

2019

MEMORIA ANUAL

SOCIEDAD DE RENTAS
COMERCIALES S.A.





2019

MEMORIA ANUAL

SOCIEDAD DE RENTAS
COMERCIALES S.A.



ÍNDICE

Carta del Presidente	7
1- Identificación de la Sociedad	8
2- Información de Contacto	8
3- Documentos Constitutivos	9
4- Historia de la Compañía	10
5- Áreas de Negocios	13
6- Actividades y Negocios 2019	14
7- Propiedades e Instalaciones	16
8- Políticas de Gestión de Riesgos	17
9- Planes de Inversión	22
10- Propiedades y Acciones	23
11- Dividendos	24
12- Transacciones de Acciones	25
13- Administración y Personal	25
14- Información Sobre Hechos Esenciales o Relevantes	28
15- Responsabilidad Social y Desarrollo Sustentable	29
16- Declaración de Responsabilidad	31
17- Estados Financieros Sociedades de Rentas Comerciales S.A.	37
18- Estados Financieros Inmobiliaria La Serena S.p.A.	91
19- Análisis Razonado	109





Carta del Presidente

Señores Accionistas:

Como Presidente del Directorio de “Sociedad de Rentas Comerciales S.A.”, tengo el agrado de presentar la Memoria Anual y los Resultados Financieros correspondientes al ejercicio terminado al 31 de diciembre del año 2019.

Esta es la novena memoria oficial de la sociedad, desde la inscripción de “Sociedad de Rentas Comerciales S.A.” en los registros de la Superintendencia de Valores y Seguros, hoy Comisión para el Mercado Financiero. Esta inscripción se realizó en cumplimiento de la decisión de los accionistas de emitir bonos al público con el objeto de adecuar la estructura de pasivos acorde con el negocio principal de la compañía, el cual es la obtención de rentas inmobiliarias y la realización de otros proyectos de esta industria.

La sociedad, durante el año 2019, ha continuado su desarrollo comercial, al igual que en los años anteriores. En la memoria del año comercial 2018, informamos la adquisición de tres locales comerciales para una cadena de repuestos automotrices, locales que entraron en operación en este ejercicio 2019. A su vez, informamos la adquisición 5 pisos de 550 m² cada uno en un moderno y muy bien ubicado edificio. Dichos pisos, en el ejercicio 2019, fueron ocupados por los respectivos arrendatarios. También quiero informar al respecto, que las oficinas centrales de nuestra compañía se trasladaron a un piso propio en dicho edificio.

En la memoria del año pasado informamos que estaba en etapa avanzada la construcción el proyecto ubicado en Avenida Las Condes 12.911, el cual contemplaba la construcción de 192 departamentos habitacionales y una placa comercial de aproximadamente 6.500 m², y que además se dio inicio a la venta de los departamentos de este proyecto. Al respecto, podemos señalar que se está finalizando el proceso de construcción del edificio y que las ventas han continuado, con una pequeña baja producto de los incidentes ocurridos en el último trimestre del 2019, pero el producto ha sido muy bien recibido por los clientes que han concurrido a cotizar.

También estamos en condiciones de informar que en los primeros meses del año 2020, debiéramos estar en condiciones de abrir la Central Mayorista en la ciudad de La Serena.

Con relación a lo informado en la Memoria pasada respecto de la creación de una filial 100% de propiedad de nuestra compañía denominada “Inmobiliaria La Serena SpA”, a la cual SRC le aportó la totalidad del establecimiento comercial Mall Puerta del Mar, podemos señalar que esa filial ha operado eficientemente el Mall lo que ha permitido separar de Sociedad de Rentas la complejidad de la administración del centro comercial, que ya ha adquirido un tamaño considerable, ubicado en la ciudad de La Serena, con lo cual la Sociedad de Rentas Comerciales se ha centrado en la búsqueda y desarrollo de nuevos negocios.

Ahora me quiero referir al estallido social de octubre pasado, por cuanto nos obligó a revisar y reforzar nuestras medidas de seguridad en los lugares en los cuales opera nuestra sociedad, de modo de extremar las medidas de seguridad para proteger a nuestros clientes y colaboradores.

Quiero también referirme a la pandemia que está afectando a todo el mundo y, por supuesto a nuestro país desde comienzos de este año 2020 y hacerles saber nuestra preocupación y asegurarles que hemos seguido rigurosamente todas las directrices emanadas de la autoridad sanitaria y hemos reforzado las medidas de higiene con protocolos de seguridad tanto para nuestros clientes como colaboradores.

Finalmente, aprovecho esta oportunidad para agradecer al directorio, a los ejecutivos y trabajadores de la compañía por el gran aporte y compromiso demostrado a lo largo del difícil año 2019, como así también a los asesores que nos están colaborando en las diversas áreas, permitiéndonos todos ellos llegar a esta sólida posición.

Juan Pablo del Río Goudie

Presidente

Sociedad de Rentas Comerciales S.A.



1.- Identificación de la Sociedad

Nombre o razón social: Sociedad de Rentas Comerciales S.A.

Nombre de Fantasía: SRC S.A.

Página web: **www.rentascomerciales.cl**

Tipo de sociedad: Sociedad anónima cerrada sujeta a las normas de las sociedades anónimas abiertas.

Dirección: Alonso de Córdova 4125, oficina 401, Vitacura, Santiago, Región Metropolitana.

R.U.T.: 77.072.500-3

Teléfono: (56-2) 2 4997500

FAX N°: (56-2) 2 4997528

Inscripción en la SVS: Inscripción en el Registro de Valores de la Superintendencia de Valores y Seguros N° 1112 del 30 de octubre del 2013.

Audidores Externos: PricewaterhouseCoopers, consultores, auditores y compañía limitada.

Clasificadores de Riesgo: International Credit Rating Clasificadora de Riesgo Limitada Feller Rate Clasificadora de Riesgo Limitada.

2.- Información de Contacto

Dirección: Av. Alonso de Córdova 4125, oficina 401, Vitacura, Santiago, Región Metropolitana.

Teléfono: (56-2) 2 4997500

Fax oficina principal: (56-2) 2 4997528

Dirección electrónica: **www.rentascomerciales.cl**

Correo Electrónico: **info@rentascomerciales.cl**

Personas encargadas de responder las consultas de los inversionistas:

Carlos Mendoza, fono +56 2 2499 7500, e mail: **info@rentascomerciales.cl**

María Cecilia Moya, fono +56 2 2499 7500, e mail: **info@rentascomerciales.cl**



VICUÑA MACKENNA 9101 – LA FLORIDA, SANTIAGO



3.- Documentos Constitutivos

La sociedad se constituyó bajo la razón social de “Inmobiliaria La Serena Limitada” por escritura de fecha 29 de octubre de 1997, otorgada en la Notaría de Santiago de don Enrique Morgan Torres, correspondiente a la modificación y división de la sociedad “Inmobiliaria Prodeco Limitada”, su extracto se publicó en el Diario Oficial de 13 de noviembre de 1997 y se inscribió en el Registro de Comercio de Santiago a fojas 27.665, N° 22.414 del año 1997.

Durante los años 2002 a 2010, sufrió diversas modificaciones hasta que por escritura de fecha 24 de mayo de 2011, otorgada en la Notaría de Santiago de don José Musalem Saffie, se transformó en sociedad anónima cerrada cambiando la razón social a “SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A.”, y luego se fusionó con la sociedad “Inmobiliaria Prodeco S.A.”, el extracto de esta transformación y fusión se publicó en el Diario Oficial de fecha 21 de julio de 2011 y se inscribió en el Registro de Comercio de Santiago a fojas 41.441 N° 30.764 año 2011.



MALL PUERTA DEL MAR – LA SERENA

Por escritura de fecha 23 de diciembre de 2011, otorgada en la Notaría de Santiago de don José Musalem Saffie, la sociedad se fusionó con la Sociedad “Inmobiliaria Vespucio S.A.” y se otorgaron nuevos Estatutos Sociales, el extracto de esta fusión y de los nuevos estatutos se publicó en el Diario Oficial de fecha 18 de enero de 2012 y se inscribió en el Registro de Comercio de Santiago a fojas 4.914 N° 3.391 del año 2012.

Finalmente por escritura pública de fecha 12 de diciembre de 2018 se constituyó una filial de Sociedad de Rentas Comerciales S.A. mediante escritura pública otorgada en la Notaría de Santiago de don Roberto Cifuentes Allel, la cual se publicó en el Diario Oficial de fecha 17 de diciembre de 2018 y se inscribió en el Registro de Comercio de La Serena a fojas 1.235 N° 492 del año 2018.



MALL PUERTA DEL MAR - LA SERENA

4.- Historia de la Compañía

En el año 2010, los hermanos Juan Pablo, Felipe y Carolina del Río Goudie, se adjudican las sociedades pertenecientes al holding Dersa, Inmobiliaria Prodeco S.A., Inmobiliaria La Serena Ltda. y Derco S.A.; y a fines del año 2010, formaron la “Sociedad Inmobiliaria Vespucio S.A.”, que agrupó los inmuebles con que operaban las sociedades del negocio automotriz Derco, con el fin de mejorar su gestión comercial, separando de este negocio la gestión inmobiliaria.

Sin embargo, el negocio inmobiliario para los tres hermanos del Río Goudie, no comienza en el año 2010, año a partir del cual ellos operan como holding en la conducción de los negocios que se adjudicaron y otros negocios que han desarrollado en el tiempo, sino que se remonta a los años en que, juntos a su padre y a sus otros hermanos, en 1984 deciden separar los inmuebles de propiedad de Sodimac en los cuales esta sociedad operaba el negocio comercial. Para ello, se transforma la sociedad Prodeco Ltda., en una sociedad inmobiliaria con el objeto de traspasarle los inmuebles de Sodimac, de modo de separar el negocio inmobiliario del negocio comercial. Por ello, se le cambia el nombre a “Inmobiliaria Prodeco Limitada”, se modifica su objeto social y se realiza un aumento en capital, el cual se pagó con el aporte de los bienes raíces con que operaba Sodimac y se estructuran los correspondientes contratos de arriendo. De esa manera, Prodeco se constituye en la principal sociedad inmobiliaria que proveía inmuebles a Sodimac para su operación comercial.

En enero de 1992, Prodeco adquiere por compraventa a la “Empresa de Transporte Ferroviario S.A.”, en la ciudad de La Serena, los terrenos que están al poniente de la estación ferroviaria. El paño de terreno adquirido fue de una superficie de casi 20,0 Hás., con el objeto de desarrollar a futuro un gran proyecto inmobiliario. Luego adquiere la antigua estación ferroviaria de esta ciudad, para integrarla al proyecto comercial y con ello conectar el futuro centro comercial con el centro de la ciudad.

Una vez separado formalmente los negocios inmobiliarios y comercial en Sodimac y para lograr una mayor independencia entre estos negocios, en el año 1992, se modifican los estatutos sociales de la sociedad “Inmobiliaria Prodeco Ltda.”, en dicha modificación la sociedad holding del grupo de empresas pertenecientes a la familia Del Río Goudie, “Dersa S.A.”, ingresa a la propiedad de la Inmobiliaria como controladora de ésta y se radica la administración de la sociedad inmobiliaria en el Holding del grupo y se incorporan arrendatarios distintos de Sodimac, lo cual profesionaliza la actuación de Prodeco.

Dada la especialización que esta sociedad había adquirido en la administración de una red de locales comerciales a lo largo de Chile, en 1997 se decide desarrollar un gran proyecto comercial en los terrenos adquiridos en la ciudad La Serena. Para ello, se divide Inmobiliaria Prodeco, naciendo la sociedad “Inmobiliaria La Serena Ltda.”, a la cual se le asignan los bienes raíces adquiridos a la “Empresa de Transporte Ferroviario S.A.”.

Esta nueva sociedad “Inmobiliaria La Serena Ltda.”, inicia la construcción de lo que hoy es el Mall Puerta del Mar, el cual inauguró sus operaciones comerciales a fines de 1998. Esta construcción ha estado en un proceso permanente de crecimiento, ya que ha ido incorporando en el tiempo nuevos operadores comerciales y espacios para recreación de las familias.



Luego, con motivo de la fusión de “Inversiones Sodimac S.A.”, sociedad matriz de Sodimac S.A. con la sociedad “S.A.C.I. Falabella” en octubre del año 2003, Prodeco vende algunos de los locales que estaban arrendados por Sodimac a la sociedad inmobiliaria del grupo Falabella. En los otros inmuebles arrendados a Sodimac, se estructuran contratos a largo plazo y Prodeco continúa con los arriendos, tanto a Sodimac, como a otros operadores comerciales de su red de locales.

En el año 2011, se inicia un proceso de fusión de las sociedades inmobiliarias antes referidas. En este proceso, en mayo del año 2011, la sociedad Inmobiliaria La Serena Ltda., se transforma en sociedad anónima, cambia su razón social a “Sociedad de Rentas Comerciales S.A.” y se fusiona absorbiendo a Inmobiliaria Prodeco S.A. y luego, en el mes de diciembre del año 2011, absorbe la Sociedad “Inmobiliaria Vespucio S.A.”, con lo cual incorpora a su patrimonio una cantidad importante de locales con contratos de arriendo de largo plazo.

En el año 2013, se materializa la inscripción de la compañía en la Superintendencia de Valores y Seguros. Esta inscripción se realizó con el objeto de poder emitir bonos de largo plazo para colocar en el mercado financiero local, y con ello adecuar la estructura financiera de la compañía para enfrentar el desarrollo de proyectos en el mediano y largo plazo.

Al respecto, podemos destacar que en el año 2017 la compañía inicia, por primera vez, la construcción de dos edificios de departamentos de vivienda para su posterior venta y una placa comercial para la obtención de renta de arrendamiento. Este proyecto, con los edificios de departamentos, agrega al negocio tradicional de renta de la compañía, una nueva área de negocio que es el desarrollo de proyectos inmobiliarios.

Un importante hecho a destacar, es la formación en diciembre del 2018 de la sociedad filial 100% de nuestra compañía, la cual se constituyó con el aporte de todos los activos que componen el centro comercial Mall Puerta del Mar en la ciudad de la Serena con el nombre de “Inmobiliaria La Serena SpA”. Ello se realizó considerando el gran aumento de tamaño que ha tenido dicho Mall y por lo tanto requiere una dedicación más especializada en cuanto a su administración, marketing, finanzas, etc.

Al término del año 2019, se está finalizando en proceso de construcción del edificio en avenida Las Condes, el cual además de departamentos para viviendas, cuenta con una placa comercial de gran tamaño. Con ello, la sociedad ha ingresado con éxito al desarrollo de proyectos habitacionales y comerciales.

Como se puede apreciar, actualmente, el negocio inmobiliario está radicado en su totalidad en la empresa “Sociedad de Rentas Comerciales S.A.”, la cual cuenta con los recursos humanos y financieros suficientes para desarrollar diversos proyectos en esta industria, ya sea directamente, como a través de filiales.



DIAGRAMA HISTÓRICO DE LA COMPAÑÍA





5.- Áreas de Negocios

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

Los sectores en los cuales tiene participación relevante SRC son los de arriendos al Retail y el de parques industriales, donde posee grandes superficies arrendadas para operaciones logísticas a grandes empresas. La distribución de los activos que posee la sociedad están localizados en siete regiones el país y en zonas consolidadas dentro de ellas.

Al realizar un análisis general de la industria Inmobiliaria es posible afirmar que esta es altamente competitiva, debido al gran número de actores que participan y a las bajas barreras de entrada. Dentro de los actores es posible identificar a las empresas de Retail dueñas de sus propias tiendas, Fondos de Inversión, Compañías de Seguros, Family Offices que administran propiedades de inversión, Empresas de Logística y Bodegajes, así como Operadores Comerciales.

Dentro de la cadena de valor dentro de la industria, se identifican 2 etapas donde se concentra el mayor valor: el desarrollo inmobiliario y la renta inmobiliaria. El desarrollo inmobiliario implica asumir el riesgo de desarrollar el negocio, desde la identificación de las necesidades, diseño del producto, construcción y comercialización. Mientras que la renta inmobiliaria es la etapa en la cual se explota el inmueble y la sociedad busca obtener la rentabilidad exigida al negocio.

Sociedad de Rentas Comerciales logra administrar de buena forma ambas etapas de la cadena de valor, teniendo en su portfolio de proyectos propiedades en etapas de desarrollo junto con propiedades en etapa de explotación. Esto complementado con el hecho de tener inmuebles que fueron desarrolladas íntegramente dentro de la empresa y con propiedades que han sido compradas con contratos de arrendamiento, logran un mix óptimo en la relación riesgo – rentabilidad.



6.- Actividades y Negocios 2019

Durante el año 2019 SRC mantuvo su portafolio de 27 propiedades, además de la filial Inmobiliaria La Serena, contabilizando un total de 28 propiedades como consolidado. Los principales arrendatarios en términos de ingresos y superficies utilizadas son Derco, Sodimac, Walmart, Unimarc y Cencosud, todos con contratos a largo plazo, lo que le permite obtener flujos estables, y sumado a unos bajos gastos de administración permite una generación de EBITDA estable en el tiempo.

SRC busca maximizar el valor de los arriendos dentro de los precios de mercado teniendo un mix de contratos (95%) a largo plazo muy estables en el tiempo, junto con una pequeña cantidad de contratos (5%) a corto plazo pero con un mayor margen. Más de un 98% de los contratos de SRC se encuentran indexados a UF, por lo que la generación de ingresos no se ve afectada por la inflación.

Los activos inmobiliarios de SRC están distribuidas en 7 regiones a lo largo de Chile, sumando una superficie total de 567.096 m2 de terreno y 204.940 m2 de construcción.

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

En total son 25 propiedades arrendadas a distintos actores de la actividad comercial a escala nacional, la gran mayoría con contratos de largo plazo. Las ubicaciones van desde la ciudad de La Serena a Puerto Montt. Entre nuestros arrendatarios destacan Derco, Sodimac, Unimarc, BCI, Itaú, Poder Judicial y la Ilustre Municipalidad de La Serena por mencionar algunas.



- **Centros comerciales – Filial Inmobiliaria La Serena: Arriendo de locales en Mall Puerta del Mar en La Serena.**

A fines del año 2018 Sociedad de Rentas Comerciales S.A. creó Inmobiliaria La Serena S.P.A, la cual es una filial 100% de SRC y cuyo único activo es el Mall Puerta del Mar ubicado en la ciudad de La Serena. Los principales clientes del Mall Puerta del Mar son importantes actores del retail nacional, como Walmart, Sodimac, Cencosud, Casa&Ideas, Forus, Banco de Chile Chuck e Cheese's. Adicionalmente se cuentan más de una veinte de arrendatarios en locales menores, módulos y patio de comidas..





