



SOCIEDAD DE RENTAS
COMERCIALES S.A.

MEMORIA ANUAL 2020

SOCIEDAD DE RENTAS
COMERCIALES S.A.

MEMORIA ANUAL 2020

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	14
7- Propiedades e Instalaciones	15
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.	93
19- Estados Financieros Inmobiliaria Vicuña Mackenna S.p.A.	107
20- Análisis Razonado	123

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 2020.

Esta es la décima 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 2020, ha continuado su desarrollo comercial, al igual que en los años anteriores. Es así como en cuanto a la construcción del 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, en el ejercicio en comento se dio término a la construcción de dicho edificio y desde el 30 de noviembre del 2020 éste cuenta con la recepción municipal. Ello nos ha permitido iniciar el proceso de escrituración de las promesas de venta de los departamentos, lo que se ha traducido en la venta, al 31 de diciembre del 2020, de 76 unidades por un valor de alrededor 440 mil Unidades de Fomento. Por otra parte, la recepción municipal ha permitido iniciar el proceso de arrendamiento de la placa comercial que estaba comprometida con la sociedad automotriz Derco.

Por otra parte, tal como lo prometimos en la memoria del año pasado, en abril del 2020 se abrió la tienda Central Mayorista en la ciudad de La Serena. Este formato de tienda fue inaugurada por Walmart, principalmente con el objeto de abastecer a comerciantes medianos y pequeños en forma rápida y a precios razonables, principalmente en las comunas de La Serena y Coquimbo y otras aledañas a estas comunas.

En la Memoria pasada también dimos cuenta de la creación de una filial 100% de propiedad de nuestra compañía denominada "Inmobiliaria La Serena SpA". Al respecto, en esta oportunidad, quiero informar la constitución de una nueva filial de propiedad 100% de Sociedad de Rentas llamada "Inmobiliaria Vicuña Mackenna SpA". A esta filial se le aportó todo el activo relacionado a la propiedad ubicada en la avenida Vicuña Mackenna 9.101, donde operaba una tienda Sodimac Constructor. En este inmueble se contempla la construcción de 520 departamentos para vivienda en cuatro edificios, de los cuales dos estarán destinados para la venta y los otros dos para renta habitacional, junto con una placa comercial para el mismo fin.

Por otra parte, tal como lo realizado en el ejercicio 2019, que tuvimos que actuar dentro de los graves disturbios que significó el estallido social, en el ejercicio comercial 2020 nos enfrentamos a la pandemia que ha afectado a todo el mundo y, por supuesto, a nuestro país desde comienzos de este ejercicio. Al respecto, puedo 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.

Al respecto, puedo señalar que las operaciones de la sociedad y sus filiales no han sufrido efectos significativos como consecuencia de la situación de pandemia que está viviendo nuestro país, ello por una parte, porque la mayoría de nuestros principales clientes han seguido operando en condiciones relativamente normales, y por otra parte, como una forma de ayudar a nuestros locatarios menores, se procedió a rebajar el cobro de arriendo mínimo y variable a todos los locales que han permanecido con sus tiendas cerradas cumpliendo las medidas sanitarias impuestas por la autoridad.

Todo lo anterior ha permitido que la sociedad y sus filiales no hayan sufrido efectos significativos en sus operaciones, lo que significó continuar con el desarrollo de nuestros proyectos y obtener los resultados que se pueden ver en los estados financieros que se presentan en esta Memoria.

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 sorprendente y difícil año 2020, 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

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: Deloitte Auditores y Consultores 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

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.

Sociedad de Rentas Comerciales S.A. constituyó la filial “Inmobiliaria La Serena SpA” por escritura pública de fecha 12 de diciembre de 2018 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. Y el año 2020 constituyó la filial “Inmobiliaria Vicuña Mackenna SpA” por escritura pública de fecha 28 de septiembre de 2020 otorgada en la Notaría de Santiago de don Roberto Cifuentes Allel, la cual se publicó en el Diario Oficial de fecha 16 de octubre de 2020 y se inscribió en el Registro de Comercio de Santiago a fojas 66.213 N°31.614 del año 2020.



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 las sociedades que conformaban el negocio automotriz Derco; 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, 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.

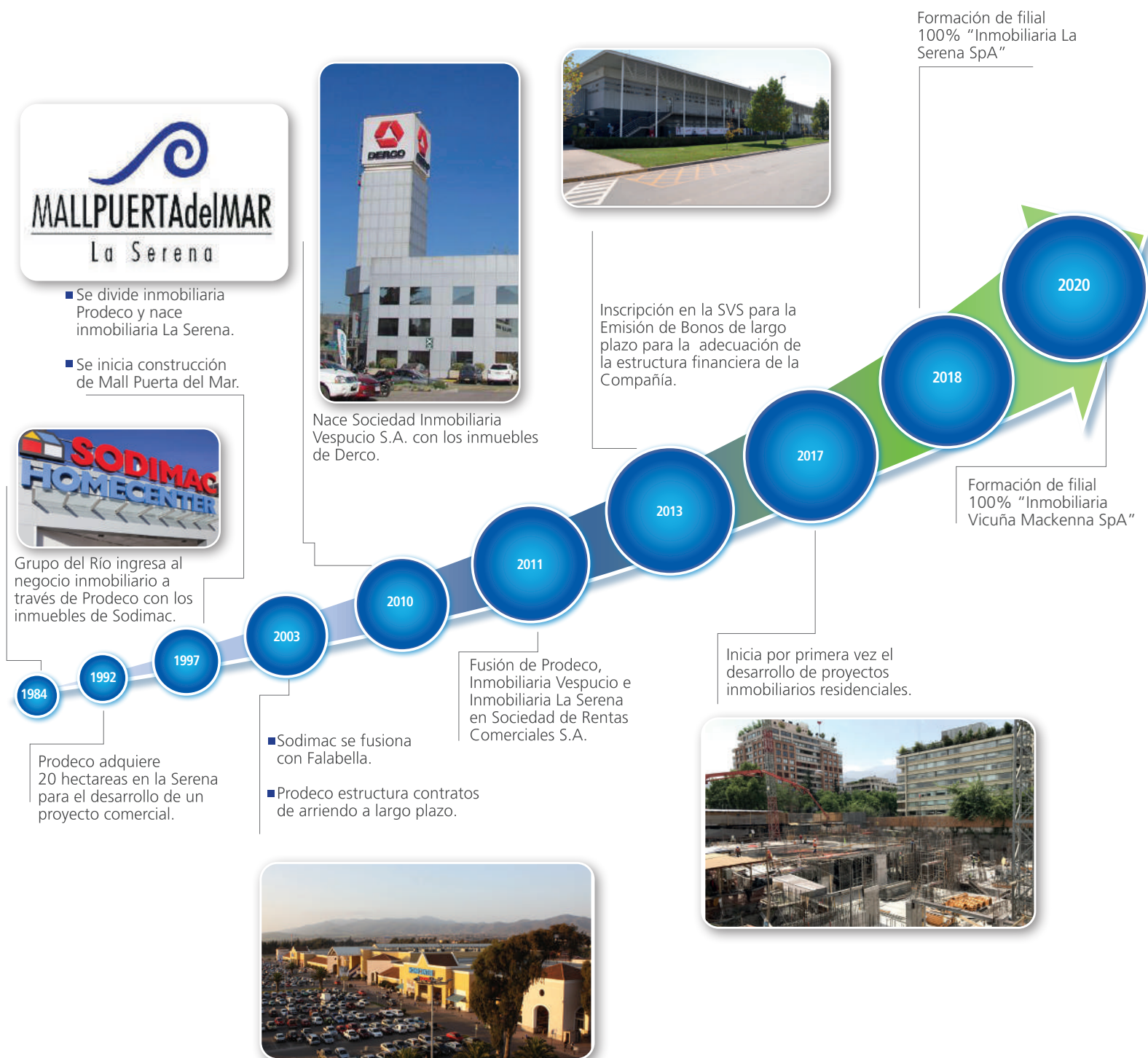
Al término del año 2019, se estaba finalizando el proceso de construcción del edificio en avenida Las Condes, el cual además de departamentos para viviendas, cuenta con una placa comercial de gran tamaño. Con ello, la sociedad ha ingresado con éxito al desarrollo de proyectos habitacionales y comerciales.

Cabe destacar como hecho importante ocurrido en el año comercial 2020, la compra de medio piso de oficinas en la avenida La Dehesa 1.540, con una superficie de 648 m², los cuales se destinarán a renta de arrendamiento de oficinas.

Otro hecho importante a destacar en las realizaciones del año 2020, fue la formación de otra filial 100% propiedad de nuestra compañía, Inmobiliaria Vicuña Mackenna SpA. A esta filial se le aportó todo el activo relacionado a la propiedad ubicada en la avenida Vicuña Mackenna 9.101. En este terreno se contempla la construcción de 520 departamentos para vivienda en cuatro edificios, de los cuales dos estarán destinados para la venta y los otros dos para renta habitacional, junto con una placa comercial para el mismo fin.

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 a largo plazo de distintos tipos de activos tales 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 distintas empresas del rubro. La distribución de los activos que posee la sociedad están localizados en siete regiones del país y en zonas consolidadas dentro de ellas.

La industria inmobiliaria es un sector altamente competitivo debido al gran número de actores que participan, a las bajas barreras de entrada y al acceso a financiamiento de largo plazo con tasas consistentemente bajas. Dentro de los principales actores se pueden nombrar 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 de centros comerciales.

En el ciclo de vida de un proyecto es posible identificar 2 etapas de alta captura de 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 ha tomado la decisión de participar en ambas etapas, logrando administrar de manera exitosa los riesgos inherentes de cada una de ellas, buscando maximizar el retorno a largo plazo de sus inversionistas junto con la generación de flujos estables en el tiempo.

6.- Actividades y Negocios

Durante el año 2020 SRC aumentó su portfolio de 27 a 30 propiedades, incluyendo sus filiales Inmobiliaria La Serena e Inmobiliaria Vicuña Mackenna. Los principales clientes tanto en términos de ingresos y como de superficies utilizadas, son Derco, Sodimac, Walmart, Unimarc y Cencosud, los cuales mantienen contratos a largo plazo con un alto porcentaje de renta fija lo que sumado a uno bajos gastos de administración permite una generación de EBITDA estable en el tiempo.

Del total de arrendatarios de SRC un 95% corresponden a contratos a largo plazo y un 98% se encuentran indexados a UF, por lo que ambas condiciones permiten generar flujos estables en el tiempo.

Los activos inmobiliarios de SRC están distribuidas en 7 regiones a lo largo de Chile, las cuales se agrupan en:

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

En total son 27 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 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.



CUADRO CONSOLIDADO DISTRIBUCIÓN DE INGRESOS SRC 2020

Sector	Arrendatario	Controlador	% de Ing. Recurrentes	% de Ing. Totales
Mall	Varios	Del Río	40%	28%
Automotriz	Derco	Del Río	33%	23%
Otros	Otros		27%	19%
SUB-TOTAL			100%	70%
Venta Activo				30%
TOTAL				100%

CUADRO PRINCIPALES ARRENDATARIOS ILS 2020

Sector	Arrendatario	Categoría	Clasificación de Riesgo	Controlador	% de Ingresos
Retail	LIDER + MAYORISTA	Supermercados	AA	Walmart	48,1%
	SODIMAC	Hogar y Construcción	AA	Falabella	31,6%
	JOHNSON	Tienda por Departamento	AA-	Cencosud	9,2%
	CASA & IDEAS	Hogar	S/I	Colony Capital	2,2%
Automotriz	AUTOSHOPPING	Venta de Automóviles	S/I	Derco / Gildemeister	1,8%
Otros	OTROS	Tiendas Menores	S/I	Varios	7,2%

7.- Propiedades e Instalaciones

SRC tiene presencia a lo largo del país con 30 propiedades distribuidas en siete regiones. De estas el 60,07% 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 32,57% del GLA.

El año 2020 fue un año particularmente activo en el plan de crecimiento de SRC, ya que se incorporaron varias propiedades para arriendo:

1. Durante marzo 2020 se obtuvo la recepción municipal de Central Mayorista, como parte de la ampliación del Mall Puerta del Mar, incorporando formalmente 4.125 m2 al GLA de la filial Inmobiliaria La Serena.

2. En noviembre de 2020 se obtuvo la recepción municipal del proyecto LC 12.911, sumando 6.373 m2 al GLA de SRC. Adicional a esto se sumaron 192 departamentos, junto con sus respectivos estacionamientos y bodegas para la venta.

3. Durante el año 2020 se realizó la compra de 3 oficinas en el zócalo del edificio Andes de Cordova, sumando un total 410 m2.

4. En diciembre de 2020 se realiza la compra de 4 oficinas en el edificio Neohaus La Dehesa, sumando un total de 648 m2 al GLA.

CUADRO INMUEBLES SRC AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020

Región	Comuna	M2 Terreno	M2 Construcción
R.M	Pudahuel	152.276	38.361
	Pudahuel	4.885	0
	Quilicura	65.606	19.550
	Santiago	4.209	2.638
	Quilicura	9.242	2.340
	La Florida	14.971	16.239
	Inmobiliaria Vicuña		
	Mackenna SpA	14.762	4.066
	Renca	31.480	11.587
	Las Condes	-	6.373
	Providencia	726	400
	Maipú	1.326	350
	Santiago	-	424
	Peñaflor	29.900	761
	Peñaflor	12.000	268
	La Florida	2.365	597
	Maipú	1.134	419
	Gran Avenida	1.548	550
	Vitacura oficinas	0	2.753
	Vitacura Zocalo	0	410
	La Dehesa oficinas	0	648
COQUIMBO	Inmobiliaria		
	La Serena SpA	173.668	57.363
	La Serena	3.820	1.603
	La Serena	7.160	-
OTROS	Temuco	14.735	8.982
	Valdivia	2.114	1.038
	Valdivia	-	185
	Talcahuano	2.409	1.666
	Puerto Montt	440	540
	San Pedro	529	323
	Rancagua	585	585
TOTAL		551.887	181.018

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 31 de diciembre de 2020	Nota	Valor razonable registrado M\$	Jerarquía Valor Razonable		
			Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3
			M\$	M\$	M\$
Efectivo y equivalentes al efectivo	6	4.906.919	4.906.919	-	-
Fondos Mutuos		4.906.919	4.906.919	-	-
Otros Activos Financieros	7	137.560	137.560	-	-
Bonos - Cartera Administrada		137.560	137.560	-	-
Activos financieros a valor razonable		5.044.479	5.044.479	-	-

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	1.278.385	1.278.385	-	-
Fondos Mutuos		1.278.385	1.278.385	-	-
Otros Activos Financieros	7	559.591	559.591	-	-
Bonos - Cartera Administrada		559.591	559.591	-	-
Activos financieros a valor razonable		1.837.976	1.837.976	-	-

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.

31.12.2020

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	-	-	-	-	2.642.760	2.642.760	23.784.809	29.070.329
Intereses	-	1.151.418	1.151.418	1.151.418	1.125.249	1.020.572	4.474.825	10.074.900
Totales	-	1.151.418	1.151.418	1.151.418	3.768.009	3.663.332	28.259.634	39.145.229

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 2020 y 2019:

31.12.2020

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	4.906.919	51,73
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 Financieros	Bancos	137.560	1,45
Préstamos y cuentas por cobrar	Efectivo y equivalentes al efectivo	Saldo en caja	Bancos	200	0,00
Préstamos y cuentas por cobrar	Efectivo y equivalentes al efectivo	Saldo en banco	Bancos	165.125	1,74
Préstamos y cuentas por cobrar	Deudores comerciales y otras ctas por cobrar	Deudores comerciales	Cliente nacionales	4.162.222	43,88
Préstamos y cuentas por cobrar	Empresas Relacionadas	Ctas por cobrar entidades relacionadas	Cientes relacionados	113.338	1,19
Exposición Total				9.485.364	100,00

31.12.2019

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	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 Financieros	Bancos	559.591	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 comerciales	Cliente nacionales	684.647	20,83
Préstamos y cuentas por cobrar	Empresas Relacionadas	Ctas por cobrar entidades relacionadas	Cientes relacionados	637.050	19,38
Exposición Total				3.286.408	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 Corporativo - Serie V	Scotia Asset Management AGF S.A.		AA fm/M1
BTG Pactual Money Market Serie A	Santander Asset Management AGF S.A.	AA fm/M1	
Banco Estado - Fondo Conveniencia Serie I	Administradora General de Fondos		AAA 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 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 2020 y 2019, 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 2020 se continuó con el plan de inversiones para el año, realizando ajustes en algunas fechas producto de pandemia del SARS -COVID 19, llegando a un total de UF 435.324 de aumento en activos bajo administración de SRC durante el año en curso.

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

El proyecto tuvo su recepción de obras el 30 de noviembre de 2020, iniciando el proceso de escrituración en diciembre del mismo. La venta total del proyecto llegó a un 40% del stock a diciembre del 2020. Adicionalmente a esto se tiene la entrada en funcionamiento de la placa comercial durante el mes de enero de 2021, con lo cual se inicia el cobro de la renta de arrendamiento.



Proyecto Mixto Vicuña Mackenna 9101

Durante el año 2020 se avanzó en el desarrollo del proyecto Vicuña Mackenna 9101. En el primer semestre se obtuvo la aprobación del "Estudio de Impacto sobre el Sistema de Transporte Urbano (EISTU)", se realizó el ingreso del Anteproyecto y se ingresó la "Declaración de Impacto Ambiental". En el segundo semestre se realizó el ingreso del Permiso de Edificación, la cual se encuentra en trámite.

El proyecto se va a desarrollar sobre un terreno de 14.000 m² en los cuales se puede desarrollar un strip center más 4 edificios de 10 pisos cada uno.

