NEO RENTAS
Administradora General de Fondos

Estados Financieros

NEORENTAS S.A.
ADMINISTRADORA GENERAL DE FONDOS

Santiago, Chile
al 30 de septiembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018
y por los períodos terminados al 30 de septiembre de 2019 y 2018

Estados Financieros

NEORENTAS S.A.
ADMINISTRADORA GENERAL DE FONDOS

Indice

Estados Financieros

Estados de Situación Financiera 3
Estados de Resultados Integrales 4
Estados de Cambios en el Patrimonio 5
Estados de Flujo de Efectivo 6
Notas a los Estados Financieros 7

$: Pesos chilenos
M$: Miles de pesos chilenos
UF : Unidades de fomento

Estados de Situación Financiera
Al 30 de septiembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018
(expresado en miles de pesos)

NEO RENTAS
Administradora General de Fondos

	Nota	30-09-2019	31-12-2018
		M$	M$
ACTIVOS			
Activos corrientes			
Efectivo y efectivo equivalente	5	28.571	58.908
Otros activos no financieros, corrientes	9	4.912	3.304
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes	7	21.593	14.261
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, corrientes	8	-	-
Activos por impuestos, corrientes	12	15.176	5.906
Total Activos Corrientes		**70.252**	**82.379**
Activos no corrientes			
Inversiones contabilizadas utilizando el método de la participación		-	-
Otros activos financieros, no corrientes	6	2.935.710	2.085.915
Propiedades, planta, equipo y derechos de uso	11	117.252	39.582
Activo por impuestos diferidos	13	3.468	185.728
Total Activos No Corrientes		**3.056.430**	**2.311.225**
Total Activos		**3.126.682**	**2.393.604**
PATRIMONIO Y PASIVOS			
PASIVOS			
Pasivos corrientes			
Otros pasivos financieros, corrientes	15	19.762	-
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar, corrientes	14	22.324	27.833
Beneficios a los empleados	16	4.495	3.971
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, corrientes	8	-	-
Pasivos por impuestos, corrientes	13	15.411	-
Total pasivos corrientes		**61.992**	**31.804**
Pasivos no corrientes			
Otros pasivos financieros, no corrientes	15	69.722	-
Total pasivos no corrientes		**69.722**	**-**
Total pasivos		**131.714**	**31.804**
Patrimonio			
Capital emitido	17	2.050.228	1.506.228
Ganancias acumuladas		944.740	855.572
Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora		**2.994.968**	**2.361.800**
Participación no controladora		-	-
Total Patrimonio y Pasivos		**3.126.682**	**2.393.604**

Estados de Resultados Integrales

Por los períodos comprendidos entre el 1 de enero y el 30 de septiembre de 2019 y 2018

(expresado en miles de pesos)

NEO RENTAS
Administradora General de Fondos

	Nota	ACUMULADO M$		TRIMESTRE M$	
		01-01-2019	01-01-2018	01-07-2019	01-07-2018
		30-09-2019	30-09-2018	30-09-2019	30-09-2018
Ganancia (pérdida)					
Ingreso por actividades ordinarias	18	418.250	480.438	141.675	152.186
Costo de ventas		-	-	-	-
Ganancia bruta		**418.250**	**480.438**	**141.675**	**152.186**
Otros ingresos, por función	21	810	1.707	164	636
Gastos de Administración	20	(373.444)	(718.824)	(121.191)	(172.430)
Otras ganancias		-	-	-	-
Ganancia (pérdidas) de actividades operacionales		**45.616**	**(236.679)**	**20.648**	**(19.608)**
Ingresos financieros	22	227.670	-	116.159	-
Costos financieros	23	(2.781)	(164.025)	(889)	(7.361)
Participación en las ganancias (pérdidas) de asociadas y negocios conjuntos que se contabilizan usando el método de la participación		-	-	-	-
Resultados por unidades de reajustes	24	1.157	(14.810)	2.168	(2.686)
Ganancia (pérdida) antes de impuesto		**271.662**	**(415.514)**	**138.086**	**(29.655)**
Gasto (ingreso) por impuesto a las ganancias	13	25.748	(79.398)	35.304	(21.318)
Ganancia (Pérdida) procedente de operaciones continuadas		**245.914**	**(336.116)**	**102.782**	**(8.337)**
Ganancia (pérdida) procedente de operaciones discontinuadas		-	-	-	-
Ganancia (Pérdida)		**245.914**	**(336.116)**	**102.782**	**(8.337)**
Ganancia (pérdida) atribuible a					
Ganancia (pérdida), atribuible a los propietarios de la controladora		245.914	(336.116)	102.782	(8.337)
Ganancia (pérdida), atribuible a participaciones no controladoras		-	-	-	-
Ganancia (Pérdida)		**245.914**	**(336.116)**	**102.782**	**(8.337)**
Ganancias por acción		**$**	**$**	**$**	**$**
Ganancias por acción básica					
Ganancia (pérdida) por acción básica en operaciones continuadas		2,8342	(10,3703)	1,4849	(0,2572)
Ganancia (pérdida) por acción básica en operaciones discontinuadas		-	-	-	-
Ganancia (Pérdida) por acción básica		**2,8342**	**(10,3703)**	**1,4849**	**(0,2572)**
Ganancias por acción diluidas					
Ganancias (pérdida) diluida por acción procedente de operaciones continuadas		2,8342	(10,3703)	1,4849	(0,2572)
Ganancias (pérdida) diluida por acción procedentes de operaciones discontinuadas		-	-	-	-
Ganancias (Pérdida) diluida por acción		**2,8342**	**(10,3703)**	**1,4849**	**(0,2572)**

Estados de Cambios en el Patrimonio

Por los períodos comprendidos entre el 1 de enero y el 30 de septiembre de 2019 y 2018

(expresado en miles de pesos)

NEO RENTAS
Administradora General de Fondos

	Capital emitido	Otras reservas varias	Otras Reservas	Ganancia (pérdida) acumulada	Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora	Total patrimonio
	M$	M$	M$	M$	M$	M$
Saldo inicial al 01/01/2019	**1.506.228**	**-**	**-**	**855.572**	**2.361.800**	**2.361.800**
Patrimonio al comienzo del ejercicio	**1.506.228**	**-**	**-**	**855.572**	**2.361.800**	**2.361.800**
Cambios en patrimonio						
Resultado Integral						
Ganancia (pérdida)	-	-	-	245.914	245.914	245.914
Resultado integral				**245.914**	**245.914**	**245.914**
Emisión de patrimonio	544.000	-	-	-	544.000	544.000
Dividendos	-	-	-	-	-	-
Incremento (disminución) por transferencias	-	-	-	(156.746)	(156.746)	(156.746)
Total de cambios en patrimonio	**544.000**	**-**	**-**	**89.168**	**633.168**	**633.168**
Saldo Final 30/09/2019	**2.050.228**	**-**	**-**	**944.740**	**2.994.968**	**2.994.968**

	Capital emitido	Otras reservas varias	Otras Reservas	Ganancia (pérdida) acumulada	Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora	Total patrimonio
	M$	M$	M$	M$	M$	M$
Saldo inicial al 01/01/2018	**365.242**	**-**	**-**	**1.147.222**	**1.512.464**	**1.512.464**
Patrimonio al comienzo del ejercicio	**365.242**	**-**	**-**	**1.147.222**	**1.512.464**	**1.512.464**
Cambios en patrimonio						
Resultado Integral						
Ganancia (pérdida)	-	-	-	(336.116)	(336.116)	(336.116)
Resultado integral				**- 336.116**	**- 336.116**	**- 336.116**
Dividendos	-	-	-	(320.000)	(320.000)	(320.000)
Incremento (disminución) por transferencias	-	-	-	(1)	(1)	(1)
Total de cambios en patrimonio	**-**	**-**	**-**	**(656.117)**	**(656.117)**	**(656.117)**
Saldo Final 30/09/2018	**365.242**	**-**	**-**	**491.105**	**856.347**	**856.347**

Estados de Flujos de Efectivo (Método Directo)

Por los períodos comprendidos entre el 1 de enero y el 30 de septiembre de 2019 y 2018

(expresado en miles de pesos)