- **Centros comerciales – Expansión de locales en Mall Puerta del Mar en La Serena.**

A comienzos del año 2018 Sociedad de Rentas Comerciales S.A. cerró una promesa de arrendamiento con un operador comercial, para una expansión de 4.200 m2 aproximadamente en el Mall Puerta del Mar. Durante el año 2019 se terminó el proyecto y fue entregado a arrendatario para su habilitación. Apertura estimada para marzo-abril de 2020



CUADROS CON LOS PRINCIPALES ARRENDATARIOS DE SRC Y FILIALES 2019

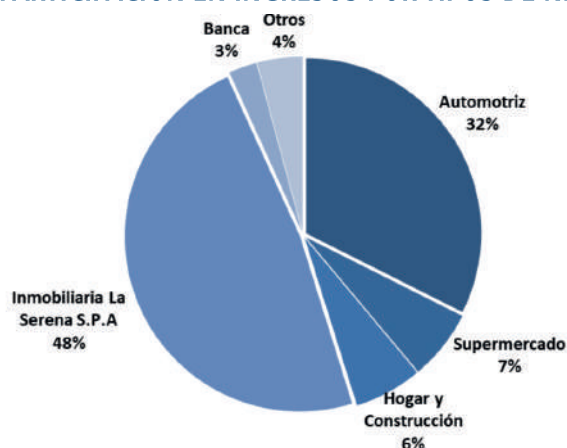
Distribución de Ingresos SRC

Sector	Arrendatario	Controlador	Porcentaje de los ingresos
Mall	Varios	Del Rio	43,9%
Automotriz	Derco	Del Rio	30,3%
Otros	Otros		25,7%
TOTAL			100,0%

Distribución de Ingresos Mall Puerta del Mar

Sector	Arrendatario	Categoría	Clasificación de Riesgo	Controlador	Porcentaje de los ingresos
Retail	Lider	Supermercado	AA	Walmart	15,7%
	Sodimac	Mejoramiento del Hogar	AA	Falabella	12,9%
	Johnson	Tienda por Departamento	BBB-	Cencosud	5,9%
	Casa & Ideas	Hogar	S/I	Colony	1,2%
	Chuck e Cheese's	Restaurant y Entretenimiento	S/I	Zabala	0,8%
	Mayorista	Supermercado	AA	Walmart	0,3%
Banca	Banco de Chile	Institución Financiera	AAA	Luksic	0,5%
Automotriz	Autoshopping	Venta y Servicios	S/I	Derco /	1,1%
		Automotrices y Maquinaria		Gildemeister	
Otros	Otros	Tiendas menores	S/I	Varios	5,4%
TOTAL					43,9%

PORCENTAJE DE PARTICIPACIÓN EN INGRESOS POR TIPOS DE NEGOCIO 2019





7.- Propiedades e Instalaciones

SRC tiene presencia a lo largo del país con 28 propiedades distribuidas en siete regiones. De estas el 61,67% del GLA se encuentra ubicado la Región Metropolitana. El resto de las propiedades se encuentra en regiones, siendo la de Coquimbo la que concentra la mayor proporción con 3 inmuebles que representan el 31,84% del GLA.

En abril de 2019 se inició el arriendo de 4 pisos con sus respectivos estacionamientos y bodegas, del edificio Andes de Cordova, ingresando un total de 2.200 m2 de oficinas al GLA. El uso de estas oficinas es para las oficinas corporativas de SRC, además de arriendo a terceros.

La propiedad ubicada en Av. Las Condes 12.911 se encuentra en proceso de término con un 99,9% de avance e iniciando los proceso de recepción municipal. La escrituración del proyecto se espera para el primer semestre de 2020.

CUADRO INMUEBLES SRC AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

Región	Comuna	M2 Terreno	M2 Construcción
R.M	Pudahuel	160.754	37.728
	Pudahuel	4.885	0
	Quilicura	65.040	19.550
	Santiago	4.209	2.638
	Quilicura	9.242	2.160
	La Florida	14.971	16.239
	La Florida	14.762	4.066
	Renca	31.480	11.587
	Las Condes (en desarrollo)	6.144	-
	Providencia	726	400
	Maipú	1.326	350
	Santiago	-	489
	Peñaflor	29.900	761
	Peñaflor	12.000	313
	La Florida	2.365	597
	Maipú	1.134	419
	Gran Avenida	1.548	550
	Vitacura	0	2.753
COQUIMBO	Inmobiliaria La Serena SpA	173.668	55.195
	La Serena	3.820	1.603
	La Serena	7.193	878
OTROS	Temuco	14.735	6.564
	Valdivia	2.114	1.038
	Valdivia	-	185
	Talcahuano	2.409	1.666
	Puerto Montt	464	558
	San Pedro	529	323
	Rancagua	585	585
TOTAL		566.000	169.192

Nota: El bien raíz arrendado a Derco en la Comuna de Pudahuel se compone de dos propiedades.



8.- 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 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.

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 30 de septiembre de 2019	Nota	Valor razonable registrado M\$	Jerarquía Valor Razonable		
			Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3
			M\$	M\$	M\$
Efectivo y equivalentes al efectivo	6	1.278.385	1.278.385	-	-
Fondos Mutuos		1.278.385	1.278.385		
Otros Activos Financieros	7	598.132	598.132	-	-
Bonos - Cartera Administrada		559.592	559.592		
Activos financieros a valor razonable		1.876.517	1.876.517	-	-

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	-	-



Los riesgos que se han identificado son los siguientes:

- Riesgo de Liquidez
- Riesgo de Crédito
- Riesgo Operacional
- 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 bajo nivel de endeudamiento 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.

31.12.2019

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	-	-	-	-	-	2.573.634	25.736.306	28.309.940
Intereses	-	1.121.300	1.121.300	1.121.300	1.121.300	1.095.815	5.351.654	10.932.669
Totales	-	1.121.300	1.121.300	1.121.300	1.121.300	3.669.449	31.087.960	39.242.609

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 2019 y 2018:

**31.12.2019**

Clasificaciones	Grupo MS	Tipo MS	Contraparte	Exposición MS	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	1.278.385	38,90
Valor Justo con cambios en resultados	Efectivo y equivalentes al efectivo	Fondos Inversion	Bancos	-	-
Valor Justo con cambios en resultados	Otros Activos Financieros	Otros Activos Fina	Bancos	559.592	17,03
Préstamos y cuentas por cobrar	Efectivo y equivalentes al efectivo	Saldo en caja	Bancos	-	-
Préstamos y cuentas por cobrar	Efectivo y equivalentes al efectivo	Saldo en banco	Bancos	126.735	3,86
Préstamos y cuentas por cobrar	Deudores comerciales y otras ctas por cobrar	Deudores comercial	Cliente nacionales	684.647	20,83
Préstamos y cuentas por cobrar	Empresas Relacionadas	Ctas por cobrar ent	Cientes relacionad	637.050	19,38
Exposición Total				3.286.409	100,00

31.12.2018

Clasificaciones	Grupo MS	Tipo MS	Contraparte MS	Exposición MS	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 Inversion	Bancos	5.970.409	75,76
Valor Justo con cambios en resultados	Otros Activos Financieros	Otros Activos Fina	Bancos	526.575	6,68
Préstamos y cuentas por cobrar	Efectivo y equivalentes al efectivo	Saldo en caja	Bancos	-	-
Préstamos y cuentas por cobrar	Efectivo y equivalentes al efectivo	Saldo en banco	Bancos	25.550	0,32
Préstamos y cuentas por cobrar	Deudores comerciales y otras ctas por cobrar	Deudores comercial	Cliente nacionales	571.460	7,25
Préstamos y cuentas por cobrar	Empresas Relacionadas	Ctas por cobrar ent	Cientes relacionad	437.005	5,55
Exposición Total				7.880.874	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.

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 y arriendos por cobrar (ver notas 6 y 8, respectivamente) riesgo que no se evalúa como relevante para los estados financieros.

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	ICR
FM Scotia Azul Corporativo - Serie V	Scotia Azul Asset Management AGF S.A.		AA fm/M1
Santander Monetario Inversionista	Santander Asset Management AGF S.A.	AA fm/M1	
Santander Monetario Corporativa	Santander Asset Management AGF S.A.	AA fm/M1	

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.

Riesgo Operacional

Sociedad de Rentas Comerciales S.A. cuenta con estrictos procedimientos de control de sus operaciones financieras a través de su departamento de Tesorería.

Por otra parte, el Área de Tecnología cuenta con procedimientos y sistemas de respaldo acordes con la naturaleza del negocio y los requerimientos de éste.

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 2019 y 2018, 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.

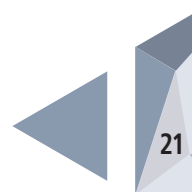
3. Sociedad de Rentas Comerciales S.A. tiene el 100% de sus contratos de arriendo a clientes expresados en Unidades de Fomento. De igual manera, el 100% de los pasivos de la empresa se encuentran expresados en esta unidad monetaria, por lo tanto, el riesgo de inflación se encuentra sumamente controlado.

Comité de Finanzas e Inversiones

En este comité se revisa la situación financiera de la Sociedad y se analizan las oportunidades de nuevos proyectos e inversiones.

Participan del Comité de Finanzas e Inversiones:

- Gerente General
- Gerente de Finanzas
- Gerente de Desarrollo
- Gerente Comercial
- Jefe de Tesorería





9.- Planes de Inversión

Durante el año 2019 se continuó con el plan de inversiones declarado por la compañía, así como se realizaron ajustes en los calendarios del mismo debido a la contingencia social de octubre de 2019

Desarrollo Edificio LC La Cabaña/Camino San Antonio, Las Condes 12.911- Comuna de Las Condes

Durante el año 2019 se continuó con el desarrollo del proyecto, dando término a la etapa de obras exteriores, terminaciones e instalaciones. El proyecto contempla la ejecución de 35.878 m², en 2 edificios de 9 pisos más uno retirado, 4 subterráneos, placa comercial y 192 departamentos. A diciembre de 2019 el avance físico del proyecto era de un 99,5% de las obras, con fecha de término de construcción estimada para el primer trimestre de 2020 y fecha de recepción municipal dentro del 2019. Los ingresos brutos por venta de departamentos están proyectados en UF 1.100.000 aproximadamente, con un retorno sobre las ventas estimado de un 13%. Por su parte la placa comercial generaría un CAP rate de un 8,12% en régimen.



Proyecto Mixto Vicuña Mackenna 9101

Se está en etapa de desarrollo de anteproyecto de un edificio de uso Mixto habitacional – comercial para el terreno devuelto por Sodimac en Av. Vicuña Mackenna 9101, La Florida.

El terreno tiene 14.000 m² en los cuales se puede desarrollar un strip center de 780 m² aproximadamente más 4 edificios de 10 pisos cada uno, con un total de 520 departamentos.

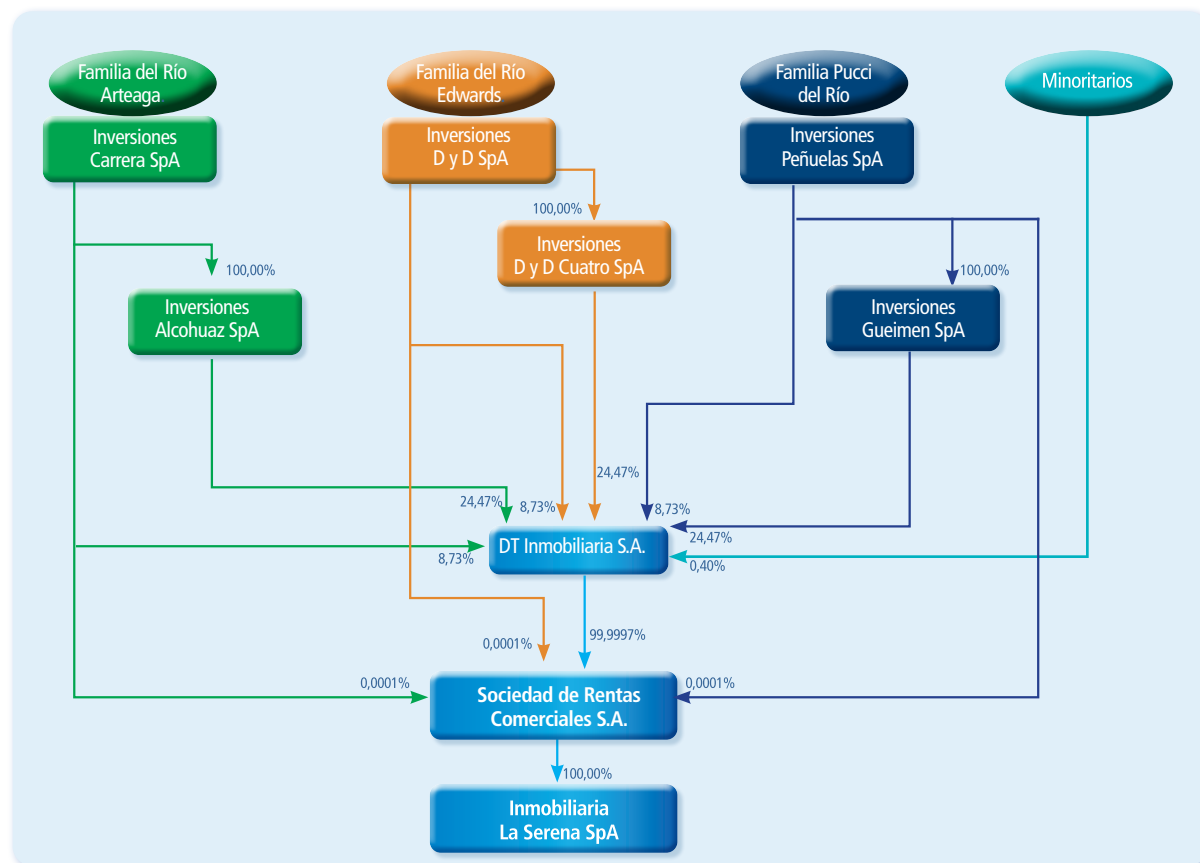
El volumen de venta bruta estimada es de UF 1.400.000.- y la renta estimada del strip center sería del orden de las UF 4.500.- anuales.

Durante el año 2019 se avanzó en la elaboración del anteproyecto, el ingreso del estudio de impacto vial y la preparación de la DIA. Se espera la obtención del permiso de edificación durante el tercer trimestre del 2020, para llamar a propuesta a final de año. El proyecto se planifica en 3 etapas, con un plazo total de desarrollo estimado en 7 años.

10.- Propiedad y Acciones

Al 31 de diciembre de 2019 la Compañía es propiedad en un 100% de sociedades de inversiones de cada uno de los hermanos y sus respectivas familias, Felipe, Carolina y Juan Pablo del Río Goudie, teniendo cada familia en forma indirecta el 33,33% de SRC como se muestra en el esquema siguiente:

CUADRO ESQUEMÁTICO DE PROPIEDADES DE SRC (DICIEMBRE 2019)



La Sociedad de Rentas Comerciales S.A. tiene un accionista mayoritario y tres accionistas minoritarios. Su capital está dividido en 9.000.000 acciones y sus accionistas son:

- DT Inmobiliaria S.A., RUT 76.058.268-9, que tiene 8.999.973 acciones correspondiente al 99,9997% de la sociedad.
- DT Carrera S.A., RUT 76.338.127-7, que tiene 9 acciones correspondientes al 0,0001%.
- DT Peñuelas S.A., RUT 76.338.177-3, que tiene 9 acciones correspondientes al 0,0001%.
- DT D y D S.A., RUT 76.338.126-9, que tiene 9 acciones correspondientes al 0,0001%.



Las personas naturales que conforman cada una de las familias controladoras, con sus respectivas participaciones indirectas en SRC, son las siguientes:

Felipe del Río Goudie y Familia

- **Felipe Aurelio Del Río Goudie**, RUT: 5.851.869-7, con un 10,42%
- **Mariana de Jesús Arteaga Vial**, RUT: 6.695.852-3, con 4,25%
- **Luis Felipe Del Río Arteaga**, RUT: 13.234.925-8, con 3,11%
- **Andrés Antonio Del Río Arteaga**, RUT 14.118.360-5, con un 3,11%
- **Martín Del Río Arteaga**, RUT 15.642.668-7, con un 3,11%
- **Javier Del Río Arteaga**, RUT 16.605.546-6, con un 3,11%
- **José Pablo Del Río Arteaga**, RUT 17.703.172-0, con un 3,11%
- **Mariana Teresita Carmen Del Río Arteaga**, RUT 18.641.820-4, con un 3,11%

Carolina del Río Goudie y Familia

- **Carolina Del Río Goudie**, RUT 6.888.500-0, con un 11,62%
- **Víctor Horacio Pucci Labatut**, RUT 6.474.224-8, con un 1,31%
- **Víctor José Pucci del Río**, RUT 15.643.671-2, con un 5,10%
- **Pablo Pucci del Río**, RUT 15.637.474-1, con un 5,10%
- **Rodrigo Pucci del Río**, RUT 16.371.133-8, con un 5,10%
- **Felipe Pucci del Río**, RUT: 18.392.648-9, con un 5,10%

Juan Pablo del Río Goudie y Familia

- **Juan Pablo Del Río Goudie**, RUT: 5.898.685-2, con un 13,36%
- **Patricia Edwards Braun**, RUT: 5.711.271-9, con un 1,49%
- **Elisa Del Río Edwards**, RUT: 12.628.617-1, con un 3,08%
- **Diego Del Río Edwards**, RUT: 13.234.004-8, con un 3,08%
- **Ana Del Río Edwards**, RUT: 13.435.488-7, con un 3,08%
- **Pedro José Del Río Edwards**, RUT: 15.382.612-9, con un 3,08%
- **Sara Del Río Edwards**, RUT: 15.641.769-6, con un 3,08%
- **Paula Del Río Edwards**, RUT: 16.371.405-1, con un 3,08%

11.- Dividendos

a) Política de dividendos:

La junta general de accionista 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.

b) Utilidad distribuable:

La utilidad distribuable del año 2019 alcanzó la suma de M\$18.268.822.-

c) Reparto de dividendos:

La Sociedad acordó en la Junta Ordinaria de Accionistas celebrada con fecha 30 de abril de 2019, entregar dividendos a sus accionistas por una suma de \$1.790.234.768, correspondiente al 50% de las utilidades originadas durante el ejercicio 2018, a un valor de \$199 por acción. Lo cual pagado a sus accionistas el día 29 de mayo de 2019, en las oficinas de la Compañía ubicadas en Avda. Alonso de Córdova N° 4125, piso 4, comuna de Vitacura.



12.- Transacción de Acciones

a) Accionistas Mayoritarios:

Durante el ejercicio del año 2019 no se efectuaron movimientos en la propiedad de las acciones de la Compañía, no existiendo constancia de transferencias de acciones por parte de sus accionistas. De esta forma la participación accionaria de la sociedad al 31 de diciembre de 2019 es la siguiente:

- DT Inmobiliaria S.A., RUT 76.058.268-9, tiene 8.999.973 acciones, correspondiente al 99,9997% de la sociedad.
- DT Carrera S.A., RUT 76.338.127-7, tiene 9 acciones, correspondiente al 0,0001%.
- DT Peñuelas S.A., RUT N° 76.338.177-3, que tiene 9 acciones correspondientes al 0,0001%.
- DT D y S S.A. RUT N° 76.338.126-9, que tiene 9 acciones correspondientes al 0,0001%.

b) Presidente, Directores y Gerentes:

Durante el ejercicio 2019, el Presidente, los Directores y Gerentes no efectuaron transacciones de acciones de la "Sociedad de Rentas Comerciales S.A.".

c) Comentarios y proposiciones de los accionistas:

Durante el ejercicio del año 2019 no hubo comentarios o proposiciones de los accionistas.