El proyecto se planifica en 3 etapas, con un plazo total de desarrollo estimado en 7 años.

Compra de Oficinas Zócalo Andes de Córdova

En el transcurso del año se decidió comprar las 3 oficinas que componen el piso zócalo del edificio Andes de Cordova. Con esto SRC pasa a ser propietaria de 5 pisos más el Zócalo, sumando en total 3.163 m² en el edificio. El uso de estas oficinas es propio y para arriendo a terceros.

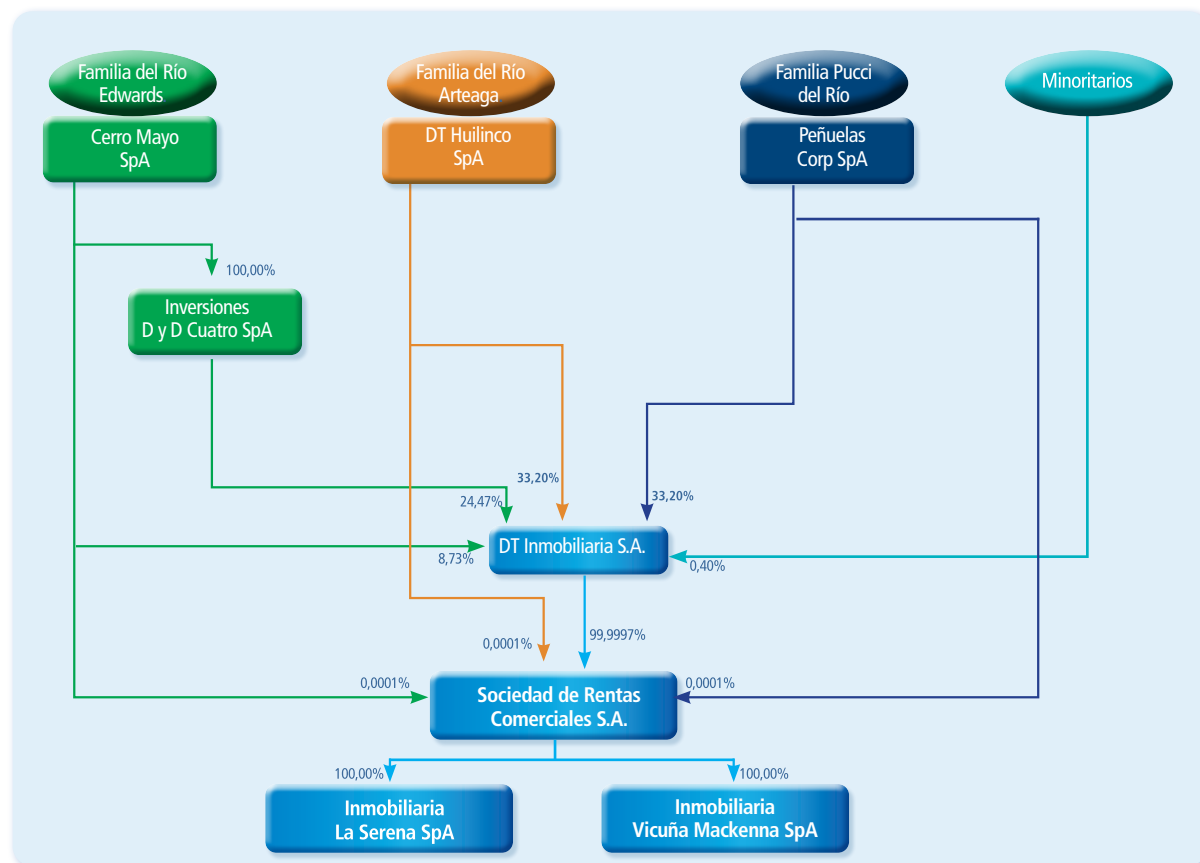
Compra de Oficinas NeoHaus La Dehesa

EA fines de año SRC adquirió medio piso del edificio NeoHaus la Dehesa, equivalente a 647 m², más sus respectivos estacionamientos y bodegas. El uso de estas oficinas será para arriendo a terceros.

10.- Propiedad y acciones

Al 31 de diciembre de 2020, la Compañía es propiedad en un 99,60% de sociedades de inversiones de cada uno de los hermanos, y sus respectivas familias, Juan Pablo, Felipe y Carolina del Río Goudie, teniendo cada familia, en forma indirecta el 33,20% de SRC, como se muestra en el esquema siguiente:

CUADRO ESQUEMÁTICO DE PROPIEDADES DE SRC (DICIEMBRE 2020)



La propiedad de Sociedad de Rentas Comerciales S.A. está compuesta por 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.
- Cerro Mayo SpA, RUT 77.288.038-3, que tiene 9 acciones correspondientes al 0,0001%.
- DT Huillico SpA, RUT 77.288.036-7, que tiene 9 acciones correspondientes al 0,0001%.
- Peñuelas Corp SpA, RUT 77.288.037-5, 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:

Juan Pablo del Río Goudie y Familia

- **Juan Pablo Del Río Goudie**, RUT: 5.898.685-2, con un 10,67%
- **Patricia Edwards Braun**, RUT: 5.711.271-9, con un 1,17%
- **Elisa Del Río Edwards**, RUT: 12.628.617-1, con un 3,56%
- **Diego Del Río Edwards**, RUT: 13.234.004-8, con un 3,56%
- **Ana Del Río Edwards**, RUT: 13.435.488-7, con un 3,56%
- **Pedro José Del Río Edwards**, RUT: 15.382.612-9, con un 3,56%
- **Sara Del Río Edwards**, RUT: 15.641.769-6, con un 3,56%
- **Paula Del Río Edwards**, RUT: 16.371.405-1, con un 3,56%

Felipe del Río Goudie y Familia

- **Felipe Aurelio Del Río Goudie**, RUT: 5.851.869-7, con un 10,58%
- **Mariana de Jesús Arteaga Vial**, RUT: 6.695.852-3, con un 4,32%
- **Luis Felipe Del Río Arteaga**, RUT: 13.234.925-8, con un 3,05%
- **Andrés Antonio Del Río Arteaga**, RUT 14.118.360-5, con un 3,05%
- **Martín Del Río Arteaga**, RUT 15.642.668-7, con un 3,05%
- **Javier Del Río Arteaga**, RUT 16.605.546-6, con un 3,05%
- **José Pablo Del Río Arteaga**, RUT 17.703.172-0, con un 3,05%
- **Mariana Teresita Carmen Del Río Arteaga**, RUT 18.641.820-4, con un 3,05%

Carolina del Río Goudie y Familia

- **Carolina Del Río Goudie**, RUT 6.888.500-0, con un 11,34%
- **Víctor Horacio Pucci Labatut**, RUT 6.474.224-8, con un 1,30%
- **Víctor José Pucci del Río**, RUT 15.643.671-2, con un 5,14%
- **Pablo Pucci del Río**, RUT 15.637.474-1, con un 5,14%
- **Rodrigo Pucci del Río**, RUT 16.371.133-8, con un 5,14%
- **Felipe Pucci del Río**, RUT: 18.392.648-9, con un 5,14%

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 2020 alcanzó la suma de \$16.747.950.530.-

c) Reparto de dividendos:

La Sociedad acordó en la Junta Ordinaria de Accionistas celebrada con fecha 27 de abril de 2020, entregar dividendos a sus accionistas por una suma de \$1.000.000.000, correspondiente al 5.47% de las utilidades originadas durante el ejercicio 2019, a un valor de \$111 por acción. No obstante, por Junta Extraordinaria de Accionistas celebrada con fecha 1 de julio de 2020, se acordó dejar sin efecto el acuerdo de la Junta Ordinaria de Accionistas, decidiendo no repartir dividendos respecto a las utilidades del ejercicio correspondiente al año 2019, destinando el total de las utilidades al Fondo de Utilidades Acumuladas.

12.- Transacción de Acciones

a) Accionistas Mayoritarios:

Durante el año 2020 se modificó la propiedad de Sociedad de Rentas Comerciales S.A., debido a lo siguiente:

- Por la transformación social en una sociedad por acciones bajo la razón social de DT D y D SpA, y posterior división asignando las acciones a Cerro Mayo SpA, RUT 77.288.038-3.
- Por la transformación social en una sociedad por acciones bajo la razón social de DT Carrera SpA, y posterior división asignando las acciones a DT Huillinco SpA, RUT 77.288.036-7.
- Por la transformación social en una sociedad por acciones bajo la razón social de DT Peñuelas SpA, y posterior división asignando las acciones a Peñuelas Corp SpA, RUT 77.288.037-5.

De esta forma la participación accionaria de la sociedad al 31 de diciembre de 2020 es la siguiente:

- DT Inmobiliaria S.A., RUT 76.058.268-9, tiene 8.999.973 acciones, correspondiente al 99,9997% de la sociedad.
- Cerro Mayo SpA, RUT 77.288.038-3, que tiene 9 acciones correspondientes al 0,0001%.
- DT Huillinco SpA, RUT 77.288.036-7, que tiene 9 acciones correspondientes al 0,0001%.
- Peñuelas Corp SpA, RUT 77.288.037-5, que tiene 9 acciones correspondientes al 0,0001%.

b) Presidente, Directores y Gerentes:

Durante el ejercicio 2020, 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 2020 no hubo comentarios o proposiciones de los accionistas.

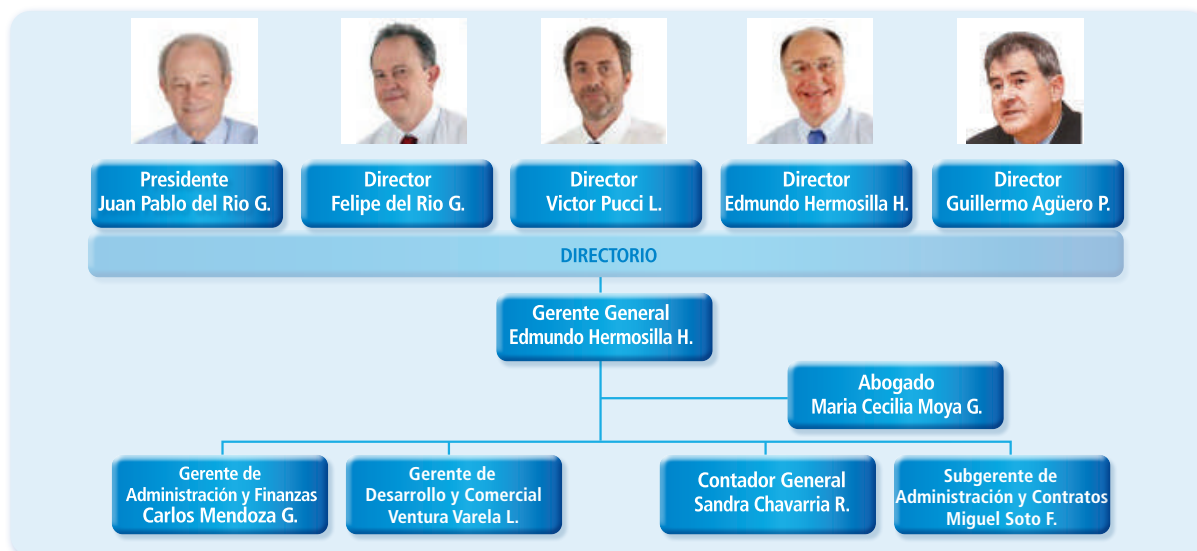
13.- Administración y Personal

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, Juan Pablo del Río Goudie, Felipe del Río Goudie, Víctor 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 27 de abril del año 2020 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 2022, corresponde elegir al nuevo directorio.

La Sociedad de Rentas Comerciales S.A., funciona como sociedad anónima desde el año 2011, sus directores 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.
- 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: **Miguel Soto**, RUT 16.299.427-1, abogado, desempeña su cargo desde septiembre del año 2020.

Remuneraciones recibidas por los ejecutivos principales en el año 2020 y 2019 fue un total de M\$332.752 y M\$394.474, respectivamente.

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

c) Personal:

Al 31 de diciembre del 2020, la compañía registra un total de 41 trabajadores, que se dividen de la siguiente manera:

- 9 gerentes y ejecutivos principales, 23 profesionales y técnicos y 9 administrativos.

14.- Información sobre Hechos Esenciales o Relevantes

Con fecha 27 de abril de 2020, 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 2019.

- Distribución de Utilidades y Reparto de Dividendos, se aprobó la disposición de distribuir dividendos con cargo al 5,47% de las utilidades del ejercicio 2019. Las que se pagarían en dos partes el día 12 de mayo de 2020 y el día 11 de agosto de 2020.

- Designación de Auditores Externos, se designó a la compañía Deloitte quienes realicen la auditoría para el año 2020.

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

- Elección del directorio para los próximos dos años, La junta aprobó por unanimidad la reelección del actual directorio, a los señores Juan Pablo del Río Goudie, Felipe del Río Goudie, Víctor Pucci Labatut, Guillermo Agüero Piwonka y Edmundo Hermosilla Hermosilla, como directores de la sociedad.

- Información sobre operaciones con partes relacionadas, el presidente informa que durante el año 2019 se efectuaron las siguientes operaciones con partes relacionadas:

a) En abril de 2019 se celebraron contratos de arrendamiento de oficinas, bodegas y estacionamientos de propiedad de la compañía en el edificio “Andes de Córdoba” situado en Alonso de Córdoba 4125. Con las empresas Dercorp S.A., Rigel Seguros de Vida S.A., DT Peñuelas S.A., DT D Y D S.A., Nueva Costanera SpA., y The English Fashion SpA.

- Remuneración del Directorio, por unanimidad se acuerda que por el año 2020 no se asigne ni pague dieta a los directores por concepto de remuneraciones.

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

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

- Con fecha 1 de julio de 2020, se celebró Junta extraordinaria de Accionistas de Sociedad de Renta Comerciales S.A. En la que se adoptaron por la unanimidad de sus accionistas, el siguiente acuerdo:

a) Distribución de utilidades, sin perjuicio de lo anterior, Se acuerda dejar sin efecto lo indicado en la junta ordinaria de accionistas del 27 de abril de 2020, y se decide no distribuir utilidades debido a la Pandemia de Covid-19 que afecta actualmente al país y al mundo entero.

15.- Responsabilidad Social y Desarrollo Sostenible

Sociedad de Rentas Comerciales S.A. durante 2020 continuó logrando 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 brindar apoyo y oportunidades de crecimiento a nuestros colaboradores. A pesar de haber sido un año complejo, a causa de la pandemia, se logró mantener la continuidad operacional a través de esquemas de trabajo flexible que permitieron a los equipos continuar con sus tareas habituales independientes del lugar físico donde se desarrollaba el trabajo.

Número de Personas por Género

Cargo	Hombres	Mujeres	Total
Directores	5	0	5
Gerentes	3	1	4
Trabajadores	20	12	32
total	28	13	41

Número de Personas por Nacionalidad

Cargo	Chilenos	Extranjeros	Total
Directores	5	0	5
Gerentes	4	0	4
Trabajadores	30	2	32
total	39	2	41

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					4	1	5
Gerentes		1	1	2			4
Trabajadores	8	13	5	5	1		32
total							41

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			1	3		4
Trabajadores	17	10	5			32
total						41

La empresa tiene como finalidad consolidar un buen equipo de trabajo comprometido con la compañía, destacando para esto la estabilidad de nuestros colaboradores los que tienen una antigüedad de al menos 4 años en la compañía.

Brecha Salarial por Género

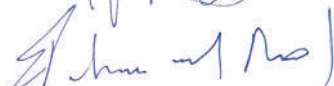
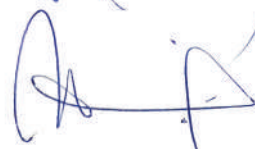
cargo	Femenino/ Masculino	
Administrativo	-33,78%	
Profesionales	-24,47%	
Supervisores y jefes	11,32%	
Gerentes y subgerentes	13,88%	

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 Córdova 4125, oficina 401, declaran bajo juramento que la información proporcionada en la presente Memoria Anual año 2020 de la Sociedad de Rentas Comerciales S.A., incluyendo los Estados Financieros al 31 de diciembre de 2020 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 2020

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A. Y FILIALES

Estados financieros consolidados por los años
terminados al 31 de diciembre de 2020 y 2019
e informe de los auditores independientes

2020



Deloitte
Auditores y Consultores Limitada
Rosario Norte 407
Rut: 80.276.200-3
Las Condes, Santiago
Chile
Fono: (56) 227 297 000
Fax: (56) 223 749 177
deloittechile@deloitte.com
www.deloitte.cl

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

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

Hemos efectuado una auditoría a los estados financieros consolidados adjuntos de Sociedad de Rentas Comerciales S.A. y filiales, que comprenden el estado de situación financiera consolidado al 31 de diciembre de 2020 y los correspondientes estados consolidados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha y las correspondientes notas a los estados financieros consolidados.

Responsabilidad de la Administración por los estados financieros consolidados

La Administración Sociedad de Rentas Comerciales S.A. es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros consolidados de acuerdo a Normas Internacionales de Información Financiera emitidas por el International Accounting Standards Board ("IASB"). Esta responsabilidad incluye el diseño, implementación y mantención de un control interno pertinente para la preparación y presentación razonable de estados financieros consolidados para que éstos estén exentos de representaciones incorrectas significativas, ya sea debido a fraude o error.

Responsabilidad del Auditor

Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre estos estados financieros consolidados a base de nuestra auditoría. Efectuamos nuestra auditoría de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas en Chile. Tales normas requieren que planifiquemos y realicemos nuestro trabajo con el objeto de lograr un razonable grado de seguridad que los estados financieros consolidados están exentos de representaciones incorrectas significativas.