NEO RENTAS
Administradora General de Fondos

	Nota	ACUMULADO M$	
		01-01-2019	01-01-2018
		30-09-2019	30-09-2018
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación			
Clases de cobros por actividades de operación			
Cobro de arrendamiento de bienes raíces		-	-
Cobro de prestación de servicios		489.395	582.999
Cobros procedentes de contratos mantenidos con propósitos de intermediación o para negociar		678.598	542.603
Compra de activos financieros		-	-
Venta de activos financieros		-	-
Clases de pagos			
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios		(106.234)	(167.894)
Pagos a y por cuenta de los empleados		(269.606)	(605.177)
Otros pagos de actividad de operación		(75.218)	(102.170)
Pagos procedentes de contratos mantenidos para intermediación o para negociar		(677.788)	(540.895)
Impuestos a las ganancias reembolsados (pagados)		5.953	6.605
Otras entradas (salidas) de efectivo		-	-
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación		**45.100**	**(283.929)**
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión			
Otros pagos para adquirir participaciones en asociadas		(786.038)	(158.830)
Préstamos a entidades relacionadas		(13.284)	(68.614)
Cobros a entidades relacionadas		14.600	14.500
Importes procedentes de la venta de propiedades, planta y equipo		-	-
Compras de propiedades, planta y equipo		-	(4.441)
Dividendos recibidos		158.312	163.171
Otras entradas (salidas) de efectivo		5.601	216.132
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de inversión		**(620.809)**	**161.918**
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiación			
Importes procedentes de préstamos de largo plazo		-	-
Importes procedentes de préstamos de corto plazo		-	-
Total importes procedentes de préstamos		-	-
Préstamos de entidades relacionadas		90.000	652.292
Pagos de préstamos a entidades relacionadas		(90.000)	(110.945)
Pagos de préstamos		-	(89.922)
Aumento de capital		544.000	-
Dividendos pagados	17	-	(320.000)
Otras entradas (salidas) de efectivo		-	-
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiación		**544.000**	**131.425**
Incremento neto (disminución) en el efectivo y equivalentes al efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio		**(31.709)**	**9.414**
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo			
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo		1.372	(1.385)
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo		**(30.337)**	**8.029**
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del periodo		58.908	101.291
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del periodo		**28.571**	**109.320**

Nota N°1- Entidad que reporta

(a) Constitución e Inscripción de la Sociedad

Neorentas S.A. Administradora General de Fondos es una sociedad constituida en Chile por escritura pública con fecha 30 marzo de 2015, en la 29° Notaria de Santiago de don Raúl Undurraga Laso, ubicada en calle Mac Iver N° 225, oficina 302, Santiago. Su objetivo es la administración de Fondos de Inversión, los que administra por cuenta y riesgo de sus Aportantes, de conformidad con las disposiciones de la Ley 20.712, además de los reglamentos de cada Fondo de Inversión, aprobados por la Comisión para el Mercado Financiero (en adelante la CMF).

El domicilio social se encuentra en Alonso de Córdova 2.700, oficina 24, en la comuna de Vitacura en la ciudad de Santiago, Chile.

Con fecha 30 de abril de 2015, por Resolución Exenta N°164, la CMF autorizó el funcionamiento de Neorentas S.A. Administradora General de Fondos (en adelante la Sociedad).

Al 30 de septiembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018, los accionistas de la Sociedad son los siguientes:

Accionistas	30-09-2019		31-12-2018	
	Participación	N° de Acciones	Participación	N° de Acciones
Servicios y Asesorías Los Altos Limitada	0,91%	789.902	1,14%	789.902
Asesorías e Inversiones Santa Jacinta Limitada	0,91%	789.901	1,14%	789.901
Asesorías e Inversiones Holland Park Limitada	0,91%	789.901	1,14%	789.901
Inversiones y Asesorías Manor S.A.	0,91%	789.901	1,14%	789.901
Inversiones Neorentas S.A.	96,36%	83.609.269	95,44%	66.057.878
TOTAL	**100,00%**	**86.768.874**	**100,00%**	**69.217.483**

(b) Fondos administrados

Al 30 de septiembre de 2019, la Sociedad administra los siguientes Fondos de Inversión:

Fondos de Inversión Públicos	Run
Neorentas Seis Fondo de Inversión	9179-0
Neorentas Ocho Fondo de Inversión	9220-7
Neorentas Nueve Fondo de Inversión	9433-1
Office Cuatro Fondo de Inversión	9181-2
Office Cinco Fondo de Inversión	9182-0
Office Seis Fondo de Inversión	9183-9
Fondo de Inversión Neorentas North Colony Dos	9433-1
Fondo de Inversión Neorentas North Colony Cuatro	9588-5
Fondo de Inversión Neorentas North Colony Cinco	9695-4
Fondo de Inversión Neorentas North Colony Seis	9798-5
Fondos de Inversión Privados	**RUT**
Fondo de Inversión Privado Neorentas North Colony Uno	76.688.965-4

Nota N°2- Principales criterios contables aplicados

(a) Bases de preparación de los estados financieros

La información contenida en los presentes estados financieros al 30 de septiembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018, han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitida por el International Accounting Standars Board (IASB). Estos estados financieros han sido preparados considerando las NIIF vigentes a la fecha, aplicadas de manera uniforme a los períodos cubiertos, y representan la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas internacionales.

Los presentes Estados Financieros al 30 de septiembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018, han sido aprobados por el Directorio de la Sociedad con fecha 27 de noviembre de 2019.

(b) Bases de preparación

Los Estados Financieros han sido preparados sobre la base del costo histórico con excepción de los instrumentos financieros para negociación que son valorizados a valor razonable.

(c) Responsabilidad de la información

La Administración de la Sociedad se declara responsable respecto de la veracidad de la información incorporada en estos estados financieros, y de la aplicación de los principios y criterios incluidos en las Normas Internacionales de Información Financiera.

(d) Período contable

Los presentes Estados Financieros corresponden a los Estados de Situación Financiera al 30 de septiembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018.

Los Estados de Resultados Integrales corresponden a los periodos terminados al 30 de septiembre de 2019 y 2018. Los Estados de Cambios en el Patrimonio Neto y Estados de Flujos de Efectivo (Método Directo) corresponden a los períodos comprendidos entre el 1 de enero y el 30 de septiembre de 2019 y 2018.

(e) Moneda funcional

Los estados financieros se presentan en pesos chilenos, siendo esta la moneda funcional y de presentación. Toda la información presentada en pesos ha sido redondeada a la unidad de mil más cercana (M$), excepto cuando se indica de otra manera.

(f) Transacciones y saldos en moneda extranjera

Al cierre de cada estado financiero, los activos y pasivos expresados en moneda extranjera y en unidades reajustables son traducidas al tipo de cambio vigente de la respectiva moneda y unidad de reajuste. Los tipos de cambio de las principales monedas y unidades de reajuste utilizadas en la preparación de los estados financieros son los siguientes:

	30-09-2019	31-12-2018
	$	$
Unidad de fomento	28.048,53	27.565,79
Dólar observado	728,21	694,77

Nota N°2- Principales criterios contables aplicados (continuación)

(g) Efectivo y equivalente de efectivo

El efectivo y equivalente del efectivo corresponderá al efectivo en caja y depósitos en bancos más los instrumentos de negociación de alta liquidez y con riesgo poco significativo de cambio de valor cuyo plazo de vencimiento no supera los tres meses desde la fecha de adquisición.

(h) Activos y pasivos financieros

i. Reconocimiento y medición inicial:

Los deudores e instrumentos de deuda emitidos inicialmente se reconocen cuando estos se originan. Todos los otros activos y pasivos financieros se reconocen inicialmente cuando la Sociedad se hace parte de las disposiciones contractuales del instrumento.

Un activo o pasivo financieros se mide inicialmente al valor razonable más, en el caso de una partida no medida al valor razonable con cambios en resultados, los costos de transacción directamente atribuibles a su adquisición o emisión. Un deudor comercial sin un componente de financiación significativo se mide inicialmente al precio de la transacción.

ii. Clasificación y medición posterior:

a) Activos financieros – Política aplicable a contar del 1 de enero de 2018

En el reconocimiento inicial, un activo financiero se clasifica como medido a: costo amortizado, a valor razonable con cambios en otro resultado integral o a valor razonable con cambios en resultados. En determinadas circunstancias, tanto los instrumentos de deuda como los instrumentos de patrimonio se valorizan a valor razonable con efecto en otros resultados integrales.

La Sociedad clasifica los activos financieros sobre la base del:

- Modelo de negocio de la entidad para gestionar los activos financieros, y
- De las características de los flujos de efectivo contractuales del activo financiero.

Los activos financieros no se reclasifican después de su reconocimiento inicial, excepto si la Sociedad cambia su modelo de negocio para gestionar los activos financieros, en cuyo caso todos los activos financieros afectados son reclasificados el primer día del primer período sobre el que se informa posterior al cambio en el modelo de negocio.