13.- Administración y Personal

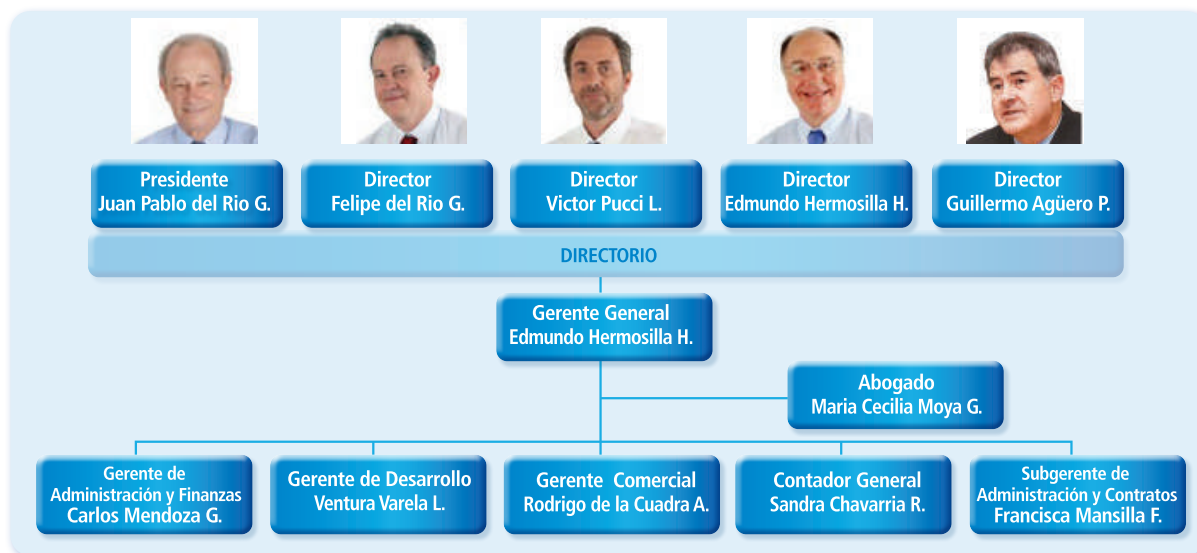
La administración de la Compañía corresponde a su Directorio, el cual delega autoridad en el Gerente General Edmundo Hermosilla Hermosilla, quien a la vez delega en sus principales ejecutivos.

El Directorio de Sociedad de Rentas Comerciales S.A. está compuesto por cinco miembros, Felipe del Río Goudie, Juan Pablo del Río Goudie, Victor Pucci Labatut, Guillermo Agüero Piwonka y Edmundo Hermosilla Hermosilla, los que se reúnen para tomar decisiones sobre nuevas inversiones y posibles proyectos. Los cinco miembros del Directorio revisan la gestión actual de los activos y aportan con su apta y extensa experiencia de más de 30 años en el mundo de los negocios.

Una vez tomadas las decisiones dentro del Directorio de la Compañía, la plana ejecutiva, la cual destaca por su amplia experiencia en el sector inmobiliario, con un promedio de más de 16 años en el sector, se encarga de llevarlas a cabo.



DIRECTORIO Y ADMINISTRACIÓN



a) Directorio:

Fue reelegido en la Junta Ordinaria de Accionistas del 30 de abril del año 2018 y está compuesto por las siguientes personas:

- **Juan Pablo del Río Goudie**, RUT 5.898.685-2, arquitecto, Presidente
- **Felipe Aurelio del Río Goudie**, RUT 5.851.869-7, ingeniero civil industrial, Director
- **Guillermo Agüero Piwonka**, RUT 4.779.273-8, ingeniero civil industrial, Director
- **Víctor Horacio Pucci Labatut**, RUT 6.474.224-8, ingeniero civil industrial, Director
- **Edmundo Sebastián Hermosilla Hermosilla**, RUT 6.634.832-6, ingeniero comercial, Director.

En la Junta Ordinaria de Accionistas que debe celebrarse en el primer cuatrimestre del año 2020, corresponde elegir al nuevo directorio.

La Sociedad de Rentas Comerciales S.A., funciona como sociedad anónima desde el año 2011, y hasta la fecha no han percibido rentas.

No hay Comité de Directores y no hay asesorías externas contratadas por el Directorio.



b) Ejecutivos Principales:

- Gerente General: **Edmundo Sebastián Hermosilla Hermosilla**, RUT 6.634.832-6, ingeniero comercial, desempeña su cargo desde mayo del año 2010.
- Gerente de Administración y finanzas: **Carlos Mendoza Gutierrez** RUT 10.618.136-5, ingeniero comercial, desempeña su cargo desde 23 de octubre de 2017.
- Gerente de desarrollo: **Ventura Varela Labbé**, RUT 13.829.579-6, constructor civil e ingeniero civil, desempeña su cargo desde octubre del año 2012.
- Gerente Comercial: **Rodrigo de la Cuadra Amenabar** RUT 15.365.711-4, ingeniero civil industrial, desempeña su cargo desde 01 de octubre de 2017.
- Abogado: **María Cecilia Moya Gutiérrez**, RUT 10.473.217-8, abogado, desempeña su cargo desde mayo del año 2010.
- Contador General: **Sandra Margarita Chavarría Rubilar**, RUT 9.772.264-1, contador auditor, desempeña su cargo desde mayo del año 2010.
- Subgerente de Administración y Contratos: **Francisca Mansilla Fernández**, RUT 15.378.312-8, abogado, desempeña su cargo desde abril del año 2013.

Remuneraciones recibidas por los ejecutivos principales en el año 2019 y 2018 fue un total de M\$394.474 y M\$398.164, respectivamente.

La compañía no tiene planes de compensación para sus ejecutivos principales.

c) Personal:

Al 31 de diciembre del 2019, la compañía registra un total de 36 trabajadores, que se dividen de la siguiente manera:

- 7 gerentes y ejecutivos principales, 21 profesionales y técnicos y 8 administrativos.



14.- Información sobre Hechos Esenciales o Relevantes

Durante el ejercicio 2019 Sociedad de Rentas Comerciales S.A. envió a la Superintendencia de Valores y Seguros, hoy Comisión para el Mercado Financiero, los siguientes Hechos Esenciales o Relevantes:

Con fecha 30 de abril de 2019, se celebró la Junta Ordinaria de Accionistas de Sociedad de Renta Comerciales S.A. En la que se adoptaron por la unanimidad de sus accionistas, entre otros los siguientes acuerdos:

- Se aprobó la Memoria, el Balance, el Estado de Resultados, el Estado de Flujo de Efectivo, las Notas a los Estados Financieros e Informe de los Auditores Externos, correspondiente al ejercicio 2018.

- Distribución de Utilidades y Reparto de Dividendos: se aprobó la disposición de distribuir dividendos con cargo al 50% de las utilidades del ejercicio 2018, las que se pagarían a más tardar el día viernes 31 de mayo de 2019.

- Designación de Auditores Externos: se designó a la compañía Pricewaterhouse quienes realicen la auditoria para el año 2019.

- Designación del periódico oficial: La junta acordó designar al Diario El Mercurio como periódico oficial de la compañía.

- Información sobre operaciones con partes relacionadas: El presidente informa que durante el año 2018 se efectuaron las siguientes operaciones con partes relacionadas:

a) Con fecha 26 de diciembre de 2018, se celebró tres contratos de compraventa, dos con la Sociedad Comercializadora de Repuestos S.A. y el otro con la Sociedad Dercoparts S.A.

b) Con fecha 28 de diciembre de 2018, recibimos de vuelta el local comercial arrendado a Sodimac ubicado en Vicuña Mackenna N°9101

- Remuneración del Directorio, por unanimidad se acuerda que por el año 2019 no se asigne ni pague dieta a los directores por concepto de remuneraciones.

- Firma del Acta, se firma por todos los accionistas y por el presidente y secretario.

- Otras materias propias de las Juntas Ordinarias de Accionistas, no se trataron otras materias.



15.- Responsabilidad Social y Desarrollo Sostenible

Sociedad de Rentas Comerciales S.A. Durante este año 2019 ha logrado grandes avances a nivel de su organización interna, implementando procedimientos y políticas que buscan fortalecer el alineamiento de los equipos de trabajo, con la finalidad de alcanzar de mejor manera los objetivos del negocio, y al mismo tiempo brindando apoyo y oportunidades de crecimiento a nuestros colaboradores. Se destaca además el levantamiento de perfiles de cargo y la detección de necesidades de capacitación en toda la organización, lo que ha motivado a generar planes de desarrollo profesional, todo esto sin descuidar nuestro compromiso adquirido que es conciliar trabajo, calidad de vida y familia.

Número de Personas por genero

Cargo	Hombres	Mujeres	Total
Directores	5	0	5
Gerentes	3	1	4
Trabajadores	18	12	30
total	26	13	39

Número de Personas por Nacionalidad

Cargo	Chilenos	Extranjeros	Total
Directores	5	0	5
Gerentes	4	0	4
Trabajadores	29	1	30
total	38	1	39

Número de Personas por Rango de Edad

Cargo	Menos de 30	Entre 30 y 40	Entre 41 y 50	Entre 51 y 60	Entre 61 y 70	Más de 70	Total
Directores					5		5
Gerentes		2	1		1		4
Trabajadores	6	12	6	4	1	1	30
total							39

Número de Personas por Antigüedad

Cargo	Menos de 3 años	Entre 3 y 6 años	Más de 6 y menos de 9 años	Entre 9 y 12 años	Mas de 12 años	Total
Directores			1	4		5
Gerentes	2		1	1		4
Trabajadores	16	7	7			30
total						39

Brecha Salarial por Género

cargo	Femenino/Masculino
Administrativo	-21,39%
Profesionales	7,92%
Supervisores y jefes	12,01%
Gerentes y subgerentes	17,08%

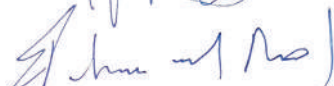
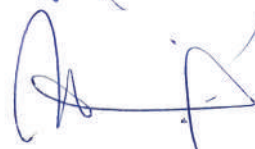
La brecha salarial por género, medida como la variación porcentual entre el sueldo bruto más bonos y otros beneficios promedio de las ejecutivas y trabajadoras versus los ejecutivos y trabajadores.





16.- DECLARACIÓN DE RESPONSABILIDAD

Los suscritos en sus calidades de Directores, Gerente General y Contador respectivamente, de Sociedad de Rentas Comerciales S.A., domiciliada en Av Alonso de Cordova 4125, oficina 401, declaran bajo juramento que la información proporcionada en la presente Memoria Anual año 2019 de la Sociedad de Rentas Comerciales S.A., incluyendo los Estados Financieros al 31 de diciembre de 2019 y notas explicativas que forman parte integral de ellos, son expresión fiel a la verdad, por lo que asumimos la responsabilidad legal correspondiente.

NOMBRE	CARGO	C.IDENTIDAD	FIRMA
Juan Pablo del Río Goudie	Presidente	5.898.685-2	
Felipe Aurelio del Río Goudie	Director	5.851.869-7	
Guillermo Agüero Piwonka	Director	4.779.273-8	
Víctor Horacio Pucci Labatut	Director	6.474.224-8	
Edmundo Hermosilla Hermosilla	Director	6.634.832-6	
Edmundo Hermosilla Hermosilla	Gerente General	6.634.832-6	
Sandra Chavarría Rubilar	Contador	9.772.264-1	









ESTADOS FINANCIEROS 2019

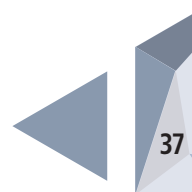




SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A. Y FILIAL

Estados Financieros correspondientes a los ejercicios
terminados al 31 de diciembre de 2019 y 2018
(con el informe de los Auditores Independientes)

2019





INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

Santiago, 14 de abril de 2020

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 filial, que comprenden los estados de situación financiera consolidados al 31 de diciembre de 2019 y 2018 y los correspondientes estados consolidados de resultados, de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo directo 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.

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

PwC Chile, Av. Andrés Bello 2711 - piso 5, Las Condes - Santiago, Chile
RUT: 81.513.400-1 | Teléfono: (56 2) 2940 0000 | www.pwc.cl



Santiago, 14 de abril de 2020
Sociedad de Rentas Comerciales S.A.

2

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 filial al 31 de diciembre de 2019 y 2018, 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).

Énfasis en un asunto – Cambio de política contable aplicable a propiedades de inversión

Tal como se explica en la Nota 2 j), durante el ejercicio la Sociedad optó por cambiar la política contable aplicable a sus propiedades de inversión pasando del método de valorización al costo al método de valorización a valor justo, de acuerdo con lo permitido por NIC 40 – *Propiedades de inversión*. En línea con lo establecido por NIC 8 *Políticas contables, cambios en las estimaciones contables y errores*, el cambio ha sido aplicado retroactivamente por lo que los estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2018 y el estado consolidado de situación financiera al 1 de enero de 2018 han sido re-expresados. No se modifica nuestra opinión respecto de este asunto.

Firmado digitalmente por Héctor Rodrigo Cabrera Moreno RUT: 13.184.400-k. El certificado correspondiente puede visualizarse en la versión electrónica de este documento.



Sociedad de Rentas Comerciales S.A.

CONTENIDO

• Estados de Situación Financiera Consolidados	41
• Estados de Resultados Consolidados	42
• Estados de Resultados Integrales Consolidados	42
• Estados de Cambios en el Patrimonio Consolidados	43
• Estados de Flujos de Efectivo Directo Consolidados	44
• Notas a los Estados Financieros Consolidados	45

M\$: Cifras expresadas en miles de pesos chilenos

UF: Cifras expresadas en unidades de fomento



ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA CONSOLIDADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y 2018 Y AL 1 DE ENERO DE 2018

ACTIVOS	Nota	31.12.2019 M\$	31.12.2018 M\$	01.01.2018 M\$
ACTIVOS CORRIENTES				
Efectivo y equivalentes al efectivo	6	1.405.120	6.345.834	19.658.561
Otros activos financieros	7	559.592	526.575	515.422
Otros activos no financieros	12	59.526	4.397	4.857
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	8	684.647	571.460	443.829
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas	9	637.050	437.005	240.697
Activos por Impuestos Corrientes	11	4.058.969	2.712.289	532.126
Total activos corrientes		7.404.904	10.597.560	21.395.492
ACTIVOS NO CORRIENTES				
Otros activos no financieros	12	108.714	68.588	57.892
Propiedades, planta y equipos, neto	13	25.242.769	20.209.562	19.061.293
Propiedades de inversión	14	176.549.938	152.544.194	131.276.218
Total activos no corrientes		201.901.421	172.822.344	150.395.403
TOTAL ACTIVOS		209.306.325	183.419.904	171.790.895

PATRIMONIO NETO Y PASIVOS	Nota	31.12.2019 M\$	31.12.2018 M\$	01.01.2018 M\$
PASIVOS CORRIENTES				
Otros pasivos financieros	15	176.079	212.992	164.823
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	16	473.297	296.781	151.426
Cuentas por pagar a entidades relacionadas	9	1.846.531	6.795	497
Pasivos por impuestos corrientes	11	119.969	78.844	107.975
Otros pasivos no financieros	17	1.382.672	51.498	723.937
Total pasivos corrientes		3.998.548	646.910	1.148.658
PASIVOS NO CORRIENTES				
Otros pasivos financieros	15	27.631.266	26.850.274	26.054.493
Pasivos por impuestos diferidos	11	32.645.964	27.375.286	25.282.777
Otros pasivos no financieros	17	107.817	103.292	100.574
Total pasivos no corrientes		60.385.047	54.328.852	51.437.844
TOTAL PASIVOS		64.383.595	54.975.762	52.586.502
PATRIMONIO				
Capital emitido	18	37.943.617	37.943.617	37.943.617
Ganancias acumuladas		106.979.113	90.500.525	81.260.776
Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora		144.922.730	128.444.142	119.204.393
Total patrimonio		144.922.730	128.444.142	119.204.393
TOTAL DE PATRIMONIO Y PASIVOS		209.306.325	183.419.904	171.790.895



ESTADOS DE RESULTADOS CONSOLIDADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y 2018

ESTADO DE RESULTADOS	Nota	01.01.2019 31.12.2019 M\$	01.01.2018 31.12.2018 M\$
Estado de resultados por función			
Ingresos de actividades ordinarias	21	9.399.310	9.573.698
Costos de ventas	21	(1.936.277)	(1.023.966)
Ganancia bruta		7.463.033	8.549.732
Gastos de administración	22	(1.910.578)	(1.442.414)
Otros Ingresos, por función	21	20.219.412	6.357.677
Otros gastos, por función	23	(42.545)	(181.599)
Ganancia de actividades operacionales		25.729.322	13.283.396
Ingresos financieros	26	211.700	828.671
Costos financieros	24	(1.117.795)	(1.064.282)
Resultado por unidades de reajuste	25	(361.524)	(489.055)
Ganancia, antes de impuestos		24.461.703	12.558.730
Resultado por impuestos a las ganancias	11	(6.192.881)	(3.320.736)
Ganancia del ejercicio		18.268.822	9.237.994
Ganancia, atribuible a los propietarios de la controladora	19	18.268.822	9.237.994
GANANCIA DEL EJERCICIO		18.268.822	9.237.994

ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES CONSOLIDADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y 2018

ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES	Nota	01.01.2019 31.12.2019 M\$	01.01.2018 31.12.2018 M\$
Ganancia del ejercicio	19	18.268.822	9.237.994
Componentes de otros resultados integrales antes de impuestos		-	-
Otro resultado integral antes de impuestos		-	-
Otro resultado integral		-	-
Resultado integral total		18.268.822	9.237.994
Ganancias por acción		-	-
Ganancia básica por acción		-	-
Ganancia básica por acción de operaciones continuadas	19	2.029,87	1.026,44
Ganancia básica por acción de operaciones discontinuadas		-	-
Ganancia por acción básica		2.029,87	1.026,44
Ganancia diluida por acción		-	-
Ganancias diluida por acción de operaciones continuadas		2.029,87	1.026,44
Ganancias diluida por acción de operaciones discontinuadas		-	-
GANANCIA DILUIDA POR ACCION		2.029,87	1.026,44

Las notas adjuntas desde la N° 1 a la N° 31 forman parte integral de estos estados financieros



ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO CONSOLIDADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y 2018

