y FILIAL

Notas a los Estados Financieros Consolidados
al 31 de diciembre de 2018 y 2017

NOTA 4 - Políticas contables significativas (Continuación)

j) Beneficios a los Empleados

La Sociedad reconoce el Gasto por Vacaciones del personal sobre base devengada. Este beneficio corresponde a todo el personal y equivale a un importe fijo según los contratos particulares de cada trabajador. Este beneficio es registrado de acuerdo a las remuneraciones del personal.

La Sociedad no reconoce provisión de indemnización por años de servicios con su personal por no encontrarse pactada contractualmente y no existir una conducta habitual para generar dicho pago.

k) Impuesto a las Ganancias e Impuestos diferidos

Impuesto a la Renta

El 29 septiembre de 2014, fue promulgada la Ley de Reforma Tributaria, la cual entre otros aspectos, define el régimen tributario por defecto que le aplica a la Sociedad, la tasa de impuesto de primera categoría que por defecto se aplicarán en forma gradual a las empresas entre 2014 y 2018 y permite que las sociedades puedan además optar por uno de los dos regímenes tributarios establecidos como Atribuido o Parcialmente Integrado, quedando afectos a diferentes tasas de impuestos a partir del año 2017.

Al cierre de cada ejercicio, cuando la Administración evalúa que es probable que no se obtenga en el futuro utilidades tributarias imponibles, que permitan la realización de las diferencias temporarias activas, no se reconocerán activos por impuestos diferidos.

El régimen Atribuido aplica a los empresarios individuales, empresas individuales de responsabilidad limitada, comunidades y sociedades de personas cuando éstas últimas estén formadas exclusivamente por personas naturales domiciliadas y residentes en Chile; y el régimen Parcialmente Integrado, aplica al resto de los contribuyentes, tales como sociedades anónimas abiertas y cerradas, sociedades por acciones o sociedades de personas cuyos socios no sean exclusivamente personas naturales domiciliadas o residentes en Chile.

Asimismo, la Sociedad podrá optar al cambio de régimen, distinto del régimen por defecto dentro de los tres últimos meses del año comercial anterior (2016), mediante la aprobación de Junta Extraordinaria de Accionistas, con un quórum de a lo menos dos tercios de las acciones emitidas con derecho a voto y se hará efectiva presentando la declaración suscrita por la sociedad, acompañada del acta reducida a escritura pública suscrita por la Sociedad. La Sociedad deberá mantenerse en el régimen de tributación que les corresponda, durante a lo menos cinco años comerciales consecutivos. Transcurrido dicho período, podrá cambiarse de régimen, debiendo mantener el nuevo régimen a los menos durante cinco años consecutivos.

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.

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A. Y FILIAL

Notas a los Estados Financieros Consolidados
al 31 de diciembre de 2018 y 2017

NOTA 4 - Políticas contables significativas (Continuación)

l) 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 Compañía.

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.

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 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 y gastos financieros se reconocen mediante base de tasa efectiva, cuando éstos se encuentran devengados.

m) Arrendamientos

Cuando la Sociedad es el arrendador - arrendamiento operativo

Los arrendamientos en los que el arrendador conserva una parte importante de los riesgos y beneficios, derivados de la titularidad, se clasifican como arrendamientos operativos. Los pagos por concepto de arrendamiento operativo (netos de cualquier incentivo recibido del arrendador) se cargan en el estado de resultados sobre una base lineal durante el período de arrendamiento del activo.

Los bienes arrendados bajo régimen operativo, corresponden a terrenos y bienes raíces, la reconciliación de los pagos mínimos de arrendamiento operativo se presentación en Nota 14 d).

Adicionalmente la Sociedad mantiene contratos de subarrendamiento, los que se clasifican bajo régimen operativo, corresponden a terrenos y bienes raíces, conforme a lo indicado en Nota 14 d), se valorizan al modelo de costo.

n) Efectivo y Equivalentes al Efectivo

En el rubro Efectivo y Equivalentes al Efectivo del Estado de Situación Financiera se registra el efectivo en caja, depósitos a plazo y otras inversiones a corto plazo de alta liquidez que son rápidamente realizables en caja y que no tienen riesgo de cambios de su valor.

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A. Y FILIAL

Notas a los Estados Financieros Consolidados
al 31 de diciembre de 2018 y 2017

NOTA 4 - Políticas contables significativas (Continuación)

o) Bases de Conversión

Los activos y pasivos mantenidos en Unidades de Fomento (UF), han sido convertidos a pesos chilenos considerando el valor de dicha unidad al 31 de diciembre de 2018 y 2017.

p) Segmentos

La NIIF 8 exige que las entidades deban revelar información para permitirles a los usuarios de sus Estados Financieros Consolidados evaluar la naturaleza y los efectos financieros de actividades de negocios en los que participa y los ambientes económicos en lo que opera.

Un segmento del negocio es un grupo de activos y operaciones encargadas de suministrar productos o servicios sujetos a riesgo y rendimientos, diferentes a los otros segmentos del negocio. Un segmento geográfico está encargado de proporcionar productos o servicios en un entorno económico concreto sujeto a riesgos y rendimientos diferentes a los otros segmentos que operan en otros entornos económicos.

La Sociedad centraliza sus operaciones en una sola línea de negocios, por lo tanto sus ingresos y respectivos costos son generados por una única línea de negocios.

- Compraventa y Explotación de bienes raíces

q) Distribución de Dividendos

De acuerdo a lo establecido en la Ley N°18.046, salvo acuerdo diferente adoptado en Junta Ordinaria de Accionista por unanimidad de las acciones emitidas, cuando existe utilidad la Sociedad destina a lo menos el 30% de la misma al reparto de dividendos.

La Sociedad no ha acordado entregar dividendos al 31 de diciembre de 2018. El Directorio propuso no repartir el dividendo mínimo del 30% establecido en los estatutos de la Sociedad, lo que fue ratificado en la Junta de Accionistas.

r) Ganancia por Acción

La ganancia básica por acción se calcula como el cociente entre la ganancia (pérdida) neta del período atribuible a la Sociedad y el número medio ponderado de acciones ordinarias durante dicho período, sin incluir el número medio de acciones de la Sociedad en poder de alguna sociedad filial, si en alguna ocasión fuera el caso. La Sociedad no ha realizado ningún tipo de operación de potencial efecto dilutivo que suponga una ganancia por acción diluido diferente del beneficio básico por acción.

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A. Y FILIAL

Notas a los Estados Financieros Consolidados
al 31 de diciembre de 2018 y 2017

NOTA 5 – Información financiera por segmento

La Sociedad posee el giro de inmobiliaria, es decir la compraventa y explotación de bienes raíces constituyendo esta generación de ingresos, como único segmento de operación.

De acuerdo a la NIIF 8 párrafo 32 la Sociedad no tiene información sobre productos, y sus ingresos provienen sólo de clientes nacionales, en referencia al párrafo 34 de la misma NIIF, no existen clientes externos que representen el 10 por ciento o más de sus ingresos.

INFORMACION POR SEGMENTOS		
Información General sobre Estados de Resultados	31.12.2018 M\$	31.12.2017 M\$
Ingresos de actividades ordinarias	9.573.698	8.937.038
Costos de ventas	(2.416.322)	(2.465.220)
Ganancia bruta	7.157.376	6.471.818
Gastos de administración	(1.442.414)	(1.235.993)
Ingresos financieros	828.671	900.620
Costos financieros	(1.064.282)	(1.071.839)
Otros Ingresos, por función	-	2.762
Otros gastos, por función	(181.599)	(189.819)
Resultado por unidades de reajuste	(489.055)	(451.997)
Ganancia, antes de impuestos	4.808.697	4.425.552
Beneficio (gasto) por impuestos a las ganancias	(1.228.227)	(823.154)
Ganancia	3.580.470	3.602.398
Información General sobre Estados Financieros	31.12.2018 M\$	31.12.2017 M\$
Activos corrientes totales	10.597.560	21.395.492
Activos no corrientes totales	111.268.456	96.811.912
Total Activos	121.866.016	118.207.404
Pasivos corrientes totales	646.910	1.148.657
Pasivos no corrientes totales	31.880.005	31.301.872
Total Pasivos	32.526.915	32.450.529
Total patrimonio	89.339.101	85.756.875
Total Patrimonio	89.339.101	85.756.875
Total de Patrimonio y Pasivos	121.866.016	118.207.404

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A. Y FILIAL

Notas a los Estados Financieros Consolidados
al 31 de diciembre de 2018 y 2017

NOTA 6 - Efectivo y equivalentes al efectivo

La composición de los saldos del efectivo y equivalentes al efectivo es la siguiente:

EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO	31.12.2018 M\$	31.12.2017 M\$
Bancos (a)	25.550	640.703
Fondos Mutuos (b)	349.875	8.639.533
Fondos de Inversión (c)	5.970.409	10.378.325
Total Efectivo y Equivalentes al Efectivo	6.345.834	19.658.561

a) Bancos

El saldo de bancos está compuesto por dineros mantenidos en cuentas corrientes bancarias, su valor libro es igual a su valor razonable y su detalle es el siguiente:

BANCOS	31.12.2018 M\$	31.12.2017 M\$
Banco de Chile	8.102	57.227
Banco Santander	11.317	577.348
Banco Santander - La Cabaña	3	-
Banco Estado	6.128	6.128
Total	25.550	640.703

b) Fondos Mutuos

El detalle de las inversiones en cuotas de fondos mutuos inferior a 90 días, es el siguiente:

FONDOS MUTUOS	N° cuotas	Valor Cuota \$	Saldo M\$
Al 31 de diciembre de 2018			
ScotiaAzul Corporativo - Serie V	90.269,3563	1.558,4862	140.684
Security - Gold Serie G	96.228,3915	1.131,0288	108.837
BTG Pactual Money Market	83.112,3963	1.207,4506	100.354
Total			349.875
Al 31 de diciembre de 2017			
BBVA Corporativo - Serie V	126.017,2692	1.517,0513	191.175
Banchile Inversiones - Capital Empresa	135.468,5852	1.158,2641	156.909
Security - Gold Serie G	4.399.789,3533	1.086,1596	4.778.873
Security - Mid Term Serie D	3.191.262,8886	1.100,6853	3.512.576
Total			8.639.533

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A. Y FILIAL

Notas a los Estados Financieros Consolidados
al 31 de diciembre de 2018 y 2017

NOTA 6 - Efectivo y equivalentes al efectivo (Continuación)

c) Fondos de Inversión

El detalle de las inversiones en cuotas de fondos de inversión es el siguiente al 31 de diciembre de 2018 y 2017:

FONDOS DE INVERSION	Nº cuotas	Valor Cuota \$	Saldo M\$
Al 31 de diciembre de 2018			
Banchile Inversiones - Deuda Chile	2.890.773,3755	1.160,5956	3.355.019
BTG Pactual - Deuda Corporativa	76.733,0000	34.084,2969	2.615.390
Total			5.970.409
Al 31 de diciembre de 2017			
Banchile Inversiones - Deuda Chile	5.599.627,2919	1.111,4993	6.223.982
BTG Pactual - Deuda Corporativa	126.367,0000	32.875,2200	4.154.343
Total			10.378.325

NOTA 7- Otros Activos Financieros Corrientes

En esta categoría se clasifican activos financieros correspondientes a Inversiones en Instrumentos Financieros con un plazo mayor a 90 días, el saldo al 31 de diciembre de 2018 y 2017 es el siguiente:

Otros Activos Financieros Corrientes	31.12.2018 M\$	31.12.2017 M\$
Bonos	526.575	515.422
Total Otros Activos Financieros Corrientes	526.575	515.422

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A. Y FILIAL

Notas a los Estados Financieros Consolidados
al 31 de diciembre de 2018 y 2017

NOTA 8 - Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar

- a) La composición de los deudores comerciales y otras cuentas por cobrar neto, de la evaluación de deterioro al 31 de diciembre de 2018 y 2017, es la siguiente:

Deudores Comerciales y otras cuentas por cobrar, neto Corriente	31.12.2018 M\$	31.12.2017 M\$
Deudores por Arriendos	137.722	420.987
Otros documentos por cobrar	39.260	22.842
Anticipo de proveedores	394.478	-
Totales deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, neto Corriente	571.460	443.829

- b) La composición de los deudores comerciales y otras cuentas por cobrar bruto, es la siguiente:

Deudores Comerciales y otras cuentas por cobrar, bruto Corriente	31.12.2018 M\$	31.12.2017 M\$
Deudores por Arriendos	229.706	517.632
Otros documentos por cobrar	39.260	22.842
Totales deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, bruto Corriente	268.966	540.474

- c) Los vencimientos de los deudores comerciales y otras cuentas por cobrar son las siguientes:

Vencimientos de los deudores comerciales	31.12.2018 M\$	31.12.2017 M\$
Vencimiento menor de tres meses	(7.788)	82.246
Vencimiento entre tres y seis meses	21.051	8.479
Vencimiento entre seis y doce meses	76.870	62.705
Totales deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	90.133	153.430

Vencimientos de los deudores comerciales	31.12.2018 M\$	31.12.2017 M\$
Vencimiento menor de tres meses	(7.788)	82.246
Vencimiento entre tres y seis meses	21.051	8.479
Vencimiento entre seis y doce meses	76.870	62.705
Totales deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	90.133	153.430

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A. Y FILIAL

Notas a los Estados Financieros Consolidados
al 31 de diciembre de 2018 y 2017

NOTA 8 - Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar (Continuación)

d) Composición de los deudores comerciales que se encuentran con saldos por vencer. Estratificación de la cartera securitizada y no securitizada por tramos de mora al 31 de diciembre de 2018 y 2017:

31.12.2018	CARTERA NO SECURITIZADA				CARTERA SECURITIZADA				
Tramo de morosidad	N° Clientes cartera no repactada M\$	Monto Cartera no repactada bruta	N° Clientes cartera repactada	Monto Cartera repactada bruta M\$	N° Clientes cartera no repactada	Monto Cartera no repactada bruta	N° Clientes cartera repactada	Monto Cartera repactada bruta	Monto Total cartera bruta M\$
Al día	64	178.833	-	-	-	-	-	-	178.833
1-30 días	28	25.947	-	-	-	-	-	-	25.947
31-60 días	12	856	-	-	-	-	-	-	856
61-90 días	21	(34.591)	-	-	-	-	-	-	(34.591)
91-120 días	12	6.527	-	-	-	-	-	-	6.527
121-150 días	9	5.600	-	-	-	-	-	-	5.600
151-180 días	13	8.924	-	-	-	-	-	-	8.924
181-210 días	8	10.745	-	-	-	-	-	-	10.745
211-250 días	7	4.298	-	-	-	-	-	-	4.298
> 250 días	43	50.583	5	11.244	-	-	-	-	61.827
Total	217	257.722	5	11.244	-	-	-	-	268.966

31-12-2017	CARTERA NO SECURITIZADA				CARTERA SECURITIZADA				
Tramo de morosidad	N° Clientes cartera no repactada M\$	Monto Cartera no repactada bruta	N° Clientes cartera repactada	Monto Cartera repactada bruta M\$	N° Clientes cartera no repactada	Monto Cartera no repactada bruta	N° Clientes cartera repactada	Monto Cartera repactada bruta	Monto Total cartera bruta M\$
Al día	82	380.869	2	6.175	-	-	-	-	387.044
1-30 días	76	65.310	-	-	-	-	-	-	65.310
31-60 días	31	13.937	-	-	-	-	-	-	13.937
61-90 días	16	2.999	-	-	-	-	-	-	2.999
91-120 días	10	972	2	5.431	-	-	-	-	6.403
121-150 días	7	845	-	-	-	-	-	-	845
151-180 días	6	1.231	-	-	-	-	-	-	1.231
181-210 días	1	6.084	-	-	-	-	-	-	6.084
211-250 días	8	1.649	2	4.713	-	-	-	-	6.362
> 250 días	23	50.259	-	-	-	-	-	-	50.259
Total	260	524.155	6	16.319	-	-	-	-	540.474

La cartera de deudores comerciales tiene el siguiente número de clientes:

Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	Número de clientes en cartera	
	31.12.2018	31.12.2017
Deudores por cobrar y otros documentos por cobrar	108	106
Total deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	108	106

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A. Y FILIAL

Notas a los Estados Financieros Consolidados
al 31 de diciembre de 2018 y 2017

NOTA 8 - Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar (Continuación)

- e) El movimiento de las cuentas para controlar el deterioro existente en los deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, es el siguiente:

Deterioro por deudas incobrables	31.12.2018 M\$	31.12.2017 M\$
Saldo Inicial	(96.645)	(83.388)
Deterioro del período		(13.257)
Utilización del período	4.661	-
Totales Deterioro por deudas incobrables	(91.984)	(96.645)

- f) Importe en libros de deudas comerciales obtenidas por garantías y otras mejoras crediticias.
La Sociedad no tiene activos obtenidos tomando el control de garantías y otras mejoras crediticias obtenidas al 31 de diciembre de 2018 y 2017.
- g) Detalle de Garantía y Otras Mejoras Crediticias Pignoradas como garantía relacionadas con activos financieros vencidos y no pagados pero no deteriorados.
La Sociedad no tiene garantías y mejoras crediticias pignoradas como garantía relacionadas con activos financieros vencidos y no pagados, pero no deteriorados al 31 de diciembre de 2018 y 2017.
- h) Detalle de tasas de provisión aplicadas según tramos de morosidad y política aplicada para determinar incobrabilidad.
La Sociedad ha dado reconocimiento de la adopción de la NIIF 9. Las nuevas normas han sido adoptadas en forma prospectiva, lo que implica que los saldos comparativos correspondientes al ejercicio 2017 no han sido reexpresados.
- i) Importe en libros de deudas comerciales que se encuentren protestados o en cobranza judicial.
La Sociedad no mantiene cheques en cobranza judicial.

Durante el periodo 2018 y 2017 se iniciaron acciones de cobro judicial con los siguientes clientes:
- Phillipa Martin E.I.R.L. por la suma de M\$3.551.- adeudados.
 - Juicio en contra de Josefa Decoración e Iluminación SpA, por la suma de M\$2.696.- adeudados.
- j) Importe en libros de deudas comerciales de cartera repactada y no repactada.