Un activo financiero es clasificado como a valor razonable con efecto en resultados si es adquirido principalmente con el propósito de su negociación (venta o recompra en el corto plazo) o es parte de una cartera de inversiones financieras identificables que son administradas en conjunto y para las cuales existe evidencia de un escenario real reciente de realización de beneficios de corto plazo. Los derivados también son clasificados como a valor razonable con efecto en resultados. La Sociedad adoptó la política de no utilizar contabilidad de cobertura.

Nota N°2- Principales criterios contables aplicados (continuación)

(h) Activos y pasivos financieros (continuación)

Un activo financiero deberá medirse al costo amortizado si se cumplen las dos condiciones siguientes y no está medido a valor razonable con cambios en resultados:

- El activo financiero se conserva dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener los activos financieros para obtener flujos de efectivo contractuales; y
- Las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos del principal e intereses sobre el importe del principal pendiente.

Una inversión en deuda deberá medirse al valor razonable con cambios en otro resultado integral si se cumplen las dos condiciones siguientes y no está medido a valor razonable con cambios en resultados:

- El activo financiero se conserva dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo se logra tanto obteniendo los flujos de efectivo contractuales como vendiendo los activos financieros; y
- Las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos del principal e intereses sobre el importe del principal pendiente.

En el reconocimiento inicial de una inversión de patrimonio que no es mantenida para negociación, la Sociedad puede realizar una elección irrevocable en el momento del reconocimiento inicial de presentar los cambios posteriores en el valor razonable en otro resultado integral. Esta elección se hace individualmente para cada inversión.

Todos los activos financieros no clasificados como medidos al costo amortizado o al valor razonable con cambios en otro resultado integral como se describe anteriormente, son medidos al valor razonable con cambios en resultados. En el reconocimiento inicial, la Sociedad puede designar irrevocablemente un activo financiero que de alguna otra manera cumple con el requerimiento de estar medido al costo amortizado o al valor razonable con cambios en otro resultado integral como al valor razonable con cambios en resultados si haciéndolo elimina o reduce significativamente una incongruencia de medición o reconocimiento que surgiría en otro caso.

b) Activos financieros - Evaluación del modelo de negocio: Política aplicable a contar del 1 de enero de 2018

La Sociedad realiza una evaluación del objetivo del modelo de negocio en el que se mantiene un activo financiero a nivel de cartera ya que este es el que mejor refleja la manera en que se gestiona el negocio y en que se entrega la información a la gerencia. La información considerada incluye:

- Las políticas y los objetivos señalados para la cartera y la operación de esas políticas en la práctica. Estas incluyen si la estrategia de la gerencia se enfoca en cobrar ingresos por intereses contractuales, mantener un perfil de rendimiento de interés concreto o coordinar la duración de los activos financieros con la de los pasivos que dichos activos están financiando o las salidas de efectivo esperadas o realizar flujos de efectivo mediante la venta de los activos;
- Cómo se evalúa el rendimiento de la cartera y cómo este se informa al personal clave de la gerencia de la Sociedad;
- Los riesgos que afectan al rendimiento del modelo de negocio (y los activos financieros mantenidos en el modelo de negocio) y, en concreto, la forma en que se gestionan dichos riesgos;

Nota N°2- Principales criterios contables aplicados (continuación)

(h) Activos y pasivos financieros (continuación)

- Cómo se retribuye a los gestores del negocio (por ejemplo, si la compensación se basa en el valor razonable de los activos gestionados o sobre los flujos de efectivo contractuales obtenidos); y
- La frecuencia, el valor y el calendario de las ventas en periodos anteriores, las razones de esas ventas y las expectativas sobre la actividad de ventas futuras.

Los activos financieros que son mantenidos para negociación o son gestionados y cuyo rendimiento es evaluado sobre una base de valor razonable son medidos al valor razonable con cambios en resultados.

c) Activos financieros - Evaluación de si los flujos de efectivo contractuales son solo pagos del principal y los intereses

Para propósitos de esta evaluación, el 'principal' se define como el valor razonable del activo financiero en el momento del reconocimiento inicial. El 'interés' se define como la contraprestación por el valor temporal del dinero por el riesgo crediticio asociado con el importe principal pendiente durante un periodo de tiempo concreto y por otros riesgos y costos de préstamo básicos (por ejemplo, el riesgo de liquidez y los costos administrativos), así como también un margen de utilidad.

Al evaluar si los flujos de efectivo contractuales son solo pagos del principal y los intereses, la Sociedad considera los términos contractuales del instrumento. Esto incluye evaluar si un activo financiero contiene una condición contractual que pudiera cambiar el calendario o importe de los flujos de efectivo contractuales de manera que no cumpliría esta condición. Al hacer esta evaluación, la Sociedad considera:

- Hechos contingentes que cambiarían el importe o el calendario de los flujos de efectivo;
- Términos que podrían ajustar la razón del cupón contractual, incluyendo características de tasa variable;
- Características de pago anticipado y prórroga; y
- Términos que limitan el derecho de la Sociedad a los flujos de efectivo procedentes de activos específicos (por ejemplo, características sin recurso).

d) Activos financieros - Medición posterior y ganancias y pérdidas

i. Activos financieros al valor razonable con cambios en resultados

Estos activos se miden posteriormente al valor razonable. Las ganancias y pérdidas netas, incluyendo cualquier ingreso por intereses o dividendos, se reconocen en resultados.

ii. Activos financieros al costo amortizado

Estos activos se miden posteriormente al costo amortizado usando el método del interés efectivo. El costo amortizado se reduce por las pérdidas por deterioro. El ingreso por intereses, las ganancias y pérdidas por conversión de moneda extranjera y el deterioro se reconocen en resultados. Cualquier ganancia o pérdida en la baja en cuentas se reconoce en resultados.

Nota N°2- Principales criterios contables aplicados (continuación)

(h) Activos y pasivos financieros (continuación)

iii. Inversiones de deuda a valor razonable con cambios en otros resultados integrales "VRCORI"

Estos activos se miden posteriormente al valor razonable. El ingreso por intereses calculado bajo el método de interés efectivo, las ganancias y pérdidas por conversión de moneda extranjera y el deterioro se reconocen en resultados. Otras ganancias y pérdidas netas se reconocen en otro resultado integral. En el momento de la baja en cuentas, las ganancias y pérdidas acumuladas en otro resultado integral se reclasifican en resultados.

iv. Inversiones de patrimonio a valor razonable con cambios en otros resultados integrales "VRCORI"

Estos activos se miden posteriormente al valor razonable. Los dividendos se reconocen como ingresos en resultados a menos que el dividendo claramente represente una recuperación de parte del costo de la inversión. Otras ganancias y pérdidas netas se reconocen en otro resultado integral y nunca se reclasifican en resultados.

e) Pasivos financieros - Clasificación, medición posterior y ganancias y pérdidas

Los pasivos financieros se clasifican como medidos al costo amortizado o al valor razonable con cambios en resultados. Un pasivo financiero se clasifica al valor razonable con cambios en resultados si está clasificado como mantenido para negociación, es un derivado o es designado como tal en el reconocimiento inicial. Los pasivos financieros al valor razonable con cambios en resultados se miden al valor razonable y las ganancias y pérdidas netas, incluyendo cualquier gasto por intereses, se reconocen en resultados. Los otros pasivos financieros se miden posteriormente al costo amortizado usando el método de interés efectivo. El ingreso por intereses y las ganancias y pérdidas por conversión de moneda extranjera se reconocen en resultados. Cualquier ganancia o pérdida en la baja en cuentas también se reconoce en resultados.

iii. Baja:

a) Activos financieros

La Sociedad da de baja en cuentas un activo financiero cuando expiran los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, o cuando transfiere los derechos a recibir los flujos de efectivo contractuales en una transacción en que la se transfieren sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad del activo financiero, o no transfiere ni retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios relacionados con la propiedad y no retiene control sobre los activos transferidos.

Nota N°2- Principales criterios contables aplicados (continuación)

(h) Activos y pasivos financieros (continuación)

b) Pasivos financieros

La Sociedad da de baja en cuentas un pasivo financiero cuando sus obligaciones contractuales son pagadas o canceladas, o bien hayan expirado. La Sociedad también da de baja en cuentas un pasivo financiero cuando se modifican sus condiciones y los flujos de efectivo del pasivo modificado son sustancialmente distintos. En este caso, se reconoce un nuevo pasivo financiero con base en las condiciones nuevas al valor razonable.