31 de Diciembre de 2019	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 2019	18	37.943.617	90.500.525	128.444.142	128.444.142
Cambios en patrimonio					
Ganancia del ejercicio		-	18.268.822	18.268.822	18.268.822
Incremento (decremento) por transferencia y otros					
Dividendos			(1.790.234)	(1.790.234)	(1.790.234)
Total cambios en patrimonio		-	16.478.588	16.478.588	16.478.588
Saldo final al 31 de diciembre de 2019	18	37.943.617	106.979.113	144.922.730	144.922.730

31 de Diciembre de 2018 Reexpresado	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					
Ajuste por reexpresión 01.01.2018			33.447.518	33.447.518	33.447.518
Saldo inicial al 1 de enero de 2018	18	37.943.617	81.260.776	119.204.393	119.204.393
Incremento por Implementaciones nuevas normas (1)			1.755	1.755	1.755
Ganancia del ejercicio		-	9.237.994	9.237.994	9.237.994
Ajuste por reexpresión					
Incremento (decremento) por transferencia y otros					
Total cambios en patrimonio		-	9.239.749	9.239.749	9.237.994
Saldo final al 31 de diciembre de 2018	18	37.943.617	90.500.525	128.444.142	128.444.142



ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO DIRECTO CONSOLIDADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y 2018

ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO DIRECTO	01.01.2019 31.12.2019 M\$	01.01.2018 31.12.2018 M\$
FLUJO ORIGINADO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		
Recaudación de deudores por ventas	12.027.170	10.726.973
Pagos a proveedores y personal	(4.692.049)	(3.837.083)
IVA y otros similares pagados	(583.859)	(1.821.999)
Flujo neto proveniente de actividades de operación	6.751.262	5.067.891
FLUJO ORIGINADO POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		
Adiciones de Propiedades, planta, equipos y propiedades de inversión	(10.824.266)	(18.154.797)
Ventas y Bajas de Propiedades, planta, equipos y propiedades de inversión		9.635
Inversiones en Instrumentos Financieros	197.292	20.926
Prestamos otorgados a entidades relacionadas	-	(556)
Rec. Prestamos otorgados a entidades relacionadas	-	296
Intereses y reajuste ganados	-	828.671
Flujo neto (utilizados en) actividades de inversión	(10.626.974)	(17.295.825)
FLUJO ORIGINADO POR ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO		
Obtención de préstamos de entidades relacionadas	1.836.200	9.519
Reparto de dividendos	(1.790.235)	-
Pago de Intereses por Títulos de Deuda	(1.110.968)	(1.090.444)
Pagos de préstamos de entidades relacionadas	-	(3.868)
Flujo neto (utilizados en) actividades de financiamiento	(1.065.003)	(1.084.793)
Variación neta del efectivo y efectivo equivalente durante el ejercicio	(4.940.714)	(13.312.727)
Saldo inicial de efectivo y efectivo equivalente	6.345.834	19.658.561
Saldo final de efectivo y efectivo equivalente	1.405.120	6.345.834



ÍNDICE

NOTA 1- Información general de la sociedad	46
NOTA 2- Bases de presentación de los Estados Financieros	47
NOTA 3- Pronunciamientos Contables	50
NOTA 4- Políticas contables significativas	53
NOTA 5- Información financiera por segmento	62
NOTA 6- Efectivo y equivalentes al efectivo	63
NOTA 7- Otros Activos Financieros Corrientes	64
NOTA 8- Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	64
NOTA 9- Cuentas por cobrar y pagar a entidades relacionadas	67
NOTA 10- Transacciones con entidades relacionadas más significativas	68
NOTA 11- Impuesto a las ganancias e impuestos diferidos	69
NOTA 12- Otros activos no financieros corrientes y no corrientes	71
NOTA 13- Propiedades, planta y equipos	72
NOTA 14- Propiedades de inversión	75
NOTA 15- Otros pasivos financieros	78
NOTA 16- Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	80
NOTA 17- Otros pasivos no financieros corrientes y no corrientes	81
NOTA 18- Patrimonio	81
NOTA 19- Ganancia por acción	82
NOTA 20- Activos y pasivos financieros	83
NOTA 21- Ingresos y Costos	84
NOTA 22- Gastos de administración y ventas	84
NOTA 23- Otros Gastos por Función	85
NOTA 24- Costos financieros	85
NOTA 25- Resultados con unidades reajustables	85
NOTA 26- Ingresos financieros	86
NOTA 27- Medio ambiente	86
NOTA 28- Políticas de gestión de riesgos	86
NOTA 29- Cauciones obtenidas de terceros	89
NOTA 30- Contingencias y restricciones	89
NOTA 31- Hechos posteriores	90



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 Alonso de Córdova 4125 Of. 401, Comuna de Vitacura, Santiago.

Propiedad y control de la entidad

Al 31 de diciembre de 2019 la composición accionaria de Sociedad de Rentas Comerciales S.A., es la siguiente:

PROPIEDAD Y CONTROL	Rut del Accionista	Nº de Acciones	Participación total
DT Inmobiliaria S.A.	76.058.268-9	8.999.973	99,9997%
DT Carrera S.A.	76.338.127-7	9	0,0001%
DT Peñuelas S.A.	76.338.177-3	9	0,0001%
DT D y D S.A.	76.338.126-9	9	0,0001%
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. principalmente, la Sociedad mantiene una concentración de ingresos con estas relacionadas, lo que representa el 57,34% al 31 de diciembre de 2019.



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 Consolidados al 31 de diciembre de 2019 y 2018 y al 1 de enero de 2018.
- Estados de Resultados Consolidados al 31 de diciembre de 2019 y 2018.
- Estados de Resultados Integrales Consolidados al 31 de diciembre de 2019 y 2018.
- Estados de Cambios en el Patrimonio Consolidados al 31 de diciembre de 2019 y 2018.
- Estados de Flujos de Efectivo directo Consolidados al 31 de diciembre de 2019 y 2018.

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 2019 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 lo establecido por la Norma Internacional de Contabilidad N° 12 (NIC 12) y por lo tanto, representó un cambio del 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.

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 14 de abril de 2020.

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.
- Determinación de valor justo de 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.

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.

RUT	Nombre Sociedad	País	Tipo de relación	Porcentaje de Participación	
				31.12.2019	31.12.2018
76.963.225-5	Inmobiliaria La Serena S.p.A.	Chile	Filial	100%	100%

j) Cambio de política contable de las Propiedades de Inversión

La Sociedad aprueba por unanimidad de sus miembros en el directorio del 26 de agosto del año 2019 el cambio de política contable de las propiedades de inversión del valor de costo al de valor razonable (fair value), lo que generó la reexpresión de los estados financieros al 01 de enero de 2018, al 31 de diciembre de 2018 para hacer comparativas las notas correspondientes.

A continuación, se presenta la apertura de los ajustes realizados en cada ejercicio:

BALANCES CON AJUSTES		Balance Reexpresado al 01.01.2018			Balance Reexpresado al 31.12.2018			Balance
Rubro	Informe Emitido 31.12.2017	Ajuste MS	01.01.2018 MS	Informe Emitido 31.12.2018	Ajuste MS	31.12.2018 MS	31.12.2019 MS	
ACTIVOS NO CORRIENTES								
Otros activos no financieros	57.892		57.892	68.588		68.588	108.714	
Propiedades, planta y equipos, neto	1.343.660	17.717.633 (1)	19.061.293	150.707	20.058.855 (1)	20.209.562	25.242.769	
Propiedades de inversión	95.410.360	35.865.858 (2)	131.276.218	111.049.161	41.495.033 (2)	152.544.194	176.549.938	
Total activos no corrientes	96.811.912	53.583.491	150.395.403	111.268.456	61.553.888	172.822.344	201.901.421	
PASIVOS NO CORRIENTES								
Otros pasivos financieros	26.054.493		26.054.493	26.850.274		26.850.274	27.631.266	
Pasivos por impuestos diferidos	5.146.805	20.135.972 (3)	25.282.777	4.926.440	22.448.846 (3)	27.375.286	32.645.964	
Otros pasivos no financieros	100.574		100.574	103.291		103.292	107.817	
Total pasivos no corrientes	31.301.872	20.135.972	51.437.844	31.880.005	22.448.846	54.328.852	60.385.047	
PATRIMONIO								
Capital emitido	37.943.617		37.943.617	37.943.617		37.943.617	37.943.617	
Ganancias acumuladas	47.813.258	33.447.518 (4)	81.260.776	51.395.483	39.105.042 (4)	90.500.525	106.979.113	
Total patrimonio	85.756.875	33.447.518	119.204.394	89.339.100	39.105.042	128.444.142	144.922.731	



ESTADO DE RESULTADOS CON AJUSTE			
ESTADO DE RESULTADOS	Inf. Emitido 31.12.2018 SM	Ajuste SM	Reexpresado 31.12.2018 SM
Estado de resultados por función			
Ingresos de actividades ordinarias	9.573.698		9.573.698
Costos de ventas	(2.416.322)	1.392.356 (5)	(1.023.966)
Ganancia bruta	7.157.376		8.549.732
Gastos de administración	(1.442.414)		(1.442.414)
Otros Ingresos, por función	-	6.357.677 (6)	6.357.677
Otros gastos, por función	(181.599)		(181.599)
Ganancia de actividades operacionales	5.533.363		13.283.396
Ingresos financieros	828.671		828.671
Costos financieros	(1.064.282)		(1.064.282)
Resultado por unidades de reajuste	(489.055)		(489.055)
Ganancia, antes de impuestos	4.808.697		12.558.730
Resultado por impuestos a las ganancias	(1.228.227)	(2.092.509) (7)	(3.320.736)
Ganancia del ejercicio	3.580.470		9.237.994

j) Cambio de política contable de las Propiedades de Inversión (continuación)

Explicación de Ajustes

- (1) Reclasificación de activos, obras en curso y terrenos a propiedad planta y equipos.
- (2) Ajuste a valor razonable de las propiedades de inversión por M\$53.583.491 al 1-1-2018 y M\$61.553.88 al 31-12-2018, neto de la reclasificación en punto (1).
- (3) Incremento del impuesto diferido por aumento de propiedades de inversión.
- (4) Ajuste a patrimonio efecto neto de valor razonable e impuesto diferido.
- (5) Eliminación de depreciación por cambio de criterio contable de las propiedades de inversión.
- (6) Ajuste a resultado del ejercicio del incremento por revalorización.
- (7) Ajuste impacto del impuesto diferido en el resultado del ejercicio.

NOTA 3- Pronunciamientos Contables

a) Normas, interpretaciones y enmiendas obligatorias por primera vez para los ejercicios financieros iniciados el 1 de enero de 2019, continuación

Enmienda a NIIF 11 “Acuerdos Conjuntos” Publicada en diciembre de 2017. La enmienda aclaró, 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.

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 requiere 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.



Enmienda a NIC 19 “Beneficios a los empleados” Publicado en febrero de 2018. La enmienda requiere 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.

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	Obligatoria para ejercicios iniciados a partir de
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”.	01/01/2021
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.	01/01/2020
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.	01/01/2020
Enmienda a NIIF 9, NIC 39 y NIIF 7 “Reforma de la tasa de interés de referencia” Publicado en septiembre 2019. Estas enmiendas brindan ciertas simplificaciones en relación con la reforma a las tasas de interés de referencia. Las simplificaciones se relacionan con la contabilidad de cobertura y tienen efecto en la reforma IBOR la cual generalmente no debería hacer que la contabilidad de coberturas finalice. Sin embargo, cualquier ineficacia de cobertura debe continuar registrándose en resultados.	01/01/2020
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.	Indeterminado



La administración de la Sociedad estima que la adopción de las normas, interpretaciones y enmiendas antes descritas, no tendrá un impacto significativo en los estados financieros [consolidados] de la Sociedad en el período de su primera aplicación.

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 9, NIC 39 y NIIF 7 “Reforma de la tasa de interés de referencia” Publicado en septiembre 2019. Estas enmiendas brindan ciertas simplificaciones en relación con la reforma a las tasas de interés de referencia. Las simplificaciones se relacionan con la contabilidad de cobertura y tienen efecto en la reforma IBOR la cual generalmente no debería hacer que la contabilidad de coberturas finalice. Sin embargo, cualquier ineficacia de cobertura debe continuar registrándose en resultados.

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

La siguiente fue emitida por el IASB, y si bien su aplicación estaba prevista para el 2016, dicho organismo cambió su posición y ahora su fecha de aplicación está aún por definirse.

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 de la Sociedad estima que la adopción de las normas, interpretaciones y enmiendas antes descritas, no tendrá un impacto significativo en los estados financieros consolidados de la Sociedad en el período de su primera aplicación.

La Administración ha aplicado inicialmente la Norma NIIF 16 e IFRIC 23 a contar del 1 de enero de 2019, pero no tienen efecto sobre los estados financieros de la Sociedad.

• Aplicación de NIIF 16 – Arrendamientos

El IASB publicó en enero de 2016 la IFRS 16 que establece el principio para el reconocimiento, medición, presentación y revelación de arrendamientos. NIIF 16 sustituye a la NIC 17 actual, CINIIF 4, SIC-15 Y SIC-27, e introduce un único modelo de contabilidad para los arrendamientos estableciendo la obligación de reconocer los activos y pasivos de todos los contratos de arrendamiento, a menos que el contrato sea por un corto plazo o el activo subyacente sea de bajo valor.

• Aplicación de IFRIC 23 - Incertidumbre frente a los Tratamientos del Impuesto a las Ganancias

La sociedad aplicó a contar del 1 de enero de 2019, el nuevo estándar de Incertidumbre frente a los tratamientos del Impuesto a la Ganancia (CINIIF 23). El nuevo estándar tiene como objetivo aclarar cómo aplicar los requerimientos de reconocimiento y medición de la NIC 12 cuando existe incertidumbre frente a los tratamientos del impuesto a las ganancias.



Tal como lo establece la norma cuando existe incertidumbre frente a los tratamientos del impuesto a las ganancias, esta Interpretación aborda:

- (a) si una entidad considerará por separado el tratamiento impositivo incierto;
- (b) los supuestos que una entidad realiza sobre la revisión de los tratamientos impositivos por las autoridades fiscales;
- (c) cómo determinará una entidad la ganancia fiscal (pérdida fiscal), las bases fiscales, pérdidas fiscales no utilizadas, créditos fiscales no utilizados y tasas fiscales;
- (d) cómo considerará una entidad los cambios en hechos y circunstancias;
- (e) contingencias probables con la autoridad tributaria;
- (f) cambios de criterios del SII respecto de fiscalizaciones anteriores; y
- (g) posiciones inciertas provenientes de algún cambio en la normativa tributaria.

Actualmente la Sociedad ha evaluado que la aplicación de esta norma no tiene impacto en los estados financieros al 31 de diciembre de 2019.

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 2019, 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 2019 y al 31 de diciembre de 2018, los tipos de cambio de las monedas son los siguientes:

	31.12.2019	31.12.2018
Unidad de Fomento	28.309,94	27.565,79



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. 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 periodo 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 2019 y 31 de diciembre de 2018, 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 actúasen 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 2019 y 31 de diciembre de 2018, la Sociedad no mantiene pasivos medidos a valor razonable.



• 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 2019 y 31 de diciembre de 2018, la Sociedad presenta activos financieros y propiedades de inversión a valor razonable con cambios en resultado detallado en Nota 6, 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 2019 y 31 de diciembre de 2018, 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 a lo menos doce meses después de la fecha de cierre de los estados financieros.

Al 31 de diciembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018, en esta obligación se encuentra únicamente el interés por concepto de bonos.

• 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 2019 y 31 de diciembre de 2018, 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 revertida 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 2019 y 31 de diciembre de 2018, el movimiento de deterioro en los clientes y cuentas por cobrar se presenta en Nota 8 e).

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 2019 y 31 de diciembre de 2018, la Sociedad no ha reconocido Activos no financieros con deterioro.

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 las reparaciones y mantenciones se cargan en el resultado del ejercicio en el que se incurre.

g) Propiedades, Planta y Equipos, continuación

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.

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 utiles	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.



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 arrendamiento.

Las Propiedades de Inversión son reconocidas inicialmente a costo de adquisición lo que incluye principalmente su precio de compra y cualquier desembolso directamente atribuible. El grupo ha elegido como política contable para las valoraciones subsecuentes de estos activos el modelo de valor razonable. Las variaciones en este valor se reconocen en los resultados del ejercicio en que se producen y no son objeto de depreciaciones anuales.

Las propiedades de inversión son valorizadas mediante un proceso de tasación determinada por un valuador externo, independiente y calificado, con experiencia en las localidades y categoría de las propiedades valuadas.

Las metodologías utilizadas en la determinación del valor se basan en un enfoque de mercado, el cual consiste en calcular el valor razonable del activo, sobre la base de información de valor que los inversionistas han pagado o pagarían por activos similares en el mercado.

Las metodologías que se utilizaron para la medición de las propiedades de inversión fueron 3:

- 1)** Comparación de mercado: método mediante el cual se asigna el valor a la propiedad en base a la comparación de ésta con otros bienes de similares características u homologables (valorización Nivel II).
- 2)** Enfoque de costo: método en el que el valor justo de la propiedad se determina en función comparación de mercado para el terreno y el valor físico de las construcciones, que corresponde al costo de reposición a nuevo del bien, depreciado según la antigüedad de sus componentes, grado de obsolescencia y estado de mantención (valorización nivel III).
- 3)** Capitalización de rentas: método que consiste en proyectar los flujos de ingresos y costos que genera el bien raíz por su arriendo durante su vida útil, descontando tales flujos a una tasa de rentabilidad (o reflejo de riesgo) (valorización Nivel III).

Los supuestos claves utilizados en las valorizaciones mediante el método de Capitalización de rentas corresponden a:

Tasa de descuento (WACC) : 5,4% en 2019 y 5,72% en 2018

Tasas de ocupación: rango de 95-98% en 2019 y 2018.

No se consideró crecimiento real en flujos a perpetuidad.

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 reestimadas en cada cierre contable.



h) Propiedades de Inversión

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.

i) 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.

j) 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.



k) Impuesto a las Ganancias e Impuestos diferidos (continuación)

Impuesto a la Renta

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.

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.



ñ) 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 2019 y 31 de diciembre 2018.

o) 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

p) 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.

El día viernes 31 de mayo de 2019, en las oficinas ubicadas en Avenida Alonso de Cordova 4125, piso 4, comuna de Vitacura, la Sociedad efectuó el pago de dividendos a sus Accionistas debidamente inscritos, por acuerdo adoptado en Junta Ordinaria de Accionistas del día 30 de abril del 2019. En esta se acordó por unanimidad distribuir el 50% de las utilidades del ejercicio 2018 como dividendo, lo que equivale a la cantidad total de M\$1.790.234, correspondiente a \$ 199 por acción.

q) 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.

r) Otros pasivos no financieros

Esta categoría comprende principalmente anticipo de clientes inmobiliarios y corresponden a anticipos efectuados por clientes al momento de la reserva, de la firma de la promesa de compra venta, entre otros y se considera un abono al valor de la propiedad aludida en la promesa al momento de escriturar finalmente la venta de inmueble.