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

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

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

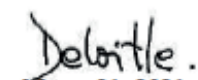
Deloitte Touche Tohmatsu Limited es una compañía privada limitada por garantía constituida en Inglaterra & Gales bajo el número 07271800, y su domicilio registrado: Hill House, 1 Little New Street, London, EC4A 3TR, Reino Unido.

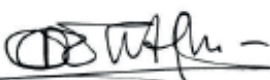
Opinión

En nuestra opinión, los mencionados estados financieros presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera de Sociedad de Rentas Comerciales S.A. y filiales al 31 de diciembre de 2020 y los resultados de sus operaciones y los flujos de efectivo por el año terminado en esta fecha de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera emitidas por el International Accounting Standards Board ("IASB").

Otros asuntos – Estados Financieros al 31 de diciembre de 2019 y auditor predecesor.

Los estados financieros de Sociedad de Rentas Comerciales S.A. y filiales, al 31 de diciembre de 2019 fueron auditados por otros auditores, quienes emitieron una opinión sin salvedades sobre los mismos en su informe de fecha 14 de abril de 2020.


Marzo 31, 2021
Santiago, Chile


Jorge Ortiz Martínez
RUT: 12.070.100-2
Socio

Sociedad de Rentas Comerciales S.A. y Filiales

CONTENIDO

• Estados de Situación Financiera Consolidados	41
• Estados de Resultados Consolidados por Función	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 2020 Y 2019

ACTIVOS	Nota	31.12.2020 M\$	31.12.2019 M\$
ACTIVOS CORRIENTES			
Efectivo y equivalentes al efectivo	6	7.648.826	1.405.120
Otros activos financieros	7	137.560	559.591
Inventarios	11	16.848.028	22.419.304
Otros activos no financieros	13	181.171	59.526
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	8	4.162.222	684.647
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas	9	113.338	637.050
Activos por Impuestos Corrientes	12	4.548.798	4.058.969
Total activos corrientes		33.639.943	29.824.207
ACTIVOS NO CORRIENTES			
Inventarios	11	7.378.216	6.432.417
Otros activos no financieros	13	218.033	108.714
Propiedades, planta y equipos, neto	14	2.758.681	2.696.352
Propiedades de inversión	15	188.068.740	170.244.635
Total activos no corrientes		198.423.670	179.482.118
TOTAL ACTIVOS		232.063.613	209.306.325

PATRIMONIO NETO Y PASIVOS	Nota	31.12.2020 M\$	31.12.2019 M\$
PASIVOS CORRIENTES			
Otros pasivos financieros	16	883.320	176.079
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	17	569.266	473.297
Cuentas por pagar a entidades relacionadas	9	13.620.195	1.846.531
Pasivos por impuestos corrientes	12	184.262	119.969
Otros pasivos no financieros	18	2.152.367	1.382.672
Total pasivos corrientes		17.409.410	3.998.548
PASIVOS NO CORRIENTES			
Otros pasivos financieros	16	30.204.867	27.631.266
Pasivos por impuestos diferidos	12	36.957.759	32.645.964
Otros pasivos no financieros	18	112.016	107.817
Total pasivos no corrientes		67.274.642	60.385.047
TOTAL PASIVOS		84.684.052	64.383.595
PATRIMONIO			
Capital emitido	19	37.943.617	37.943.617
Ganancias acumuladas		109.435.944	106.979.113
Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora		147.379.561	144.922.730
Total patrimonio		147.379.561	144.922.730
TOTAL DE PATRIMONIO Y PASIVOS		232.063.613	209.306.325

Las notas adjuntas desde la N° 1 a la N° 32 forman parte integral de estos estados financieros consolidados

ESTADOS DE RESULTADOS CONSOLIDADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 Y 2019

ESTADO DE RESULTADOS	Nota	01.01.2020 31.12.2020 M\$	01.01.2019 31.12.2019 M\$
Estado de resultados por función			
Ingresos de actividades ordinarias	22	15.300.598	9.399.310
Costos de ventas	22	(2.785.405)	(1.936.277)
Ganancia bruta		12.515.193	7.463.033
Gastos de administración	23	(1.831.940)	(1.910.578)
Otros Ingresos, por función	22	12.038.092	20.219.412
Otros gastos, por función	24	(151.788)	(42.545)
Ganancia de actividades operacionales		22.569.557	25.729.322
Ingresos financieros	27	64.686	211.700
Costos financieros	25	(1.478.866)	(1.117.795)
Resultado por unidades de reajuste	26	(662.419)	(361.524)
Ganancia, antes de impuestos		20.492.958	24.461.703
Resultado por impuestos a las ganancias	12	(3.935.814)	(6.192.881)
Ganancia del ejercicio		16.557.144	18.268.822
Ganancia, atribuible a los propietarios de la controladora	20	16.557.144	18.268.822
GANANCIA DEL EJERCICIO		16.557.144	18.268.822

ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES CONSOLIDADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 Y 2019

ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES	Nota	01.01.2020 31.12.2020 M\$	01.01.2019 31.12.2019 M\$
Ganancia del ejercicio	20	16.557.144	18.268.822
Componentes de otros resultados integrales antes de impuestos		-	-
Otro resultado integral antes de impuestos		-	-
Otro resultado integral		-	-
Resultado integral total		16.557.144	18.268.822
Ganancias por acción		-	-
Ganancia básica por acción		-	-
Ganancia básica por acción de operaciones continuadas	20	1.839,68	2.029,87
Ganancia básica por acción de operaciones discontinuadas		-	-
Ganancia por acción básica		1.839,68	2.029,87
Ganancia diluida por acción		-	-
Ganancias diluida por acción de operaciones continuadas	20	1.839,68	2.029,87
Ganancias diluida por acción de operaciones discontinuadas		-	-
GANANCIA DILUIDA POR ACCION		1.839,68	2.029,87

Las notas adjuntas desde la N° 1 a la N° 32 forman parte integral de estos estados financieros consolidados

ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO CONSOLIDADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 Y 2019

31 de Diciembre de 2020	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 2020	19	37.943.617	106.979.113	144.922.730	144.922.730
Incremento (disminución) del patrimonio por correcciones de errores			(345.132)	(345.132)	(345.132)
Saldo Inicial Reexpresado al 1 de enero 2020		37.943.617	106.633.981	144.577.598	144.577.598
Cambios en patrimonio					
Ajuste a las ganancias acumuladas creacion filial			(1.255.181)	(1.255.181)	(1.255.181)
Ganancia del ejercicio		-	16.557.144	16.557.144	16.557.144
Incremento (decremento) por transferencia y otros cambios					
Dividendos Provisorios			(12.500.000)	(12.500.000)	(12.500.000)
Total cambios en patrimonio		-	2.801.963	2.801.963	2.801.963
Saldo final al 31 de diciembre de 2020	19	37.943.617	109.435.944	147.379.561	147.379.561
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	19	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 cambios					
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	19	37.943.617	106.979.113	144.922.730	144.922.730

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO DIRECTO CONSOLIDADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 Y 2019

ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO DIRECTO	01.01.2020 31.12.2020 M\$	01.01.2019 31.12.2019 M\$
FLUJO ORIGINADO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		
Recaudación de deudores por ventas	13.867.324	12.027.170
Pagos a proveedores y personal	(6.729.386)	(4.692.049)
IVA y otros similares pagados	(1.151.345)	(583.858)
Flujo neto proveniente de actividades de operación	5.986.593	6.751.263
FLUJO ORIGINADO POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		
Adiciones de Propiedades, planta, equipos y propiedades de inversión	(3.104.248)	(10.824.266)
Inversiones en Instrumentos Financieros	2.829.736	197.292
Prestamos otorgados a a entidades relacionadas	-	-
Intereses y reajuste ganados	-	-
Flujo neto (utilizados en) actividades de inversión	(274.512)	(10.626.974)
FLUJO ORIGINADO POR ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO		
Obtención de Préstamos	2.430.000	-
Obtención de préstamos de entidades relacionadas	1.110.000	1.836.200
Reparto de dividendos	-	(1.790.235)
Pago de Intereses por Títulos de Deuda	(1.147.235)	(1.110.968)
Pagos de préstamos de entidades relacionadas	(1.861.140)	-
Flujo neto (utilizados en) actividades de financiamiento	531.625	(1.065.003)
Variación neta del efectivo y efectivo equivalente durante el ejercicio	6.243.706	(4.940.714)
Saldo inicial de efectivo y efectivo equivalente	1.405.120	6.345.834
Saldo final de efectivo y efectivo equivalente	7.648.826	1.405.120

Índice

NOTA 1- Información general de la sociedad	46
NOTA 2- Bases de presentación de los Estados Financieros consolidados	47
NOTA 3- Pronunciamientos Contables	50
NOTA 4- Políticas contables significativas	52
NOTA 5- Información financiera por segmento	61
NOTA 6- Efectivo y equivalentes al efectivo	62
NOTA 7- Otros Activos Financieros Corrientes	63
NOTA 8- Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	63
NOTA 9- Cuentas por cobrar y pagar a entidades relacionadas	66
NOTA 10- Transacciones con entidades relacionadas más significativas	68
NOTA 11- Inventarios	69
NOTA 12- Impuesto a las ganancias e impuestos diferidos	70
NOTA 13- Otros activos no financieros corrientes y no corrientes	72
NOTA 14- Propiedades, planta y equipos	72
NOTA 15- Propiedades de inversión	74
NOTA 16- Otros pasivos financieros	77
NOTA 17- Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	80
NOTA 18- Otros pasivos no financieros corrientes y no corrientes	81
NOTA 19- Patrimonio	81
NOTA 20- Ganancia por acción	82
NOTA 21- Activos y pasivos financieros	83
NOTA 22- Ingresos y Costos	84
NOTA 23- Gastos de administración	84
NOTA 24- Otros Gastos por Función	85
NOTA 25- Costos financieros	85
NOTA 26- Resultados con unidades reajustables	85
NOTA 27- Ingresos financieros	86
NOTA 28- Medio ambiente	86
NOTA 29- Políticas de gestión de riesgos	86
NOTA 30- Cauciones obtenidas de terceros	91
NOTA 31- Contingencias y restricciones	91
NOTA 32- Hechos posteriores	92

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 Comisión para el Mercado Financiero (en adelante la CMF) 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.

Con fecha 28 de septiembre de 2020 se crea la filial "Inmobiliaria Vicuña Mackenna SpA", ubicado en la ciudad de Santiago, comuna de La Florida. 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 2020.

Sociedad de Rentas Comerciales S.A. y sus filiales 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 por medio de arriendo y/o venta de sus edificios y construcciones que conforman centros comercial y edificios de departamentos.

El domicilio de la Sociedad es Alonso de Córdova 4125 Oficina 401, Comuna de Vitacura, Santiago.

Propiedad y control de la entidad

Al 31 de diciembre de 2020 la composición accionaria de Sociedad de Rentas Comerciales S.A., es la siguiente:

PROPIEDAD Y CONTROL	RUT	N° de Acciones	Participación total
DT Inmobiliaria S.A.	76.058.268-9	8.999.973	99,9997%
Cerro Mayo SpA	77.288.038-3	9	0,0001%
DT Huillenco SpA	77.288.036-7	9	0,0001%
Peñuelas Corp SpA	77.288.037-5	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 44,97% al 31 de diciembre de 2020 y 53,09% al 31 de diciembre 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 2020 y 2019.
- Estados de Resultados Consolidados al 31 de diciembre de 2020 y 2019.
- Estados de Resultados Integrales Consolidados al 31 de diciembre de 2020 y 2019.
- Estados de Cambios en el Patrimonio Consolidados al 31 de diciembre de 2020 y 2019.
- Estados de Flujos de Efectivo directo Consolidados al 31 de diciembre de 2020 y 2019.

b) Bases de Preparación de los Estados Financieros Consolidados

Los presentes Estados Financieros Consolidados de Sociedad de Rentas Comerciales S.A. y filiales, corresponden al período terminado al 31 de diciembre de 2020 y 2019 han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el International Accounting Standards Board ("IASB").

Los estados financieros consolidados se han preparado bajo el criterio del costo histórico, excepto por ciertos instrumentos financieros y propiedades de inversión que son medidos a los importes revaluados o valores razonables al final de cada ejercicio, según se explica en la política contable más adelante.

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 presentes estados financieros consolidados.

c) Declaración de cumplimiento

La información contenida en estos estados financieros consolidados es responsabilidad del Directorio de Sociedad de Rentas Comerciales S.A. y Filiales, 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 31 de marzo de 2021.

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.

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 sus Filiales, 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 las filiales con participación en forma directa en Inmobiliaria La Serena SpA. y de Inmobiliaria Vicuña Mackenna SpA.

RUT	Nombre Sociedad	País	Tipo de relación	Porcentaje de Participación	
				31.12.2020	31.12.2019
76.963.225-5	Inmobiliaria La Serena S.p.A.	Chile	Filial	100%	100%
77.248.417-8	Inmobiliaria Vicuña Mackenna S.p.A.	Chile	Filial	100%	0%

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.

k) Reclasificaciones

Los estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2019 incluyen reclasificaciones desde el rubro de propiedades de inversión y de propiedades, planta y equipos a inventarios corrientes y no corrientes para efectos comparativos y de presentación, con el fin de una mejor comprensión y comparabilidad. Estas reclasificaciones no afectan ni el resultado ni el patrimonio de la sociedad, según se detalla en la Nota 11.

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA CON RECLASIFICACIONES			
RUBRO	Informe Emitido 31.12.2019	Reclasificaciones M\$	Reexpresado 31.12.2019 M\$
ACTIVOS CORRIENTES			
Inventarios	-	22.419.304 (1)	22.419.304
Total activos corrientes	0	22.419.304	22.419.304
ACTIVOS NO CORRIENTES			
Inventarios	-	6.432.417 (2)	6.432.417
Propiedades, planta y equipos, neto	25.242.769	(22.546.417) (3)	2.696.352
Propiedades de inversión	176.549.938	(6.305.303) (4)	170.244.635
Total activos no corrientes	201.792.707	(22.419.304)	179.373.403

Explicación de Ajustes

- (1) Reclasificación a inventarios corrientes por M\$ 22.418.304 desde propiedades, plantas y equipos, neto, obras en curso por M\$ 16.406.581 y terrenos por M\$6.012.723 por el proyecto La Cabaña.
- (2) Reclasificación a inventarios no corrientes por M\$6.432.417 desde propiedades, plantas y equipos, neto, obras en curso por M\$284.376 y terrenos por M\$6.148.041 por el proyecto IVM.
- (3) Reclasificación de activos, propiedades de inversión del proyecto La Cabaña por M\$22.419.304 a inventarios corrientes y, por el proyecto IVM y M\$127.114 a inventarios no corrientes.
- (4) Reclasificación de activo, propiedades de inversión, terreno por M\$6.148.041 y construcciones M\$157.262 del proyecto de IVM a inventarios no corrientes.

I) Correcciones

Explicación de Ajustes

Correcciones: Los estados financieros consolidados de Sociedad Rentas Comerciales S.A. 31 de diciembre de 2019, han sido reexpresados para reflejar los efectos de la corrección del saldo de Inventarios, originado por la valorización de estos a dicha fecha de los estados financieros consolidados:

CORRECCIONES	Monto M\$
Inventarios	(345.132)
Ganancias (Pérdidas) Acumuladas	(345.132)
Neto	0

NOTA 3- Pronunciamientos Contables

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

Enmiendas a NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
Definición de un negocio (enmiendas a NIIF 3)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2020.
Definición de Material (enmiendas a NIC 1 y NIC 8)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2020.
Marco Conceptual para el Reporte Financiero Revisado	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2020.
Reforma sobre Tasas de Interés de Referencia (enmiendas a NIIF 9, NIC 39 y NIIF 7)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2020.
Concesiones de Arrendamientos Relacionadas a COVID-19 (enmiendas a NIIF 16)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de junio de 2020.

La aplicación de estas enmiendas no ha tenido un efecto significativo en los montos reportados en estos estados financieros consolidados, sin embargo, podrían afectar la contabilización de futuras transacciones o acuerdos.

b) Las siguientes nuevas Normas y Enmiendas han sido emitidas pero su fecha de aplicación aún no está vigente:

Nuevas NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
NIIF 17, Contratos de Seguros	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2023.
Enmiendas a NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
Clasificación de pasivos como Corriente o No Corriente (enmiendas a NIC 1)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2023.
Referencia al Marco Conceptual (enmiendas a NIIF 3)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2022.
Propiedad, Planta y Equipo – Ingresos antes del Uso Previsto (enmiendas a NIC 16)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2022.
Contratos Onerosos – Costos para Cumplir un Contrato (enmiendas a NIC 37)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2022.
Mejoras Anuales a las Normas IFRS, ciclo 2018-2020 (enmiendas a NIIF 1, NIIF 9, NIIF 16 y NIC 41)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2022.
Reforma sobre Tasas de Interés de Referencia – Fase 2 (enmiendas a NIIF 9, NIC 39, NIIF 7, NIIF 4 y NIIF 16)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2021.

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.

NOTA 4- Políticas contables significativas

A continuación, se describen las principales Políticas Contables adoptadas en la preparación de los presentes Estados Financieros Consolidados. Tal como lo requiere la NIC 1, estas políticas han sido diseñadas en función de las NIIF vigentes al 31 de diciembre de 2020, 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 2020 y al 31 de diciembre de 2019, los tipos de cambio de las monedas son los siguientes:

	31.12.2020	31.12.2019
Unidad de Fomento	29.070,33	28.309,94

d) Activos y Pasivos Financieros

Inicialmente todos los activos y pasivos financieros son reconocidos de acuerdo con 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 período del instrumento.