En el momento de la baja en cuentas de un pasivo financiero, la diferencia entre el importe en libros del pasivo financiero extinto y la contraprestación pagada (incluidos los activos que no son en efectivo transferidos o los pasivos asumidos) se reconoce en resultados.

iv. Compensación:

Los activos y pasivos financieros son objeto de compensación, de manera que se presente en el Estado de Situación Financiera su monto neto, cuando y sólo cuando la Sociedad tiene el derecho, exigible legalmente, de compensar los montos reconocidos y la intención de liquidar la cantidad neta, o de realizar el activo y cancelar el pasivo simultáneamente.

v. Medición de valor razonable:

El valor razonable de un activo a pasivo financiero es el monto por el cual puede ser intercambiado un activo o cancelado un pasivo, entre un comprador y un vendedor interesados y debidamente informados, en condiciones de independencia mutua. La Sociedad estima el valor razonable de sus instrumentos usando precios cotizados en el mercado activo para ese instrumento. Un mercado es denominado activo si los precios cotizados se encuentran fácil y regularmente disponibles y representan transacciones reales y que ocurren regularmente sobre una base independiente. Si el mercado de un instrumento financiero no fuera activo, se determinará el valor razonable utilizando una técnica de valorización.

Entre las técnicas de valorización se incluye el uso de transacciones de mercado recientes entre partes interesadas y debidamente informadas que actúen en condiciones de independencia mutua, si estuvieran disponibles, así como las referencias al valor razonable de otro instrumento financiero sustancialmente igual, el descuento de los flujos de efectivo y los modelos de fijación de precio de opciones. La Sociedad incorporará todos los factores que considerarían los participantes en el mercado para establecer el precio y será coherente con las metodologías económicas generalmente aceptadas para calcular el precio de los instrumentos financieros.

vi. Deterioro del valor

a) Activos financieros no derivados

Instrumentos financieros y activos del contrato

La Norma NIIF 9 reemplaza el modelo de ‘pérdida incurrida’ de la Norma NIC 39 por un modelo de ‘pérdida crediticia esperada’. El nuevo modelo de deterioro aplica a los activos financieros medidos al costo amortizado, a los activos contractuales y a las inversiones de deuda al Valor Razonable con efecto en otros resultados integrales, pero no a las inversiones en instrumentos de patrimonio. Bajo la Norma NIIF 9, las pérdidas crediticias se reconocen anticipadamente, a diferencia de la Norma NIC 39.

Nota N°2- Principales criterios contables aplicados (continuación)

(h) Activos y pasivos financieros (continuación)

La Sociedad reconoce correcciones de valor para pérdidas crediticias esperadas por:

- Los activos financieros medidos al costo amortizado;
- Las inversiones de deuda medidas al valor razonable con cambios en otro resultado integral; y
- Activos de contratos.

La Sociedad mide las correcciones de valor por un importe igual a las pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida del activo, excepto por lo siguiente, que se mide al importe de las pérdidas crediticias esperadas de doce meses:

- Instrumentos de deuda que se determina que tienen un riesgo crediticio bajo a la fecha de presentación; y
- Otros instrumentos de deuda y saldos bancarios para los que el riesgo crediticio (es decir, el riesgo de que ocurra incumplimiento durante la vida esperada del instrumento financiero) no ha aumentado significativamente desde el reconocimiento inicial.

Al determinar si el riesgo crediticio de un activo financiero ha aumentado significativamente desde el reconocimiento inicial al estimar las pérdidas crediticias esperadas, la Sociedad considera la información razonable y sustentable que sea relevante y esté disponible sin costos o esfuerzos indebidos. Esta incluye información y análisis cuantitativos y cualitativos, basada en la experiencia histórica de la Sociedad y una evaluación crediticia informada incluida aquella referida al futuro.

La Sociedad asume que el riesgo crediticio de un activo financiero ha aumentado significativamente si tiene una mora de más de 90 días.

La Sociedad considera que un activo financiero está en incumplimiento cuando:

- No es probable que el prestatario pague sus obligaciones crediticias por completo a la Sociedad, sin recurso por parte de la Sociedad a acciones como la ejecución de la garantía (si existe alguna); o
- El activo financiero tiene una mora de 180 días o más.

Las pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida son las pérdidas crediticias que resultan de todos los posibles sucesos de incumplimiento durante la vida esperada de un instrumento financiero.

Las pérdidas crediticias esperadas de doce meses son la parte de las pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida del activo que proceden de sucesos de incumplimiento sobre un instrumento financiero que están posiblemente dentro de los 12 meses después de la fecha de presentación (o un período inferior si el instrumento tiene una vida de menos de doce meses).

El período máximo considerado al estimar las pérdidas crediticias esperadas es el período contractual máximo durante el que la Sociedad está expuesto al riesgo de crédito.

Nota N°2- Principales criterios contables aplicados (continuación)

(h) Activos y pasivos financieros (continuación)

Medición de las pérdidas crediticias esperadas

Las pérdidas crediticias esperadas son el promedio ponderado por probabilidad de las pérdidas crediticias. Las pérdidas crediticias se miden como el valor presente de las insuficiencias de efectivo (es decir, la diferencia entre el flujo de efectivo adeudado a la entidad de acuerdo con el contrato y los flujos de efectivo que la Sociedad espera recibir).

Las pérdidas crediticias esperadas son descontadas usando la tasa de interés efectiva del activo financiero.

b) Activos financieros con deterioro crediticio

En cada fecha de presentación, la Sociedad evalúa si los activos financieros registrados al costo amortizado y los instrumentos de deuda al valor razonable con cambios en otro resultado integral tienen deterioro crediticio. Un activo financiero tiene 'deterioro crediticio' cuando han ocurrido uno o más sucesos que tienen un impacto perjudicial sobre los flujos de efectivo futuros estimados del activo financiero.

Evidencia de que un activo financiero tiene deterioro crediticio incluye los siguientes datos observables:

- Dificultades financieras significativas del emisor o del prestatario;
- Una infracción del contrato, tal como un incumplimiento o un suceso de mora de más de 90 días;
- La reestructuración de un préstamo o adelanto por parte de la Sociedad en términos que este no consideraría de otra manera;
- Se está convirtiendo en probable que el prestatario entre en quiebra o en otra forma de reorganización financiera; o
- La desaparición de un mercado activo para el activo financiero en cuestión, debido a dificultades financieras.

Presentación de la corrección de valor para pérdidas crediticias esperadas en el estado de situación financiera

Las correcciones de valor para los activos financieros medidos al costo amortizado se deducen del importe en libros bruto de los activos.

En el caso de los instrumentos de deuda al valor razonable con cambios en otro resultado integral, la corrección de valor se reconoce en otro resultado integral.

Castigo

El importe en libros bruto de un activo financiero se castiga cuando la Sociedad no tiene expectativas razonables de recuperar un activo financiero en su totalidad o una porción del mismo. En el caso de los clientes individuales, la política de la Sociedad es castigar el importe en libros bruto cuando el activo financiero tiene una mora de 180 días con base en la experiencia histórica de recuperaciones de activos similares. En el caso de los clientes empresa, la Sociedad hace una evaluación individual de la oportunidad y el alcance del castigo con base en si existe o no una expectativa razonable de recuperación. La Sociedad no espera que exista una recuperación significativa del importe castigado. No obstante, los activos financieros que son castigados podrían estar sujetos a actividades a fin de cumplir con los procedimientos del Grupo para la recuperación de los importes adeudados.

Nota N°2- Principales criterios contables aplicados (continuación)

(i) Juicios y estimaciones contables

En la preparación de los estados financieros, la Sociedad 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 esas 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 periodo en que la estimación es revisada y en cualquier periodo futuro afectado.

En particular, la información sobre áreas más significativas de estimación de incertidumbre y juicios críticos en la aplicación de políticas contables que tiene el efecto más importante sobre los montos reconocidos en los estados financieros son los siguientes.

- Las pérdidas por deterioro de determinados activos
- Compromisos y contingencias.
- Recuperabilidad de los activos por impuestos diferidos
- Vida útil y valor residual de las propiedades, planta y equipo.

(j) Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar

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

Se establece una provisión para pérdidas por deterioro de cuentas comerciales a cobrar cuando existe evidencia objetiva de que la Sociedad no será capaz de cobrar todos los importes que se le adeudan de acuerdo con los términos originales de las cuentas por cobrar, no existen costos incrementarles y el valor nominal es igual al efectivo.

(k) Otros activos financieros, no corrientes.

Los principales activos financieros de la Sociedad son en cuotas de fondos de inversión tanto públicos como privados. Estas inversiones están clasificadas como “Activos financieros a valor razonable con efecto en resultado”

Las inversiones en cuotas de fondos de inversión están contabilizadas a valor razonable según el valor de la cuota informada por los fondos al cierre de cada ejercicio.