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	31.12.2019	31.12.2018
	M\$	M\$
Ingresos de actividades ordinarias	9.399.310	9.573.698
Costos de ventas	(1.936.277)	(1.023.966)
Ganancia bruta	7.463.033	8.549.732
Gastos de administración	(1.910.578)	(1.442.414)
Ingresos financieros	211.700	828.671
Costos financieros	(1.117.795)	(1.064.282)
Otros Ingresos, por función	20.219.412	6.357.677
Otros gastos, por función	(42.545)	(181.599)
Resultado por unidades de reajuste	(361.524)	(489.055)
Ganancia, antes de impuestos	24.461.703	12.558.730
Beneficio (gasto) por impuestos a las ganancias	(6.192.881)	(3.320.736)
Ganancia	18.268.822	9.237.994
Información General sobre Estados Financieros	31.12.2019	31.12.2018
	M\$	M\$
Activos corrientes totales	7.404.904	10.597.560
Activos no corrientes totales	201.901.421	172.822.344
Total Activos	209.306.325	183.419.904
Pasivos corrientes totales	3.998.548	646.910
Pasivos no corrientes totales	60.385.047	54.328.852
Total Pasivos	64.383.595	54.975.762
Total patrimonio	144.922.730	128.444.142
Total Patrimonio	144.922.730	128.444.142
Total de Patrimonio y Pasivos	209.306.325	183.419.904



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 EFFECTIVO	31.12.2019 M\$	31.12.2018 M\$
Bancos (a)	126.735	25.550
Fondos Mutuos (b)	1.278.385	349.875
Fondos de Inversión (c)	-	5.970.409
Total Efectivo y Equivalentes al Efectivo	1.405.120	6.345.834

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	31.12.2019 M\$	31.12.2018 M\$
Banco de Chile	1.797	8.102
Banco Santander	81.229	11.317
Banco Santander - La Cabaña	37.581	3
Banco Estado	6.128	6.128
Total	126.735	25.550

b) Fondos Mutuos

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

FONDOS MUTUOS	Nº cuotas	Valor Cuota \$	Saldo M\$
Al 31 de diciembre de 2019			
ScotiaAzul Corporativo - Serie V	381.545,6527	1.602,0334	611.249
Santander Monetario Inversionista	4.099,2690	46.352,2122	190.010
Santander Monetario Corporativa	326.003,7687	1.449,3639	472.498
Santander Monetario Ejecutiva	3.252,3196	1.422,7971	4.628
Total			1.278.385
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

**c) Fondos de Inversión**

El detalle de las inversiones en cuotas de fondos de inversión es el siguiente al 31 de diciembre de 2019 y al 31 de diciembre de 2018:

Al 31 de diciembre de 2019 la sociedad no mantiene cuotas en fondos de inversión.

FONDOS DE INVERSION	N° 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

NOTA 7- Otros activos financieros

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 2019 y al 31 de diciembre de 2018 es el siguiente:

Otros Activos Financieros Corrientes	31.12.2019 M\$	31.12.2018 M\$
Bonos	559.592	526.575
Total Otros Activos Financieros Corrientes	559.592	526.575

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 2019 y al 31 de diciembre de 2018, es la siguiente:

Deudores Comerciales y otras cuentas por cobrar, neto Corriente	31.12.2019 M\$	31.12.2018 M\$
Deudores por Arriendos	475.547	137.722
Otros documentos por cobrar	209.100	39.260
Anticipo de proveedores	-	394.478
	684.647	571.460



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	31.12.2019 M\$	31.12.2018 M\$
Deudores por Arriendos	632.152	229.706
Otros documentos por cobrar	209.100	39.260
Totales deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, bruto Corriente	841.252	268.966

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

Vencimientos de los deudores comerciales	31.12.2019 M\$	31.12.2018 M\$
Vencimiento menor de tres meses	634.161	(7.788)
Vencimiento entre tres y seis meses	(46.913)	21.051
Vencimiento entre seis y doce meses	125.292	76.870
Totales deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	712.540	90.133

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 2019 y al 31 de diciembre de 2018:

31.12.2019	CARTERA NO SECURITIZADA				CARTERA SECURITIZADA				
Tramo de morosidad	Nº Clientes cartera no repactada M\$	Monto Cartera no repactada bruta	Nº Clientes cartera repactada	Monto Cartera repactada bruta M\$	Nº Clientes cartera no repactada	Monto Cartera no repactada bruta	Nº Clientes cartera repactada	Monto Cartera repactada bruta	Monto Total cartera bruta M\$
A1 día	18	128.712	-	-	-	-	-	-	128.712
1-30 días	73	407.195	-	-	-	-	-	-	407.195
31-60 días	60	216.882	-	-	-	-	-	-	216.882
61-90 días	35	10.084	-	-	-	-	-	-	10.084
91-120 días	55	32.185	-	-	-	-	-	-	32.185
121-150 días	15	(192.826)	-	-	-	-	-	-	(192.826)
151-180 días	16	113.728	-	-	-	-	-	-	113.728
181-210 días	15	1.699	-	-	-	-	-	-	1.699
211-250 días	10	104.307	-	-	-	-	-	-	104.307
> 250 días	39	19.286	-	-	-	-	-	-	19.286
Total	336	841.253	-	-	-	-	-	-	841.252



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 2019 y al 31 de diciembre de 2018, continuación:

31-12-2018	CARTERA NO SECURITIZADA				CARTERA SECURITIZADA				
Tramo de morosidad	N° Clientes cartera no repactada MS	Monto Cartera no repactada bruta	N° Clientes cartera repactada	Monto Cartera repactada bruta MS	N° Clientes cartera no repactada	Monto Cartera no repactada bruta	N° Clientes cartera repactada	Monto Cartera repactada bruta	Monto Total cartera bruta MS
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

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

Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	Número de clientes en cartera	
	31.12.2019	31.12.2018
Deudores por cobrar y otros documentos por cobrar	114	108
Total deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	114	108

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	31.12.2019 MS	31.12.2018 MS
Saldo Inicial	(91.984)	(96.645)
Deterioro del período	-	-
Utilización del período	(64.621)	4.661
Totales Deterioro por deudas incobrables	(156.605)	(91.984)

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 2019 y al 31 de diciembre de 2018.

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 2019 y al 31 de diciembre 2018.



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.

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 2019 y 2018 se iniciaron acciones de cobro judicial con los siguientes clientes:

- Phillipa Martin E.I.R.L. por la suma de M\$3.551.- 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 2019 no presenta saldo y al 31 de diciembre de 2018 por M\$11.244, los cuales se detallan en letra d).

NOTA 9- Cuentas por cobrar 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	
					31.12.2019 M\$	31.12.2018 M\$
94.141.000-6	Derco S.A.	Controlador Común	Arriendos	Chile	-	7.928
79.888.570-7	Inversiones Peñuelas Spa	Relacionada del controlador	Préstamos	Chile	-	16
76.762.740-8	Sociedad Com. de Repuestos S.A.	Relacionada del controlador	Arriendos	Chile	1.025	-
76.053.885-K	Dercorp S.A.	Relacionada del controlador	Préstamos	Chile	327	274
96.792.430-K	Sodimac S.A.	Relacionada del controlador	Arriendos	Chile	204.839	428.787
76.119.718-5	Inmobiliaria Nueva Costanera Spa	Relacionada del controlador	Arriendos	Chile	59.867	-
76.338.177-3	DT Peñuelas S.A.	Relacionada del controlador	Arriendos	Chile	3.665	-
76.053.885-k	Dercorp S.A.	Relacionada del controlador	Arriendos	Chile	184.137	-
76.092.587-k	Rigel Seguros de Vida S.A.	Relacionada del controlador	Arriendos	Chile	68.424	-
76.338.126-9	DT D y D S.A.	Relacionada del controlador	Arriendos	Chile	57.488	-
96.831.560-9	The English Fashion Spa	Relacionada del controlador	Arriendos	Chile	57.278	-
Totales					637.050	437.005

b) Cuentas por pagar a entidades relacionadas

Al 31 de diciembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018, 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	
					31.12.2019 M\$	31.12.2018 M\$
94.141.000-6	Derco S.A.	Controlador Común	Préstamos	Chile	-	454
76.022.862-1	Servicios Operac., Comer. y Adm. S.A.	Relacionada del controlador	Beneficios	Chile	-	232
76.156.978-3	Inversiones Gueimen Spa	Relacionada del controlador	Préstamos	Chile	43	-
76.053.885-K	Dercorp S.A.	Relacionada del controlador	Préstamos	Chile	1.846.488	6.109
Totales					1.846.531	6.795

**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 2019 y 2018 y sus efectos en resultados:

Rut entidad relacionada	Entidad relacionada	Naturaleza de la relación	Descripción de la Transacción	31.12.2019		31.12.2018	
				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 (al personal)	28.935	-	-	-
			Prestamos Otorgados	-	-	(274)	-
			Arriendos cobrados	184.137	156.951	-	-
			Obtención de préstamo	1.836.200	(36.200)	9.519	-
			Pago de préstamos	(18.689)	-	(3.868)	-
76.116.901-7	Ascorsias Positano Ltda.	Relacionada del controlador	Prestamos otorgados	-	-	(296)	-
			Recaudación Prestamos otorgados	-	-	296	-
82.995.700-0	Dercocenter S.A.	Relacionada del controlador	Arriendos cobrados	116.624	116.624	113.737	113.737
			Recaudación de arriendos	116.624	-	113.737	-
76.022.862-1	Servicios Operac., Comer. y Adm. S.A.	Relacionada del controlador	Arriendos cobrados	45.369	45.085	41.758	41.758
			Recaudación de arriendos	45.085	-	44.438	-
			Beneficios al personal	42	-	212	-
96.792.430-K	Sodimac S.A.	Relacionada del controlador	Arriendos cobrados	2.126.372	1.743.127	2.692.458	2.146.662
			Recaudación de arriendos	2.358.114	-	2.469.620	-
			Gastos Reembolsables	-	-	-	-
76.821.330-5	Imperial S.A.	Relacionada del controlador	Arriendos cobrados	279.558	269.040	250.132	240.788
			Recaudación de arriendos	279.558	-	274.272	-
79.888.570-7	Inversiones Peñuelas Spa	Relacionada del controlador	Reembolso de gastos	16	-	(16)	-
94.141.000-6	Derco S.A.	Relacionada del controlador	Otros reembolsos	-	-	434	-
			Arriendos cobrados	2.681.684	2.625.090	2.624.522	2.790.181
			Recaudación de arriendos	2.681.684	-	2.624.522	-
76.156.978-3	Inversiones Guemien Spa	Relacionada del controlador	Beneficios al Personal	43	-	-	-
76.058.268-9	DT Inmobiliaria S.A.	Accionista	Dividendos	(1.790.228)	-	-	-
76.338.127-7	DT Carrera S.A.	Accionista	Dividendos	(2)	-	-	-
76.338.126-9	DT D y D S.A.	Accionista	Dividendos	(2)	-	-	-
76.762.740-8	Sociedad Comercializadora de Repuestos S.A.	Relacionada del controlador	Arriendos cobrados	179.597	162.775	-	-
			Recaudación de arriendos	183.552	-	-	-
76.119.718-5	Inmobiliaria Nueva Costanera Spa	Relacionada del controlador	Arriendos cobrados	67.489	58.600	-	-
76.338.177-3	DT Peñuelas S.A.	Relacionada del controlador	Dividendos	(2)	-	-	-
			Arriendos cobrados	67.851	59.479	-	-
			Recaudación de arriendos	63.916	-	-	-
76.092.587-k	Rigel Seguros de Vida S.A.	Relacionada del controlador	Arriendos cobrados	68.424	57.125	-	-
76.338.126-9	DT D y D S.A.	Relacionada del controlador	Arriendos cobrados	57.488	47.224	-	-
96.831.560-9	The English Fashion Spa	Relacionada del controlador	Arriendos cobrados	57.278	48.430	-	-

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 2019 y al 31 de diciembre de 2018 se presentan en el rubro Gastos de Administración en el Estado de Resultados Integrales por función.

	N° de ejecutivos	31.12.2019 M\$	31.12.2018 M\$
Directores	2	52.357	53.473
Ejecutivos Claves	6	342.118	344.691
		394.474	398.164



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

Directores	
Juan Pablo del Río	Presidente
Felipe del Río	Director
Víctor Pucci	Director
Edmundo Hermosilla	Director
Guillermo Agüero	Director

Ejecutivos Claves	
Edmundo Hermosilla	Gerente General
Carlos Mendoza	Gerente de Administración y Finanzas
Ventura Varela	Gerente de Desarrollo
Rodrigo de la Cuadra	Gerente Comercial
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 2019 y 31 de diciembre de 2018, 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 2019 y 31 de diciembre de 2018 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 2019 y al 31 de diciembre de 2018, la Sociedad presenta en este rubro el siguiente detalle:

Activos por Impuestos Corrientes	31.12.2019 M\$	31.12.2018 M\$
IVA Credito Fiscal (IVA Debito Fiscal)	4.362.709	2.739.873
Pagos provisionales mensuales	731.929	1.386.168
Provisión impuesto a la renta	(1.035.669)	(1.413.752)
Totales	4.058.969	2.712.289

c)Pasivos por Impuestos Corrientes

Al 31 de diciembre de 2019 y al 31 de diciembre de 2018, la Sociedad presenta en este rubro el siguiente detalle:

Pasivos por Impuestos Corrientes	31.12.2019 M\$	31.12.2018 M\$
Retención impuesto segunda categoría	613	1.068
Impuesto único	5.173	5.791
Provisión pagos provisionales mensuales	114.183	71.985
Totales	119.969	78.844

**d) Resultado por impuestos a las ganancias**

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, la Sociedad determinó de acuerdo con las normas tributarias vigentes, la provisión por impuesto a la renta, de acuerdo con lo siguiente:

Resultado por Impuesto a las ganancias	31.12.2019 M\$	31.12.2018 M\$
Corrección AT y otros	113.466	185.525
Provisión impuesto a la renta	(1.035.669)	(1.413.752)
Provisión impuesto diferido	(5.270.678)	(2.092.509)
Totales	(6.192.881)	(3.320.736)

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 2019 y al 31 de diciembre de 2018 el monto por impuestos diferidos alcanzó los M\$5.270.678 y M\$2.092.509.- respectivamente.

Al 31 de diciembre de 2019 y al 31 de diciembre de 2018, la Sociedad presenta lo siguiente por impuestos diferidos neto:

	31.12.2019		31.12.2018	
	Activos M\$	Pasivos M\$	Activos M\$	Pasivos M\$
Provisión para vacaciones	10.250	-	7.970	-
Provisión incobrabilidad	27.884	-	24.837	-
Valorización y depreciación de Propiedades de Inversión y Propiedad, Planta y Equipo	-	32.684.098	-	27.408.093
Impuestos diferidos	38.134	32.684.098	32.807	27.408.093
Impuestos diferidos, neto		32.645.964		27.375.286

Movimientos por impuestos diferidos del Estado de Situación Financiera

	31.12.2019		31.12.2018	
	Activos M\$	Pasivos M\$	Activos M\$	Pasivos M\$
Activos y Pasivos por impuestos diferidos, saldo inicial	32.807	27.408.093	32.620	25.315.397
Incremento (Decremento) en activo y pasivo por impuestos diferidos	5.327	5.276.005	187	2.092.696
Total Movimientos por Impuestos diferidos	38.134	32.684.098	32.807	27.408.093

**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 2019 y 2018.

	Tasa de impuesto %	31.12.2019 M\$	Tasa de impuesto %	31.12.2018 M\$
Ganancia Contable (Antes de Impuestos)		24.461.703		12.558.730
Gastos por Impuestos utilizando Tasa Legal	27,00	(6.604.660)	27,00	(3.390.857)
Créditos al impuesto a la renta	(19,86)	(4.858.899)	(16,10)	(2.022.388)
Efecto por impuesto diferido del ejercicio	21,55	5.270.678	16,66	2.092.509
Total Ajustes al gasto por impuestos utilizando la tasa legal	1,68	411.779	0,56	70.121
(Gastos) beneficios por Impuestos utilizando Tasa Efectiva	(25,32)	(6.192.881)	(26,44)	(3.320.736)

NOTA 12- Otros activos no financieros corrientes y no corrientes

Al 31 de diciembre de 2019 y al 31 de diciembre de 2018, en el rubro de otros activos no financieros corrientes se presenta un saldo de M\$59.526.- y M\$4.397.-, respectivamente, por concepto de fondos por rendir y valores por recuperar.

Al 31 de diciembre de 2019 y al 31 de diciembre de 2018, 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\$108.714.- y M\$68.588.-, respectivamente.

**NOTA 13- Propiedades, planta y equipos**

a) La composición del rubro al 31 de diciembre de 2019 y al 31 de diciembre de 2018, es la siguiente:

Propiedades, planta y equipos, neto	31.12.2019 M\$	31.12.2018 M\$
Terrenos	8.295.761	8.295.761
Edificios y construcciones	16.533.694	11.763.094
Maquinaria y equipos	39.706	108.780
Vehículos	5.330	6.414
Muebles y útiles	325.150	35.513
Obras de Arte	43.128	-
Totales propiedades, planta y equipos, neto	25.242.769	20.209.562
Propiedades, planta y equipos, bruto	31.12.2019 M\$	31.12.2018 M\$
Terrenos	8.295.761	8.295.761
Edificios y construcciones	16.533.694	11.763.094
Maquinaria y equipos	75.143	219.475
Vehículos	7.588	7.588
Instalaciones	11.686	11.686
Muebles y útiles	435.812	299.139
Obras de Arte	43.129	-
Totales propiedades, planta y equipos, bruto	25.402.812	20.596.743
Depreciación acumulada y deterioro	31.12.2019 M\$	31.12.2018 M\$
Maquinaria y equipos	(35.437)	(110.695)
Vehículos	(2.258)	(1.174)
Instalaciones	(11.686)	(11.686)
Muebles y útiles	(110.662)	(263.626)
Totales depreciación acumulada y deterioro	(160.043)	(387.181)

**b) Movimientos en propiedades, planta y equipos**

31 de diciembre 2019	Conceptos	Terrenos M\$	Edificios y Construcciones M\$	Maquinarias y equipos M\$	Vehículos M\$	Muebles y útiles M\$	Obras de Arte M\$	Totales M\$
Saldo inicial, neto	01.01.2019	8.295.761	11.763.094	108.780	6.414	35.513	-	20.209.562
Movimientos:	Adiciones	-	4.898.927	34.645	-	332.531	43.128	5.309.231
	Bajas o Ventas	-	(128.327)	(93.495)	-	(14.696)	-	(236.518)
	Bajas y (alzas) de depreciación acumulada	-	-	-	-	12.952	-	12.952
	Depreciación del período	-	-	(10.224)	(1.084)	(41.150)	-	(52.458)
Movimientos, totales		-	4.770.600	(69.074)	(1.084)	289.637	43.128	5.033.207
Saldos Finales		8.295.761	16.533.694	39.706	5.330	325.150	43.128	25.242.770

31 de diciembre 2018	Conceptos	Terrenos M\$	Edificios y Construcciones M\$	Maquinarias y equipos M\$	Vehículos M\$	Muebles y útiles M\$	Obras de Arte M\$	Totales M\$
Saldo inicial, neto	01.01.2018	8.295.761	10.734.978	16.172	7.498	6.884	-	19.061.293
Movimientos:	Adiciones	1.039.943	6.139.873	12.457	-	35.419	-	7.227.692
	Reclasificaciones	(1.039.943)	(5.111.757)	153.370	-	-	-	(5.998.330)
	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		-	1.028.116	92.608	(1.084)	28.629	-	1.148.269
Saldos Finales		8.295.761	11.763.094	108.780	6.414	35.513	-	20.209.562

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 2019 y 2018, se detalla a continuación:

	31.12.2019 M\$	31.12.2018 M\$
Maquinaria y equipos	10.224	10.592
Vehículos	1.084	1.085
Muebles y útiles	41.150	6.789
Total	52.458	18.466

El cargo a resultados por depreciación al 31 de diciembre de 2019 y 2018, 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.