La Sociedad tiene deudas comerciales con cartera repactada al 31 de diciembre de 2018 y 2017 por M\$11.244 y M\$16.319, respectivamente, los cuales se detallan en letra d).

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A. Y FILIAL

Notas a los Estados Financieros Consolidados
al 31 de diciembre de 2018 y 2017

NOTA 9 - 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	
					31.12.2018 M\$	31.12.2017 M\$
76.022.862-1	Servicios Operac., Comer. y Adm. S.A.	Relacionada del controlador	Arriendos	Chile	-	2.680
76.821.330-5	Imperial S.A.	Relacionada del controlador	Arriendos	Chile	-	24.140
94.141.000-6	Derco S.A.	Controlador Común	Arriendos	Chile	7.928	7.928
79.888.570-7	Inversiones Peñuelas Spa	Relacionada del controlador	Préstamos	Chile	16	-
76.053.885-K	Dercorp S.A.	Relacionada del controlador	Préstamos	Chile	260	-
76.963.225-5	Inmobiliaria La Serena Spa	Filial	Préstamos	Chile	14	-
96.792.430-K	Sodimac S.A.	Relacionada del controlador	Arriendos	Chile	428.787	205.949
Totales					437.005	240.697

b) Cuentas por pagar a entidades relacionadas

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, la Sociedad presenta cuentas por pagar en pesos chilenos que incluyen los respectivos reajustes devengados de acuerdo a la variación de la Unidad de Fomento, 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	
					31.12.2018 M\$	31.12.2017 M\$
94.141.000-6	Derco S.A.	Controlador Común	Préstamos	Chile	454	20
76.022.862-1	Servicios Operac., Comer. y Adm. S.A.	Relacionada del controlador	Beneficios	Chile	232	20
76.053.885-K	Dercorp S.A.	Relacionada del controlador	Préstamos	Chile	6.109	457
Totales					6.795	497

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A. Y FILIAL

Notas a los Estados Financieros Consolidados
al 31 de diciembre de 2018 y 2017

NOTA 10 - Transacciones con entidades relacionadas más significativas

A continuación, se presentan las transacciones más significativas efectuadas con entidades relacionadas al 31 de diciembre de 2018 y 2017 y sus efectos en resultados:

Rut entidad relacionada	Entidad relacionada	Naturaleza de la relación	Descripción de la Transacción	31.12.2018		31.12.2017	
				Monto M\$	Efecto en resultado (cargo)/abono	Monto M\$	Efecto en resultado (cargo)/abono
76.053.885-K	Dercorp S.A.	Relacionada del controlador	Prestamos otorgados	(260)	-	(2.293.761)	-
			Recaudación Prestamos otorgados	-	-	2.293.403	-
			Obtención de prestamo	9.519	-	-	-
			Pago de préstamos	(3.868)	-	-	-
76.116.901-7	Asesorías Positano Ltda.	Relacionada del controlador	Prestamos otorgados	(296)	-	-	-
			Recaudación Prestamos otorgados	296	-	-	-
82.995.700-0	Dercocenter S.A.	Relacionada del controlador	Arriendos cobrados	113.737	113.737	111.289	111.289
			Recaudación de arriendos	113.737	-	111.289	-
76.022.862-1	Servicios Operac., Comer. y Adm. S.A.	Relacionada del controlador	Arriendos cobrados	41.758	41.758	26.641	26.641
			Recaudación de arriendos	44.438	-	23.961	-
			Beneficios al personal	212	-	20	-
96.792.430-K	Sodimac S.A.	Relacionada del controlador	Arriendos cobrados	2.692.458	2.146.662	2.453.226	1.930.193
			Recaudación de arriendos	2.469.620	-	2.446.401	-
76.821.330-5	Imperial S.A.	Relacionada del controlador	Arriendos cobrados	250.132	240.788	287.398	257.095
			Recaudación de arriendos	274.272	-	286.992	-
76.092.587-K	Rigel Seguros de Vida S.A.	Relacionada del controlador	Recuperación de gastos	-	-	17	-
			Gastos Reembolsables	-	-	17	-
76.963.225-5	Inmobiliaria La Serena Spa	Filial	Gastos Reembolsables	(14)	-	-	-
79.876.150-1	Inversiones Carrera Spa	Relacionada del controlador	Gastos Reembolsables	(16)	-	-	-
			Reembolso de gastos	16	-	-	-
79.888.570-7	Inversiones Peñuelas Spa	Relacionada del controlador	Gastos Reembolsables	(16)	-	-	-
71.739.100-4	Club de Campo Carmen Goudie	Relacionada del controlador	Beneficios al personal	-	-	60	-
			Beneficios al personal pagados	-	-	(60)	-
94.141.000-6	Derco S.A.	Controlador Común	Otros reembolsos	434	-	(268)	-
			Arriendos cobrados	2.624.522	2.790.181	2.610.051	2.500.703
			Recaudación de arriendos	2.624.522	-	2.602.123	-

a) Garantías constituidas a favor de los Directores

No existen garantías constituidas a favor de los Directores.

b) Remuneración personal clave de la gerencia

Las remuneraciones del personal clave del Directorio y gerencia por el período comprendido al 31 de diciembre de 2018 y 2017 se presentan en el rubro Gastos de Administración en el Estado de Resultados Integrales por función.

	N° de ejecutivos	31.12.2018 M\$	31.12.2017 M\$
Directores	2	53.473	50.537
Ejecutivos Claves	6	344.691	372.137
		398.164	422.674

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A. Y FILIAL

Notas a los Estados Financieros Consolidados
al 31 de diciembre de 2018 y 2017

NOTA 10 - Transacciones con entidades relacionadas más significativas (Continuación)

El Directorio de la Sociedad y los Ejecutivos Claves, se mencionan a continuación:

Directores		Ejecutivos Claves	
Juan Pablo del Río	Presidente	Edmundo Hermosilla	Gerente General
Felipe del Río	Director	Carlos Mendoza	Gerente de Administración y Finanzas
Víctor Pucci	Director	Ventura Varela	Gerente de Desarrollo
Edmundo Hermosilla	Director	Rodrigo de la Cuadra	Gerente Comercial
Guillermo Agiero	Director	Sandra Chavarria	Contador General
		Maria Cecilia Moya	Abogado
		Francisca Mansilla	Subgerente administración y contratos

c) Compensaciones del personal clave de la Gerencia

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, no existen compensaciones del personal clave en beneficios a corto plazo, beneficios post empleo y otros beneficios a largo plazo que revelar.

NOTA 11 - Impuesto a las ganancias e impuestos diferidos

a) Información General

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017 la Sociedad ha constituido provisión por impuesto a la renta de acuerdo con la legislación tributaria vigente.

b) Activos por Impuestos Corrientes

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, la Sociedad presenta en este rubro el siguiente detalle:

Activos por Impuestos Corrientes	31.12.2018 M\$	31.12.2017 M\$
IVA Credito Fiscal (IVA Debito Fiscal)	2.739.873	504.528
Pagos provisionales mensuales	1.386.168	1.146.206
Provisión impuesto a la renta	(1.413.752)	(1.118.608)
Totales	2.712.289	532.126

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A. Y FILIAL

Notas a los Estados Financieros Consolidados
al 31 de diciembre de 2018 y 2017

NOTA 11 - Impuesto a las ganancias e impuestos diferidos (Continuación)

c) Pasivos por Impuestos Corrientes

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, la Sociedad presenta en este rubro el siguiente detalle:

Pasivos por Impuestos Corrientes	31.12.2018 M\$	31.12.2017 M\$
Retención impuesto segunda categoría	1.068	637
Impuesto único	5.791	6.822
Provisión pagos provisionales mensuales	71.985	100.516
Totales	78.844	107.975

d) Provisión de impuesto a la renta

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, la Sociedad determinó de acuerdo con las normas tributarias vigentes, la provisión por impuesto a la renta, de acuerdo con lo siguiente:

	31.12.2018 M\$	31.12.2017 M\$
Provisión por impuesto a la renta	1.413.752	1.118.608
Provision por impuesto a la renta	1.413.752	1.118.608

e) Impuestos Diferidos

Los efectos de medición de los impuestos diferidos se reconocen en los resultados del ejercicio conforme a los criterios señalados en Nota 4 k), al 31 de diciembre de 2018 y 2017 el monto por impuestos diferidos alcanzó los M\$220.365 y M\$277.939.- respectivamente.