Las variaciones en el valor razonable y las diferencias de conversión de las cuotas de fondos de inversión se reconocen en resultados.

Nota N°2- Principales criterios contables aplicados (continuación)

(l) Propiedades, planta y equipos

i) Reconocimiento y valorización
La Sociedad valoriza los elementos de propiedades, planta y equipo de acuerdo a su costo de adquisición, neto de su correspondiente depreciación acumulada y de las pérdidas por deterioro que haya experimentado.

Las propiedades, planta y equipos de la Sociedad se encuentran valorizadas al costo de adquisición. El costo incluye gastos que son directamente atribuibles a la adquisición del activo.

Las ganancias y pérdidas de la venta de una partida de propiedad, planta y equipo son determinadas comparando la utilidad obtenida de la venta con los valores libro de propiedades, plantas y equipo y se reconocen netas dentro de otros ingresos en resultado.

ii) Costos posteriores
El costo de reemplazar parte de un ítem de propiedades, planta y equipos es reconocido en su valor en libro, si es posible que los beneficios económicos futuros incorporados dentro de la parte fluyan a la caja y su costo pueda ser medido de forma fiable.

Los costos de reparación y mantenimiento son registrados como gasto en el ejercicio en que se incurren.

En forma posterior a la adquisición solo se capitalizan aquellos desembolsos incurridos que aumenten la vida útil del bien o su capacidad económica.

iii) Depreciación
La depreciación se calcula sobre el monto depreciable que corresponde al costo de un activo, u otro monto que se constituye por el costo, menos su valor residual. La depreciación es reconocida en resultados con base método de depreciación lineal sobre las vidas útiles estimadas de cada parte de una partida de mobiliario y equipo, puesto que estas reflejan con mayor exactitud el patrón de consumo esperado de los beneficios económicos futuros relacionados con el activo.

Los años de vida útil asignado, son los siguientes:
- Instalaciones 10 años
- Muebles 6 años

(m) Arrendamientos

Bajo NIIF 16 - Política aplicable a partir del 1 de enero de 2019.

Al inicio de un contrato, la Administración de la Sociedad evalúa si un contrato es, o contiene, un contrato de arrendamiento. Un contrato es, o contiene, un arrendamiento si el contrato transmite el derecho de controlar el uso de un activo identificado por un período de tiempo a cambio de contraprestación. Para evaluar si un contrato transmite el derecho de controlar el uso de un activo identificado, la Administración de la Sociedad evalúa si:

- El contrato implica el uso de un activo identificado, esto puede especificarse explícita o implícitamente, y debe ser físicamente distinto o representar sustancialmente toda la capacidad de un activo físicamente distinto. Si el proveedor tiene un derecho de sustitución sustancial, entonces el activo no está identificado.
- La Sociedad tiene el derecho de obtener sustancialmente todos los beneficios económicos del uso del activo durante el período de uso; y

Nota N°2- Principales Criterios Contables Utilizados (continuación)

(m) Arrendamientos, (continuación)

- La Sociedad tiene derecho a dirigir el uso del activo. La Sociedad tiene este derecho cuando toma las decisiones que se consideraron más relevantes para cambiar el propósito de cómo y para qué se utiliza el activo. En casos excepcionales en los que la decisión sobre cómo y para qué se utiliza el activo, está predeterminada, la empresa tiene el derecho de dirigir el uso del activo si:

    - La Sociedad tiene derecho a operar el activo, o
    - La Sociedad diseño el activo de una manera que predetermina como y con qué propósito será utilizado.

Esta política se aplica a los contratos celebrados o modificados a partir de 1 de enero de 2019

Al inicio o en la reevaluación de un contrato que contiene un componente de arrendamiento, la Sociedad asigna la contraprestación del contrato a cada componente de arrendamiento sobre la base de sus precios independientes. Sin embargo, para los arrendamientos de terrenos y edificios en los que es arrendatario, la Sociedad ha elegido no separar los componentes sin arrendamiento y tener en cuenta los componentes del arrendamiento y los componentes sin arrendamiento como un solo componente del arrendamiento.

Política aplicable antes del 1 de enero de 2019

Para los contratos celebrados antes del 1 de enero de 2019, la Sociedad determinó si el acuerdo era o contenía un contrato de arrendamiento basado en la evaluación de si:

- El cumplimiento del acuerdo dependía del uso de un activo o activos específicos; y
- El acuerdo había transmitido un derecho de uso del activo. Un acuerdo transmitía el derecho a usar el activo si se cumplía una de las siguientes condiciones:
    - El comprador tenía la capacidad o el derecho de operar el activo mientras obtenía o controlaba más de una cantidad insignificante de la salida;
    - El comprador tenía la capacidad o el derecho de controlar el acceso físico al activo mientras obtenía o controlaba más de una cantidad insignificante de la producción; o
    - Los hechos y circunstancias indicaron que era remoto que otras partes tomarían una cantidad mayor y menor de la producción, y que el precio por unidad no era fijo por unidad de producción ni igual al precio de mercado actual por unidad de producción.

Como arrendatario

La Sociedad reconoce un activo por derecho de uso y un pasivo por arrendamiento al comienzo de la fecha de arrendamiento. El derecho de uso del activo se mide inicialmente al costo, que comprende el monto inicial del pasivo de arrendamiento ajustado por cualquier pago de arrendamiento realizado en o antes de la fecha de inicio, más los costos directos iniciales incurridos y una estimación de los costos para desmantelar y eliminar el activo subyacente o para restaurar el activo subyacente o el sitio en el que se encuentra, menos los incentivos de arrendamiento recibidos.

El activo por derecho de uso se deprecia posteriormente utilizando el método de línea recta desde la fecha de inicio hasta el final de la vida útil del activo por derecho de uso o el final del plazo de arrendamiento. Las vidas de los activos con derecho de uso se determinan sobre la misma base que las de la propiedad y el equipo. Además, el activo con derecho de uso se somete periódicamente a pérdidas por deterioro del valor, si las hubiera, y se ajusta para ciertas mediciones del pasivo por arrendamiento.

Nota N°2- Principales Criterios Contables Utilizados (continuación)

(m) Arrendamientos, (continuación)

El pasivo de arrendamiento se mide inicialmente al valor presente de los pagos de arrendamiento que no se pagan en la fecha de inicio, se descuentan utilizando la tasa de interés implícita en el arrendamiento o, si esa tasa no se puede determinar fácilmente, la tasa de endeudamiento incremental de la Sociedad.

- Los pagos por arrendamiento incluidos en la medición del pasivo por arrendamiento comprenden lo siguiente:
- pagos fijos, menos cualquier incentivo de arrendamiento por cobrar;
- pagos de arrendamiento variables que dependen de un índice o una tasa, inicialmente medidos utilizando la tasa del índice 01 en la fecha de inicio;
- cantidades que se espera sean pagaderas bajo una garantía de valor residual; y
- el precio de ejercicio de una opción de compra si la Compañía esta razonablemente segura de ejercer esa opción.

El pasivo por arrendamiento se mide al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo. Se vuelve a medir cuando hay un cambio en los pagos de arrendamiento futuros que surgen de un cambio en un índice o tasa, si hay un cambio en la estimación de la Sociedad de la cantidad que se espera que se pague bajo una garantía de valor residual, o si la Sociedad cambia su evaluación de si ejercerá una opción de compra, extensión o terminación.

Cuando el pasivo de arrendamiento se vuelve a medir de esta manera, se realiza un ajuste correspondiente al valor en libros del activo por derecho de uso, o se registra en utilidad o pérdida si se ha reducido el importe en libros del activo por derecho de uso a cero.

La Sociedad presenta activos de derecho de uso que no cumplen con la definición de propiedad de inversión en 'Propiedad, planta y equipo' y pasivos por arrendamiento en 'préstamos y préstamos' en el estado de situación financiera intermedio.

Arrendamientos a corto plazo y arrendamientos de activos de bajo valor

La Administración de la Sociedad ha optado por no reconocer los activos por derecho de uso y los pasivos de arrendamiento que tengan un plazo de arrendamiento de 12 meses o menos y arrendamientos de activos de bajo valor (valor inferior a los 100 UF), incluido el equipo de TI. La Sociedad reconoce los pagos de arrendamiento asociados con estos arrendamientos como un gasto en línea recta durante el plazo del arrendamiento.