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

El método de tasa de interés efectiva corresponde al método de cálculo del costo amortizado de un activo financiero y de la asignación de los ingresos por intereses durante todo el periodo correspondiente. La tasa de interés efectiva corresponde a la tasa que descuenta los flujos futuros de efectivo estimado por cobrar (incluyendo todos los cargos sobre puntos pagados o recibidos que forman parte integral de la tasa de interés efectiva, los costos de transacción y otros premios y descuentos), durante la vida esperada del activo financiero.

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

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

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, la Sociedad tiene pasivos medidos a costo amortizado que se detallan en Nota 16.

• Activos y pasivos medidos a valor razonable

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

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

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, 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 2020 y 2019, la Sociedad presenta activos financieros y propiedades de inversión a valor razonable con cambios en resultado detallado en Nota 6, 7 y 15.

• Cuentas comerciales por cobrar y cuentas por cobrar a empresas relacionadas

Las cuentas comerciales por 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 2020 y 2019, la Sociedad tiene cuentas comerciales por cobrar y cuentas por cobrar a empresas relacionadas que se presentan en Notas 8 y 9, respectivamente.

• Préstamos que devengan intereses

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

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, la Sociedad tiene obligaciones con bancos que se presentan en otros pasivos financieros en Notas 16.

• 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 2020 y 2019, la Sociedad tiene cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar que se presentan en Nota 17.

e) Deterioro de Activos Financieros

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

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

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

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

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

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, el movimiento de deterioro en los clientes y cuentas por cobrar se presenta en Nota 8 e).

f) Deterioro de Activos no Financieros

Durante el ejercicio, y fundamentalmente en la fecha de cierre de este, 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. 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 2020 y 2019, la Sociedad no ha reconocido Activos no financieros con deterioro.

g) Inventarios

La Sociedad valoriza sus inventarios al menor valor entre el costo y el valor neto realizable. Se entiende por valor neto realizable el precio de venta estimado en el transcurso normal de los negocios, menos los costos estimados para realizar la venta. En aquellos casos que el valor neto realizable es menor al costo, se realiza una provisión por el diferencial del valor con cargo a resultados del ejercicio.

El costo de los inmuebles está conformado principalmente por el terreno donde se desarrolla el proyecto, contrato de construcción por suma alzada, honorarios de arquitectos y calculistas, permisos y derechos municipales, gastos de operación, y otros desembolsos relacionados directamente con la construcción, necesarios para su terminación.

El costo de los terrenos clasificados en inventarios también incluye mitigaciones y urbanizaciones necesarias para el desarrollo y venta de estos. Las existencias según su naturaleza y grado de avance de construcción se clasifican en inmuebles para la venta. Obras en curso y terrenos para futuros proyectos se presentan según su fecha estimada de escrituración en corriente y no corriente.

Los inventarios informados en los presentes estados financieros consolidados comprenden principalmente los siguientes:

- Unidades terminadas: Comprenden los inmuebles destinados para la venta, los cuales se encuentran valorizados a valor de costo acumulado.
- Terrenos: corresponden a aquellos lotes y macro lotes dispuestos para la venta y para el desarrollo de los proyectos inmobiliarios.
- Obras en ejecución: se agrupan en este ítem, todos aquellos proyectos que a la fecha de cierre de Los estados financieros consolidados se encuentran en desarrollo y en proceso constructivo.

h) 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 y el importe acumulados 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.

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 útiles	7 años

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

i) Propiedades de Inversión

Las propiedades de inversión corresponden a terrenos, edificios, proyectos inmobiliarios en curso y otras construcciones que se mantienen para explotarlos en régimen de arriendo. Las propiedades de inversión son reconocidas inicialmente a costo de adquisición lo que incluye principalmente su precio de compra y cualquier desembolso directamente atribuible. Con posterioridad a la valoración inicial la Sociedad ha optado por valorizar sus propiedades de inversión en operación a su 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.

La Sociedad ha determinado valorizar los terrenos y proyectos inmobiliarios en curso, o en el periodo de ejecución de obras, al valor de costo del terreno más todos los desembolsos necesarios para su desarrollo y construcción.

Medición del Valor Razonable Nivel II:

El valor razonable de nivel II de las propiedades de inversión corresponde a la valorización mediante un proceso de tasación efectuada por un tercero independiente a las propiedades operativas de la compañía y a los terrenos no operativos. La tasación es determinada por un valuador externo, independiente y calificado, con experiencia en las localidades y categoría de las propiedades valuadas. El valuador provee a la compañía el valor razonable una vez al año.

Las propiedades se han valorizado bajo el concepto de Valor Razonable, a partir de los métodos aceptados por la norma IFRS 13. Se ha priorizado el uso del método de ingresos para aquellas propiedades que destacan por su mayor envergadura o especificidad, con bajos niveles de comparabilidad directa en el mercado.

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

- 1) Comparación de mercado
- 2) Enfoque de costo
- 3) Capitalización de rentas

j) 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.

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.

k) 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 con 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.

I) Impuesto a las Ganancias e Impuestos diferidos

Impuesto a la Renta

La Sociedad determina la base imponible y calcula su impuesto a la renta de acuerdo con las disposiciones legales vigentes. Los impuestos diferidos originados por diferencias temporarias y otros eventos que crean diferencias entre la base contable y tributaria de activos y pasivos se registran de acuerdo con las normas establecidas en NIC 12 "Impuesto a las ganancias". Las variaciones producidas en el período y ejercicio en los impuestos diferidos de activo o pasivo se registran en la cuenta de resultados o directamente en las cuentas de patrimonio del estado de situación financiera, según corresponda. Los activos por impuestos diferidos se reconocen únicamente cuando se espera disponer de utilidades tributarias futuras suficientes para recuperar las deducciones por diferencias temporarias.

El régimen tributario que por defecto la Sociedad estará sujeta a partir del 1 de enero de 2017 es el Parcialmente Integrado.

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 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 correspondiente a las promesas de compra venta de departamentos, 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.

n) 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 15 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 15 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.

o) Bases de Conversión

Los activos y pasivos mantenidos en Unidades de Fomento (UF), han sido convertidos a pesos chilenos considerando el valor de dicha unidad al 31 de diciembre de 2020 y 2019.

p) Segmentos

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

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

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

- Compraventa y Explotación de bienes raíces

q) Distribución de Dividendos

De acuerdo con 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.

Los dividendos mínimos son registrados con cargo a patrimonio al cierre de los estados financieros consolidados en función de la política de dividendos de la Sociedad o en base a los acuerdos particulares que se establezcan en relación con la repartición o no de ingresos.

La política de dividendos consiste en distribuir a lo menos el 30% de las utilidades líquidas distribuibles de cada ejercicio. Ello no se contrapone con que eventualmente se puedan repartir dividendos sobre dicho mínimo atendiendo a las particularidades y circunstancias de hecho que se puedan suscitar durante el año

r) Ganancia por Acción

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

s) 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 con 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	31.12.2020 M\$	31.12.2019 M\$
Ingresos de actividades ordinarias	15.300.598	9.399.310
Costos de ventas	(2.785.405)	(1.936.277)
Ganancia bruta	12.515.193	7.463.033
Gastos de administración	(1.831.940)	(1.910.578)
Ingresos financieros	64.686	211.700
Costos financieros	(1.478.866)	(1.117.795)
Otros Ingresos, por función	12.038.092	20.219.412
Otros gastos, por función	(151.788)	(42.545)
Resultado por unidades de reajuste	(662.419)	(361.524)
Ganancia, antes de impuestos	20.492.958	24.461.703
Beneficio (gasto) por impuestos a las ganancias	(3.935.814)	(6.192.881)
Ganancia	16.557.144	18.268.822
Información General sobre Estados Financieros	31.12.2020 M\$	31.12.2019 M\$
Activos corrientes totales	33.639.943	29.824.207
Activos no corrientes totales	198.423.670	179.482.118
Total Activos	232.063.613	209.306.325
Pasivos corrientes totales	17.409.410	3.998.548
Pasivos no corrientes totales	67.274.642	60.385.047
Total Pasivos	84.684.052	64.383.595
Total patrimonio	147.379.561	144.922.730
Total Patrimonio	147.379.561	144.922.730
Total de Patrimonio y Pasivos	232.063.613	209.306.325

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	31.12.2020 M\$	31.12.2019 M\$
Caja (a)	200	-
Bancos (b)	165.125	126.735
Depósito a Plazo (c)	2.576.582	-
Fondos Mutuos (d)	4.906.919	1.278.385
Total Efectivo y Equivalentes al Efectivo	7.648.826	1.405.120

a) Caja

El saldo de caja está compuesto por dineros mantenidos en la caja, su valor libro es igual a su valor razonable y su detalle es el siguiente:

CAJA	31.12.2020 M\$	31.12.2019 M\$
Caja en pesos	200	-
Total	200	-

b) 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	31.12.2020 M\$	31.12.2019 M\$
Banco de Chile	3.424	1.797
Banco Santander	138.591	81.229
Banco Santander - La Cabaña	16.983	37.581
Banco Estado	6.127	6.128
Total	165.125	126.735

c) Depósito a Plazo

El detalle de las inversiones en depósitos a plazo inferior a 90 días es el siguiente:

Depósitos a Plazo	Monto M\$	Tasa %	Saldo M\$
Banco Internacional	772.975	0,2%	772.975
Banco Internacional	1.803.607	0,2%	1.803.607
Total	2.576.582		2.576.582

d) 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 MS
Al 31 de diciembre de 2020			
BTG Pactual Money Market Serie A	290.654,8596	1.840,9021	535.067
Santander Monetario Ejecutiva	801.646,9203	1.434,9757	1.150.344
Banco Estado - Fondo Conveniencia Serie I	2.374.562,1901	1.356,6744	3.221.508
Total			4.906.919
Al 31 de diciembre de 2019			
Scotiabank Azul 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

NOTA 7- Otros activos financieros

En esta categoría se clasifican activos financieros correspondientes a inversiones en instrumentos financieros a valor razonable con un plazo mayor a 90 días, el saldo al 31 de diciembre de 2020 y 2019 es el siguiente:

Otros Activos Financieros Corrientes	31.12.2020 MS	31.12.2019 MS
Bonos	137.560	559.591
Total Otros Activos Financieros Corrientes	137.560	559.591

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 2020 y 2019, es la siguiente:

Deudores Comerciales y otras cuentas por cobrar, neto Corriente	31.12.2020 MS	31.12.2019 MS
Deudores por Arriendos	47.346	475.547
Créditos hipotecarios por cobrar	567.918	-
Otros documentos por cobrar	3.546.958	209.100
Totales deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, neto Corriente	4.162.222	684.647

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	31.12.2020 M\$	31.12.2019 M\$
Deudores por Arriendos	300.568	632.152
Créditos hipotecarios por cobrar	567.918	-
Otros documentos por cobrar	3.546.958	209.100
Totales deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, bruto Corriente	4.415.444	841.252

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

Vencimientos de los deudores comerciales	31.12.2020 M\$	31.12.2019 M\$
Vencimiento menor de tres meses	1.415.445	634.161
Vencimiento entre tres y seis meses	139.870	(46.913)
Vencimiento entre seis y doce meses	2.766.733	125.292
Totales deudores comerciales y otras cuentas por cobrar bruto	4.322.048	712.540

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 2020 y 2019:

31.12.2020	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\$
Al día	42	93.396	-	-	-	-	-	-	93.396
1-30 días	21	823.960	-	-	-	-	-	-	823.960
31-60 días	18	581.584	-	-	-	-	-	-	581.584
61-90 días	8	9.901	-	-	-	-	-	-	9.901
91-120 días	15	95.045	-	-	-	-	-	-	95.045
121-150 días	10	14.382	-	-	-	-	-	-	14.382
151-180 días	11	30.443	-	-	-	-	-	-	30.443
181-210 días	12	2.712.612	-	-	-	-	-	-	2.712.612
211-250 días	10	10.935	-	-	-	-	-	-	10.935
> 250 días	39	43.186	-	-	-	-	-	-	43.186
Total	186	4.415.444	-	-	-	-	-	-	4.415.444

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 2020 y 2019, continuación:

31-12-2019	CARTERA NO SECURITIZADA				CARTERA SECURITIZADA				Monto Total cartera bruta MS
Tramo de morosidad	Nº Clientes cartera no repactada MS	Monto Cartera no repactada bruta	Nº Clientes cartera repactada	Monto Cartera repactada bruta	Nº Clientes cartera no repactada	Monto Cartera no repactada bruta	Nº Clientes cartera repactada	Monto Cartera repactada bruta	
Al 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	841.252	-	-	-	-	-	-	841.252

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

Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	Número de clientes en cartera	
	31.12.2020	31.12.2019
Deudores por cobrar y otros documentos por cobrar	186	336
Total deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	186	336

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	31.12.2020 MS	31.12.2019 MS
Saldo Inicial	(156.605)	(91.984)
Utilización del período	(96.617)	(64.621)
Totales Deterioro por deudas incobrables	(253.222)	(156.605)

f) Importe en libros de deudas comerciales obtenidas por garantías y otras mejoras crediticias.

La Sociedad no tiene activos obtenidos para la toma de control de garantías y otras mejoras crediticias obtenidas al 31 de diciembre de 2020 y 2019.

g) Detalle de garantía y otras mejoras crediticias pignoras como garantía relacionadas con activos financieros vencidos y no pagados, pero no deteriorados.

La Sociedad no tiene garantías y mejoras crediticias pignoras como garantía relacionadas con activos financieros vencidos y no pagados, pero no deteriorados al 31 de diciembre de 2020 y 2019.

h) Detalle de tasas de provisión aplicadas según tramos de morosidad y política aplicada para determinar incobrabilidad.

La Sociedad evalúa de forma prospectiva las pérdidas crediticias esperadas.

Para las cuentas por cobrar, la Sociedad aplica el enfoque simplificado permitido por la NIIF 9, que requiere que las pérdidas esperadas se reconozcan desde el reconocimiento inicial de las cuentas por cobrar.

Para medir las pérdidas crediticias esperadas, se han agrupado las cuentas por cobrar a clientes en función de las características de riesgo de crédito, tramos de morosidad y probabilidad de incumplimiento.

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 2020 y 2019 se iniciaron acciones de cobro judicial con los siguientes clientes:

- Sergio Ponce Alfaro, por la suma de M\$9.468.- adeudados.
- Sociedad comercial Ozeta Ltda., por la suma de M\$8.501.- adeudados.
- Comercializadora Pauma SpA., por la suma de M\$3.349.- adeudados

j) Importe en libros de deudas comerciales de cartera repactada y no repactada.

La Sociedad no tiene deudas comerciales con cartera repactada al 31 de diciembre 2020 y 2019.

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	
					31.12.2020 M\$	31.12.2019 M\$
76.762.740-8	Sociedad Com. de Repuestos S.A.	Relacionada del controlador	Arriendos	Chile	7.730	1.025
76.053.885-K	Dercorp S.A.	Relacionada del controlador	Préstamos	Chile	-	327
96.792.430-K	Sodimac S.A.	Relacionada del controlador	Arriendos	Chile	67.874	204.839
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	8.482	3.665
76.053.885-K	Dercorp S.A.	Relacionada del controlador	Arriendos	Chile	21.432	184.137
76.418.751-2	4 Life Seguros de Vida S.A.	Relacionada del controlador	Arriendos	Chile	7.820	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					113.338	637.050

b) Cuentas por pagar a entidades relacionadas

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, la Sociedad presenta cuentas por pagar en pesos chilenos que incluyen los respectivos reajustes devengados de acuerdo con 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	
					31.12.2020 M\$	31.12.2019 M\$
94.141.000-6	Dereco S.A.	Controlador Común	Préstamos	Chile	8.444	-
76.022.862-1	Servicios Operac., Comer. y Adm. S.A.	Relacionada del controlador	Beneficios	Chile	16	-
76.156.978-3	Inversiones Gueimen Spa	Relacionada del controlador	Préstamos	Chile	-	43
76.053.885-K	Derecorp S.A.	Relacionada del controlador	Préstamos	Chile	1.111.735	1.846.488
77.288.038-3	Cerro Mayo Spa	Relacionada del controlador	Dividendo	Chile	13	-
77.288.036-7	DT Huillanco Spa	Relacionada del controlador	Dividendo	Chile	13	-
76.058.268-9	DT Inmobiliaria S.A.	Relacionada del controlador	Dividendo	Chile	12.499.961	-
77.288.037-5	Pefuekas Corp Spa	Relacionada del controlador	Dividendo	Chile	13	-
Totales					13.620.195	1.846.531

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 2020 y 2019 y sus efectos en resultados:

Rut entidad relacionada	Entidad relacionada	Naturaleza de la relación	Descripción de la Transacción	31.12.2020		31.12.2019	
				Monto M\$	Efecto en resultado (carga)/abono	Monto M\$	Efecto en resultado (carga)/abono
76.053.885-K	Dercorp S.A.	Relacionada del controlador	Beneficios al Personal	8.173	(3.047)	28.935	-
			Obtención de préstamo	1.110.000	(24.582)	1.836.200	(36.200)
			Pago de préstamos	1.861.140	-	18.689	-
			Arriendos cobrados	250.789	236.308	184.137	156.951
			Recaudación de arriendos	229.356	-	-	-
82.995.700-0	Dercocenter S.A.	Relacionada del controlador	Arriendos cobrados	92.551	92.551	116.624	116.624
			Recaudación de arriendos	92.551	-	116.624	-
76.022.862-1	Servicios Operac., Comer. y Adm. S.A.	Relacionada del controlador	Arriendos cobrados	41.499	41.499	45.369	45.085
			Recaudación de arriendos	41.499	-	45.085	-
			Beneficios al personal	240	(128)	42	-
			Reembolso de gastos	266	-	-	-
96.792.430-K	Sodimac S.A.	Relacionada del controlador	Arriendos cobrados	2.101.905	2.002.018	2.126.372	1.743.127
			Recaudación de arriendos	2.034.031	-	2.358.114	-
76.821.330-5	Imperial S.A.	Relacionada del controlador	Arriendos cobrados	265.652	255.682	279.558	269.040
			Recaudación de arriendos	265.652	-	279.558	-
79.888.570-7	Inversiones Peñuelas Spa	Relacionada del controlador	Reembolso de gastos	-	-	16	-
94.141.000-6	Derco S.A	Relacionada del controlador	Arriendos cobrados	2.771.184	2.711.471	2.681.684	2.625.090
			Recaudación de arriendos	2.771.184	-	2.681.684	-
			Gastos Reembolsables	8.444	-	-	-
76.156.978-3	Inversiones Gueimen Spa	Relacionada del controlador	Gastos Reembolsables	-	-	43	-
			Reembolso de gastos	43	-	-	-
77.288.038-3	Cerro Mayo Spa	Relacionada del controlador	Dividendos	13	-	-	-
77.288.036-7	DT Huillico Spa	Relacionada del controlador	Dividendos	13	-	-	-
76.058.268-9	DT Inmobiliaria S.A.	Relacionada del controlador	Dividendos	12.499.961	-	1.790.228	-
77.288.037-5	Peñuekas Corp Spa	Relacionada del controlador	Dividendos	13	-	-	-
76.338.127-7	DT Carrera	Relacionada del controlador	Dividendos	-	-	2	-
76.762.740-8	Sociedad Comercializadora de Repuestos S.A.	Relacionada del controlador	Arriendos cobrados	123.068	115.551	179.597	162.775
			Recaudación de arriendos	115.337	-	183.552	-
76.119.718-5	Inmobiliaria Nueva Costanera Spa	Relacionada del controlador	Arriendos cobrados	109.002	101.526	67.489	58.600
			Recaudación de arriendos	109.002	-	-	-
76.338.177-3	DT Peñuelas S.A.	Relacionada del controlador	Arriendos cobrados	104.663	97.467	67.851	59.479
			Dividendos	-	-	2	-
			Recaudación de arriendos	96.181	-	63.916	-
77.094.439-2	Eje Gestión Inmobiliaria S.p.A	Relacionada del controlador	Arriendos cobrados	83.442	77.961	-	-
			Recaudación de arriendos	83.442	-	-	-
76.092.587-K	Rigel Seguros de Vida S.A.	Relacionada del controlador	Arriendos cobrados	30.985	28.172	68.424	57.125
			Recaudación de arriendos	30.208	-	-	-
			Arriendo por pagar	9.293	(9.293)	-	-
			Pago de arriendo	9.293	-	-	-
76.338.126-9	DT D y D S.A.	Relacionada del controlador	Arriendos cobrados	82.176	77.029	57.488	47.224
			Dividendos	-	-	2	-
			Recaudación de arriendos	82.176	-	-	-
96.831.560-9	The English Fashion SpA	Relacionada del controlador	Arriendos cobrados	-	-	57.278	48.430
76.418.751-2	4 Life Seguros de Vida S.A.	Relacionada del controlador	Arriendos cobrados	61.882	58.538	-	-
			Recaudación de arriendos	54.840	-	-	-

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 2020 y 2019 se presentan en el rubro Gastos de Administración en el Estado de Resultados Integrales por función.

	Nº 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 y Comercial
Sandra Chavarria	Contador General
Maria Cecilia Moya	Abogado
Miguel Soto	Subgerente administración y contratos

c) Compensaciones del personal clave de la Gerencia

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, no existen compensaciones del personal clave en beneficios a corto plazo, beneficios post empleo y otros beneficios a largo plazo que revelar.

NOTA 11- Inventarios

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, el saldo de Inventarios es el siguiente

Inventarios	31-12-2020 M\$	31-12-2019 M\$
Terrenos	-	6.012.723
Obras en curso	-	16.406.581
Unidades Terminadas	16.848.028	-
Total Inventarios corrientes	16.848.028	22.419.304
Terreno futuro desarrollo inmobiliario	6.148.041	6.148.041
Obras en curso	1.230.175	284.376
Totales Inventarios no corrientes	7.378.216	6.432.417
Totales	24.226.244	28.851.721

Los inventarios informados en los presentes estados financieros comprenden principalmente los siguientes:

a) **Unidades Terminadas:** Corresponde al stock de inmuebles dispuestos para la venta en el transcurso normal de los negocios del grupo.

b) **Terrenos:** Corresponden a los lotes y macro lotes dispuestos para el desarrollo de proyectos inmobiliarios.

c) **Obras en curso:** Comprende a activos utilizados para desarrollar el proceso de construcción.

NOTA 12- Impuesto a las ganancias e impuestos diferidos

a) Información General

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:

b) Activos por Impuestos Corrientes

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, la Sociedad presenta en este rubro el siguiente detalle:

Activos por Impuestos Corrientes	31.12.2020 M\$	31.12.2019 M\$
IVA Crédito Fiscal (IVA Débito Fiscal)	4.576.899	4.362.709
Pagos provisionales mensuales	794.437	731.929
Provisión impuesto unico art 21	(45.059)	
Provisión impuesto a la renta	(777.479)	(1.035.669)
Totales	4.548.798	4.058.969

c) Pasivos por Impuestos Corrientes

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, la Sociedad presenta en este rubro el siguiente detalle:

Pasivos por Impuestos Corrientes	31.12.2020 M\$	31.12.2019 M\$
Retención impuesto segunda categoría	1.394	613
Impuesto único	7.709	5.173
Provisión pagos provisionales mensuales	175.159	114.183
Totales	184.262	119.969

d) Resultado por impuestos a las ganancias

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, 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	31.12.2020 M\$	31.12.2019 M\$
Provisión impuesto a la renta	(822.538)	113.466
Diferencia provision impuesto a la renta	70.989	(1.035.669)
Efectos por impuesto diferido	(3.184.265)	(5.270.678)
Totales	(3.935.814)	(6.192.881)

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 m), al 31 de diciembre de 2020 y al 31 de diciembre de 2019 el monto por impuestos diferidos alcanzó los M\$3.184.265 y M\$5.270.678 respectivamente.

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, la Sociedad presenta lo siguiente por impuestos diferidos neto:

	31.12.2020		31.12.2019	
	Activos MS	Pasivos MS	Activos MS	Pasivos MS
Provisión para vacaciones	24.008	-	10.250	-
Provisión incobrabilidad	68.450	-	27.884	-
Inventarios	-	371.601	-	-
Valorización y depreciación de Propiedades de Inversión y Propiedad, Planta y Equipo	-	36.678.616	-	32.684.098
Impuestos diferidos	92.458	37.050.217	38.134	32.684.098

f) Movimientos por impuestos diferidos del Estado de Situación Financiera

	31.12.2020		31.12.2019	
	Activos MS	Pasivos MS	Activos MS	Pasivos MS
Activos y Pasivos por impuestos diferidos, saldo inicial	38.134	32.684.098	32.807	27.408.093
Incremento (Decremento) en activo y pasivo por impuestos diferidos	54.324	4.366.119	5.327	5.276.005
Total Movimientos por Impuestos diferidos	92.458	37.050.217	38.134	32.684.098

g) 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 2020 y 2019.

	Tasa de impuesto %	31.12.2020 MS	Tasa de impuesto %	31.12.2019 MS
Ganancia Contable (Antes de Impuestos)		20.492.958		24.461.703
Gastos por Impuestos utilizando Tasa Legal	27,00	(5.533.099)	27,00	(6.604.660)
Créditos al impuesto a la renta	(13,25)	(2.714.510)	(19,86)	(4.858.899)
Efecto por impuesto diferido del ejercicio	21,04	4.311.795	21,55	5.270.678
Total Ajustes al gasto por impuestos utilizando la tasa legal	7,79	1.597.285	1,68	411.779
(Gastos) beneficios por Impuestos utilizando Tasa Efectiva	(19,21)	(3.935.814)	(25,32)	(6.192.881)

NOTA 13- Otros activos no financieros corrientes y no corrientes

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, en el rubro de otros activos no financieros corrientes se presenta un saldo de M\$181.171 y M\$59.526.-, respectivamente, por concepto de fondos por rendir y valores por recuperar.

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, 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\$218.033 y M\$108.714.-, respectivamente.

NOTA 14- Propiedades, planta y equipos

a) La composición del rubro al 31 de diciembre de 2020 y 2019 es la siguiente:

Propiedades, planta y equipos, neto	31.12.2020 M\$	31.12.2019 M\$
Terrenos	2.283.039	2.283.038
Maquinaria y equipos	62.454	39.706
Vehículos	4.246	5.330
Muebles y útiles	364.134	325.150
Obras de Arte	44.808	43.128
Totales propiedades, planta y equipos, neto	2.758.681	2.696.352

Propiedades, planta y equipos, bruto	31.12.2020 M\$	31.12.2019 M\$
Terrenos	2.283.039	2.283.038
Maquinaria y equipos	113.444	75.143
Vehículos	7.588	7.588
Instalaciones	11.686	11.686
Muebles y útiles	782.044	435.812
Obras de Arte	44.808	43.128
Totales propiedades, planta y equipos, bruto	3.242.609	2.856.395

Depreciación acumulada y deterioro	31.12.2020 M\$	31.12.2019 M\$
Maquinaria y equipos	(50.990)	(35.437)
Vehículos	(3.342)	(2.258)
Instalaciones	(11.686)	(11.686)
Muebles y útiles	(417.910)	(110.662)
Totales depreciación acumulada y deterioro	(483.928)	(160.043)

b) Movimientos en propiedades, planta y equipos

31 de Diciembre de 2020	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	01.01.2020	2.283.039	-	39.706	5.330	325.150	43.128	2.696.353
Movimientos:	Adiciones	-	-	38.302	-	103.353	1.680	143.335
	Depreciación del período	-	-	(15.554)	(1.084)	(64.369)	-	(81.007)
	Movimientos, totales	-	-	22.748	(1.084)	38.984	1.680	62.328
	Saldo Final	2.283.039	-	62.454	4.246	364.134	44.808	2.758.681

31 de diciembre de 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
	Reclasificaciones	(6.012.722)	(16.533.694)	-	-	-	-	(22.546.416)
	Bajas o Ventas	-	(128.327)	(93.495)	-	(14.696)	-	(236.518)
	Bajas y (aízas) de depreciación acumulada	-	-	-	-	12.952	-	12.952
	Depreciación del período	-	-	(10.224)	(1.084)	(41.150)	-	(52.458)
	Movimientos, totales	(6.012.722)	(11.763.094)	(69.074)	(1.084)	289.637	43.128	(17.513.209)
	Saldo Final	2.283.039	-	39.706	5.330	325.150	43.128	2.696.352

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 2020 y 2019, se detalla a continuación:

	31.12.2020 M\$	31.12.2019 M\$
Maquinaria y equipos	15.554	10.224
Vehículos	1.084	1.084
Muebles y útiles	64.369	41.150
Total	81.007	52.458

El cargo a resultados por depreciación al 31 de diciembre de 2020 y 2019, 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 2020 y 2019, 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 2020 y 2019, 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 2020 y 2019, 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 2020, la Sociedad tiene propiedades, planta y equipos 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	81	29.324	29.324	-
Instalaciones	4	11.686	11.686	-
Muebles y útiles	214	138.976	138.976	-
Total	299	179.986	179.986	-

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 2020 y 2019 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 15- Propiedades de inversión

a) La composición del rubro al 31 de diciembre de 2020 y 2019 es la siguiente:

Propiedades de Inversión	31.12.2020 MS	31.12.2019 MS
Terrenos (*)	106.880.463	97.098.309
Edificios y construcciones (*)	81.188.277	73.146.326
Total propiedades de inversión	188.068.740	170.244.635

(*) 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 2020	Conceptos	Terrenos M\$	Edificios y construcciones M\$	Totales M\$
Saldo inicial, neto	01.01.2020	97.098.309	73.146.326	170.244.635
Movimientos:	Adiciones	312.592	2.711.707	3.024.299
	Valor Razonable	9.339.074	2.699.017	12.038.091
	Reclasificaciones de inventario	1.237.605	2.710.835	3.948.440
	Venta	(1.107.117)	(79.608)	(1.186.725)
Movimientos, totales		9.782.154	8.041.951	17.824.105
Saldos Finales al 31 de diciembre 2020		106.880.463	81.188.277	188.068.740

31 de diciembre 2019	Conceptos	Terrenos M\$	Edificios y construcciones M\$	Totales M\$
Saldo inicial, neto	01.01.2019	94.901.064	57.643.131	152.544.195
Movimientos:	Adiciones	-	3.786.790	3.786.790
	Valor Razonable	8.345.286	11.873.667	20.218.953
	Reclasificaciones a inventario	(6.148.041)	(157.262)	(6.305.303)
Movimientos, totales		2.197.245	15.503.195	17.700.440
Saldos Finales al 31 de diciembre 2019		97.098.309	73.146.326	170.244.635

c) Los ingresos provenientes de rentas y gastos directos de operación de propiedades de inversión al 31 de diciembre de 2020 y 2019, son los siguientes:

	31.12.2020	31.12.2019
Ingresos por arriendo de propiedades de inversión (*)	9.124.498	9.399.310
Total	9.124.498	9.399.310

(*) 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	31.12.2020 M\$	31.12.2019 M\$
Hasta un año	8.380.627	7.932.951
Entre uno y cinco años	46.372.560	42.798.811
Más de cinco años	1.325.038	4.843.369
Total	56.078.225	55.575.131

- 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 2020 y 2019.

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 2020 y 2019 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 2020 y 2019 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. La Sociedad 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. La sociedad 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 2020 y 2019 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 estas.

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019 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 estas.

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 2020 y 2019 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 2020 y 2019 la Sociedad no ha reconocido resultados por ventas de propiedad de inversión.

NOTA 16- Otros pasivos financieros

La composición de los otros pasivos financieros es la siguiente:

Obligaciones Corrientes	31.12.2020 M\$	31.12.2019 M\$
Obligaciones con el público	183.172	176.079
Obligaciones con Banco	700.148	-
Total Corriente	883.320	176.079
Obligaciones No Corrientes	31.12.2020 M\$	31.12.2019 M\$
Obligaciones con el público	28.430.138	27.631.266
Obligaciones con Banco	1.774.729	-
Total No Corriente	30.204.867	27.631.266

NOTA 16- Otros pasivos financieros (Continuación)

Obligaciones con el público.

31.12.2020										
Clases	R.U.T entidad deudora	Entidad deudora	País entidad deudora	R.U.T acreedor	Acreedor	País Acreedor	Moneda	Tipo Amortización	Tasa efectiva	Tasa nominal
Bono Serie C	77.072.500-3	Sociedad de Rentas Comerciales S.A.	Chile	97.080.000-K	Banco Bicc	Chile	UF	A1-venimiento	4,3	4,0
Totales									4,3	4,0
31.12.2019										
Clases	R.U.T entidad deudora	Entidad deudora	País entidad deudora	R.U.T acreedor	Acreedor	País Acreedor	Moneda	Tipo Amortización	Tasa efectiva	Tasa nominal
Bono Serie C	77.072.500-3	Sociedad de Rentas Comerciales S.A.	Chile	97.080.000-K	Banco Bicc	Chile	UF	A1-venimiento	4,3	4,0
Totales									4,3	4,0

Detalle de Emisiones de obligaciones con el público vigentes al 31 de diciembre de 2020:

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- Otros pasivos financieros (Continuación)

Obligaciones con Banco.

31.12.2020														
Tipo de Amortización	Rut Acreedora (bancos)	Tasa Nominal %	Tasa Efectiva %	Moneda	Hasta 90 días MS	Más de 90 días hasta 1 año MS	Corrientes 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	No Corriente MS	Total Deuda MS
Mensual	97.030.000-7	3,5	4,56	UF	-	371.684	371.684	745.044	197.096	-	-	-	942.140	1.313.824
Mensual	97.030.000-7	3,5	4,56	UF	-	328.465	328.465	658.411	174.177	-	-	-	832.588	1.161.053
Totales					-	700.149	700.149	1.403.455	371.273	-	-	-	1.774.728	2.474.877

Detalle de Prestamos con el Banco vigentes al 31 de diciembre de 2020:

Con fecha 1 de julio del 2020, la Sociedad solicitó en el banco estado dos préstamos uno para la sociedad y otro para la Filiales cuya tasa de interés de ambos préstamos anual es de un 3,5%. Dicho préstamo tendrá un plazo de 4 años, el cual comienza a pagarse en enero del 2021.