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

Al 31 de diciembre de 2019 y al 31 de diciembre de 2018, la sociedad 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 2019 y al 31 de diciembre de 2018, 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 2019 y al 31 de diciembre de 2018, 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 2019, 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	Nº de Bienes	Valor Bruto MS	Depreciación Acumulada MS	Valor Neto MS
Maquinaria y equipos	55	21.082	21.082	-
Instalaciones	4	11.686	11.686	-
Muebles y útiles	202	79.395	79.395	-
Total	261	112.164	112.164	-

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 2019 y al 31 de diciembre de 2018 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.

**NOTA 14- Propiedades de inversión**

a) La composición del rubro al 31 de diciembre de 2019 y al 31 de diciembre de 2018, es la siguiente:

Propiedades de Inversión	31.12.2019 M\$	31.12.2018 M\$
Terrenos (*)	100.230.049	91.884.763
Edificios y construcciones (*)	76.319.889	60.659.431
Total propiedades de inversión	176.549.938	152.544.194

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

b) Movimientos en propiedades de inversión

31 de diciembre 2019	Conceptos	Terrenos M\$	Edificios y construcciones M\$	Totales M\$
Saldo inicial, neto	01.01.2019	91.884.763	60.659.432	152.544.195
Movimientos:	Adiciones	-	3.786.790	3.786.790
	Valor Razonable	8.345.286	11.873.667	20.218.953
Movimientos, totales		8.345.286	15.660.457	24.005.743
Saldos Finales		100.230.049	76.319.889	176.549.938

31 de diciembre 2018	Conceptos	Terrenos M\$	Edificios y construcciones M\$	Totales M\$
Saldo inicial, neto	01.01.2018	83.158.541	48.117.677	131.276.218
Movimientos:	Adiciones	1.380.916	945.104	2.326.020
	Reclasificaciones	1.151.678	11.888.350	13.040.028
	Valor Razonable	6.196.190	161.488	6.357.678
	Bajas o Ventas	(2.562)	(453.188)	(455.750)
Movimientos, totales		8.726.222	12.541.754	21.267.976
Saldos Finales		91.884.763	60.659.431	152.544.194

c) Los ingresos provenientes de rentas y gastos directos de operación de propiedades de inversión al 31 de diciembre de 2019 y 2018, son los siguientes:

	31.12.2019 M\$	31.12.2018 M\$
Ingresos por arriendo de propiedades de inversión (*)	9.399.310	9.573.698
Movimientos, totales	9.399.310	9.573.698

(*) 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.

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

- Pagos futuros mínimos de los arrendamientos operativos:

Pagos Futuros mínimos arriendos operativos	31.12.2019 M\$	31.12.2018 M\$
Hasta un año	7.932.951	7.797.065
Entre uno y cinco años	42.798.811	30.038.815
Más de cinco años	4.843.369	19.304.202
Total	55.575.132	57.140.082

- 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 2019 y 31 de diciembre de 2018.

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 2019 y 31 de diciembre de 2018 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 2019 y 31 de diciembre de 2018 la Sociedad no tiene cuotas de carácter contingentes reconocidos como ingresos.

e) La propiedad de inversión son activos mantenidos para generar ingresos por arrendamientos y corresponden a terrenos, edificios, proyectos inmobiliarios en curso y otras construcciones que se mantiene para explotarlos en régimen de arriendo o para obtener una plusvalía en su venta como consecuencia de los incrementos que se produzcan en el futuro en sus respectivos precios de mercado. La propiedad de inversión son reconocidas inicialmente a costo de adquisición lo que incluye principalmente su precio de compra y cualquier desembolso directamente atribuible. El grupo ha elegido como política contable para las valorizaciones subsecuentes de estos activos el modelo del valor razonable.



Los beneficios o pérdidas derivados de las variaciones en el valor razonable de las propiedades de inversión se incluyen en los resultados del ejercicio en que se producen y no son objeto de amortización anual. Los resultados generados por el revalúo, no forman parte de la base imponible del Impuesto a la renta. El Grupo posee centros comerciales en los cuales mantiene tiendas propias y tiendas arrendadas a terceros. En estos casos, sólo la porción arrendada a terceras partes se considera Propiedad de inversión, reconociéndose las tiendas propias como Propiedad, Planta y Equipo en el estado de situación financiera.

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 2019 y al 31 de diciembre de 2018 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 2019 y 31 de diciembre de 2018 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) 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 2019 y al 31 de diciembre de 2018 la Sociedad, no tiene gastos directos de operación relacionados con las propiedades de inversión que no generaron ingresos por concepto de rentas.

i) 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 2019 y al 31 de diciembre de 2018 la Sociedad no ha reconocido resultados por ventas de propiedad de inversión.



NOTA 15- Otros pasivos financieros

La composición de los otros pasivos financieros es la siguiente:

Obligaciones Corrientes	31.12.2019 M\$	31.12.2018 M\$
Obligaciones con el público	176.079	173.992
Banco Santander (girados y no cobrados)		39.000
Total Corriente	176.079	212.992
Obligaciones No Corrientes	31.12.2019 M\$	31.12.2018 M\$
Obligaciones con el público	27.631.266	26.850.274
Total No Corriente	27.631.266	26.850.274

**NOTA 15- Otros pasivos financieros (Continuación)**

Obligaciones con el público.

31.12.2019		Corriente										No corriente				
Clases	R.U.T. entidad deudora	Entidad deudora	País entidad deudora	R.U.T. acreedor	País Acreedor	Moneda	Tipo Amortización	Tasa efectiva	Tasa nominal	hasta 90 días a 1 año MS	90 días a 1 año MS	1 a 3 años MS	3 a 5 años MS	5 años y más MS	Total MS	
Bono Serie C	77.072.500-3	Sociedad de Rentas Comerciales S.A.	Chile	97.080.000-K	Banco Bice	UF	Al vencimiento	4,3	4,0	-	-	-	-	27.631.266	27.807.345	
Totales					-	-	-	4,3	4,0	-	-	-	-	27.631.266	27.807.345	
31.12.2018		Corriente										No corriente				
Clases	R.U.T. entidad deudora	Entidad deudora	País entidad deudora	R.U.T. acreedor	País Acreedor	Moneda	Tipo Amortización	Tasa efectiva	Tasa nominal	hasta 90 días a 1 año MS	90 días a 1 año MS	1 a 3 años MS	3 a 5 años MS	5 años y más MS	Total MS	
Bono Serie C	77.072.500-3	Sociedad de Rentas Comerciales S.A.	Chile	97.080.000-K	Banco Bice	UF	Al vencimiento	4,3	4,0	-	-	-	-	26.850.274	27.024.266	
Totales					-	-	-	4,3	4,0	-	-	-	-	26.850.274	27.024.266	

Detalle de Emisiones de obligaciones con el público vigentes al 31 de diciembre de 2019:

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.

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

Al 31 de diciembre de 2019 y al 31 de diciembre de 2018, el detalle es el siguiente:

	31.12.2019 M\$	31.12.2018 M\$
Proveedores de bienes y servicios (a)	391.613	229.979
Honorarios	3.270	18.830
Otras cuentas por pagar	78.414	47.972
Totales	473.297	296.781

a) El detalle de los proveedores con pagos al día y pagos vencidos al 31 de diciembre de 2019 y al 31 de diciembre de 2018 es el siguiente:

i) Proveedores con pagos al día

31.12.2019							
Tipo de proveedor	Montos según plazos de pago						Total M\$ al 31.12.2019
	Hasta 30 días M\$	31-60 M\$	61-90 M\$	91-120 M\$	121-365 M\$	366-más M\$	
Bienes	49.651	-	-	-	-	-	49.651
Servicios	384.216	-	-	-	-	-	384.216
Total	433.866	-	-	-	-	-	433.867

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

ii) Proveedores con pagos vencidos

31.12.2019							
Tipo de proveedor	Montos según plazos de pago						Total M\$ al 31.12.2019
	Hasta 30 días M\$	31-60 M\$	61-90 M\$	91-120 M\$	121-180 M\$	181-más M\$	
Bienes	-	48	400	-	-	(4.416)	(3.968)
Servicios	-	15.047	6.572	(32.735)	936	(28.107)	(38.287)
Total	-	15.095	6.972	(32.735)	936	(32.522)	(42.255)

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

**NOTA 17- Otros pasivos no financieros corrientes y no corrientes**

Al 31 de diciembre de 2019 y al 31 de diciembre de 2018, en el rubro otros pasivos no financieros corrientes, se presenta lo siguiente:

Otros Pasivos, Corriente	31.12.2019 M\$	31.12.2018 M\$
Ingresos percibidos por adelantado	-	51.498
Reservas inmobiliarias	10.000	-
Anticipos de clientes inmobiliarios	1.372.672	-
Totales	1.382.672	51.498

Al 31 de diciembre de 2019 y al 31 de diciembre de 2018, en el rubro otros pasivos no financieros no corrientes se presenta en saldo de M\$107.817 y M\$103.292, respectivamente, correspondientes a valores recibidos en garantía.

NOTA 18- Patrimonio

Los movimientos experimentados por el patrimonio al 31 de diciembre de 2019 y al 31 de diciembre de 2018, 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 2019 y el 31 de diciembre de 2018, no se registran movimientos por emisiones, rescates, cancelaciones, reducciones o cualquier otro tipo de circunstancias.

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 liquidas de cada ejercicio que arroje el balance.

El día viernes 31 de mayo de 2019, en las oficinas ubicadas en Avenida Alonso de Córdova 4125, piso 4, comuna de Vitacura, la Sociedad efectuó el pago de dividendos a sus Accionistas debidamente inscritos, por acuerdo adoptado en Junta Ordinaria de Accionistas del día 30 de abril del 2019. En esta se acordó por unanimidad distribuir el 50% de las utilidades del ejercicio 2018 como dividendo, lo que equivale a la cantidad total de M\$1.790.235, correspondiente a \$ 199 por acción.

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.

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:

		31.12.2019	31.12.2018
Ganancia atribuible a los controladores	M\$	18.268.822	9.237.994
Número de acciones comunes en circulación	Unidades	9.000.000	9.000.000
Ganancia básica por acción	\$	2.029,87	1.026,44

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.

**NOTA 20- Activos y pasivos financieros**

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

31.12.2019	Corriente M\$	No corriente M\$	Valor razonable M\$	Costo amortizado M\$
Activos				
Efectivo y equivalentes al efectivo	1.405.121	-	1.278.385	126.735
Otros Activos Financieros	559.592	-	559.592	-
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	684.646	-	-	684.646
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas	637.050	-	-	637.050
Totales	3.286.409	-	1.837.977	1.448.432
Pasivos				
Otros pasivos financieros	176.079	27.631.266	-	27.807.345
Cuentas por pagar y otras cuentas por pagar	473.296	-	-	473.296
Cuentas por pagar a entidades relacionadas	1.846.531	-	-	1.846.531
Totales	2.495.906	27.631.266	-	30.127.172

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	26.820.274	-	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	26.820.274	-	27.366.842



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 de actividades ordinarias

Ingresos ordinarios	31.12.2019 M\$	31.12.2018 M\$
Ingresos Arriendos a terceros	4.009.760	4.240.572
Ingresos Arriendos a empresas relacionadas	5.389.550	5.333.126
Total Ingresos ordinarios	9.399.310	9.573.698

b) Otros Ingresos por Función

Otros Ingresos por Función	31.12.2019 M\$	31.12.2018 M\$
Ganancia (Pérdida) V. Razonable	20.218.953	6.357.677
Venta Activo Fijo	459	-
Total Otros Ingresos por Función	20.219.412	6.357.677

c) Costos de ventas

Costos de ventas	31.12.2019 M\$	31.12.2018 M\$
Contribuciones	(999.199)	(830.428)
Otros gastos de inmuebles	(937.078)	(193.538)
Total Costos de venta	(1.936.277)	(1.023.966)

NOTA 22- Gastos de administración

El detalle de los gastos de administración al 31 de diciembre de 2019 y 2018, es el siguiente:

Gastos de administración y venta	31.12.2019 M\$	31.12.2018 M\$
Sueldos, salarios y bonificaciones del personal (1)	(788.246)	(675.573)
Asesorías	(139.013)	(66.992)
Patentes municipales	(263.605)	(238.083)
Deudores incobrables	(100.926)	2.905
Nuevos proyectos	(26.783)	(17.020)
Arriendos pagados	(56.782)	(123.690)
Gastos generales de administración	(482.764)	(305.495)
Depreciación del ejercicio	(52.458)	(18.466)
Total Gastos de administración y venta	(1.910.578)	(1.442.414)



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

Gastos de Personal	31.12.2019 M\$	31.12.2018 M\$
Sueldos y salarios	(713.853)	(618.737)
Beneficios a corto plazo a los empleados	(10.250)	(7.970)
Leyes Sociales	(12.430)	(21.208)
Otros gastos de personal	(51.713)	(27.658)
Totales	(788.246)	(675.573)

NOTA 23- Otros Gastos por Función

Al 31 de diciembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018, en el rubro Otros Gastos por Función se presenta principalmente a donaciones otorgadas:

Otros Gastos, por Función	31.12.2019 M\$	31.12.2018 M\$
Donaciones	(42.545)	(181.599)
Total Otros Gastos, por Función	(42.545)	(181.599)

NOTA 24- Costos financieros

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 se presentan costos financieros por los siguientes conceptos:

Costos Financieros	31.12.2019 M\$	31.12.2018 M\$
Intereses devengados por Bonos	(1.101.515)	(1.058.859)
Comisiones Bancarias	(16.280)	(3.731)
Comisiones Corredores de Bolsa	-	(1.692)
Total Costos Financieros	(1.117.795)	(1.064.282)

NOTA 25- Resultados por unidades de reajuste

El detalle del resultado por unidades de reajuste al 31 de diciembre de 2019 y 2018, es el siguiente:

Resultados con unidades reajustables	31.12.2019 M\$	31.12.2018 M\$
Reajustes percibidos	105.329	(787.362)
Reajustes devengados	(466.853)	298.307
Totales	(361.524)	(489.055)

**NOTA 26- Ingresos financieros**

Ingresos Financieros	31.12.2019 M\$	31.12.2018 M\$
Ingresos Financieros	165.905	293.359
Reajustes Financieros	45.795	535.312
Total Ingresos Financieros	211.700	828.671

NOTA 27- 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 28- 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.

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.

31.12.2019

Tipo de Amortización	Hasta 90 días MS	Más de 90 días hasta 1 año MS	De 1 a 2 años MS	De 2 a 3 años MS	De 3 a 4 años MS	De 4 a 5 años MS	5 años o más MS	Total Deuda MS
Capital	-	-	-	-	-	2.573.634	25.736.306	28.309.940
Intereses	-	1.121.300	1.121.300	1.121.300	1.121.300	1.095.815	5.351.654	10.932.669
Totales	-	1.121.300	1.121.300	1.121.300	1.121.300	3.669.449	31.087.960	39.242.609

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 2019 y 2018:

31.12.2019

Clasificaciones	Grupo MS	Tipo MS	Contraparte	Exposición MS	Exposición %
Valor Justo con cambios en resultados	Efectivo y equivalentes al efectivo	Fondos Mutuos	Bancos	1.278.385	38,90
Valor Justo con cambios en resultados	Otros Activos Financieros	Otros Activos Financieros	Bancos	559.592	17,03
Préstamos y cuentas por cobrar	Efectivo y equivalentes al efectivo	Saldos en banco	Bancos	126.735	3,86
Préstamos y cuentas por cobrar	Deudores comerciales y otras ctas por cobrar	Deudores comerciales	Cliente nacionales	684.647	20,83
Préstamos y cuentas por cobrar	Empresas Relacionadas	Ctas por cobrar ent	Clientes relacionados	637.050	19,38
Exposición Total				3.286.409	100,00

31.12.2018

Clasificaciones	Grupo MS	Tipo MS	Contraparte MS	Exposición MS	Exposición %
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 Inversion	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 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 ent	Clientes relacionados	437.005	5,55
Exposición Total				7.880.874	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.

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	ICR
FM Scotia Azul Corporativo - Serie V	Scotia Azul Asset Management AGF S.A.		AA fm/M1
Santander Monetario Inversionista	Santander Asset Management AGF S.A.	AA fm/M1	
Santander Monetario Corporativa	Santander Asset Management AGF S.A.	AA fm/M1	
Santander Monetario Ejecutiva	Santander Asset Management AGF S.A.	AA fm/M1	

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.

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 2019 y 2018, 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:



- 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.

- Adicionalmente, el Comité revisa las condiciones de financiamiento de la Sociedad periódicamente.
- 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.

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 2019	Nota	Valor razonable registrado M\$	Jerarquía Valor Razonable		
			Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3
			M\$	M\$	M\$
Efectivo y equivalentes al efectivo	6	993.770	993.770	-	-
Fondos Mutuos		1.278.385	1.278.385		
Otros Activos Financieros	7	598.132	598.132	-	-
Bonos - Cartera Administrada		559.592	559.592		
Activos financieros a valor razonable		1.591.902	1.591.902	-	-

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	-	-

NOTA 29- Cauciones obtenidas de terceros

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, la Sociedad no presenta cauciones obtenidas de terceros.