Bajo NIC 17 - Política aplicable antes del 1 de enero de 2019

En el período comparativo, como arrendatario, la Sociedad clasificó los arrendamientos que transfieren sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad como arrendamientos financieros. Cuando este fue el caso, los activos arrendados se midieron inicialmente por un monto igual al menor entre su valor razonable y el valor actual o "los pagos mínimos de arrendamiento. Los pagos mínimos de arrendamiento eran los pagos durante el plazo de arrendamiento que el arrendatario debía realizar, excluyendo cualquier alquiler contingente. Posteriormente, los activos se contabilizaron de acuerdo con la política contable aplicable a ese activo.

Los activos mantenidos bajo otros arrendamientos se clasificaron como arrendamientos operativos y no se reconocieron en el estado de situación financiera de la Sociedad. Los pagos realizados en virtud de arrendamientos operativos se reconocieron en resultados en línea recta durante el plazo del arrendamiento. Los incentivos de arrendamiento recibidos se reconocieron como parte integral del gasto total del arrendamiento durante el plazo del arrendamiento.

Nota N°2- Principales Criterios Contables Utilizados (continuación)

(n) Impuesto a la renta

El gasto por impuesto a la renta está compuesto por impuestos corrientes e impuestos diferidos. El impuesto corriente y el impuesto diferido son reconocidos en resultados y en otros resultados integrales, dependiendo del origen de la diferencia temporaria.

El impuesto corriente es el impuesto esperado por pagar o por recuperar sobre el ingreso o la pérdida imponible del año y cualquier ajuste al impuesto por pagar o cobrar relacionado con años anteriores. Se mide usando tasas impositivas que se hayan aprobado, o cuyo proceso de aprobación esté prácticamente terminado a la fecha de balance.

Los impuestos diferidos son reconocidos por las diferencias temporarias existentes entre el valor en libros de los activos y pasivos para propósitos de información financiera y los montos usados para propósitos tributarios. Se reconocen activos por impuestos diferidos por las pérdidas fiscales no utilizadas, los créditos tributarios y las diferencias temporarias deducibles, en la medida en que sea probable que existan ganancias imponibles futuras disponibles contra las que pueden ser utilizadas. Los activos por impuestos diferidos son revisados en cada fecha de balance y son reducidos en la medida que no sea probable que los beneficios por impuestos relacionados sean realizados; esta reducción será objeto de reversión en la medida que sea probable que haya disponible suficiente ganancia fiscal.

Al final de cada período sobre el que se informa, la Sociedad evaluará nuevamente los activos por impuestos diferidos no reconocidos y registrará un activo de esta naturaleza, anteriormente no reconocido, siempre que sea probable que las futuras ganancias fiscales permitan la recuperación del activo por impuestos diferidos.

Dicho lo anterior, el régimen tributario al que queda sujeta la Sociedad y aplicará en los presentes estados financieros es el Parcialmente Integrado.

El impuesto diferido debe medirse 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 aprobadas a la fecha de balance (Ver **Nota N°13- Impuesto a la renta e impuestos diferidos**).

La medición de los pasivos por impuestos diferidos reflejará las consecuencias fiscales que se derivarían de la forma en que la Sociedad espera, al final del período sobre el que se informa, recuperar o liquidar el importe en libros de sus activos y pasivos.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos se compensan sólo si se cumplen ciertos criterios.

(a) Cambio de tasa impositiva

Con la publicación de la reforma tributaria y de su posterior simplificación, la tasa del impuesto de primera categoría aplicable para la base imponible determinada para el año comercial 2017 alcanza un 25,5%, y para los años sucesivos, es decir, a partir del año comercial 2018, será de un 27%.

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 por defecto les aplican a la fecha de balance. Para efectos de estados financieros la tasa a utilizar al 31 de diciembre de 2017 y para los años sucesivos será de un 27%.

Nota N°2- Principales Criterios Contables Utilizados (continuación)

(n) Impuesto a la renta (continuación)

(b) Tasas de impuesto a la renta e impuestos diferidos por el período 2014 - 2018

Según se ha señalado, el sistema de impuesto a la renta chileno fue reformado por la Ley N°20.780 publicada el 29 de septiembre de 2014 y la Ley N°20.899 publicada el 8 de febrero de 2016, las que introdujeron una serie de cambios que gradualmente han ido entrando en vigencia.

Conforme a estas modificaciones, a contar del presente año las sociedades anónimas y las sociedades cuyos socios son personas jurídicas, deben determinar sus impuestos en base al "Régimen Parcialmente Integrado" establecido en la letra B) del Artículo N°14 de la Ley sobre Impuesto a la Renta, sin posibilidad de acogerse al régimen alternativo de "Atribución de Rentas" que dispone la letra A) de esta norma.

De acuerdo a lo mencionado anteriormente, la Sociedad ha aplicado las tasas establecidas y vigentes para el Régimen Parcialmente Integrado.

(o) Beneficios al personal

Las obligaciones por beneficios a los empleados a corto plazo son medidas en base no descontada y reconocidas como gastos a medida que el servicio relacionado se provea.

Se reconoce la obligación por el monto que se espera pagar a corto plazo si la Sociedad posee una obligación legal o contractual de pagar este monto como resultado de un servicio entregado por el empleado en el pasado y la obligación puede ser estimada con fiabilidad.

(p) Provisiones

Las obligaciones existentes a la fecha del estado de situación, surgidas como consecuencia de sucesos pasados de los que pueden derivarse perjuicios patrimoniales para la Sociedad cuyo importe y momento de cancelación son indeterminados se registran como provisiones por el valor actual del importe más probable que se estima que la Sociedad tendrá que desembolsar para cancelar la obligación. Las bases de las provisiones son revisadas periódicamente y se cuantifican teniendo en consideración la mejor información disponible a la fecha de cada cierre contable.

(q) Vacaciones del Personal

Las obligaciones por vacaciones se registran de acuerdo al devengamiento lineal del beneficio del ejercicio, basado en los días pendientes de vacaciones de cada trabajador valorizado por las remuneraciones mensuales percibidas por el trabajador.

Nota N°2- Principales Criterios Contables Utilizados (continuación)

(r) Reconocimiento de ingresos y gastos

Ingresos

Los ingresos son las entradas brutas de beneficios económicos, provenientes de las actividades ordinarias durante un período, siempre que originen un aumento del patrimonio, que no esté relacionado con los aportes de los accionistas. Los ingresos son reconocidos al valor razonable.

Los ingresos ordinarios asociados a la prestación de servicios se reconocerán considerando el grado de realización de la prestación del servicio respectivo a la fecha de los estados financieros , siempre y cuando el resultado de la transacción pueda ser estimado con confiabilidad, que sea probable que la empresa reciba los beneficios económicos derivados de la transacción, que el grado de realización de la transacción, en la fecha del balance, pueda ser valorizado con confiabilidad y que los costos ya incurridos en la prestación, así como los que quedan por incurrir hasta completarla, puedan ser valorizados con confiabilidad.

Los ingresos de la Sociedad corresponden a remuneraciones de administración cobrada a los Fondos que se administran, la cual se devenga mensualmente. Lo anterior incluye remuneraciones variables, que dependen de los resultados de cada uno de los Fondos.

Gastos

Los gastos se reconocerán en resultados cuando se produzca una disminución en los beneficios económicos futuros relacionados con una reducción de un activo, o un incremento de un pasivo, que se puede medir de manera confiable. Esto implica que el registro de un gasto se efectuará de manera simultánea al registro del incremento del pasivo o la reducción del activo.

Se reconocerá un gasto de forma inmediata cuando un desembolso no genere beneficios económicos futuros o cuando no cumple los requisitos necesarios para su registro como activo.

Los ingresos y gastos se imputan a las cuentas de resultados en función del criterio del devengo, es decir, en la medida que sea probable que los beneficios económicos fluyan a la Sociedad y puedan ser confiablemente medidos, con independencia del momento en que se produzca el efectivo o financiamiento derivado de ello.

(s) Inversiones contabilizadas utilizando el método de la participación

La Sociedad registra como inversiones utilizando el método de la participación, todas aquellas inversiones sobre las cuales mantiene influencia significativa, ya sea a través de su participación o su injerencia en la toma de decisiones. Estas inversiones se registran a valor patrimonial y el efecto en resultado es reflejado en el ejercicio en que se genera.

Las inversiones en las sociedades que mantienen patrimonio negativo son valorizadas en un peso y la provisión generada se presenta en el pasivo no corriente.

(t) Distribución de Dividendos

La Sociedad distribuirá anualmente como dividendo en dinero a los accionistas inscritos en el registro de accionistas al quinto día hábil anterior a la fecha establecida para el pago de los dividendos, a prorrata de sus acciones, a lo menos el 30% de las utilidades liquidas de cada ejercicio, salvo acuerdo diferente adoptado por la junta de accionistas respectiva.