NOTA 17- Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, el detalle es el siguiente:

	31.12.2020 M\$	31.12.2019 M\$
Proveedores de bienes y servicios (a)	450.882	391.613
Honorarios	12.473	3.270
Otras cuentas por pagar	105.911	78.414
Totales	569.266	473.297

a) El detalle de los proveedores con pagos al día y pagos vencidos al 31 de diciembre de 2020 y 2019 es el siguiente:

i) Proveedores con pagos al día

31.12.2020							
Tipo de proveedor	Montos según plazos de pago						Total MS al 31.12.2020
	Hasta 30 días M\$	31-60 M\$	61-90 M\$	91-120 M\$	121-365 M\$	366-más M\$	
Bienes	45.924	-	-	-	-	-	45.924
Servicios	296.520	-	-	-	-	-	296.520
Total	342.444	-	-	-	-	-	342.444

31.12.2019							
Tipo de proveedor	Montos según plazos de pago						Total MS 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	384.217	-	-	-	-	-	384.217
Total	433.868	-	-	-	-	-	433.868

ii) Proveedores con pagos vencidos

31.12.2020							
Tipo de proveedor	Montos según plazos de pago						Total MS al 31.12.2020
	Hasta 30 días M\$	31-60 M\$	61-90 M\$	91-120 M\$	121-180 M\$	181-más M\$	
Bienes	-	415	16.893	9.510	304	1.144	28.266
Servicios	-	18.917	20.093	7.149	12.676	21.337	80.172
Total	-	19.332	36.986	16.659	12.980	22.481	108.438

31.12.2019							
Tipo de proveedor	Montos según plazos de pago						Total MS 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	(32.523)	(42.255)

NOTA 18- Otros pasivos no financieros corrientes y no corrientes

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, en el rubro otros pasivos no financieros corrientes, se presenta lo siguiente:

Otros Pasivos, Corriente	31.12.2020 M\$	31.12.2019 M\$
Reservas inmobiliarias	10.000	10.000
Anticipos de clientes inmobiliarios	2.142.367	1.372.672
Totales	2.152.367	1.382.672

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, en el rubro otros pasivos no financieros no corrientes se presenta en saldo de M\$112.016 y M\$107.817, respectivamente, correspondientes a valores recibidos en garantía.

NOTA 19- Patrimonio

Los movimientos experimentados por el patrimonio al 31 de diciembre de 2020 y 2019 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	Nº acciones suscritas	Nº acciones pagadas	Nº de acciones con derecho a voto
Serie Única	9.000.000	9.000.000	9.000.000

Entre el 31 de diciembre de 2020 y 2019, 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 líquidas de cada ejercicio que arroje el balance.

En el directorio celebrado el día 27 de enero de 2021, se aprobó distribuir un dividendo adicional con cargo al Fondo de Utilidades Acumuladas del año 2019, por un total de hasta M\$12.500.000, lo que será ratificado en la junta extraordinaria de accionistas a celebrarse en marzo de 2021.

En la Junta Ordinaria de Accionistas celebrada el 27 de abril de 2020, la Sociedad acordó distribuir un 5.47% de las utilidades originadas durante el ejercicio 2019 como dividendos. Sin perjuicio de lo anterior se acuerda dejar sin efecto lo indicado en la Junta Ordinaria mencionada, debido a la pandemia de Covid-19 que afecta actualmente al país y al mundo.

El 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.

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 20- 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:

		31.12.2020	31.12.2019
Ganancia atribuible a los controladores	M\$	16.557.144	18.268.822
Número de acciones comunes en circulación	Unidades	9.000.000	9.000.000
Ganancia básica por acción	\$	1.839,68	2.029,87

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 21- Activos y pasivos financieros

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

31.12.2020	Corriente M\$	No corriente M\$	Valor razonable M\$	Costo amortizado M\$
Activos				
Efectivo y equivalentes al efectivo	7.648.826	-	7.483.501	165.325
Otros Activos Financieros	137.560	-	137.560	-
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	4.162.222	-	-	4.162.222
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas	113.338	-	-	113.338
Totales	12.061.946	-	7.621.061	4.440.885
Pasivos				
Otros pasivos financieros	883.320	30.204.867	-	31.088.187
Cuentas por pagar y otras cuentas por pagar	569.266	-	-	569.266
Cuentas por pagar a entidades relacionadas	13.620.195	-	-	13.620.195
Totales	15.072.781	30.204.867	-	45.277.648

31.12.2019	Corriente M\$	No corriente M\$	Valor razonable M\$	Costo amortizado M\$
Activos				
Efectivo y equivalentes al efectivo	1.405.120	-	1.278.385	126.735
Otros Activos Financieros	559.591	-	559.591	-
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	684.647	-	-	684.647
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas	637.050	-	-	637.050
Totales	3.286.408	-	1.837.976	1.448.432
Pasivos				
Otros pasivos financieros	176.079	27.631.266	-	27.807.345
Cuentas por pagar y otras cuentas por pagar	473.297	-	-	473.297
Cuentas por pagar a entidades relacionadas	1.846.531	-	-	1.846.531
Totales	2.495.907	27.631.266	-	30.127.173

NOTA 22- 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	31.12.2020 M\$	31.12.2019 M\$
Ingresos arriendos a terceros	3.614.044	4.009.760
Ingresos arriendos a empresas relacionadas	5.895.773	5.389.550
Ingresos por ventas departamentos	1.716.887	-
Ingresos por ventas de inmuebles	4.073.894	
Total Ingresos ordinarios	15.300.598	9.399.310

b) Costos de ventas

Costos de ventas	31.12.2020 M\$	31.12.2019 M\$
Contribuciones	(1.233.776)	(999.199)
Costo de ventas departamentos	(945.004)	-
Otros gastos de inmuebles	(606.625)	(937.078)
Total Costos de venta	(2.785.405)	(1.936.277)

c) Otros Ingresos por Función

Otros Ingresos por Función	31.12.2020 M\$	31.12.2019 M\$
Ganancia (Pérdida) V. Razonable	12.038.092	20.218.953
Venta Activo Fijo		459
Total Otros Ingresos por Función	12.038.092	20.219.412

NOTA 23- Gastos de administración

El detalle de los gastos de administración al 31 de diciembre de 2020 y 2019, es el siguiente:

Gastos de administración y venta	31.12.2020 M\$	31.12.2019 M\$
Sueldos, salarios y bonificaciones del personal (1)	(736.969)	(788.246)
Asesorías	(224.476)	(139.013)
Patentes municipales	(290.184)	(263.605)
Deudores incobrables	(96.617)	(100.926)
Castigo Deudas incobrables	(4.778)	-
Nuevos proyectos	(24.442)	(26.783)
Arriendos pagados	-	(56.782)
Gastos generales de administración	(373.467)	(482.765)
Depreciación del ejercicio	(81.007)	(52.458)
Total Gastos de administración y venta	(1.831.940)	(1.910.578)

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

Gastos de Personal	31.12.2020 M\$	31.12.2019 M\$
Sueldos y salarios	(656.900)	(713.853)
Beneficios a corto plazo a los empleados	(24.008)	(10.250)
Leyes Sociales	(13.044)	(12.430)
Otros gastos de personal	(43.017)	(51.713)
Totales	(736.969)	(788.246)

NOTA 24- Otros Gastos por Función

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, en el rubro Otros Gastos por Función se presenta principalmente a donaciones otorgadas:

Otros Gastos, por Función	31.12.2020 M\$	31.12.2019 M\$
Intereses y Multas sobre Impuestos	(3.297)	-
Donaciones	(148.491)	(42.545)
Total Otros Gastos, por Función	(151.788)	(42.545)

NOTA 25- Costos financieros

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019 se presentan costos financieros por los siguientes conceptos:

Costos Financieros	31.12.2020 M\$	31.12.2019 M\$
Intereses devengados por Bonos	(1.139.040)	(1.101.515)
Comisiones Bancarias	(10.417)	(16.280)
Intereses pagados a Bancos e Instituciones	(44.877)	-
Perdida Fondos Mutuos	(284.532)	-
Total Costos Financieros	(1.478.866)	(1.117.795)

NOTA 26- Resultados por unidades de reajuste

El detalle del resultado por unidades de reajuste al 31 de diciembre de 2020 y 2019, es el siguiente:

Resultados con unidades reajustables	31.12.2020 M\$	31.12.2019 M\$
Reajustes percibidos	117.212	105.329
Reajustes devengados	(779.631)	(466.853)
Totales	(662.419)	(361.524)

NOTA 27- Ingresos financieros

Ingresos Financieros	31.12.2020 M\$	31.12.2019 M\$
Ingresos Financieros	-	165.905
Reajustes Financieros	64.686	45.795
Total Ingresos Financieros	64.686	211.700

NOTA 28- 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 29- 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 Sociedad, así como de la administración de los riesgos asociados a instrumentos financieros que puedan amenazar el normal funcionamiento de la Sociedad.

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.

Contingencia Covid-19

El 11 de marzo de 2020, la Organización Mundial de la Salud caracterizó el brote de una nueva cepa del coronavirus ("COVID-19") como una pandemia, del cual los primeros casos se registraron en China, en la localidad de Wuhan, durante diciembre de 2019. Este virus ha presentado un nivel de contagio y expansión muy alto lo que ha generado una crisis sanitaria y económica de grandes proporciones a nivel mundial que está afectando, de manera importante, la demanda interna y externa por todo tipo de productos y servicios. Esta crisis financiera global viene acompañada de políticas fiscales y monetarias impulsadas por los gobiernos locales que buscan apoyar a las empresas a enfrentar esta crisis y mejorar su liquidez. Asimismo, los gobiernos han impulsado diversas medidas de salud pública y emergencia para combatir la rápida propagación del virus.

En este contexto, la Compañía ha implementado diversos planes de acción para enfrentar esta pandemia, los cuales abarcan aspectos de protección de la salud de los colaboradores, aseguramiento de la continuidad operacional y cumplimiento de los compromisos establecidos con nuestros clientes, seguimiento de riesgo de crédito y morosidad por tipo de activos y análisis de futuros requerimientos de capital y liquidez que tenga la Compañía.

Bajo este escenario las empresas del grupo constituyeron el comité de emergencia Covid encargado por una parte de organizar las actividades de prevención de contagios, y por otra parte las medidas y protocolos aplicar dentro y fuera de la oficina.

Acciones tomadas:

- **Protección de la salud de colaboradores:** aquellos colaboradores que se encuentran realizando trabajo de manera presencial desde el levantamiento de las cuarentenas cuentan con Kits de seguridad y protocolos basados en las recomendaciones de las autoridades sanitarias, separadores acrílicos, aforo reducido, dispensadores de alcohol gel, pediluvios, infografía preventiva. Para los trabajadores que, por razones de salud, enfermedades riesgosas, se encuentran en modalidad de teletrabajo, se les proporcionaron las facilidades para la instalación de sus herramientas de trabajo en el hogar.

- **Seguimiento de la morosidad de los instrumentos financieros y contratos de seguros:** se ha establecido un comité corporativo dedicado a dar un seguimiento continuo en estos aspectos. Al 31 de diciembre de 2020, varios clientes han solicitado descuentos temporales respecto a las condiciones establecidas en los contratos vigentes. Estos descuentos generaron un impacto acotado en el capital de trabajo, que no afecta de manera significativa la situación financiera de la Compañía y de esta forma se logrado acompañar a los clientes en una situación de dificultad transitoria.

- **Análisis de futuros requerimientos de capital y liquidez:** se ha establecido un comité corporativo, que monitorean periódicamente los requerimientos de capital y liquidez de la Sociedad. Al 31 de diciembre de 2020, la Sociedad mantiene indicadores financieros sólidos, dispone de liquidez y capacidad de generar líneas de financiamiento en el sector financiero a tasas históricamente bajas, que permite enfrentar eventuales requerimientos financieros sin afectar el normal desenvolvimiento del negocio. Dado lo excepcional de la situación, el directorio de la empresa autorizo aplicar una política transitoria de descuento a la renta de todo arrendatario clasificado como no esencial y que por ordenamiento gubernamental viera impedido su funcionamiento por encontrarse en cuarentena. Quedan fuera de esta política los arriendos relativos a supermercados, tiendas de mejoramiento del hogar y centros de distribución, ya que pudieron mantener su operación.

A la fecha de emisión de estos estados financieros consolidados, las operaciones de la Sociedad y sus filiales no han sufrido efectos significativos como consecuencia de la situación descrita. La Sociedad ha identificado impactos acotados por efectos de la pandemia en los resultados para del año 2020 y espera menores para el año 2021. Los mismos son consecuencias principalmente de las rebajas temporales parciales de las tarifas de arriendo que ha otorgado la sociedad a aquellos clientes, propietarios de locales comerciales, que han sufrido el cierre de sus tiendas como consecuencia de las cuarentenas. Con estas medidas se ha logrado apoyar a los clientes y permitirles seguir operando durante el periodo.

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.

31.12.2020

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	-	-	-	-	2.642.760	2.642.760	23.784.809	29.070.329
Intereses	-	1.151.418	1.151.418	1.151.418	1.125.249	1.020.572	4.474.825	10.074.900
Totales	-	1.151.418	1.151.418	1.151.418	3.768.009	3.663.332	28.259.634	39.145.229

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 2020 y 2019:

31.12.2020					
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	4.906.919	51,73
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 Financieros	Bancos	137.560	1,45
Préstamos y cuentas por cobrar	Efectivo y equivalentes al efectivo	Saldos en caja	Bancos	200	0,00
Préstamos y cuentas por cobrar	Efectivo y equivalentes al efectivo	Saldos en banco	Bancos	165.125	1,74
Préstamos y cuentas por cobrar	Deudores comerciales y otras ctas por cobrar	Deudores comerciales	Cliente nacionales	4.162.222	43,88
Préstamos y cuentas por cobrar	Empresas Relacionadas	Ctas por cobrar entidades relacionadas	Clientes relacionados	113.338	1,19
Exposición Total				9.485.364	100,00

31.12.2019	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	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 Financieros	Bancos	559.591	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 comerciales	Cliente nacionales	684.647	20,83	
Préstamos y cuentas por cobrar	Empresas Relacionadas	Ctas por cobrar entidades relacionadas	Clientes relacionados	637.050	19,38	
Exposición Total				3.286.408	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:

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 Corporativo - Serie V	Scotia Asset Management AGF S.A.		AA fm/M1
BTG Pactual Money Market Serie A	Santander Asset Management AGF S.A.	AA fm/M1	
Banco Estado - Fondo Conveniencia Serie I	Administradora General de Fondos		AAA 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 2020 y 2019, 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.

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 2020	Nota	Valor razonable registrado M\$	Jerarquía Valor Razonable		
			Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3
			M\$	M\$	M\$
Efectivo y equivalentes al efectivo	6	4.906.919	4.906.919	-	-
Depositos a Plazo		-	-	-	-
Fondos Inversión		-	-	-	-
Fondos Mutuos		4.906.919	4.906.919	-	-
Otros Activos Financieros	7	137.560	137.560	-	-
Depositos a Plazo - Cartera Administrada		-	-	-	-
Bonos - Cartera Administrada		137.560	137.560	-	-
Letras Hipotecarias - Cartera Administrada		-	-	-	-
Activos financieros a valor razonable		5.044.479	5.044.479	-	-

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	1.278.385	1.278.385	-	-
Fondos Inversión		-	-	-	-
Fondos Mutuos		1.278.385	1.278.385	-	-
Otros Activos Financieros	7	559.591	559.591	-	-
Depositos a Plazo - Cartera Administrada		-	-	-	-
Bonos - Cartera Administrada		559.591	559.591	-	-
Activos financieros a valor razonable		1.837.976	1.837.976	-	-

NOTA 30- Cauciones obtenidas de terceros

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, la Sociedad no presenta cauciones obtenidas de terceros.

NOTA 31- Contingencias y restricciones

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, la Sociedad mantiene los siguientes compromisos y contingencias:

- a) Restricciones asociadas a préstamos bancarios:** Al 31 de diciembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019 no existen préstamos con el Banco ni restricciones asociada a ello.
- b) Otras restricciones:** Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, 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	31.12.2020 M\$	31.12.2019 M\$
Pasivos Corrientes	17.409.410	3.998.548
Pasivos No Corrientes	67.274.642	60.385.047
Patrimonio	147.379.561	144.922.730
Total Pasivos y Patrimonio	232.063.613	209.306.325

Razón de Endeudamiento	31.12.2020 M\$	31.12.2019 M\$
Covenants de endeudamiento debe ser menor a 1,5 veces		
Situación Actual		
(Pasivo Corriente + Pasivo No Corriente) / Patrimonio veces	0,575	0,444
Cumplimiento Covenants	cumple	cumple
Holgura de endeudamiento	136.385.290	153.000.501

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	31.12.2020 M\$	31.12.2019 M\$
a) Activos totales	232.063.613	209.306.325
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	23.206.361	20.930.633

* 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 2020 y al 31 de diciembre de 2019 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 32- Hechos posteriores

Entre el 01 de enero de 2021 y la fecha de emisión de los presentes Estados Financieros, no existen hechos de carácter financiero o de otra índole que pudieran afectar la situación financiera de la Sociedad, o la interpretación de estos.

INMOBILIARIA LA SERENA S.p.A.

Estados financieros resumidos por los años
terminados al 31 de diciembre de 2020 y 2019
e informe de los auditores independientes.

2020



Deloitte
Auditors and Consultants Limited
Rosario Norte 407
Rut: 80.276.200-3
Las Condes, Santiago
Chile
Fono: (56) 227 297 000
Fax: (56) 223 749 177
deloittechile@deloitte.com
www.deloitte.cl

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

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

Como auditores de los estados financieros consolidados de Sociedad de Rentas Comerciales S.A. y filiales, al 31 de diciembre de 2020, emitimos una opinión sin salvedades sobre los mismos con fecha 31 de marzo de 2021. Los estados financieros consolidados de Sociedad de Rentas Comerciales S.A. y filiales al 31 de diciembre de 2019, fueron auditados por otros auditores, quienes emitieron una opinión sin salvedades sobre los mismos, con fecha 14 de abril de 2020. Los estados financieros resumidos, preparados de acuerdo con lo establecido en la Norma de Carácter General (NCG N° 30), Sección II.2.1, párrafo A.4.2, de la Comisión para el Mercado Financiero – (CMF) de la afiliada Inmobiliaria La Serena S.p.A. 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.