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, la Sociedad presenta lo siguiente por impuestos diferidos neto:

	31.12.2018		31.12.2017	
	Activos M\$	Pasivos M\$	Activos M\$	Pasivos M\$
Provisión para vacaciones	7.970	-	6.526	-
Provisión incobrabilidad	24.837	-	26.094	-
Valorización y depreciación de Propiedades de Inversión y Propiedad, Planta y Equipo	-	(4.959.247)	-	(5.179.425)
Impuestos diferidos	32.807	(4.959.247)	32.620	(5.179.425)
Impuestos diferidos, neto		(4.926.440)		(5.146.805)

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A. Y FILIAL

Notas a los Estados Financieros Consolidados
al 31 de diciembre de 2018 y 2017

NOTA 11 - Impuesto a las ganancias e impuestos diferidos (Continuación)

Movimientos por impuestos diferidos del Estado de Situación Financiera

	31.12.2018		31.12.2017	
	Activos M\$	Pasivos M\$	Activos M\$	Pasivos M\$
Activos y Pasivos por impuestos diferidos, saldo inicial	32.620	(5.179.425)	32.620	(5.179.425)
Incremento (Decremento) en activo y pasivo por impuestos diferidos	187	220.178	-	-
Total Movimientos por Impuestos diferidos	32.807	(4.959.247)	32.620	(5.179.425)

Conciliación entre el resultado por Impuestos a la Renta contabilizado y la tasa efectiva

El siguiente cuadro muestra la conciliación entre el Impuesto a la Renta contabilizado y el que resultaría de aplicar la tasa efectiva por el ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2018 y 2017.

	Tasa de impuesto %	31.12.2018 M\$	Tasa de impuesto %	31.12.2017 M\$
Ganancia Contable (Antes de Impuestos)		4.808.697		4.425.552
Gastos por Impuestos utilizando Tasa Legal	27,00	(1.298.348)	25,50	(1.128.516)
Créditos al impuesto a la renta	(3,12)	(150.244)	0,62	27.423
Efecto por impuesto diferido del ejercicio	4,58	220.365	6,28	277.939
Total Ajustes al gasto por impuestos utilizando la tasa legal	1,46	70.121	6,90	305.362
(Gastos) beneficios por Impuestos utilizando Tasa Efectiva	(25,54)	(1.228.227)	(18,60)	(823.154)

NOTA 12 - Otros activos no financieros corrientes y no corrientes

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, en el rubro de otros activos no financieros corrientes se presenta un saldo de M\$4.397.- y M\$ 4.857.-, respectivamente, por concepto de fondos por rendir y valores por recuperar.

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, en el rubro otros activos no financieros no corrientes, se presentan principalmente gastos pagados por anticipado, además de garantías entregadas por concepto de arriendo de oficinas y bodega por M\$68.588.- y M\$ 57.892.-, respectivamente.

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A. Y FILIAL

Notas a los Estados Financieros Consolidados
al 31 de diciembre de 2018 y 2017

NOTA 13 - Propiedades, planta y equipos

(a) La composición del rubro al 31 de diciembre de 2018 y 2017, es la siguiente:

Propiedades, planta y equipos, neto	31.12.2018 M\$	31.12.2017 M\$
Terrenos	-	111.735
Edificios y construcciones	-	1.201.371
Maquinaria y equipos	108.780	16.172
Vehículos	6.414	7.498
Muebles y útiles	35.513	6.884
Totales propiedades, planta y equipos, neto	150.707	1.343.660

Propiedades, planta y equipos, bruto	31.12.2018 M\$	31.12.2017 M\$
Terrenos	-	111.735
Edificios y construcciones	-	1.201.371
Maquinaria y equipos	219.475	53.648
Vehículos	7.588	7.588
Instalaciones	11.686	11.686
Muebles y útiles	299.139	264.046
Totales propiedades, planta y equipos, bruto	537.888	1.650.074

Depreciación acumulada y deterioro	31.12.2018 M\$	31.12.2017 M\$
Maquinaria y equipos	(110.695)	(37.476)
Vehículos	(1.174)	(90)
Instalaciones	(11.686)	(11.686)
Muebles y útiles	(263.626)	(257.163)
Totales depreciación acumulada y deterioro	(387.181)	(306.415)

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A. Y FILIAL

Notas a los Estados Financieros Consolidados
al 31 de diciembre de 2018 y 2017

NOTA 13 - Propiedades, planta y equipos (Continuación)

(b) Movimientos en propiedades, planta y equipos

31 de diciembre 2018	Conceptos	Terrenos M\$	Edificios y Construcciones M\$	Maquinarias y equipos M\$	Vehículos M\$	Instalaciones M\$	Muebles y útiles M\$	Totales M\$
Saldo inicial, neto	01.01.2018	111.735	1.201.371	16.172	7.498	-	6.884	1.343.660
Movimientos:	Adiciones	1.039.943	6.139.873	12.457	-	-	35.419	7.227.692
	Reclasificaciones	(1.151.678)	(7.341.244)	153.370	-	-	-	(8.339.552)
	Bajas o Ventas	-	-	-	-	-	(326)	(326)
	Bajas y (alzas) de depreciación acumulada	-	-	(62.627)	-	-	325	(62.302)
	Depreciación del período	-	-	(10.592)	(1.084)	-	(6.789)	(18.465)
	Movimientos, totales	(111.735)	(1.201.371)	92.608	(1.084)	-	28.629	(1.192.953)
	Saldos Finales	0	0	108.780	6.414	-	35.513	150.707

31 de diciembre 2017	Conceptos	Terrenos M\$	Edificios y Construcciones M\$	Maquinarias y equipos M\$	Vehículos M\$	Instalaciones M\$	Muebles y útiles M\$	Totales M\$
Saldo inicial, neto	01.01.2017	393.146	737.452	14.918	1.684	1.717	15.700	1.164.617
Movimientos:	Adiciones	-	463.919	8.977	7.588	-	550	481.034
	Reclasificaciones	(281.411)	-	-	-	-	-	(281.411)
	Bajas o Ventas	-	-	-	(8.350)	-	-	(8.350)
	Bajas y (alzas) de depreciación acumulada	-	-	-	7.696	-	-	7.696
	Depreciación del período	-	-	(7.723)	(1.120)	(1.717)	(9.366)	(19.926)
	Movimientos, totales	(281.411)	463.919	1.254	5.814	(1.717)	(8.816)	179.042
	Saldos Finales	111.735	1.201.371	16.172	7.498	-	6.884	1.343.660

(c) Cargo a resultados por depreciación de propiedades, planta y equipos

El cargo a resultados por depreciación de propiedades, planta y equipos al 31 de diciembre de 2018 y 2017, se detalla a continuación:

	31.12.2018 M\$	31.12.2017 M\$
Maquinaria y equipos	10.592	7.723
Vehículos	1.084	1.120
Instalaciones	-	1.717
Muebles y útiles	6.789	9.366
Total	18.465	19.926

El cargo a resultados por depreciación al 31 de diciembre de 2018 y 2017, se presenta formando parte de los gastos de administración en el estado de resultados por función.

(d) Importe en libros correspondientes a las restricciones de titularidad, así como las Propiedades, planta y equipos que están afectos como garantía al cumplimiento de obligaciones.

La Sociedad no tiene restricciones de titularidad afectos con el cumplimiento de obligaciones.

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A. Y FILIAL

Notas a los Estados Financieros Consolidados
al 31 de diciembre de 2018 y 2017

NOTA 13 - Propiedades, planta y equipos (Continuación)

(e) Importe en libros de los compromisos de adquisición de Propiedades, planta y equipos.

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, la no tiene compromisos de adquisición de propiedades, planta y equipos.

(f) Importe de compensación de terceros que se incluyan en el resultado del ejercicio por elementos de inmovilizado cuyo valor se hubiera deteriorado, se hubieran perdido o se hubieran retirado.

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, la sociedad no tiene compensaciones recibidas de terceros por las disminuciones en las Propiedades, planta y equipos.

(g) Importes en libros de los elementos de Propiedades, planta y equipos, que se encuentran temporalmente fuera de servicio.

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, la Sociedad no tiene Propiedades, planta y equipos que se encuentran temporalmente fuera de servicio.

(h) Importes en libros bruto de cualquier Propiedad, planta y equipos que, estando totalmente depreciados, se encuentran todavía en uso.

Al 31 de diciembre de 2018, la Sociedad tiene propiedades, planta y equipo que, estando totalmente depreciados, se encuentran todavía en uso. Estos son los siguientes:

Propiedades, planta y equipos, neto	N° de Bienes	Valor Bruto M\$	Depreciación Acumulada M\$	Valor Neto M\$
Maquinaria y equipos	29	26.255	26.255	-
Instalaciones	4	11.686	11.686	-
Muebles y útiles	194	205.748	205.748	-
Total	227	243.689	243.689	-

(i) Importes en libros de las Propiedades, planta y equipos retirados de su uso activo y no clasificados como mantenidos para la venta de acuerdo con la NIIF 5.

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017 la Sociedad no tiene Propiedades, planta y equipos retirados de su uso activo y no clasificados como mantenidos para la venta de acuerdo con la NIIF 5.

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A. Y FILIAL

Notas a los Estados Financieros Consolidados
al 31 de diciembre de 2018 y 2017

NOTA 14 - Propiedades de inversión

(a) La composición del rubro al 31 de diciembre de 2018 y 2017, es la siguiente:

Propiedades de Inversión, neto	31.12.2018 M\$	31.12.2017 M\$
Terrenos (*)	61.970.249	59.440.215
Edificios y construcciones (*)	37.444.144	31.094.080
Obras en curso (**)	11.634.768	4.876.065
Total propiedades de inversión, neto	111.049.161	95.410.360

Propiedades de Inversión, bruto	31.12.2018 M\$	31.12.2017 M\$
Terrenos	61.970.249	59.440.215
Edificios y construcciones	51.921.810	44.242.021
Obras en curso (**)	11.634.768	4.876.065
Total propiedades de inversión, bruto	125.526.827	108.558.301

(*) Este ítem comprende bienes raíces orientados a desarrollar actividades empresariales bajo el esquema de arrendamiento operativo.