Nota N°2- Principales Criterios Contables Utilizados (continuación)

(u) Nuevas normas contables emitidas

Las normas e interpretaciones, así como las mejoras y modificaciones a NIIF, que han sido emitidas, con entrada en vigencia a la fecha de estos estados financieros, se encuentran detalladas a continuación:

Normas			Fecha de aplicación obligatoria
NIIF	16	Arrendamientos	1 de enero 2019
CINIIF	23	Incertidumbre sobre Tratamientos Tributarios	1 de enero de 2019

Normas		Enmiendas y modificaciones	Fecha de aplicación obligatoria
NIC	28	Participaciones de Largo Plazo en Asociadas y Negocios Conjuntos	1 de enero de 2019
NIC	40	Ciclo de mejoras anuales a las Normas NIIF 2015-2017. Modificaciones a NIIF 3, NIIF 11, NIC 12 y NIC 23.	1 de enero de 2019
NIC	19	Modificaciones de Planes, Reducciones y Liquidaciones	1 de enero de 2019
NIIF	9	Cláusulas de prepago con compensación negativa	1 de enero de 2019

Aplicación de Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF 16

La Sociedad aplicó IFRS 16 a partir del 1 de enero de 2019, y como resultado ha modificado su política contable para contratos de arrendamiento.

IFRS 16 introdujo un modelo contable único en el Estado de Situación Financiera Intermedio de los arrendatarios. Como resultado, La Sociedad ha reconocido inicialmente activos con derecho de uso por M$102.029, que representan sus derechos para usar los activos subyacentes y pasivos de arrendamiento por M$112.305, que representan su obligación de hacer pagos de arrendamiento. La contabilidad del arrendador sigue siendo igual a las políticas contables anteriores.

La Sociedad aplicó IFRS 16 utilizando el enfoque retroactivo modificado, según el cual el efecto acumulado de la aplicación inicial se reconoce en las Ganancias (pérdidas) acumuladas dentro de Patrimonio al 1 de enero de 2019. En consecuencia, la información comparativa presentada al 31 de diciembre de 2018 no se ha re-expresado, es decir, se presenta, como se informó anteriormente, según IAS 17 y las interpretaciones relacionadas. Los detalles de los cambios en las políticas contables se revelan a continuación:

En la transición, para los arrendamientos clasificados como arrendamientos operativos según IAS 17, los pasivos de arrendamiento se midieron al valor presente de los pagos de arrendamiento restantes, descontados a la tasa de endeudamiento. La tasa de ponderación aplicada es 0,32% mensual.

Nota N°2- Principales Criterios Contables Utilizados (continuación)

(u) Nuevas normas contables emitidas, continuación

Las normas e interpretaciones, así como las mejoras y modificaciones a NIIF, que han sido emitidas, pero aún no han entrado en vigencia a la fecha de estos estados financieros, se encuentran detalladas a continuación:

Aunque en algunos casos la aplicación anticipada es permitida por el IASB, la Sociedad no ha implementado su aplicación a esta fecha:

Normas			Fecha de aplicación obligatoria
NIIF	17	Contratos Seguros	1 de enero 2021

Enmiendas y modificaciones:

Normas			Fecha de aplicación obligatoria
NIIF	10	Estados Financieros Consolidados, y NIC 28, Inversiones en Asociadas y Negocios Conjuntos: Transferencia o contribución de activos entre un inversionista y su asociada o negocio conjunto.	Fecha efectiva diferida indefinidamente.
NIIF	3	Enmiendas a la definición de Negocio (Modificaciones a la NIIF 3)	1 de enero de 2020
NIC	1 y 8	Enmiendas a la definición de Material (Modificaciones a la NIC 1 y NIC 8)	1 de enero de 2020
		Modificaciones a la referencia al marco conceptual en las Normas NIIF.	1 de enero de 2020

Neorentas S.A. Administradora General de Fondos estima que la adopción de las normas, interpretaciones y enmiendas antes descritas no tendrán un impacto significativo en los Estados Financieros.

Nota N°3- Cambios Contables

Las políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros han sido aplicadas uniformemente en comparación con los estados financieros terminados el año anterior. Esto incluye la adopción de nuevas normas vigentes a partir del 1 de enero de 2018, descritas en la **Nota Nº2 (t) Nuevas normas contables emitidas**, que han sido emitidas y revisadas por la Administración de la Sociedad en los presentes Estados Financieros. La adopción de estas nuevas Normas no tuvo impactos en los Estados Financieros de la Sociedad, excepto por lo indicado respecto de la aplicación de la **NIIF 16 "Arrendamientos"**.

Durante el ejercicio finalizado al 30 de septiembre de 2019, no han ocurrido otros cambios contables significativos que afecten la presentación de estos estados financieros.

Nota N°4- Administración de Riesgo

En consideración de las disposiciones contenidas en la Circular Nº1.869 de 2010 de la CMF, se analizan los potenciales riesgos en los que la Sociedad Administradora podría verse expuesto.

La gestión y control de estos riesgos es considerada una actividad primordial para la obtención de los objetivos y resultados esperados para la Sociedad. Se realiza a través de un adecuado control y monitoreo de las variables que permiten minimizar la exposición a riesgos relevantes y de una estructura organizacional adecuada para estos efectos.

Considerando la naturaleza del negocio de la Sociedad, los tipos de riesgo más relevantes a los cuales está expuesta son los siguientes:

Nota N°4- Administración de Riesgo (continuación)

4.1 Riesgo de Mercado

Este riesgo hace referencia a la potencial pérdida causada por cambios en los precios del mercado, que podrían generar efectos adversos en la situación financiera de la Sociedad Administradora, tales como variaciones en la tasa de interés, el riesgo cambiario y el riesgo de precios respecto de los activos financieros que esta posee.

Los activos líquidos en los que invierte la Sociedad corresponden a fondos mutuos dirigidos a instituciones o empresas con muy baja tolerancia al riesgo que buscan la preservación de capital y manejo de liquidez, obteniendo una rentabilidad conservadora. Al ser estos fondos mutuos de renta fija con una duración de cartera inferior a 90 días (corto plazo) hace que los riesgos de mercado estén acotados.

4.1.1 Riesgo de Precios

La Sociedad invierte en activos inmobiliarios indirectamente a través de los fondos que administra, por lo que el valor de esta inversión se expone a los efectos positivos o negativos que se generen producto de las fluctuaciones de la oferta y demanda en el mercado inmobiliario, los ciclos propios de la economía, los cambios en las normativas de este sector, el desarrollo de los barrios en donde se encuentra la inversión y la ocurrencia de desastres naturales o siniestros de relevancia.

La Sociedad invierte en cuotas de los fondos de inversión administrados, cuyo valor depende, a su vez, del resultado que experimente la filial inmobiliaria subyacente. Fluctuaciones positivas o negativas en este valor cuota, afectan consecuentemente el valor de los activos de la Sociedad Administradora y su resultado.

Los principales ingresos de los activos inmobiliarios en que se invierte se sustentan en contratos de largo plazo que permiten contar con un flujo de ingresos predecible y constante que se traduce en un valor más estable del activo y de las cuotas o acciones de los fondos de inversión relacionados.

Los efectos financieros que desastres naturales pudiesen tener sobre los activos inmobiliarios son mitigados por medio de la contratación de seguros que cubren la eventual pérdida material del activo, las pérdidas de arriendo ocasionadas y las posibles demandas por responsabilidad civil.

El resto de los riesgos del mercado inmobiliario son constantemente monitoreados y minimizados por las Gerencias de Operaciones y Finanzas de la Sociedad, en base a su experiencia en el rubro.

4.1.2 Riesgo Cambiario

La gran parte de los activos y pasivos de la Sociedad son instrumentos nacionales, indexados principalmente a pesos chilenos. Sin embargo, al 30 de septiembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018, la Sociedad cuenta con cuotas de fondos cuya contabilidad y valorización se encuentra en dólares estadounidenses, lo cual la expone a este tipo de riesgo por cuanto una baja valoración de la moneda extranjera disminuiría el valor de la inversión.

Nota N°4- Administración de Riesgo (continuación)

4.1 Riesgo de Mercado (continuación)

4.1.2 Riesgo Cambiario (continuación)

	30-09-2019		31-12-2018	
	MUSD	M$	MUSD	M$
Efectivo y equivalente de efectivo	0,5	363	1	471
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	27	19.108	17	12.113
Otros activos financieros	2.717	1.978.733	1.609	1.117.580
Posición Activa en USD	**2.744**	**1.998.204**	**1.627**	**1.130.164**

Considerando el tipo de moneda y la alta diversificación de las inversiones de la Sociedad, se estima que este riesgo se encuentra acotado.