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 S.p.A., adjuntos, corresponden con aquellos que fueron utilizados en el proceso de consolidación llevado a cabo por la Sociedad de Rentas Comerciales S.A. al 31 de diciembre de 2020.

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

Marzo 31, 2021
Santiago, Chile

Jorge Ortiz Martínez
RUT: 12.070.100-2
Socio

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

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

Inmobiliaria La Serena S.p.A.

CONTENIDO

• Estados Resumidos de Situación Financiera Clasificado	96
• Estados Resumidos de Resultados por Función	97
• Estados Resumidos de Resultados Integrales	97
• Estados Resumidos de Cambios en el Patrimonio Neto	98
• Estados Resumidos de Flujos de Efectivo Directo	98
• Notas a los Estados Financieros Resumidos	99

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

ESTADOS RESUMIDOS DE SITUACIÓN FINANCIERA CLASIFICADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 Y 2019

ACTIVOS	Nota	31.12.2020 M\$	31.12.2019 M\$
ACTIVOS CORRIENTES			
Efectivo y equivalentes al efectivo		4.442.695	679.034
Otros activos no financieros, corrientes		1.555	1.555
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes		52.648	477.202
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, corrientes	4	67.874	156.457
Total activos corrientes		4.564.772	1.314.248
ACTIVOS NO CORRIENTES			
Otros activos no financieros, no corrientes		68.023	24.776
Propiedades, planta y equipos, neto		20.296	-
Propiedades de inversión		62.884.581	61.564.417
Total activos no corrientes		62.972.900	61.589.193
TOTAL ACTIVOS		67.537.672	62.903.441

PATRIMONIO NETO Y PASIVOS	Nota	31.12.2020 M\$	31.12.2019 M\$
PASIVOS CORRIENTES			
Otros pasivos financieros		1.646.928	-
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar		264.711	225.259
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, corrientes	4	19.508	24.006.204
Pasivos por impuestos corrientes		98.575	353.808
Total pasivos corrientes		2.029.722	24.585.270
PASIVOS NO CORRIENTES			
Otros pasivos financieros		942.140	-
Pasivos por impuestos diferidos		12.177.991	11.889.196
Otros pasivos no financieros, no corrientes		45.265	54.936
Total pasivos no corrientes		13.165.396	11.944.132
TOTAL PASIVOS		15.195.118	36.529.402
PATRIMONIO			
Capital emitido		14.917.636	14.917.636
Otras Reservas		15.071.293	-
Ganancia Acumulada		22.353.625	11.456.403
Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora		52.342.554	26.374.039
Total patrimonio		52.342.554	26.374.039
TOTAL DE PATRIMONIO Y PASIVOS		67.537.672	62.903.441

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

**ESTADOS RESUMIDOS DE RESULTADOS POR FUNCIÓN
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 Y 2019**

ESTADO DE RESULTADOS	Nota	01.01.2020 31.12.2020 M\$	01.01.2019 31.12.2019 M\$
Estado de resultados por función			
Ingresos de actividades ordinarias		3.791.080	4.127.727
Costos de ventas		(888.969)	(1.062.080)
Otros ingresos		1.269.370	11.977.883
Ganancia bruta		4.171.481	15.043.530
Gastos de administración		(250.175)	(291.547)
Otros gastos, por función		(13.946)	(231)
Ganancia de actividades operacionales		3.907.360	14.751.752
Ingresos financieros		15.201	6.166
Costos financieros		(24.330)	(408)
Resultado por unidades de reajuste		(778)	6.139
Ganancia, antes de impuestos		3.897.453	14.763.649
(Gasto) Beneficio por impuestos a las ganancias		(928.938)	(3.855.592)
Ganancia del ejercicio		2.968.515	10.908.057
Ganancia, atribuible a los propietarios de la controladora		2.968.515	10.908.057
GANANCIA DEL EJERCICIO		2.968.515	10.908.057

**ESTADOS RESUMIDOS DE RESULTADOS INTEGRALES
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 Y 2019**

ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES	Nota	01.01.2020 31.12.2020 M\$	01.01.2019 31.12.2019 M\$
Ganancia del ejercicio		2.968.515	10.908.057
Componentes de otros resultados integrales antes de impuestos		-	-
Otro resultado integral antes de impuestos		-	-
Otro resultado integral		-	-
Resultado integral total		2.968.515	10.908.057
Ganancias por acción		-	-
Ganancia básica por acción		-	-
Ganancia básica por acción de operaciones continuadas		0,20	0,73
Ganancia básica por acción de operaciones discontinuadas		-	-
Ganancia por acción básica		0,20	0,73
Ganancia diluida por acción		-	-
Ganancias diluida por acción de operaciones continuadas		0,20	0,73
Ganancias diluida por acción de operaciones discontinuadas		-	-
GANANCIA DILUIDA POR ACCION		0,20	0,73

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

ESTADOS RESUMIDOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 Y 2019

31 de Diciembre de 2020	Nota	Capital emitido M\$	Otras Reservas M\$	Ganancias acumuladas M\$	Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora M\$	Patrimonio total M\$
Saldo inicial al 01 de enero de 2020		14.917.636	-	11.456.403	26.374.039	26.374.039
Cambios en patrimonio						
Ganancia del ejercicio		-	-	2.968.515	2.968.515	2.968.515
Reversa de 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	10.897.222	25.968.515	25.968.515
Saldo final al 31 de diciembre de 2020		14.917.636	15.071.293	22.353.625	52.342.554	52.342.554

31 de Diciembre de 2019	Nota	Capital emitido M\$	Otras Reservas M\$	Ganancias acumuladas M\$	Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora M\$	Patrimonio total M\$
Saldo inicial al 01 de Enero de 2019		14.917.636	15.071.293	8.477.053	38.465.982	38.465.982
Ganancia del ejercicio		-	-	10.908.057	10.908.057	10.908.057
Dividendos Provisorios			(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	2.979.350	(12.091.943)
Saldo final al 31 de diciembre de 2019		14.917.636	(0)	11.456.403	26.374.039	26.374.039

ESTADOS RESUMIDOS DE FLUJOS DE EFECTIVO DIRECTO POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 Y 2019

ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO METODO DIRECTO	01.01.2020 31.12.2020 M\$	01.01.2019 31.12.2019 M\$
FLUJO ORIGINADO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		
Recaudación de deudores por ventas	5.804.394	4.866.571
Pagos a proveedores y personal	(2.238.432)	(2.395.334)
IVA y otros similares pagados	(1.089.306)	(52.924)
Flujo neto originado por actividades de operación	2.476.656	2.418.313
FLUJO ORIGINADO POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		
Adiciones de Propiedades, planta, equipos y propiedades de inversión	(29.558)	(2.630.631)
Inv. Instrumentos Financieros	16.655	9.158
Flujo neto originado por actividades de inversión	(12.903)	(2.621.473)
FLUJO ORIGINADO POR ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO		
Obtención de Préstamos	1.290.000	-
Obtención de préstamos de entidades relacionadas	10.000	1.530.000
Préstamos otorgados a a entidades relacionadas	(92)	(47.000)
Pagos de préstamos de entidades relacionadas	-	(600.806)
Flujo neto originado por actividades de financiamiento	1.299.908	882.194
Variación neta del efectivo y efectivo equivalente durante el ejercicio	3.763.661	679.034
Saldo inicial de efectivo y efectivo equivalente	679.034	-
Saldo final de efectivo y efectivo equivalente	4.442.695	679.034

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

Índice

NOTA 1- Información general de la sociedad	100
NOTA 2- Bases de presentación de los Estados Financieros	100
NOTA 3- Pronunciamientos Contables	103
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 2020 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 Resumidos de Situación Financiera al 31 de diciembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019.
- Estados Resumidos de Resultados Integrales por el período comprendido entre el 1 de enero de 2020 y al 31 de diciembre de 2020 y entre el 1 de enero y 31 de diciembre de 2019.
- Estados Resumidos de Cambios en el Patrimonio al 31 de diciembre de 2020 y al 31 de diciembre de 2019.
- Estados Resumidos de Flujos de Efectivo directo por el período comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2020 y entre el 1 de enero y 31 de diciembre de 2019.

b) Bases de Preparación de los Estados Financieros

Los presentes Estados Resumidos Financieros de Inmobiliaria La Serena SpA. corresponden al ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2020 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 arriendo operativo.

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

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

Enmiendas a NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
Definición de un negocio (enmiendas a NIIF 3)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2020.
Definición de Material (enmiendas a NIC 1 y NIC 8)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2020.
Marco Conceptual para el Reporte Financiero Revisado	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2020.
Reforma sobre Tasas de Interés de Referencia (enmiendas a NIIF 9, NIC 39 y NIIF 7)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2020.
Concesiones de Arrendamientos Relacionadas a COVID-19 (enmiendas a NIIF 16)	Periodos anuales iniciados en o después del 1 de junio de 2020.

La aplicación de estas enmiendas no ha tenido un efecto significativo en los montos reportados en estos estados financieros consolidados, sin embargo, podrían afectar la contabilización de futuras transacciones o acuerdos.

b) Las siguientes nuevas Normas y Enmiendas han sido emitidas pero su fecha de aplicación aún no está vigente:

Nuevas NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
NIIF 17, Contratos de Seguros	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2023.
Enmiendas a NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
Clasificación de pasivos como Corriente o No Corriente (enmiendas a NIC 1)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2023.
Referencia al Marco Conceptual (enmiendas a NIIF 3)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2022.
Propiedad, Planta y Equipo – Ingresos antes del Uso Previsto (enmiendas a NIC 16)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2022.
Contratos Onerosos – Costos para Cumplir un Contrato (enmiendas a NIC 37)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2022.
Mejoras Anuales a las Normas IFRS, ciclo 2018-2020 (enmiendas a NIIF 1, NIIF 9, NIIF 16 y NIC 41)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2022.
Reforma sobre Tasas de Interés de Referencia – Fase 2 (enmiendas a NIIF 9, NIC 39, NIIF 7, NIIF 4 y NIIF 16)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2021.

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.

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	
					31.12.2020 M\$	31.12.2019 M\$
96.792.430-K	Sodimac S.A.	Relacionada del Controlador	Arriendo	Chile	67.874	156.457
Totales					67.874	156.457

b) Cuentas por pagar a entidades relacionadas

Al 31 de diciembre de 2020 y 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	
					31.12.2020 M\$	31.12.2019 M\$
77.072.500-3	Sociedad de Rentas Comerciales S.A.	Controlador	Préstamos	Chile	18.725	24.006.184
76.053.885-K	Dercorp S.A	Relacionada el Controlador	Préstamos	Chile	783	20
Totales					19.508	24.006.204

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 2020 y 2019 y sus efectos en resultados:

Rut entidad relacionada	Entidad relacionada	Naturaleza de la relación	Descripción de la Transacción	31.12.2020		31.12.2019	
				Monto M\$	Efecto en resultado (carga)/abono	Monto M\$	Efecto en resultado (carga)/abono
77.072.500-3	Sociedad de Rentas Comerciales	Controlador	Obtención de préstamo	-	(18.724)	1.006.184	-
			Dividendos	-	-	23.000.000	-
			Préstamos Otorgados	-	-	-	-
76.053.885-K	Dercorp S.A	Relacionada el Controlador	Obtención de préstamo	-	(783)	20	-
			Pago de préstamos	-	-	-	-
96.792.430-K	Sodimac S.A.	Relacionada del Controlador	Arriendos cobrados	67.874	-	156.457	-
			Recaudación de arriendos	-	-	-	-
					-	-	-

INMOBILIARIA VICUÑA MACKENNA S.p.A.

Estados financieros resumidos por los años
terminados al 31 de diciembre de 2020 y 2019
e informe de los auditores independientes.

2020



Deloitte
Auditores y Consultores Limitada
Rosario Norte 407
Rut: 80.276.200-3
Las Condes, Santiago
Chile
Fono: (56) 227 297 000
Fax: (56) 223 749 177
deloittechile@deloitte.com
www.deloitte.cl

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

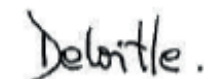
A los señores Accionistas y Directores de
Sociedad de Rentas Comerciales S.A.

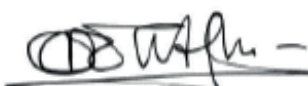
Como auditores de los estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2020 de Sociedad de Rentas Comerciales S.A. y filiales, emitimos nuestra opinión sobre los mismos con fecha 31 de marzo de 2021. Los estados financieros consolidados de Sociedad de Rentas Comerciales S.A. y filiales al 31 de diciembre de 2019 fueron auditados por otros auditores, quienes emitieron una opinión sin salvedades sobre los mismos, 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, de la Comisión para el Mercado Financiero – (CMF) de la afiliada Inmobiliaria Vicuña Mackenna S.p.A. 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.

Informamos que los mencionados estados financieros en forma resumida y sus notas de “criterios contables aplicados” y “transacciones con partes relacionadas” de Inmobiliaria Vicuña Mackenna S.p.A., adjuntos, corresponden con aquellos que fueron utilizados en el proceso de consolidación llevado a cabo por la Sociedad de Rentas Comerciales S.A. al 31 de diciembre de 2020.

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


Marzo 31, 2021
Santiago, Chile


Jorge Ortiz Martínez
RUT: 12.070.100-2
Socio

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

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

Inmobiliaria Vicuña Mackenna S.p.A.

CONTENIDO

• Estados Resumidos de Situación Financiera	110
• Estados Resumidos de Resultados Integrales por Función	111
• Estados Resumidos de Cambios en el Patrimonio	112
• Estados de Flujos de Efectivo Directo	112
• Notas a los Estados Financieros Resumidos	113

M\$: Cifras expresadas en miles de pesos chilenos

UF: Cifras expresadas en unidades de fomento

ESTADOS RESUMIDOS DE SITUACIÓN FINANCIERA CLASIFICADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020

ACTIVOS	Nota	31.12.2020 M\$
ACTIVOS CORRIENTES		
Efectivo y equivalentes al efectivo		-
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes		10.802
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, corrientes	4	-
Activos por Impuestos Corrientes		652
Total activos corrientes		11.454
ACTIVOS NO CORRIENTES		
Otros activos no financieros, no corrientes		3.874
Inventarios no corrientes		7.378.216
Total activos no corrientes		7.382.090
TOTAL ACTIVOS		7.393.544

PATRIMONIO NETO Y PASIVOS	Nota	31.12.2020 M\$
PASIVOS CORRIENTES		
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar		20.051
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, corrientes	4	14.881
Pasivos por impuestos corrientes		179
Total pasivos corrientes		35.111
PASIVOS NO CORRIENTES		
Pasivos por impuestos diferidos		1.246.142
Otros pasivos no financieros, no corrientes		3.288
Total pasivos no corrientes		1.249.430
TOTAL PASIVOS		1.284.541
PATRIMONIO		
Capital emitido		2.709.536
Otras Reservas		4.648.818
Ganancia Acumulada		(1.249.351)
Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora		6.109.003
Total patrimonio		6.109.003

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

**ESTADOS RESUMIDOS DE RESULTADOS POR FUNCIÓN
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020**

ESTADO DE RESULTADOS	Nota	01.01.2020 31.12.2020 MS
Estado de resultados por función		
Ingresos de actividades ordinarias		17.868
Costos de ventas		(11.602)
Ganancia bruta		6.266
Gastos de administración		(9.027)
Otros gastos, por función		(242)
Ganancia de actividades operacionales		(3.003)
Ganancia, antes de impuestos		(3.003)
(Gasto) Beneficio por impuestos a las ganancias		8.833
Ganancia del ejercicio		5.830
Ganancia, atribuible a los propietarios de la controladora		5.830
GANANCIA DEL EJERCICIO		5.830

**ESTADOS RESUMIDOS DE RESULTADOS INTEGRALES
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020**

ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES	Nota	01.01.2020 31.12.2020 MS
Ganancia del ejercicio		5.830
Componentes de otros resultados integrales antes de impuestos		-
Otro resultado integral antes de impuestos		-
Otro resultado integral		-
Resultado integral total		5.830
Ganancias por acción		-
Ganancia básica por acción		-
Ganancia básica por acción de operaciones continuadas		0,00
Ganancia básica por acción de operaciones discontinuadas		-
Ganancia por acción básica		0,00
Ganancia diluida por acción		-
Ganancias diluida por acción de operaciones continuadas		0,00
Ganancias diluida por acción de operaciones discontinuadas		-
GANANCIA DILUIDA POR ACCION		0,00

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

ESTADOS RESUMIDOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020

31 de Diciembre de 2020	Nota	Capital emitido M\$	Otras Reservas M\$	Ganancias acumuladas M\$	Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora M\$	Patrimonio total M\$
Saldo inicial al 01 de enero de 2020		2.709.536	4.648.818	(1.255.181)	1.454.355	1.454.355
Cambios en patrimonio						
Ganancia del ejercicio		-	-	5.830	5.830	5.830
Reversa de dividendos			-	-	-	-
Incremento (decremento) por transferencia y otros						
Total cambios en patrimonio		-	-	5.830	5.830	5.830
Saldo final al 31 de diciembre de 2020		2.709.536	4.648.818	(1.249.351)	6.109.003	6.109.003

ESTADOS RESUMIDOS DE FLUJOS DE EFECTIVO DIRECTO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020

ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO METODO DIRECTO	01.01.2020 31.12.2020 M\$	01.01.2019 31.12.2019 M\$
FLUJO ORIGINADO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		
Flujo neto originado por actividades de operación	-	-
FLUJO ORIGINADO POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		
Flujo neto originado por actividades de inversión	-	-
FLUJO ORIGINADO POR ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO		
Flujo neto originado por actividades de financiamiento	-	-
Saldo final de efectivo y efectivo equivalente	-	-

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

Índice

NOTA 1- Información general de la sociedad	114
NOTA 2- Bases de presentación de los Estados Financieros	114
NOTA 3- Pronunciamientos Contables	117
NOTA 4- Cuentas por cobrar y pagar a entidades relacionadas	118
NOTA 5- Transacciones con entidades relacionadas más significativas	119

NOTA 1- Información general de la sociedad

Sociedad Inmobiliaria Vicuña Mackenna SpA. (la "Sociedad") es una sociedad por acciones con Rut 77.248.417-8, constituida con fecha 28 de septiembre de 2020, 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 Alonso de Cordova 4125, piso 4 oficina 401, Vitacura, Ciudad de Santiago.