NOTA 30- Contingencias y restricciones

Al 31 de diciembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018, la Sociedad mantiene los siguientes compromisos y contingencias:

a) Restricciones asociadas a préstamos bancarios: Al 31 de diciembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018 no existen préstamos con el Banco ni restricciones asociada a ello.



b) Otras restricciones: Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, 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	31.12.2019 M\$	31.12.2018 M\$
Pasivos Corrientes	3.998.548	646.910
Pasivos No Corrientes	60.385.047	54.328.852
Patrimonio	144.922.730	128.444.142
Total Pasivos	209.306.325	183.419.904
Razón de Endeudamiento	31.12.2019 M\$	31.12.2018 M\$
Covenants de endeudamiento debe ser menor a 1,5 veces		
Situación Actual		
(Pasivo Corriente + Pasivo No Corriente) / Patrimonio veces	0,444	0,428
Cumplimiento Covenants	cumple	cumple
Holgura de endeudamiento	153.000.501	137.690.451

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	31.12.2019 M\$	31.12.2018 M\$
a) Activos totales	209.306.325	183.419.904
b) Activos en garantía (pre contrato)	-	-
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	20.930.633	18.341.990

* 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 2019 y 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 31- Hechos posteriores

El 30 de enero de 2020, la Organización Mundial de la Salud designó el brote de la enfermedad por coronavirus 2019 ("COVID-19") como una emergencia de salud pública de importancia internacional. En Chile, con fecha 16 de marzo de 2020 el Ministerio de Salud declaró al COVID-19 en etapa 4 lo que implica una serie de medidas para contener su propagación y con fecha 18 de marzo de 2020 se ha decretado Estado de Excepción Constitucional de Catástrofe en todo el territorio nacional. Como parte de las medidas sanitarias que se han adoptado para enfrentar esta situación, tanto a nivel local como internacional, se incluyen, entre otras, la restricción de circulación y el cierre de fronteras, lo cual se espera afecte de manera significativa la actividad económica y los mercados en general.

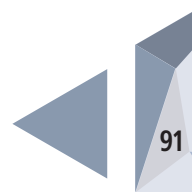
A la fecha de emisión de estos estados financieros, las operaciones de la Sociedad y su filial no ha sufrido efectos significativos como consecuencia de la situación descrita. La Sociedad ha identificado impactos acotados por efectos de la pandemia en nuestros resultados para el año 2020 y menor para el año 2021. Esto debido a que la mayoría de nuestros principales clientes siguen operando.



INMOBILIARIA LA SERENA S.p.A.

Estados Financieros al 31 de diciembre de 2019
(con el informe de los Auditores Independientes)

2019





INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

Santiago, 14 de abril de 2020

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

Como auditores externos de Sociedad de Rentas Comerciales S.A., hemos auditado sus estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2019 y 2018, sobre los que informamos con fecha 14 de abril de 2020. Los estados financieros en forma resumida, preparados de acuerdo con lo establecido en la Norma de Carácter General (NCG) N° 30, Sección II.2.1, párrafo A.4.2, emitida por la Superintendencia de Valores y Seguros (actualmente Comisión para el Mercado Financiero – CMF), de la filial Inmobiliaria La Serena SpA. y sus notas de “criterios contables aplicados” y “transacciones con partes relacionadas”, adjuntos, son consistentes, en todos sus aspectos significativos, con la información contenida en los estados financieros consolidados que hemos auditado.

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

Informamos que los mencionados estados financieros en forma resumida y sus notas de “criterios contables aplicados” y “transacciones con partes relacionadas” de Inmobiliaria La Serena SpA. adjuntos, corresponden a aquellos que fueron utilizados en el proceso de consolidación llevado a cabo por Sociedad de Rentas Comerciales S.A. al 31 de diciembre de 2019 y 2018.

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

Firmado digitalmente por Héctor Rodrigo Cabrera Moreno RUT: 13.184.400-k. El certificado correspondiente puede visualizarse en la versión electrónica de este documento.

PwC Chile, Av. Andrés Bello 2711 - piso 5, Las Condes - Santiago, Chile
RUT: 81.513.400-1 | Teléfono: (56 2) 2940 0000 | www.pwc.cl

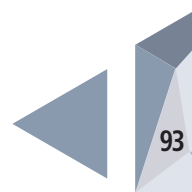


Inmobiliaria La Serena S.p.A.

CONTENIDO

• Estados de Situación Financiera	94
• Estados de Resultados	95
• Estados de Resultados Integrales	95
• Estados de Cambios en el Patrimonio	96
• Estados de Flujos de Efectivo	96
• Notas a los Estados Financieros	97

M\$: Cifras expresadas en miles de pesos chilenos
UF: Cifras expresadas en unidades de fomento





ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y 2018

ACTIVOS	Nota	31.12.2019 M\$	Reexpresado Al 31.12.2018 M\$
ACTIVOS CORRIENTES			
Efectivo y equivalentes al efectivo		679.034	
Otros activos no financieros, corrientes		1.555	
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes		477.202	
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, corrientes	4	156.457	
Activos por Impuestos Corrientes			
Total activos corrientes		1.314.248	-
ACTIVOS NO CORRIENTES			
Otros activos no financieros, no corrientes		24.776	
Propiedades, planta y equipos, neto			-
Propiedades de inversión		61.564.417	47.219.087
Total activos no corrientes		61.589.193	47.219.087
TOTAL ACTIVOS		62.903.441	47.219.087

PATRIMONIO NETO Y PASIVOS	Nota	31.12.2019 M\$	Reexpresado Al 31.12.2018 M\$
PASIVOS CORRIENTES			
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar		225.259	526
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, corrientes	4	24.006.204	14.767
Pasivos por impuestos corrientes		353.808	-
Total pasivos corrientes		24.585.270	15.293
PASIVOS NO CORRIENTES			
Pasivos por impuestos diferidos		11.889.196	8.737.812
Otros pasivos no financieros, no corrientes		54.936	
Total pasivos no corrientes		11.944.132	8.737.812
TOTAL PASIVOS		36.529.402	8.753.105
PATRIMONIO			
Capital emitido		14.917.636	14.917.636
Otras Reservas		-	15.071.293
Ganancia Acumulada		11.456.403	8.477.053
Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora		26.374.039	38.465.982
Total patrimonio		26.374.039	38.465.982
TOTAL DE PATRIMONIO Y PASIVOS		62.903.441	47.219.087



ESTADOS DE RESULTADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y 2018

ESTADO DE RESULTADOS	Nota	01.01.2019 - 31.12.2019 M\$	Reexpresado 12.12.2018 - 31.12.2018 M\$
Estado de resultados por función			
Ingresos de actividades ordinarias		4.127.727	
Costos de ventas		(1.062.080)	(38.336)
Otros ingresos		11.977.883	3.107.402
Ganancia bruta		15.043.530	3.069.066
Gastos de administración		(291.547)	(16.983)
Otros gastos, por función		(231)	
Ganancia de actividades operacionales		14.751.753	3.052.083
Ingresos financieros		6.166	
Costos financieros		(408)	
Resultado por unidades de reajuste		6.139	
Ganancia, antes de impuestos		14.763.649	3.052.083
(Gasto) Beneficio por impuestos a las ganancias		(3.855.592)	(815.400)
Ganancia del ejercicio		10.908.057	2.236.683
Ganancia, atribuible a los propietarios de la controladora		10.908.057	2.236.683
GANANCIA DEL EJERCICIO		10.908.057	2.236.683

ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y 2018

ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES	Nota	01.01.2019 - 31.12.2019 M\$	Reexpresado 12.12.2018 - 31.12.2018 M\$
Ganancia del ejercicio		10.908.057	2.236.683
Resultado integral total		10.908.057	2.236.683
Ganancia básica por acción de operaciones continuadas		0,73	0,15
Ganancia básica por acción de operaciones discontinuadas			-
Ganancia por acción básica		0,73	0,15
Ganancia diluida por acción			-
Ganancias diluida por acción de operaciones continuadas		0,73	0,15
Ganancias diluida por acción de operaciones discontinuadas			-
GANANCIA DILUIDA POR ACCION		0,73	0,15



ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y 2018

31 de Diciembre de 2019	Nota	Capital emitido MS	Otras Reservas MS	Ganancias acumuladas MS	Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora MS	Patrimonio total MS
Saldo inicial al 01 de enero de 2019		14.917.636	15.071.293	8.477.053	38.465.982	38.465.982
Cambios en patrimonio						
Ganancia del ejercicio		-	-	10.908.057	10.908.057	10.908.057
Dividendos			(15.071.293)	(7.928.707)	(23.000.000)	(23.000.000)
Incremento (decremento) por transferencia y otros						
Total cambios en patrimonio		-	(15.071.293)	2.979.350	(12.091.943)	(12.091.943)
Saldo final al 31 de diciembre de 2019		14.917.636	(0)	11.456.403	26.374.039	26.374.039

31 de Diciembre de 2018	Nota	Capital emitido MS	Otras Reservas MS	Ganancias acumuladas MS	Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora MS	Patrimonio total MS
Saldo inicial al 12 de Diciembre de 2018		14.917.636	15.071.293	-	29.988.929	29.988.929
Ajuste por reexpresión 12.12.2018				6.240.370	6.240.370	6.240.370
Saldo Inicial al 12.12.2018		14.917.636	15.071.293	6.240.370	36.229.299	36.229.299
Ganancia del ejercicio		-		2.236.683	2.236.683	2.236.683
Incremento (decremento) por transferencia y otros						
Total cambios en patrimonio		-		2.236.683	2.236.683	2.236.683
Saldo final al 31 de diciembre de 2018		14.917.636	15.071.293	8.477.053	38.465.982	38.465.982

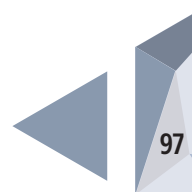
ESTADOS DE FLUJO EFECTIVO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y 2018

ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO METODO DIRECTO	01.01.2019 31.12.2019 MS	12.12.2018 31.12.2018 MS
FLUJO ORIGINADO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		
Recaudación de deudores por ventas	4.866.570	
Pagos a proveedores y personal	(2.395.334)	
IVA y otros similares pagados	(52.924)	
Flujo neto originado por actividades de operación	2.418.312	-
FLUJO ORIGINADO POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		
Adiciones de Propiedades, planta, equipos y propiedades de inversión	(2.630.631)	
Inv. Instrumentos Financieros	9.158	
Flujo neto originado por actividades de inversión	(2.621.473)	-
FLUJO ORIGINADO POR ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO		
Obtención de préstamos de entidades relacionadas	1.530.000	
Préstamos otorgados a a entidades relacionadas	(47.000)	
Pagos de préstamos de entidades relacionadas	(600.806)	
Flujo neto originado por actividades de financiamiento	882.194	-
Variación neta del efectivo y efectivo equivalente durante el ejercicio	679.034	-
Saldo final de efectivo y efectivo equivalente	679.034	-



Índice

NOTA 1- Información general de la sociedad	98
NOTA 2- Bases de presentación de los Estados Financieros	98
NOTA 3- Pronunciamientos Contables	101
NOTA 4- Cuentas por cobrar y pagar a entidades relacionadas	104
NOTA 5- Transacciones con entidades relacionadas más significativas	105





NOTA 1- Información general de la sociedad

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

Descripción del negocio

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

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

Propiedad y control de la entidad

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 la composición accionaria de Inmobiliaria La Serena SpA, es la siguiente:

PROPIEDAD Y CONTROL	Nº de Acciones	Participación total	Rut del Accionista
Sociedad de Rentas Comerciales S.A.	14.917.636	100%	77.072.500-3
TOTALES	14.917.636	100%	

NOTA 2- Bases de presentación de los Estados Financieros

a) Período Contable

Los presentes Estados Financieros cubren los siguientes períodos:

- Estados de Situación Financiera al 31 de diciembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018.
- Estados de Resultados Integrales por el período comprendido entre el 1 de enero de 2019 y al 31 de diciembre de 2019 y entre el 12 de diciembre y 31 de diciembre de 2018.
- Estados de Cambios en el Patrimonio al 31 de diciembre de 2019 y el 31 de diciembre de 2018.
- Estados de Flujos de Efectivo directo por el período comprendido entre el 1 de enero de 2019 y al 31 de diciembre de 2019 y entre el 12 de diciembre y 31 de diciembre de 2018.

b) Bases de Preparación de los Estados Financieros

Los presentes Estados Financieros de Inmobiliaria La Serena SpA. corresponden al ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2019 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).

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

Las cifras incluidas en los estados financieros adjuntos están expresadas en miles de pesos chilenos, siendo el peso chileno la moneda funcional de Sociedad. Todos los valores están redondeados a miles de pesos.



c) Declaración de cumplimiento

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

d) Uso de estimaciones y juicios

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

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

e) Clasificación de saldos en corrientes y no corrientes

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

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

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

f) Compensación de saldos y transacciones

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

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



g) Estados de flujos de efectivo

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

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

h) Transacciones con Partes Relacionadas

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

i) Moneda de presentación y moneda funcional

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

j) Propiedades, Planta y Equipos

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

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

k) Propiedades de Inversión

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

Las Propiedades de Inversión son reconocidas inicialmente a costo de adquisición lo que incluye principalmente su precio de compra y cualquier desembolso directamente atribuible. El grupo ha elegido como política contable para las valoraciones subsecuentes de estos activos el modelo de valor razonable. Las variaciones en este valor se reconocen en los resultados del ejercicio en que se producen y no son objeto de depreciaciones anuales.

Las propiedades de inversión son valorizadas mediante un proceso de tasación determinada por un valuador externo, independiente y calificado, con experiencia en las localidades y categoría de las propiedades valuadas.

Las metodologías utilizadas en la determinación del valor se basan en un enfoque de mercado, el cual consiste en calcular el valor razonable del activo, sobre la base de información de valor que los inversionistas han pagado o pagarían por activos similares en el mercado.



Las metodologías que se utilizaron para la medición de las propiedades de inversión fue:

1) Capitalización de rentas: método que consiste en proyectar los flujos de ingresos y costos que genera el bien raíz por su arriendo durante su vida útil, descontando tales flujos a una tasa de rentabilidad (o reflejo de riesgo) (valorización Nivel III).

Los supuestos claves utilizados en las valorizaciones mediante el método de Capitalización de rentas corresponden a:

Tasa de descuento (WACC): 5,4% en 2019 y 5,72% en 2018.

Tasas de ocupación: rango de 97% en 2019 y 2018.

No se consideró crecimiento real en flujos a perpetuidad.

I) Impuesto a las Ganancias e Impuestos diferidos

Impuestos Diferidos

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

m) Reconocimiento de Ingresos, Gastos Operacionales y Financieros

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

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

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

NOTA 3- Pronunciamientos Contables

a) Normas, interpretaciones y enmiendas obligatorias por primera vez para los ejercicios financieros iniciados el 1 de enero de 2019.

Enmienda a NIIF 11 “Acuerdos Conjuntos” Publicada en diciembre de 2017. La enmienda aclaró, 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.

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 requiere 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.

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	Obligatoria para ejercicios iniciados a partir de
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”.	01/01/2021
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.	01/01/2020
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.	01/01/2020
Enmienda a NIIF 9, NIC 39 y NIIF 7 “Reforma de la tasa de interés de referencia” Publicado en septiembre 2019. Estas enmiendas brindan ciertas simplificaciones en relación con la reforma a las tasas de interés de referencia. Las simplificaciones se relacionan con la contabilidad de cobertura y tienen efecto en la reforma IBOR la cual generalmente no debería hacer que la contabilidad de coberturas finalice. Sin embargo, cualquier ineficacia de cobertura debe continuar registrándose en resultados.	01/01/2020
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.	Indeterminado



La administración de la Sociedad estima que la adopción de las normas, interpretaciones y enmiendas antes descritas, no tendrá un impacto significativo en los estados financieros de la Sociedad en el período de su primera aplicación.

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 9, NIC 39 y NIIF 7 “Reforma de la tasa de interés de referencia” Publicado en septiembre 2019. Estas enmiendas brindan ciertas simplificaciones en relación con la reforma a las tasas de interés de referencia. Las simplificaciones se relacionan con la contabilidad de cobertura y tienen efecto en la reforma IBOR la cual generalmente no debería hacer que la contabilidad de coberturas finalice. Sin embargo, cualquier ineficacia de cobertura debe continuar registrándose en resultados.

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

La siguiente fue emitida por el IASB, y si bien su aplicación estaba prevista para el 2016, dicho organismo cambió su posición y ahora su fecha de aplicación está aún por definirse.

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 de la Sociedad estima que la adopción de las normas, interpretaciones y enmiendas antes descritas, no tendrá un impacto significativo en los estados financieros consolidados de la Sociedad en el período de su primera aplicación.

La Administración ha aplicado inicialmente la Norma NIIF 16 e IFRIC 23 a contar del 1 de enero de 2019, pero no tienen efecto sobre los estados financieros de la Sociedad.

Aplicación de NIIF 16 – Arrendamientos

El IASB publicó en enero de 2016 la IFRS 16 que establece el principio para el reconocimiento, medición, presentación y revelación de arrendamientos. NIIF 16 sustituye a la NIC 17 actual, CINIIF 4, SIC-15 Y SIC-27, e introduce un único modelo de contabilidad para los arrendamientos estableciendo la obligación de reconocer los activos y pasivos de todos los contratos de arrendamiento, a menos que el contrato sea por un corto plazo o el activo subyacente sea de bajo valor.

Aplicación de IFRIC 23 - Incertidumbre frente a los Tratamientos del Impuesto a las Ganancias

La sociedad aplicó a contar del 1 de enero de 2019, el nuevo estándar de Incertidumbre frente a los tratamientos del Impuesto a la Ganancia (CINIIF 23). El nuevo estándar tiene como objetivo aclarar cómo aplicar los requerimientos de reconocimiento y medición de la NIC 12 cuando existe incertidumbre frente a los tratamientos del impuesto a las ganancias.



Tal como lo establece la norma cuando existe incertidumbre frente a los tratamientos del impuesto a las ganancias, esta Interpretación aborda:

- (a) si una entidad considerará por separado el tratamiento impositivo incierto;
- (b) los supuestos que una entidad realiza sobre la revisión de los tratamientos impositivos por las autoridades fiscales;
- (c) cómo determinará una entidad la ganancia fiscal (pérdida fiscal), las bases fiscales, pérdidas fiscales no utilizadas, créditos fiscales no utilizados y tasas fiscales;
- (d) cómo considerará una entidad los cambios en hechos y circunstancias;
- (e) contingencias probables con la autoridad tributaria;
- (f) cambios de criterios del SII respecto de fiscalizaciones anteriores; y
- (g) posiciones inciertas provenientes de algún cambio en la normativa tributaria.

Actualmente la Sociedad ha evaluado que la aplicación de esta norma no tiene impacto en los estados financieros al 31 de diciembre de 2019.

NOTA 4- Cuentas por cobrar y pagar a entidades relacionadas

a) Cuentas por cobrar a entidades relacionadas

Rut entidad relacionada	Entidad relacionada	Naturaleza de la relación	Descripción del Saldo	País donde esta establecida la entidad relacionada	Corriente	
					31.12.2019 M\$	31.12.2018 M\$
96.792.430-K	Sodimac S.A.	Relacionada del Controlador	Arriendo	Chile	156.457	
Totales					156.457	-

b) Cuentas por pagar a entidades relacionadas

Al 31 de diciembre de 2019 la Sociedad presenta cuentas por pagar en pesos chilenos para las cuales no existen garantías otorgadas respecto del cumplimiento de tales obligaciones.