(**) Al 31 de diciembre de 2018, la Sociedad mantiene obras en curso por concepto de gastos para el desarrollo inmobiliario Las Condes/ La Cabaña.

Depreciación acumulada y deterioro	31.12.2018 M\$	31.12.2017 M\$
Edificios y construcciones	(14.477.667)	(13.147.940)
Totales depreciación acumulada y deterioro	(14.477.667)	(13.147.940)

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A. Y FILIAL

Notas a los Estados Financieros Consolidados
al 31 de diciembre de 2018 y 2017

NOTA 14 - Propiedades de Inversión (Continuación)

(b) Movimientos en propiedades de inversión

31 de diciembre 2018	Conceptos	Terrenos M\$	Edificios y construcciones M\$	Obras en curso M\$	Totales M\$
Saldo inicial, neto	01.01.2018	59.440.215	31.094.080	4.876.065	95.410.360
Movimientos:	Adiciones	1.380.917	945.104	6.758.703	9.084.724
	Reclasificaciones	1.151.678	7.187.874	-	8.339.552
	Bajas o Ventas	(2.561)	(453.188)	-	(455.749)
	Bajas y (alzas) de depreciación acumulada	-	62.629	-	62.629
	Depreciación del período	-	(1.392.356)	-	(1.392.356)
Movimientos, totales		2.530.034	6.350.064	6.758.703	15.638.801
Saldos Finales		61.970.249	37.444.144	11.634.768	111.049.161

31 de diciembre 2017	Conceptos	Terrenos M\$	Edificios y construcciones M\$	Obras en curso M\$	Totales M\$
Saldo inicial, neto	01.01.2017	53.729.464	31.549.076	1.125.609	86.404.149
Movimientos:	Adiciones	5.542.041	938.750	3.750.456	10.231.247
	Reclasificaciones	281.411	-	-	281.411
	Bajas o Ventas	(112.701)	(4.885)	-	(117.586)
	Bajas y (alzas) de depreciación acumulada	-	1.516	-	1.516
	Depreciación del período	-	(1.390.376)	-	(1.390.376)
Movimientos, totales		5.710.751	(454.996)	3.750.456	9.006.211
Saldos Finales		59.440.215	31.094.080	4.876.065	95.410.360

(c) Los ingresos provenientes de rentas y gastos directos de operación de propiedades de inversión al 31 de diciembre de 2018 y 2017, son los siguientes:

	31.12.2018 M\$	31.12.2017 M\$
Ingresos por arriendo de propiedades de inversión (*)	9.573.698	8.937.038
Gastos por depreciación (**)	(1.392.356)	(1.390.376)
Movimientos, totales	8.181.342	7.546.662

(*) Los ingresos provenientes de propiedades de inversión se reconocen dentro del ítem de ingresos ordinarios, en el caso de los gastos directos de operación son de cargo del arrendatario, sin implicar monto alguno para la Sociedad.

(**) La depreciación de las propiedades de inversión se presenta en el Estado de Resultados Integrales, en el ítem Costos de Ventas.

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A. Y FILIAL

Notas a los Estados Financieros Consolidados
al 31 de diciembre de 2018 y 2017

NOTA 14 - Propiedades de Inversión (Continuación)

(d) Reconciliación de pagos futuros mínimos del arrendamiento operativo no cancelables, arrendatarios:

- Pagos futuros mínimos de los arrendamientos operativos:

Pagos Futuros mínimos arriendos operativos	31.12.2018 M\$	31.12.2017 M\$
Hasta un año	7.797.065	8.589.590
Entre uno y cinco años	30.038.815	30.050.771
Más de cinco años	19.304.202	19.568.827
Total	57.140.082	58.209.188

- Existencia y términos de opciones de renovación o compra y cláusulas de revisión, acuerdos de arrendamiento operativo.

La Sociedad no tiene opciones de compra en los arrendamientos operativos al 31 de diciembre de 2018 y 2017.

Respecto de los contratos de subarrendamiento celebrados con fecha 25 de mayo de 2011 y 2 de enero de 2012, entre Sociedad de Rentas Comerciales S.A. y Derco S.A. se puede señalar que estos arrendamientos tienen una vigencia de 20 años a partir del 3 de enero de 2011, con renovación tácita y sucesiva en forma automática por períodos de 5 años en las mismas condiciones. Sin contemplar para Derco S.A. la opción de compra de estos terrenos, sin embargo se faculta al subarrendador en la cláusula vigésimo primero para vender y/o hipotecar en todo o parte los inmuebles subarrendados, ceder y/o constituir en garantía el contrato de subarrendamiento y/o los derechos, acciones o créditos que a su favor de él emanan, y en general para realizar cualquier acto, contrato o convención.

- Restricciones Impuestas por Acuerdos de Arrendamiento, Acuerdos de Arrendamiento Operativo

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017 la Sociedad no tiene restricciones impuestas por acuerdos de arrendamiento.

- Importe en libros de cuotas de carácter contingentes reconocidos como ingresos en el período.

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017 la Sociedad no tiene cuotas de carácter contingentes reconocidos como ingresos.

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A. Y FILIAL

Notas a los Estados Financieros Consolidados
al 31 de diciembre de 2018 y 2017

NOTA 14 - Propiedades de Inversión (Continuación)

(e) Modelo de Valorización Razonable o el Modelo del Costo

La Sociedad, al 31 de diciembre de 2018 y 2017, mantiene sus propiedades de inversión bajo el modelo del costo.

(f) Importe en los libros de las restricciones a la realización de las propiedades de inversión, al cobro de los ingresos derivados de las mismas o de los recursos obtenidos por su disposición.

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017 la Sociedad no tiene propiedades de inversión con restricciones al cobro de los ingresos derivados de las mismas o de los recursos obtenidos por su disposición.

(g) Importe en libros de las obligaciones contractuales para la adquisición, construcción o desarrollo de propiedades de inversión, o por concepto de reparaciones, mantenimiento o mejoras de las mismas.

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017 la Sociedad no tiene propiedades de inversión con obligaciones contractuales para la adquisición, construcción o desarrollo de propiedades de inversión, o por concepto de reparaciones, mantenimiento y mejoras de las mismas.

(h) Rango de estimación dentro del cual es posible que se encuentre el valor razonable de las propiedades de inversión al 31 de diciembre de 2018 y 2017, es el siguiente:

	31.12.2018 M\$	31.12.2017 M\$
Terrenos	98.471.039	95.728.825
Edificios y construcciones	55.618.006	54.069.168
Total	154.089.045	149.797.993

Con fecha 31 de diciembre 2017 la Sociedad realizó tasación de sus propiedades de inversión para verificar de este modo los cambios en la valorización de mercado de estos activos.

(l) Importe en libros por gastos directos de operación (incluyendo reparaciones y mantenimiento) relacionados con las propiedades de inversión que no generaron ingresos por concepto de rentas durante el ejercicio.

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017 la Sociedad, no tiene gastos directos de operación relacionados con las propiedades de inversión que no generaron ingresos por concepto de rentas.

(m) Importe en libros acumulado en el valor razonable que se haya reconocido en el resultado por la venta de una propiedad de inversión, perteneciente al conjunto de activos en los que se aplica el modelo del costo, al otro conjunto de activos en los que se aplica el modelo del valor razonable.

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017 la Sociedad no ha reconocido resultados por ventas de propiedad de inversión.

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A. Y FILIAL

Notas a los Estados Financieros Consolidados
al 31 de diciembre de 2018 y 2017

NOTA 15 - Otros pasivos financieros

La composición de los otros pasivos financieros es la siguiente:

Obligaciones Corrientes	31.12.2018 M\$	31.12.2017 M\$
Obligaciones con el público	173.992	164.823
Banco Santander (girados y no cobrados)	39.000	
Total Corriente	212.992	164.823

Obligaciones No Corrientes	31.12.2018 M\$	31.12.2017 M\$
Obligaciones con el público	26.850.274	26.054.493
Total No Corriente	26.850.274	26.054.493

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A. Y FILIAL

Notas a los Estados Financieros Consolidados
al 31 de diciembre de 2018 y 2017

NOTA 15 - Otros pasivos financieros (Continuación)

Obligaciones con el público.