Propiedad y control de la entidad

Al 31 de diciembre de 2020 la composición accionaria de Inmobiliaria Vicuña Mackenna SpA, es la siguiente:

PROPIEDAD Y CONTROL	Nº de Acciones	Participación total	Rut del Accionista
Sociedad de Rentas Comerciales S.A.	2.709.536	100%	77.072.500-3
TOTALES	2.709.536	100%	

NOTA 2- Bases de presentación de los Estados Financieros

a) Período Contable

Los presentes Estados Financieros cubren los siguientes períodos:

- Estados Resumidos de Situación Financiera al 31 de diciembre de 2020
- Estados Resumidos de Resultados Integrales por el período comprendido entre el 1 de octubre de 2020 y al 31 de diciembre de 2020.
- Estados Resumidos de Cambios en el Patrimonio al 31 de diciembre de 2020
- Estados Resumidos de Flujos de Efectivo directo por el período comprendido entre el 1 de octubre y el 31 de diciembre de 2020.

b) Bases de Preparación de los Estados Financieros

Los presentes Estados Resumidos Financieros de Inmobiliaria Vicuña Mackenna SpA. corresponden al ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2020 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 Vicuña Mackenna 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 arriendo operativo.

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

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

Enmiendas a NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
Definición de un negocio (enmiendas a NIIF 3)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2020.
Definición de Material (enmiendas a NIC 1 y NIC 8)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2020.
Marco Conceptual para el Reporte Financiero Revisado	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2020.
Reforma sobre Tasas de Interés de Referencia (enmiendas a NIIF 9, NIC 39 y NIIF 7)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2020.
Concesiones de Arrendamientos Relacionadas a COVID-19 (enmiendas a NIIF 16)	Periodos anuales iniciados en o después del 1 de junio de 2020.

La aplicación de estas enmiendas no ha tenido un efecto significativo en los montos reportados en estos estados financieros consolidados, sin embargo, podrían afectar la contabilización de futuras transacciones o acuerdos.

b) Las siguientes nuevas Normas y Enmiendas han sido emitidas pero su fecha de aplicación aún no está vigente:

Nuevas NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
NIIF 17, Contratos de Seguros	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2023.
Enmiendas a NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
Clasificación de pasivos como Corriente o No Corriente (enmiendas a NIC 1)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2023.
Referencia al Marco Conceptual (enmiendas a NIIF 3)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2022.
Propiedad, Planta y Equipo – Ingresos antes del Uso Previsto (enmiendas a NIC 16)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2022.
Contratos Onerosos – Costos para Cumplir un Contrato (enmiendas a NIC 37)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2022.
Mejoras Anuales a las Normas IFRS, ciclo 2018-2020 (enmiendas a NIIF 1, NIIF 9, NIIF 16 y NIC 41)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2022.
Reforma sobre Tasas de Interés de Referencia – Fase 2 (enmiendas a NIIF 9, NIC 39, NIIF 7, NIIF 4 y NIIF 16)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2021.

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.

NOTA 4- Cuentas por cobrar y pagar a entidades relacionadas

a) Cuentas por cobrar a entidades relacionadas

Al 31 de diciembre de 2020 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
					31.12.2020 M\$
77.072.500-3	Sociedad de Rentas Comerciales S.A.	Controlador	Préstamos	Chile	14.881
Totales					14.881

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 2020 y sus efectos en resultados:

Rut entidad relacionada	Entidad relacionada	Naturaleza de la relación	Descripción de la Transacción	31.12.2020	
				Monto M\$	Efecto en resultado (cargo)/abono
77.072.500-3	Sociedad de Rentas Comerciales	Controlador	Obtención de préstamo	14.881	-
			Dividendos	-	-
			Préstamos Otorgados	-	-

ANÁLISIS RAZONADO 2020

ANÁLISIS RAZONADO

Estados Financieros consolidados al 31 de diciembre de 2020

2020

1. Actividades y negocios

Actualmente la Compañía posee 29 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 28 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 portafolio 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 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 portafolio está compuesto de proyectos en etapas de desarrollo junto con propiedades en etapa de explotación. Esto complementado con el hecho de tener inmuebles que fueron 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 presentan a continuación los cuadros de los Estados Financieros de Sociedad de Rentas Comerciales S.A. al 31 de diciembre de 2020.

Activos

Activos	31-dic-20 M\$	31-dic-19 M\$	Variación M\$	Variación %
Activos corrientes	33.639.943	29.824.207	3.815.736	12,79%
Activo no corrientes	198.423.670	179.482.118	18.941.552	10,55%
Total Activos	232.063.613	209.306.325	22.757.288	10,87%

Activos corrientes

Los activos corrientes aumentaron un 12,79% al 31 de diciembre de 2020 equivalente a M\$3.815.736, explicado principalmente por el ingreso de préstamos M\$2.430.000, venta de departamentos del proyecto La Cabaña M\$2.870.513, venta de una propiedad ubicada Santiago M\$5.260.618, contrarrestado en gran parte por la reclasificación de inventarios corrientes a propiedades de inversión M\$4.832.387 y a inventario no corriente M\$738.890, el pago de compras realizadas en el mes de diciembre de 2 propiedades en la zona oriente de Santiago por un total de M\$3.155.170.

Activos no corrientes

Al 31 de diciembre de 2020, los activos no corrientes presentan un incremento de 10,55% equivalente a M\$18.941.552 lo que se explica principalmente por el reconocimiento del valor razonable M\$12.038.091, compra de nuevas propiedades M\$3.024.299 la reclasificación desde inventarios corrientes a propiedad de inversión de M\$3.948.440.

Pasivos Y Patrimonio

Pasivos y Patrimonio	31-dic-20 M\$	31-dic-19 M\$	Variación M\$	Variación %
Pasivos corrientes	17.409.410	3.998.548	13.410.862	335,39%
Pasivos no corrientes	67.274.642	60.385.047	6.889.596	11,41%
Patrimonio	147.379.561	144.922.730	2.456.831	1,70%
Total Pasivos	232.063.613	209.306.325	22.757.288	10,87%

Pasivos corrientes

El pasivo corriente al 31 de diciembre de 2020 aumentó 335,39%, equivalente a M\$13.410.862, comparado con el valor al 31 de diciembre de 2019, variación que se explica principalmente por la provisión de dividendos por M\$12.500.000 y el aumento de otros pasivos no financieros en M\$769.695 correspondiente a promesas de compra venta de departamentos y otros pasivos financieros M\$707.241 intereses correspondientes a la deuda con el público y con el banco Estado.

Pasivos no corrientes

El aumento de 11,41% de los pasivos no corrientes equivalente a M\$6.889.596, al 31 de diciembre de 2020 se explica principalmente por el incremento impuesto diferido M\$4.311.795 de otros pasivos financieros por M\$2.573.601.

Patrimonio

El patrimonio al 31 de diciembre de 2020 presenta un aumento de 1,70%, equivalente a M\$2.456.831, explicado por la incorporación del resultado del ejercicio del período y los ajustes de la creación de la nueva filial, Inmobiliaria Vicuña Mackenna SpA.

ANÁLISIS DEL ESTADO DE RESULTADOS POR FUNCIÓN

<i>Estado de Resultados</i>	<i>31-dic-20</i> <i>M\$</i>	<i>31-dic-19</i> <i>M\$</i>	<i>Variación</i> <i>M\$</i>	<i>Variación</i> <i>%</i>
Ingresos de actividades ordinarias	15.300.598	9.399.310	5.901.288	62,78%
Costos de venta	(2.785.405)	(1.936.277)	(849.128)	43,85%
Ganancia bruta	12.515.194	7.463.033	5.052.161	67,70%
Gastos de adm. y ventas	(1.831.940)	(1.910.578)	78.638	-4,12%
Resultado operacional	10.683.254	5.552.455	5.130.799	92,41%
Ingresos financieros	64.686	211.700	(147.014)	-69,44%
Costos financieros	(1.478.866)	(1.117.795)	(361.071)	32,30%
Otros Ingresos por función	12.038.092	20.219.412	(8.181.320)	N.A.
Otros gastos por función	(151.788)	(42.545)	(109.243)	N.A.
Resultado por unidades de reajuste	(662.419)	(361.524)	(300.895)	83,23%
Resultado no operacional	9.809.704	18.909.248	(9.099.544)	-48,12%
Ganancia antes de impuesto	20.492.959	24.461.703	(3.968.744)	-16,22%
Beneficio por impuesto a las ganancias	(3.935.814)	(6.192.881)	2.257.067	-36,45%
Interés minoritario	0	0	0	N.A.
Utilidad (pérdida) del ejercicio	16.557.145	18.268.822	(1.711.677)	-9,37%
Utilidad por acción	1.839,68	2.029,87	(190)	-9,37%
EBITDA	10.764.261	5.552.455	5.211.806	93,86%

Ganancia Bruta

La ganancia bruta al 31 de diciembre de 2020 alcanzó M\$12.515.194, lo que representa un aumento de 67,70% comparado con la ganancia al 31 de diciembre de 2019 equivalente a M\$5.052.161 explicado principalmente por el aumento de los ingresos de actividades ordinarias M\$5.901.288 generado por la venta de una propiedad de inversión por M\$4.073.894, ventas de departamentos M\$1.716.887, contrarrestado por el aumento del costo de venta M\$849.128 explicado por el costo de las unidades de departamentos vendidos equivalente a M\$945.004 contrarrestado por la baja en gastos inmuebles M\$330.453 y aumento de contribuciones M\$234.577.

Ingresos Financieros

Los ingresos financieros experimentaron una caída de 69,44%, equivalente a M\$147.014, comparados con los ingresos obtenidos al 31 de diciembre de 2019. Esto se explica principalmente por la caída de las bolsas por efecto de la pandemia covid-19 en los mercados mundiales.

Costos Financieros

Los costos financieros al 31 de diciembre de 2020 aumentaron en un 32,30%, equivalente a M\$361.071 respecto a la cifra alcanzada a igual fecha del año anterior, lo que se explica principalmente por la pérdida de intereses de inversiones financieras M\$284.581, mayor provisión de intereses de nuevos préstamos y comisiones por M\$48.351 y el aumento de los reajustes asociados a la variación de los intereses devengados del Bono serie C M\$28.131.

Resultado por Unidades de Reajuste

El resultado por unidades de reajuste al 31 de diciembre de 2020 disminuyó un 83,23%, equivalente a M\$300.895 respecto a la obtenida al 31 de diciembre de 2019, lo que se explica principalmente por el aumento de pasivos no monetarios y disminución de activos no monetarios.

EBITDA

El EBITDA al 31 de diciembre de 2020, fue de M\$10.746.261, lo que representa un aumento de equivalente a 93,86% mayor a la alcanzada a la misma fecha del año anterior de M\$5.552.454 representando una variación de M\$5.211.807 explicada principalmente por el aumento de la ganancia bruta M\$5.052.161, contrarrestada parcialmente por la disminución de los gastos de administración y venta M\$78.638.

ANÁLISIS DEL ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO DIRECTO

Estado de Flujo de Efectivo Directo	31-dic-20 M\$	31-dic-19 M\$	Variación M\$	Variación %
Flujo de la operación	5.986.593	6.751.263	(764.670)	(11,33)%
Flujo de la inversión	(274.512)	(10.626.974)	10.352.462	97,42%
Flujo de financiamiento	531.625	(1.065.003)	1.596.627	149,92%
Total Flujo	6.243.706	(4.940.714)	11.184.419	(226,37)%

Las **Actividades de Operación** al 31 de diciembre de 2020 generaron un flujo positivo de M\$5.986.593 menor en 11,33% al obtenido al 31 de diciembre de 2019 de M\$6.751.263, explicado principalmente por mayores pagos a proveedores y personal M\$2.037.337, de IVA y otros similares por M\$567.487, contrarrestado por mayor recaudación de deudores por venta en M\$1.840.154.

Las **Actividades de Inversión**, durante el este periodo al 31 de diciembre de 2020 generaron un flujo negativo de M\$274.512, lo que representa una variación positiva de M\$10.352.462 respecto al obtenido al 31 de diciembre de 2019, explicada principalmente a menores adiciones de propiedades de planta y equipo y de propiedades de inversión M\$7.720.018 e inversiones en instrumentos financieros M\$2.632.444.

Las **Actividades de Financiamiento** al 31 de diciembre de 2020, generaron un flujo positivo de M\$531.625 mayor al obtenido al 31 de diciembre de 2019, lo que representa una variación positiva de 149.92% equivalente a M\$1.596.627, explicada principalmente por mayor obtención de préstamos m\$2.430.000, pago de dividendos M\$1.790.235, contrarrestado por el pago de préstamos a entidades relacionadas \$2.623.608.

RAZONES

RAZONES	Unidad	ENE - DIC 2020	ENE- DIC 2019
INDICES DE LIQUIDEZ			
Liquidez Corriente	veces	1,93	7,46
Activo corriente / Pasivo corriente			
Razón Ácida	veces	0,96	1,85
(Activo corriente - Inventario corriente) / Pasivo corriente			
INDICES DE ENDEUDAMIENTO			
Razón de Endeudamiento	veces	0,57	0,44
Pasivos totales / Patrimonio total			
Razón de Endeudamiento Neto	veces	0,52	0,43
(Pasivos totales - Efectivo y equiv.de efectivo) / Patrimonio total			
Proporción Deuda Corto Plazo	%	20,56%	6,21%
Pasivo corriente / (Pasivo corriente + Pasivo no corriente)			
Proporción Deuda Largo Plazo	%	79,44%	93,79%
Pasivo no corriente / (Pasivo corriente + Pasivo no corriente)			
Cobertura Gastos Financieros	veces	9,42	4,97
EBITDA (1)/ Gastos financieros neto (2)			
Deuda Financiera Neta / EBITDA	veces	2,18	4,76
(Deuda Financiera - Efectivo y equiv.de efectivo) / EBITDA (1)			
INDICES DE RENTABILIDAD Y UTILIDAD POR ACCION			
Rentabilidad Patrimonial			
Resultado (3) / Patrimonio promedio (4)	%	11,33%	13,37%
Rentabilidad del Activo			
Resultado (3) / Activos totales promedio (5)	%	7,50%	9,30%
Rendimiento Activos Operacionales			
Resultado (3) / Activos operacionales promedio (6)	%	8,76%	10,37%
Margen EBITDA			
EBITDA / Ingresos de actividades ordinarias	%	70,35%	59,07%
Utilidad por acción			
Resultado / Número de acciones suscritas	\$	1.839,68	2.029,87

(1) EBITDA 12 meses móviles acumulado a diciembre 2020

(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 1,93 veces al 31 de diciembre de 2020, cifra inferior a la registrada al 31 de diciembre de 2019 de 7,46 veces, variación que se explica principalmente por el aumento de los pasivos corrientes en un 335% debido a la provisión de dividendos por pagar M\$12.500.000.

Endeudamiento

El **Leverage** total fue de 0,57 veces al 31 de diciembre de 2020, cifra superior a la obtenida el 31 de diciembre de 2019 de 0,44 veces. Los pasivos totales aumentaron en 10,87%, superior al aumento del patrimonio de 1,70%.

Deuda Financiera Neta/ EBITDA fue de 2,18 veces al 31 de diciembre de 2020, menor a la del 31 de diciembre de 2019, la que alcanzó 4,76 veces, explicado principalmente porque el aumento del EBITDA producida por la venta de un activo, lo que generó el aumento del resultado operacional.

Rentabilidad

La **Rentabilidad del Patrimonio** fue de 11,33% al 31 de diciembre de 2020 cifra inferior a la alcanzada al 31 de diciembre de 2019 de 13,37%, debido a la disminución de la utilidad anualizada frente al alza del patrimonio.

La razón **Rentabilidad sobre Activos totales promedio** alcanzó un 7,50% al 31 de diciembre de 2020, cifra menor a la alcanzada al 31 de diciembre del año anterior de 9,30%. Explicado por un menor resultado anualizado.

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. Periódicamente sesiona un Comité de Finanzas cuyo foco principal está en revisar la evolución de los activos y pasivos de la compañía, la cartera de inversiones financieras y la coyuntura de mercado.

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.

Contingencia Covid-19

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.

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, como una forma de ayudar a los nuestros locatarios comerciales se procedió a rebajar considerablemente el cobro de arriendo mínimo y variable a todos los locales que permanezcan con sus tiendas cerradas por causa de la autoridad sanitaria.

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.

30.09.2020

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	-	-	-	-	1.304.904	2.609.808	24.793.138	28.707.850
Intereses	568.530	568.530	1.137.061	1.137.061	1.137.061	1.059.532	4.910.030	10.517.804
Totales	568.530	568.530	1.137.061	1.137.061	2.441.964	3.669.340	29.703.168	39.225.654

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 la mayor parte de los pasivos de la empresa se encuentran expresados en esta unidad monetaria, por lo tanto, el riesgo de inflación se encuentra sumamente controlado.

Diseño y Diagramación
Marcas y Conceptos S.A.

Impresión
Larrea Marca Digital

ABRIL - 2021

MEMORIA ANUAL 2020