Rut entidad relacionada	Entidad relacionada	Naturaleza de la relación	Descripción del Saldo	País donde esta establecida la entidad relacionada	Corriente	
					31.12.2019 M\$	31.12.2018 M\$
77.072.500-3	Sociedad de Rentas Comerciales S.A.	Controlador	Préstamos	Chile	24.006.184	14.767
76.053.885-K	Dercorp S.A	Relacionada el Controlador	Préstamos	Chile	20	
Totales					24.006.204	14.767



NOTA 5- Transacciones con entidades relacionadas más significativas

A continuación, se presentan las transacciones más significativas efectuadas con entidades relacionadas al 31 de diciembre de 2019 y sus efectos en resultados:

Rut entidad relacionada	Entidad relacionada	Naturaleza de la relación	Descripción de la Transacción	31.12.2019		31.12.2018	
				Monto M\$	Efecto en resultado (cargo)/abono	Monto M\$	Efecto en resultado (cargo)/abono
77.072.500-3	Sociedad de Rentas Comerciales	Controlador	Obtención de préstamo	1.006.184	-	14.767	-
			Dividendos	23.000.000	-	-	-
			Préstamos Otorgados	-	-	-	-
76.053.885-K	Dercorp S.A	Relacionada el Controlador	Obtención de préstamo	20	-	-	-
			Pago de préstamos	-	-	-	-
96.792.430-K	Sodimac S.A.	Relacionada del Controlador	Arriendos cobrados	156.457	-	-	-
			Recaudación de arriendos	-	-	-	-
					-	-	-





ANÁLISIS RAZONADO 2019

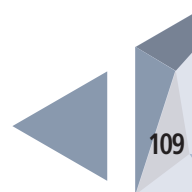




ANÁLISIS RAZONADO

Estados Financieros consolidados al 31 de diciembre de 2019

2019





1. Actividades y negocios

Actualmente la Compañía posee 27 propiedades a lo largo de Chile, en donde sus principales arrendatarios, en términos de ingresos, son Derco, Sodimac, Walmart, Unimarc y Cencosud, con los cuales ha celebrado contratos a largo plazo, entregando así una gran estabilidad en los flujos de la Compañía.

En diciembre de 2018, el Directorio decidió crear una filial a la que se le aportó la Universalidad Jurídica correspondiente al Establecimiento de Comercio denominado “Centro Comercial Mall Puerta del Mar”. Esto obedece a que el Centro Comercial requiere la creación y administración de un plan de desarrollo, marketing y una gestión operacional de forma permanente. Lo que hace de este activo un activo distinto al resto de los activos de la sociedad.

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

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

Consiste en el arriendo de 27 bienes inmuebles a distintos actores en la actividad comercial a escala nacional con contratos de largo plazo, y con una cobertura desde la ciudad de La Serena a Puerto Montt. Entre dichas entidades destacan Derco, Sodimac, Unimarc, Salcobrand, Poder Judicial y la Ilustre Municipalidad de La Serena por mencionar algunas.

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

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



Áreas de Negocios

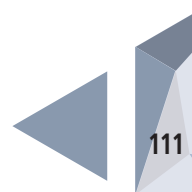
Sociedad de Rentas Comerciales S.A. opera principalmente en la industria de las rentas inmobiliarias, la cual se caracteriza por la generación de ingresos estables a lo largo del tiempo mediante contratos de arriendo de activos inmobiliarios como oficinas, locales comerciales, strip centers, parques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

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

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

Segmentos operativos

Tal y como se mencionó en el punto anterior, Sociedad de Rentas Comerciales opera tanto en el segmento del desarrollo como de la renta, logrando administrar de buena forma ambas etapas de la cadena de valor. Por lo tanto, su portfolio está compuesto de proyectos en etapas de desarrollo junto con propiedades en etapa de explotación. Esto complementado con el hecho de tener inmuebles que fueron desarrolladas íntegramente dentro de la empresa y con propiedades que han sido compradas con contratos de arrendamiento, logran un mix óptimo en la relación riesgo – rentabilidad.





2. Análisis del estado de situación financiera.

Se presenta a continuación los cuadros de los Estados Financieros de Sociedad de Rentas Comerciales S.A. al 31 de diciembre de 2019.

Activos

Activos	31-dic-19 M\$	31-dic-18 M\$	Variación M\$	Variación %
Activos corrientes	7.404.904	10.597.560	(3.192.656)	-30,13%
Activo no corrientes	201.901.421	172.822.344	29.079.077	16,83%
Total Activos	209.306.325	183.419.904	25.886.421	14,11%

Activos corrientes

Los activos corrientes disminuyeron un 30,13% al 31 de diciembre de 2019 equivalente a M\$3.192.656, explicado principalmente por la disminución del efectivo y equivalente de efectivo en M\$4.940.714, baja producida principalmente por los desembolsos incurridos en la construcción del edificio La Cabaña de las Condes y en la habilitación de las oficinas corporativas del edificio Andes de Córdova de Vitacura, contrarrestando el efecto del aumento de activos por impuestos corrientes en M\$1.346.680.

Activos no corrientes

Al 31 de diciembre de 2019, los activos no corrientes presentan un incremento de 16,83%, equivalente a M\$29.079.077 lo que se explica principalmente por el aumento de las propiedades de inversión antes individualizadas y las obras en curso por M\$24.005.744, propiedades planta y equipo correspondiente a los muebles y útiles para la habilitación de las oficinas corporativas de la compañía por M\$5.033.207.

Pasivos Y Patrimonio

Pasivos y Patrimonio	31-dic-19 M\$	31-dic-18 M\$	Variación M\$	Variación %
Pasivos corrientes	3.998.548	646.910	3.351.638	518,10%
Pasivos no corrientes	60.385.047	54.328.852	6.056.195	11,15%
Patrimonio	144.922.730	128.444.142	16.478.588	12,83%
Total Pasivos	209.306.325	183.419.904	25.886.422	14,11%

Pasivos corrientes

El pasivo corriente al 31 de diciembre de 2019 aumentó 518,1%, equivalente a M\$3.351.638, comparado con el valor al 31 de diciembre de 2018, variación que se explica principalmente, por el aumento de cuentas por pagar a entidades relacionadas por \$1.839.736 y otros pasivos no financieros corrientes por M\$1.331.174 que tienen relación con los pagos asociados a las promesas de compra venta de los departamentos del edificio de La Cabaña en la comuna de Las Condes.



Pasivos no corrientes

El aumento de 11,15% de los pasivos no corrientes equivalente a M\$6.056.195, al 31 de diciembre de 2019, se explica principalmente por el aumento del impuesto diferido en M\$5.270.678 y por el aumento de los pasivos financieros por M\$780.992.

Patrimonio

El patrimonio al 31 de diciembre de 2019 presenta un aumento de 12,83%, equivalente a M\$16.478.588, explicado por la incorporación del resultado del ejercicio de M\$18.268.822, efecto disminuido por el reparto de dividendos por M\$1.790.234.

ANÁLISIS DEL ESTADO DE RESULTADOS POR FUNCIÓN

<i>Estado de Resultados</i>	<i>31-dic-19</i> <i>M\$</i>	<i>31-dic-18</i> <i>M\$</i>	<i>Variación</i> <i>M\$</i>	<i>Variación</i> <i>%</i>
Ingresos de actividades ordinarias	9.399.310	9.573.698	(174.388)	-1,82%
Costos de venta	(1.936.277)	(1.023.966)	(912.311)	89,10%
Ganancia bruta	7.463.033	8.549.732	(1.086.699)	-12,71%
Gastos de adm. y ventas	(1.910.579)	(1.442.414)	(468.165)	32,46%
Resultado operacional	5.552.454	7.107.318	(1.554.864)	-21,88%
Ingresos financieros	211.700	828.671	(616.971)	-74,45%
Costos financieros	(1.117.796)	(1.064.282)	(53.514)	5,03%
Otros Ingresos por función	20.218.953	6.357.677	13.861.276	N.A.
Otros gastos por función	(42.085)	(181.599)	139.514	N.A.
Resultado por unidades de reajuste	(361.524)	(489.055)	127.531	-26,08%
Resultado no operacional	18.909.248	5.451.412	13.457.836	246,87%
Ganancia antes de impuesto	24.461.702	12.558.730	11.902.972	94,78%
Beneficio por impuesto a las ganancias	(6.192.881)	(3.320.736)	(2.872.145)	86,49%
Interés minoritario	0	0	0	N.A.
Utilidad (pérdida) del ejercicio	18.268.822	9.237.994	9.030.828	97,76%
Utilidad por acción	2.029,87	1.026,44	1.003	97,76%
EBITDA	5.552.454	7.107.318	(1.554.864)	-21,88%



Ganancia Bruta

La ganancia bruta al 31 de diciembre de 2019 alcanzó M\$7.463.033, lo que representa una disminución de 12,71% comparado con la ganancia al 31 de diciembre de 2018 equivalente a M\$1.086.699 explicado principalmente por el aumento del costo de venta en M\$912.311, ocasionado principalmente por aumento de la cuota de depreciación y contribuciones producida por mayor stock de propiedades de inversión y de planta y equipo.

Ingresos Financieros

Los ingresos financieros experimentaron una caída de 74,45%, equivalente a M\$616.971, comparados con los ingresos obtenidos al 31 de diciembre de 2018. Esto se explica principalmente por la disminución del stock de inversión en instrumentos financieros respecto a igual período del año anterior.

Costos Financieros

Los costos financieros al 31 de diciembre de 2019 aumentaron en un 5,03%, equivalente a M\$53.514 respecto a la cifra alcanzada a igual fecha del año anterior, principalmente por el aumento de los reajustes asociados a la variación de los intereses devengados del Bono serie C, además gastos por comisiones de las promesas de compra venta de La Cabaña.

Resultado por Unidades de Reajuste

La pérdida por unidades de reajuste al 31 de diciembre de 2019 disminuyó un 26,08%, equivalente a M\$127.531 respecto a la obtenida al 31 de diciembre de 2018, lo que se explica por el aumento de los reajustes de activos no monetarios principalmente por el incremento de obras en curso.

EBITDA

El EBITDA al 31 de diciembre de 2019, fue de M\$5.552.454, lo que representa una disminución equivalente a 21,88% menor que el alcanzado a la misma fecha del año anterior de M\$7.107.318 representando una variación de M\$1.554.864 explicada principalmente por el aumento en M\$912.311 de los costos de venta y M\$468.164 de mayores gastos de administración y ventas.



ANÁLISIS DEL ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO DIRECTO

<i>Estado de Flujo de Efectivo</i>	<i>31-dic-19</i> <i>M\$</i>	<i>31-dic-18</i> <i>M\$</i>	<i>Variación</i> <i>M\$</i>	<i>Variación</i> <i>%</i>
Flujo de la operación	6.751.262	5.067.891	1.683.371	33,22%
Flujo de la inversión	(10.626.974)	(17.295.825)	6.668.851	38,56%
Flujo de financiamiento	(1.065.003)	(1.084.793)	19.790	1,82%
Total Flujo	(4.940.714)	(13.312.727)	8.372.013	-62,89%

Las **Actividades de Operación** al 31 de diciembre de 2019 generaron un flujo positivo de M\$6.751.262 mayor en 33,22% al obtenido al 31 de diciembre de 2018 de M\$5.067.891, explicado principalmente por el aumento de recaudación de deudores por venta en M\$1.300.197 y menor pago de IVA y otros similares pagados por M\$1.238.140 compensado por mayores pagos a proveedores y personal M\$854.966.

Las **Actividades de Inversión**, durante el este periodo al 31 de diciembre de 2019 generaron un flujo negativo de M\$10.626.974, lo que representa una variación positiva de M\$6.668.851 respecto al obtenido al 31 de diciembre del año anterior, lo que se debe principalmente menores adiciones de propiedades de inversión por M\$7.330.531.

Las **Actividades de Financiamiento** al 31 de diciembre de 2019, generaron un flujo negativo de M\$1.065.003, menor en 1,82% comparado con el obtenido al 31 de diciembre de 2018, equivalente a M\$19.790, explicada principalmente por obtención de préstamos de entidades relacionadas por M\$1.826.681 contrarrestado parcialmente por el reparto de dividendos equivalente M\$ 1.790.235 en este período.



RAZONES

RAZONES	Unidad	ENE - DIC 2019	ENE- DIC 2018
INDICES DE LIQUIDEZ			
Liquidez Corriente	Veces	1,85	16,38
Activo corriente / Pasivo corriente			
Razón Ácida	Veces	1,85	16,38
(Activo corriente - Inventario) / Pasivo corriente			
INDICES DE ENDEUDAMIENTO			
Razón de Endeudamiento	Veces	0,44	0,43
Pasivos totales / Patrimonio total			
Razón de Endeudamiento Neto	Veces	0,43	0,38
(Pasivos totales - Efectivo y equiv. de efectivo) / Patrimonio total			
Proporción Deuda Corto Plazo	%	6,21%	1,18%
Pasivo corriente / (Pasivo corriente + Pasivo no corriente)			
Proporción Deuda Largo Plazo	%	93,79%	98,82%
Pasivo no corriente / (Pasivo corriente + Pasivo no corriente)			
Cobertura Gastos Financieros	Veces	4,97	6,68
EBITDA (1) / Gastos financieros neto (2)			
Deuda Financiera Neta / EBITDA	Veces	11,34	6,84
(Pasivos totales - Efectivo y equiv. de efectivo) / EBITDA (1)			
INDICES DE RENTABILIDAD Y UTILIDAD POR ACCION			
Rentabilidad Patrimonial			
Resultado (3) / Patrimonio promedio (4)	%	13,37%	7,46%
Rentabilidad del Activo			
Resultado (3) / Activos totales promedio (5)	%	9,30%	5,20%
Rendimiento Activos Operacionales			
Resultado (3) / Activos operacionales promedio (6)	%	9,75%	5,72%
Margen EBITDA			
EBITDA / Ingresos de actividades ordinarias	%	59,07%	74,24%
Utilidad por acción			
Resultado / Número de acciones suscritas	\$	2.029,87	1.026,44

(1) EBITDA 12 meses móviles acumulado a diciembre 2019

(2) Gastos financieros netos 12 meses móviles

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

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

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

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



Liquidez

El **Índice de Liquidez** fue de 1,85 veces al 31 de diciembre de 2019, cifra inferior a la registrada al 31 de diciembre de 2018 de 16,38 veces, variación que se explica principalmente porque la variación porcentual de los pasivos corrientes en 518,10%, y los activos corrientes baja en 30,13%

Endeudamiento

El **Leverage** total fue de 0,44 veces al 31 de diciembre de 2019, cifra en línea a la obtenida el 31 de diciembre de 2018 (0,43 veces). Los pasivos totales aumentaron en 17,11%, lo que fue equiparado con un aumento del patrimonio en 12,83%.

Deuda Financiera Neta/ EBITDA fue de 11,34 veces al 31 de diciembre de 2019, superior a la del 31 de diciembre de 2018, la que alcanzó 6,84 veces, explicado principalmente por la disminución del efectivo y equivalente de efectivo de este año en \$4.940.714 y la disminución del EBITDA de este año.

Rentabilidad

La **Rentabilidad del Patrimonio** fue de 13,37% al 31 de diciembre de 2019 cifra inferior a la alcanzada al 31 de diciembre de 2018 de 7,46%, debido al aumento del patrimonio en este período.

La razón **Rentabilidad sobre Activos totales promedio** alcanzó un 9,30% al 31 de diciembre de 2019, cifra menor a la alcanzada al 31 de diciembre del año anterior de 5,20%. Explicado por un mejor resultado al 31 de diciembre de este año.

3. Factores de riesgo

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 financieros que puedan amenazar el normal funcionamiento de la empresa.

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

Para hacer frente a estos riesgos, Sociedad de Rentas Comerciales S.A. ha implementado una serie de políticas y medidas 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.



Los riesgos que se han identificado son los siguientes:

- Riesgo de Liquidez
- Riesgo de Crédito
- Riesgo Operacional
- Riesgo de Mercado

1. 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

Administración del riesgo:

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

Para tales efectos, la empresa cuenta con políticas de liquidez que garantizan la mantención de suficiente efectivo y equivalentes de efectivo. La principal fuente de liquidez proviene de los flujos de efectivo resultantes de sus actividades operacionales. La empresa estima que los flujos de caja provenientes de su actividad operacional y el efectivo disponible son suficientes para financiar el Capital de Trabajo, pagos de intereses y amortizaciones.

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

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

31.12.2019

Tipo de Amortización	Hasta 90 días MS	Más de 90 días hasta 1 año MS	De 1 a 2 años MS	De 2 a 3 años MS	De 3 a 4 años MS	De 4 a 5 años MS	5 años o más MS	Total Deuda MS
Capital	-	-	-	-	-	2.573.634	25.736.306	28.309.940
Intereses	-	1.121.300	1.121.300	1.121.300	1.121.300	1.095.815	5.351.654	10.932.669
Totales	-	1.121.300	1.121.300	1.121.300	1.121.300	3.669.449	31.087.960	39.242.609



Riesgo de Crédito

Administración del riesgo:

1. Sociedad de Rentas Comerciales S.A. cuenta con una estricta política de diversificación tanto de emisores como de contrapartes para los instrumentos financieros a través de los cuales puede administrar su liquidez. La política contempla márgenes de concentración por tipo de instrumento, emisor, grupo empresarial, clasificación de riesgo, moneda de emisión y administrador.

2. La empresa cuenta con una cartera de clientes diversificada y de buena calidad crediticia, lo que se traduce en bajos niveles de morosidad. Adicionalmente, Sociedad de Rentas Comerciales S.A., pone a disposición de sus clientes toda su capacidad para potenciar sus ventas, lo que reduce de manera importante la posibilidad de impago por parte de éstos. Menos del 5% de los ingresos de SRC provienen de clientes menores o no pertenecientes a empresas con clasificación de riesgo y/o de reconocido prestigio en el mercado. Esto permite acotar el riesgo de no pago a esta fracción de los ingresos.

Riesgo de Mercado

Administración del riesgo:

1. Este riesgo se encuentra mitigado principalmente por la estructura de contratos de SRC los cuales apuntan al largo plazo (20 años como target), con un duration de 12 años en la actualidad. Esta estructura permite disminuir el riesgo de bajas importantes en los precios, lo que se suma a la buena calidad crediticia de los arrendatarios. Adicionalmente el financiamiento de SRC apunta a cuadrar los plazos de los créditos con el duration de los contratos, con lo cual se busca estructurar un escenario de solida cobertura a las obligaciones financieras.

2. Sociedad de Rentas Comerciales S.A. tiene el 100% de sus contratos de arriendo a clientes expresados en Unidades de Fomento. De igual manera, 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. acotar el riesgo de no pago a esta fracción de los ingresos.

Diseño y Diagramación
Marcas y Conceptos S.A.

Impresión
Larrea Marca Digital

ABRIL - 2020