31.12.2018											Corriente		No corriente				
Clases	R.U.T. entidad deudora	Entidad deudora	País entidad deudora	R.U.T. acreedor	Acreedor	País Acreedor	Moneda	Tipo Amortización	Tasa efectiva	Tasa nominal	hasta 90 días M\$	90 días a 1 año M\$	90 días a 1 año M\$	1 a 3 años M\$	3 a 5 años M\$	5 años y más M\$	Total M\$
Bono Serie C	77.072.500-3	Sociedad de Rentas Comerciales S.A.	Chile	97.080.000-K	Banco Bice	Chile	UF	Al vencimiento	4,3	4,0	-	173.992	-	-	-	26.850.274	27.024.266
Totales					-	-	-	-	4,3	4,0	-	173.992	-	-	-	26.850.274	27.024.266

31.12.2017											Corriente		No corriente				
Clases	R.U.T. entidad deudora	Entidad deudora	País entidad deudora	R.U.T. acreedor	Acreedor	País Acreedor	Moneda	Tipo Amortización	Tasa efectiva	Tasa nominal	hasta 90 días M\$	90 días a 1 año M\$	90 días a 1 año M\$	1 a 3 años M\$	3 a 5 años M\$	5 años y más M\$	Total M\$
Bono Serie C	77.072.500-3	Sociedad de Rentas Comerciales S.A.	Chile	97.080.000-K	Banco Bice	Chile	UF	Al vencimiento	4,3	4,0	-	164.823	-	-	-	26.054.493	26.219.316
Totales					-	-	-	-	4,3	4,0	-	164.823	-	-	-	26.054.493	26.219.316

Detalle de Emisiones de obligaciones con el público vigentes al 31 de diciembre de 2018:

Con fecha 19 de diciembre del 2013, la Sociedad colocó en el mercado nacional 1 serie de bonos, serie C por un monto de UF 1.000.000, cuya tasa de interés de colocación fue del 4,00% anual compuesto. Dicho Bono será amortizado en un plazo de 21 años, con 42 amortizaciones de interés semestrales a partir de mayo del 2014 y 22 amortizaciones de capital semestrales a partir del año 2024.

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A. Y FILIAL

Notas a los Estados Financieros Consolidados
al 31 de diciembre de 2018 y 2017

NOTA 16 - Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, el detalle es el siguiente:

	31.12.2018 M\$	31.12.2017 M\$
Proveedores de bienes y servicios (a)	229.979	89.808
Honorarios	18.830	14.173
Otras cuentas por pagar	47.972	47.445
Totales	296.781	151.426

(a) El detalle de los proveedores con pagos al día y pagos vencidos al 31 de diciembre de 2018 y 2017 es el siguiente:

i. Proveedores con pagos al día

31.12.2018							
Tipo de proveedor	Montos según plazos de pago						Total M\$ al 31.12.2018
	Hasta 30 días M\$	31-60 M\$	61-90 M\$	91-120 M\$	121-365 M\$	366-más M\$	
Bienes	36.099	-	-	-	-	-	36.099
Servicios	185.895	-	-	-	-	-	185.895
Total	221.994	-	-	-	-	-	221.994

31.12.2017							
Tipo de proveedor	Montos según plazos de pago						Total M\$ al 31.12.2017
	Hasta 30 días M\$	31-60 M\$	61-90 M\$	91-120 M\$	121-365 M\$	366-más M\$	
Bienes	1.184	-	-	-	-	-	1.184
Servicios	64.010	-	-	-	-	-	64.010
Total	65.194	-	-	-	-	-	65.194

ii. Proveedores con pagos vencidos

31.12.2018							
Tipo de proveedor	Montos según plazos de pago						Total M\$ al 31.12.2018
	Hasta 30 días M\$	31-60 M\$	61-90 M\$	91-120 M\$	121-180 M\$	181-más M\$	
Bienes	-	(687)	1.472	-	381	665	1.831
Servicios	-	4.322	1.252	11.601	1.594	(12.615)	6.154
Total	-	3.635	2.724	11.601	1.975	(11.950)	7.985

31.12.2017							
Tipo de proveedor	Montos según plazos de pago						Total M\$ al 31.12.2017
	Hasta 30 días M\$	31-60 M\$	61-90 M\$	91-120 M\$	121-180 M\$	181-más M\$	
Bienes	-	208	-	-	-	-	208
Servicios	-	4.451	15.087	-	5.848	(980)	24.406
Total	-	4.659	15.087	-	5.848	(980)	24.614

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A. Y FILIAL

Notas a los Estados Financieros Consolidados
al 31 de diciembre de 2018 y 2017

NOTA 17 - Otros pasivos no financieros corrientes y no corrientes

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, en el rubro otros pasivos no financieros corrientes, se presentan principalmente arriendos percibidos por adelantado por M\$51.498 y M\$723.936, respectivamente.

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, en el rubro otros pasivos no financieros no corrientes se presenta en saldo de M\$103.291 y M\$100.574, respectivamente, correspondientes a valores recibidos en garantía.

NOTA 18 - Patrimonio

Los movimientos experimentados por el patrimonio al 31 de diciembre de 2018 y 2017, se detallan en los estados de cambios en el patrimonio neto.

a) Capital

La Sociedad mantiene en circulación series únicas de acciones, sin valor nominal, las que se encuentran totalmente pagadas. Este número de acciones corresponde al capital autorizado de la Sociedad.

Serie	N° acciones suscritas	N° acciones pagadas	N° de acciones con derecho a voto
Serie Única	9.000.000	9.000.000	9.000.000

Serie	Capital suscrito M\$	Capital pagado M\$
Serie Única	37.943.617	37.943.617

Entre el 31 de diciembre de 2018 y 2017, no se registran movimientos por emisiones, rescates, cancelaciones, reducciones o cualquier otro tipo de circunstancias.

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A. Y FILIAL

Notas a los Estados Financieros Consolidados
al 31 de diciembre de 2018 y 2017

NOTA 18 - Patrimonio (Continuación)

b) Política de dividendos

Si la Sociedad tuviera pérdidas acumuladas, las utilidades del ejercicio serán destinadas primeramente a absorberlas. Si hubiere pérdida en el ejercicio, ella será absorbida con las utilidades retenidas de ejercicios anteriores, si las hubiere. Una vez verificada la procedencia de las situaciones anteriores, la Junta General de Accionistas determinará el porcentaje de las utilidades líquidas a repartir como dividendo en dinero entre sus accionistas inscritos en el registro de accionistas de la Sociedad al quinto día hábil anterior a la fecha establecida para el pago de los dividendos, a prorrata de sus acciones. Salvo acuerdo diferente adoptado en la junta respectiva por la unanimidad de las acciones emitidas, el total de los dividendos en dinero no podrá ser inferior al treinta por ciento de las utilidades líquidas de cada ejercicio que arroje el balance.

La Sociedad no ha acordado entregar dividendos al 31 de diciembre de 2018. El Directorio propuso no repartir el dividendo mínimo del 30% establecido en los estatutos de la Sociedad, lo que será ratificado en la Junta de Accionistas.

c) Información de los objetivos, políticas y los procesos que la sociedad aplica para gestionar capital.

Política de inversiones

La Sociedad realiza inversiones de acuerdo a sus planes de crecimiento y optimización de sus operaciones.

Para tales propósitos la Administración de la Sociedad tiene facultades suficientes para efectuar inversiones relacionadas con el negocio sobre los planes y proyectos aprobados por el Directorio y acorde con la rentabilidad requerida por los Accionistas de acuerdo al costo de capital.

Administración del capital de trabajo

El objetivo de la Sociedad es mantener un adecuado nivel de capitalización que le permita asegurar su participación de inversiones en el sector financiero, optimizar su posición financiera y mantener una elevada clasificación de riesgo para el cumplimiento de sus objetivos de mediano y largo plazo.

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A. Y FILIAL

Notas a los Estados Financieros Consolidados
al 31 de diciembre de 2018 y 2017

NOTA 19 - Ganancia por acción

Ganancia básica por acción

La ganancia básica por acción se calcula dividiendo la utilidad del período atribuible a los accionistas de la Sociedad por el promedio ponderado del número de acciones comunes durante dicho período.

De acuerdo a lo expresado la ganancia básica por acción asciende a:

		31.12.2018	31.12.2017
Ganancia atribuible a los controladores	M\$	3.580.470	3.602.398
Número de acciones comunes en circulación	Unidades	9.000.000	9.000.000
Ganancia básica por acción	\$	397,83	400,27

Ganancia diluida por acción

La Sociedad no ha realizado ningún tipo de operaciones de potencial efecto diluido que suponga un beneficio por acción diluido diferente del beneficio básico por acción.

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A. Y FILIAL

Notas a los Estados Financieros Consolidados
al 31 de diciembre de 2018 y 2017

NOTA 20 - Activos y pasivos financieros

A continuación, se presentan los valores libros de cada categoría de activos y pasivos financieros:

31.12.2018	Corriente M\$	No corriente M\$	Valor razonable M\$	Costo amortizado M\$
Activos				
Efectivo y equivalentes al efectivo	6.345.834	-	6.320.284	25.550
Otros Activos Financieros	526.575	-	526.575	-
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	571.460	-	-	571.460
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas	437.005	-	-	437.005
Totales	7.880.874	-	6.846.859	1.034.015
Pasivos				
Otros pasivos financieros	212.992	26.850.274	-	27.063.266
Cuentas por pagar y otras cuentas por pagar	296.781	-	-	296.781
Cuentas por pagar a entidades relacionadas	6.795	-	-	6.795
Totales	516.568	26.850.274	-	27.366.842

31.12.2017	Corriente M\$	No corriente M\$	Valor razonable M\$	Costo amortizado M\$
Activos				
Efectivo y equivalentes al efectivo	19.658.561	-	19.017.858	640.703
Otros Activos Financieros	515.422	-	515.422	-
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	443.829	-	-	443.829
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas	240.697	-	-	240.697
Totales	20.858.509	-	19.533.280	1.325.230
Pasivos				
Otros pasivos financieros	164.823	26.054.493	-	26.219.316
Cuentas por pagar y otras cuentas por pagar	151.426	-	-	151.426
Cuentas por pagar a entidades relacionadas	497	-	-	497
Totales	316.746	26.054.493	-	26.371.239

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A. Y FILIAL

Notas a los Estados Financieros Consolidados
al 31 de diciembre de 2018 y 2017

NOTA 21 - Ingresos y Costos

Los ingresos ordinarios y costos de ventas corresponden principalmente al arriendo de terrenos e inmuebles y su composición es la siguiente:

a) Ingresos ordinarios

Ingresos ordinarios	31.12.2018 M\$	31.12.2017 M\$
Ingresos Arriendos a terceros	4.240.572	4.111.116
Ingresos Arriendos a empresas relacionadas	5.333.126	4.825.922
Total Ingresos ordinarios	9.573.698	8.937.038

b) Otros Ingresos por Función

Al 31 de diciembre de 2018 este rubro no presenta saldo, al 31 de diciembre de 2017 esta compuesto por Intereses Cobrados por mora por M\$19.- además de Utilidades por Venta de Activo fijo por M\$2.743.-

c) Costos de ventas

Costos de ventas	31.12.2018 M\$	31.12.2017 M\$
Depreciación	1.392.356	1.390.376
Contribuciones	830.428	820.516
Otros gastos de inmuebles	193.538	254.328
Total Costos de venta	2.416.322	2.465.220

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A. Y FILIAL

Notas a los Estados Financieros Consolidados
al 31 de diciembre de 2018 y 2017

NOTA 22 - Gastos de administración y ventas

El detalle de los gastos de administración al 31 de diciembre de 2018 y 2017, es el siguiente:

Gastos de administración y venta	31.12.2018 M\$	31.12.2017 M\$
Sueldos, salarios y bonificaciones del personal (1)	675.573	592.431
Asesorías	66.992	41.062
Patentes municipales	238.083	213.834
Deudores incobrables	(2.905)	13.257
Castigo Deudas incobrables	-	5.451
Nuevos proyectos	17.020	41.757
Arriendos pagados	123.690	117.701
Gastos generales de administración	305.495	190.574
Depreciación del ejercicio	18.466	19.926
Total Gastos de administración y venta	1.442.414	1.235.993

(1) La composición de los gastos de personal para cada periodo, es la siguiente:

Gastos de Personal	31.12.2018 M\$	31.12.2017 M\$
Sueldos y salarios	618.737	527.779
Beneficios a corto plazo a los empleados	7.970	6.526
Leyes Sociales	21.208	40.932
Otros gastos de personal	27.658	17.194
Totales	675.573	592.431

NOTA 23 - Costos financieros

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017 se presentan costos financieros por los siguientes conceptos:

Costos Financieros	31.12.2018 M\$	31.12.2017 M\$
Intereses devengados por Bonos	1.058.859	1.031.175
Comisiones Bancarias	3.731	3.305
Comisiones Corredores de Bolsa	1.692	37.359
Total Costos Financieros	1.064.282	1.071.839

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A. Y FILIAL

Notas a los Estados Financieros Consolidados
al 31 de diciembre de 2018 y 2017

NOTA 24 - Resultados con unidades reajustables

El detalle del resultado por unidades de reajuste al 31 de diciembre de 2018 y 2017, es el siguiente:

Resultados con unidades reajustables	31.12.2018 M\$	31.12.2017 M\$
Reajustes percibidos	(787.362)	59.353
Reajustes devengados	298.307	(511.350)
Totales	(489.055)	(451.997)

NOTA 25- Ingresos financieros

Ingresos Financieros	31.12.2018 M\$	31.12.2017 M\$
Ingresos Financieros	293.359	499.904
Reajustes Financieros	535.312	400.716
Total Ingresos Financieros	828.671	900.620

NOTA 26 - Medio ambiente

Atendida la naturaleza de su giro, las actividades que desarrolla y la tecnología asociada a su gestión, la Sociedad no se ha visto afectada por disposiciones legales o reglamentarias que la obliguen a efectuar inversiones o desembolsos referidos a la protección del medio ambiente sea en forma directa o indirecta.

NOTA 27 - Políticas de gestión de riesgos

Administración de 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 asociados a instrumentos 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 sistemas de identificación, medición y control. Para hacer frente a estos riesgos, Sociedad de Rentas Comerciales S.A. ha implementado una serie de políticas y medidas tendientes a mitigar su impacto. Mensualmente 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.

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A. Y FILIAL

Notas a los Estados Financieros Consolidados
al 31 de diciembre de 2018 y 2017

NOTA 27 - Políticas de gestión de riesgos (Continuación)

Administración de Riesgos Financieros (Continuación)

Los riesgos que se han identificado son los siguientes:

- Riesgo de Liquidez
- Riesgo de Crédito
- Riesgo 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.

Riesgo de Liquidez

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 alto nivel de liquidez de la Sociedad 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.

31.12.2018

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	-	-	-	-	-	-	27.565.790	27.565.790
Intereses	-	1.091.826	1.091.826	1.091.826	1.091.826	1.091.826	6.277.993	11.737.123
Totales	-	1.091.826	1.091.826	1.091.826	1.091.826	1.091.826	33.843.783	39.302.913

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A. Y FILIAL

Notas a los Estados Financieros Consolidados
al 31 de diciembre de 2018 y 2017

NOTA 27 - Políticas de gestión de riesgos (Continuación)

Riesgo de Crédito

El concepto de riesgo de crédito es empleado por Sociedad de Rentas Comerciales S.A. para referirse a aquella incertidumbre financiera, a distintos horizontes de tiempo, relacionada con el cumplimiento de las obligaciones suscritas por contrapartes, al momento de ejercer derechos contractuales para recibir efectivo u otros activos financieros por parte de Sociedad de Rentas Comerciales S.A. En términos de la exposición al riesgo de crédito y su concentración por tipo de instrumento financiero, la Sociedad presenta la siguiente distribución al 31 de diciembre de 2018 y 2017:

31.12.2018					
Clasificaciones	Grupo M\$	Tipo M\$	Contraparte	Exposición M\$	Exposición %
Valor Justo con cambios en resultados	Efectivo y equivalentes al efectivo	Depósitos a plazo	Bancos	-	-
Valor Justo con cambios en resultados	Efectivo y equivalentes al efectivo	Fondos Mutuos	Bancos	349.875	4,44
Valor Justo con cambios en resultados	Efectivo y equivalentes al efectivo	Fondos Inversión	Bancos	5.970.409	75,76
Valor Justo con cambios en resultados	Otros Activos Financieros	Otros Activos Financieros	Bancos	526.575	6,68
Préstamos y cuentas por cobrar	Efectivo y equivalentes al efectivo	Saldos en caja	Bancos	-	-
Préstamos y cuentas por cobrar	Efectivo y equivalentes al efectivo	Saldos en banco	Bancos	25.550	0,32
Préstamos y cuentas por cobrar	Deudores comerciales y otras ctas por cobrar	Deudores comerciales	Cliente nacionales	571.460	7,25
Préstamos y cuentas por cobrar	Empresas Relacionadas	Ctas por cobrar entidades relacionadas	Clientes relacionados	437.005	5,55
Exposición Total				7.880.874	100,00

31.12.2017					
Clasificaciones	Grupo M\$	Tipo M\$	Contraparte M\$	Exposición M\$	Exposición %
Valor Justo con cambios en resultados	Efectivo y equivalentes al efectivo	Fondos Mutuos	Bancos	8.639.533	41,42
Valor Justo con cambios en resultados	Efectivo y equivalentes al efectivo	Fondos Inversión	Bancos	10.378.325	49,76
Valor Justo con cambios en resultados	Otros Activos Financieros	Otros Activos Financieros	Bancos	515.422	2,47
				-	-
Préstamos y cuentas por cobrar	Efectivo y equivalentes al efectivo	Saldos en caja	Bancos	-	-
Préstamos y cuentas por cobrar	Efectivo y equivalentes al efectivo	Saldos en banco	Bancos	640.703	3,07
Préstamos y cuentas por cobrar	Deudores comerciales y otras ctas por cobrar	Deudores comerciales	Cliente nacionales	443.829	2,13
Préstamos y cuentas por cobrar	Empresas Relacionadas	Ctas por cobrar entidades relacionadas	Clientes relacionados	240.697	1,15
Exposición Total				20.858.509	100,00

a) Caracterización general:

La Sociedad mantiene instrumentos clasificados a valor justo con cambios en resultados con el objetivo que éstos sean mantenidos para negociación. Esta categoría se compone a inversiones en cuotas de fondos mutuos, bonos y depósitos a plazo.

La categoría de préstamos y cuentas por cobrar incorpora cuentas por cobrar principalmente relacionadas con el negocio inmobiliario (arriendos por cobrar en UF) y documentos en cartera. En consecuencia, esta categoría de instrumentos financieros combina objetivos de optimización de excedentes, administración de liquidez y planificación financiera destinada a satisfacer las necesidades de capital de trabajo características de las operaciones llevadas a cabo por la Sociedad. La exposición al riesgo de crédito se concentra principalmente en fondos mutuos, bonos, depósitos a plazo y arriendos por cobrar ver notas 6, 7 y 8, respectivamente, riesgo que no se considera como relevante para los estados financieros.

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A. Y FILIAL

Notas a los Estados Financieros Consolidados
al 31 de diciembre de 2018 y 2017

NOTA 27 - Políticas de gestión de riesgos (Continuación)

Riesgo de Crédito (Continuación)

b) Efecto de garantías sobre las exposiciones:

A la fecha de presentación de los estados financieros, la Sociedad no presenta garantías recibidas u otras mejoras crediticias que tengan efectos sobre las exposiciones de crédito señalados.

c) Activos financieros que no estén en mora ni deteriorados:

Como parte de las actividades de gestión de riesgo de crédito, la Sociedad monitorea constantemente la calidad crediticia de aquellas contrapartes a los activos financieros que no se encuentran en mora ni deteriorados. La calidad crediticia de las inversiones realizadas por la Sociedad son fondos mutuos y depósitos a plazo con la siguiente clasificación de riesgo:

Instrumento	Emisor	CLASIFICACION			
		Feller-Rate	Fitch Chile	Humphreys	ICR
FM Scotia Azul Corporativo - Serie V	Scotia Azul Asset Management AGF S.A.			AA+fm/M1	
FM Security - Gold Serie G	Inversiones Security Administradora de Fondos		No hay clasificaciones disponibles		
FI Banchile Inversiones - Deuda Chile	Banchile Administradora General de Fondos				Nivel 2
FI BTG Pactual - Deuda Corporativa	BTG Pactual Chile S.A.			AA-fm/M1	Nivel 1

Sociedad de Rentas Comerciales S.A. cuenta con políticas claras y estrictas sobre el manejo de los activos financieros, con el fin de minimizar la probabilidad de situaciones adversas. Para esto, se analiza profundamente la calidad crediticia de las diferentes contrapartes consideradas, además de buscar una diversificación utilizando a diversos agentes del mercado.

En lo que respecta a los deudores por venta, Sociedad de Rentas Comerciales S.A. tiene políticas bien definidas de cobranza y seguimiento de pago.

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.

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A. Y FILIAL

Notas a los Estados Financieros Consolidados
al 31 de diciembre de 2018 y 2017

NOTA 27 - Políticas de gestión de riesgos (Continuación)

Riesgo de Mercado

La Sociedad está expuesta al riesgo de mercado que involucra las variaciones de tasas de interés, las que podrían afectar su posición financiera, resultados operacionales y flujos de caja.

Riesgo por Tasa de Interés

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, el 100% de la deuda financiera de la Sociedad está pactada a una tasa de interés fija, por lo cual la Sociedad no considera ser sensibilizadas por tener mitigados los riesgos mediante las siguientes medidas:

1. La empresa realiza un monitoreo permanente de las condiciones del mercado y de las principales variables que inciden en los precios relevantes para la compañía. Semanalmente el Comité de Finanzas revisa la evolución de los precios de los valores negociables en cartera, las tasas de interés e indicadores macroeconómicos relevantes como por ejemplo, indicadores de actividad económica, inflación y tasas de interés.
2. Adicionalmente, el Comité revisa las condiciones de financiamiento de la Sociedad periódicamente.
3. Sociedad de Rentas Comerciales S.A. tiene el 100% de sus contratos de arriendo a clientes expresados en Unidades de Fomento. De igual manera, el 100% de los pasivos de la empresa se encuentran expresados en esta unidad monetaria, por lo tanto el riesgo de inflación se encuentra sumamente controlado.

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A. Y FILIAL

Notas a los Estados Financieros Consolidados
al 31 de diciembre de 2018 y 2017

NOTA 27 - Políticas de gestión de riesgos (Continuación)

Jerarquías de valor razonable

Los instrumentos financieros registrados a valor razonable en el Estado de Situación Financiera, se clasifican de la siguiente forma, basado en la forma de obtención de su valor razonable:

Nivel 1 Valor razonable obtenido mediante referencia directa a precios cotizados, sin ajuste alguno.

Nivel 2 Valor razonable obtenido mediante la utilización de modelos de valorización aceptados en el mercado y basados en precios, distintos a los indicados en el nivel 1, que son observables directa o indirectamente a la fecha de medición (Precios ajustados).

Nivel 3 Valor razonable obtenido mediante modelos desarrollados internamente o metodologías que utilizan información que no son observables o muy poco líquidas.

Al cierre de cada período la Sociedad presenta la siguiente estructura de obtención del valor razonable de sus instrumentos financieros registrados a valor razonable en el Estado de Situación Financiera:

Al 31 de diciembre de 2018	Nota	Valor razonable registrado M\$	Jerarquía Valor Razonable		
			Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3
			M\$	M\$	M\$
Efectivo y equivalentes al efectivo	6	6.320.284	6.320.284	-	-
Fondos Inversión		5.970.409	5.970.409		
Fondos Mutuos		349.875	349.875		
Otros Activos Financieros	7	526.575	526.575	-	-
Bonos - Cartera Administrada		526.575	526.575		
Activos financieros a valor razonable		6.846.859	6.846.859	-	-

Al 31 de diciembre de 2017	Nota	Valor razonable registrado M\$	Jerarquía Valor Razonable		
			Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3
			M\$	M\$	M\$
Efectivo y equivalentes al efectivo	6	19.017.858	19.017.858	-	-
Fondos Inversión		10.378.325	10.378.325		
Fondos Mutuos		8.639.533	8.639.533		
Otros Activos Financieros	7	515.422	515.422	-	-
Bonos - Cartera Administrada		515.422	515.422		
Activos financieros a valor razonable		19.533.280	19.533.280	-	-

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A. Y FILIAL

Notas a los Estados Financieros Consolidados
al 31 de diciembre de 2018 y 2017

NOTA 28 - Cauciones obtenidas de terceros

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, la Sociedad no presenta cauciones obtenidas de terceros.

NOTA 29 - Contingencias y restricciones

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, la Sociedad mantiene los siguientes compromisos y contingencias:

- a) Restricciones asociadas a préstamos bancarios: Al 31 de diciembre de 2018 y 2017 no existen préstamos con el Banco Estado ni restricciones asociada a ello.
- b) Otras restricciones: Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, la Sociedad no tiene Otras Restricciones.
- c) Obligación en el cumplimiento de resguardos en los Bonos: La Sociedad deberá mantener al cierre de cada trimestre de los Estados Financieros, un “Nivel de endeudamiento consolidado”, no superior a 1,5 veces.

Pasivos	31.12.2018 M\$	31.12.2017 M\$
Pasivos Corrientes	646.910	1.148.657
Pasivos No Corrientes	31.880.005	31.301.872
Patrimonio	89.339.101	85.756.875
Total Pasivos	121.866.016	118.207.404

Razón de Endeudamiento	31.12.2018 M\$	31.12.2017 M\$
Covenants de endeudamiento debe ser menor a 1,5 veces		
Situación Actual		
(Pasivo Corriente + Pasivo No Corriente) / Patrimonio veces	0,364	0,378
Cumplimiento Covenants	cumple	cumple
Holgura de endeudamiento	101.481.736	96.184.784

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A. Y FILIAL

Notas a los Estados Financieros Consolidados
al 31 de diciembre de 2018 y 2017

NOTA 29 - Contingencias y restricciones (Continuación)

- d) Cumplimiento de garantías en la emisión de bonos: La Sociedad no podrá constituir garantías con el objeto de garantizar nuevas emisiones de bonos, o cualquiera otra operación de crédito de dinero existente o que contraiga en el futuro, en la medida que el monto total acumulado de todas las garantías otorgadas por la Sociedad exceda del 10% del total de activos. No obstante lo anterior, para estos efectos no se considerará garantías reales, las vigentes a la fecha del contrato con el Banco Bice.

Activos en Garantía * < 10% del Total de Activos:

Garantías	31.12.2018 M\$	31.12.2017 M\$
a) Activos totales	121.866.016	118.207.404
b) Activos en garantía (pre contrato)	-	35.554.068
c) Activos en garantía (post contrato)	-	-
Covenants de garantías menor o igual al 10% del total de activos		
Situación Actual (c / a)	0%	0%
Porcentaje de Cumplimiento Covenants	100%	100%
Holgura	12.186.602	11.820.740

* Activos constituidos como garantías en forma posterior a la firma del contrato con el Banco Bice el 22 de mayo de 2013

La Sociedad al 31 de diciembre de 2018 no ha constituido nuevas garantías posteriores a la firma del contrato con el Banco BICE, correspondiente a la colocación de bonos serie C por UF 1.000.000.-

NOTA 30 - Hechos posteriores

Entre el 01 de enero de 2019 y la fecha de emisión de los presentes Estados Financieros, no existen hechos de carácter financiero o de otra índole que pudieran afectar la situación financiera de la Sociedad, o la interpretación de estos.