Al 30 de septiembre de 2019 y 2018, la Sociedad registró variación en el estado de resultado correspondiente a diferencia de cambio por M$2.687 y M$(2.610), respectivamente (Ver **Nota N°23- Resultado por unidades de reajustes**).

4.1.3 Riesgo de Tasas de Interés

Tanto los activos en que la Sociedad invierte como el tipo de obligaciones que mantiene con terceros están definidos contractualmente a tasas de interés fija durante el plazo de vigencia de los mismos, haciendo que la exposición que enfrenta ante este tipo de riesgo sea mínima.

4.2 Riesgo Crediticio

Este riesgo se refiere a la potencial exposición de la Sociedad a pérdidas económicas debido al incumplimiento por parte de un tercero de los términos y las condiciones que estipula un contrato o un convenio.

Para un mejor análisis, este riesgo se divide en las siguientes subcategorías:

4.2.1 Riesgo Crediticio del Emisor

Este riesgo evalúa la exposición a potenciales quiebras o deterioro de solvencia en los instrumentos de un emisor, que estén dentro de la Sociedad.

Los activos líquidos en los que invierte la Sociedad cuentan con una buena calidad crediticia con un 99% de emisores con rating N1 o superior lo que genera una baja exposición a este tipo de riesgo.

4.2.2 Riesgo Crediticio de la Contraparte

Este riesgo se refiere al nivel de exposición a potenciales pérdidas como resultado de un incumplimiento de contrato o del incumplimiento de una contraparte a su parte de una transacción.

Para la Sociedad, este potencial riesgo proviene del incumplimiento de pago de las cuentas por cobrar que mantiene con terceros. Al 30 de septiembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018, este riesgo es bajísimo puesto que los saldos corresponden a importes por remuneraciones de los fondos administrados, cuyo pago se realizó en su totalidad a la fecha de preparación de los presentes estados financieros.

Nota N°4- Administración de Riesgo (continuación)

4.3 Riesgo de Liquidez

El riesgo de liquidez se refiere a la exposición de la Sociedad a una potencial pérdida como resultado de la necesidad de extraer recursos de manera inmediata de modo de liquidar sus obligaciones cuando llega su vencimiento.

La administración de caja de la Sociedad es fácil de predecir lo que permite calzar el perfil de ingresos y obligaciones con un alto grado de exactitud. Las Gerencias de Finanzas y de Operaciones de la Sociedad controlan y monitorean frecuentemente las proyecciones de caja de corto y mediano plazo con el objetivo de anticiparse a posibles necesidades de financiamiento en el tiempo, acotando el riesgo de liquidez del fondo a un nivel mínimo.

Al 30 de septiembre de 2019, la razón de liquidez es de 1,1332 veces (2,5902 al 31 de diciembre de 2018; activo corriente/pasivo corriente), lo cual permite a la Sociedad planificar los recursos adecuadamente de modo de no generar problemas de liquidez, disminuyendo este tipo de riesgo.

Adicionalmente, la Sociedad mantiene los siguientes compromisos provenientes de promesas de suscripción de cuotas los cuales también están considerados en la administración de recursos para cumplir con dichas obligaciones:

Fondo	Moneda	Fecha Vencimiento	Monto	
			30-09-2019	31-12-2018
FI Neorentas North Colony Dos	US$	20-02-2019	-	42.500
FI Neorentas North Colony Cuatro	US$	08-03-2020	417.500	817.500
Neorentas Seis Fondo de Inversión Serie A	UF	10-05-2021	246	246
Neorentas Seis Fondo de Inversión Serie B	UF	10-05-2021	71	71
Neorentas Nueve Fondo de Inversión Serie A	UF	08-03-2022	2.437	-

4.4 Riesgo Operacional

Este riesgo se presenta como la exposición a potenciales pérdidas debido a la falta de procedimientos adecuados para la ejecución de las actividades del negocio de la Sociedad, incluidas las actividades de apoyo correspondientes.

Entre las principales actividades de la Sociedad se deben considerar el total cumplimiento de los límites y reglas establecidas en las leyes, normativa vigente y reglamento interno de los Fondos administrados para lo cual la Sociedad dispone de un Manual de Control Interno y Gestión de Riesgos y un Set de Manuales que establecen un conjunto de procedimientos y metodologías destinadas a controlar y mitigar los riesgos de los procesos. Adicionalmente, la Sociedad cuenta con una póliza de garantía emitida a beneficio de los aportantes de cada uno de sus fondos administrados, por 10.000 U.F., que asegura la correcta ejecución de sus labores en beneficio de los fondos y sus inversionistas.

La Sociedad revisa las nuevas normativas que le afectan tan pronto son emitidas por la entidad reguladora y adecua sus procesos de control y administración a los nuevos requerimientos de la autoridad. Para esto, genera un calendario con las obligaciones de entrega de información requerida, considerando los plazos y fechas de entrega señalados y los responsables de llevarlos a cabo.

Además de estos controles internos, se encuentran los Comités de Vigilancia, integrados por representantes de los aportantes de los fondos administrados, que tienen como función ejercer labores de control sobre una amplia gama de materias, pudiendo solicitar a la Sociedad Administradora la elaboración de información, reportes y/o procedimientos que estimen pertinente para el adecuado desarrollo de sus funciones.

Nota N°5- Efectivo y efectivo equivalente

La composición de este rubro es la siguiente:

Banco	Moneda	30-09-2019	31-12-2018
		M$	M$
BCI	Peso chileno	15.516	50.391
BCI	Dólar estadounidense	363	471
Fondos Mutuos BCI	Peso chileno	12.692	8.046
TOTAL		28.571	58.908

El detalle de la inversión en fondos mutuos al 30 de septiembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018 es el siguiente:

Fondo	Nº Cuotas	Valor Cuota	30-09-2019	31-12-2018
			M$	M$
Competitivo Serie Alto Patrimonio	614,4639	13.093,8636	-	8.046
Eficaz	9.920,3902	1.279,4316	12.692	-
TOTAL			12.692	8.046

Nota N°6- Otros activos financieros, no corrientes

La composición de este rubro es la siguiente:

Detalle	Moneda Inversión	30-09-2019	31-12-2018
		M$	M$
Cuotas de fondos de inversión públicos	Peso chileno	956.977	968.335
Cuotas de fondos de inversión públicos	Dólares	1.978.733	1.117.580
TOTAL		2.935.710	2.085.915

Al 30 de septiembre de 2019, el detalle de los otros activos financieros no corrientes es el siguiente:

Fondo	Moneda	Nº Cuotas	Saldo inicial	Canje Cuotas	Aportes	Fluctuación	Rescates	Dividendos	Total M$ 30-09-2019
Neorentas Seis FI Serie A	Pesos	10.447	328.233	-	-	1.059	-	-	329.292
Neorentas Seis FI Serie B	Pesos	3.061	96.173	-	-	311	-	-	96.484
Neorentas Ocho FI Serie A	Pesos	179.142	13.386	-	-	(3.884)	(5.601)	-	3.901
Neorentas Ocho FI Serie B	Pesos	76.774	89.878	-	-	134.751	-	(122.750)	101.879
Neorentas Nueve FI Serie A	Pesos	239.633	253.986	-	-	(8.125)	-	-	245.861
Neorentas Nueve FI Serie B	Pesos	224.266	186.679	-	-	(7.119)	-	-	179.560
Neorentas North Colony Dos	Dólares	958.152	711.695	-	-	64.640	-	(33.525)	742.810
Neorentas North Colony Cuatro	Dólares	595.467	122.814	-	278.400	36.790	-	(2.037)	435.967
Neorentas North Colony Cinco	Dólares	450.000	283.071	-	-	(402)	-	-	282.669
Neorentas North Colony Seis	Dólares	710.000	-	-	507.638	9.649	-	-	517.287
TOTAL M$			2.085.915	-	786.038	227.670	(5.601)	(158.312)	2.935.710

Nota N°6- Otros activos financieros, no corrientes (continuación)

Al 31 de diciembre de 2018, el detalle de los otros activos financieros es el siguiente:

Fondo	Moneda	Nº Cuotas	Saldo inicial	Canje Cuotas	Aportes	Fluctuación	Rescates	Dividendos	Total M$ 31-12-2018
Neorentas Uno FI Serie B	Pesos	10.000	23.666	-	-	(2.079)	(6.231)	(15.356)	-
Neorentas Seis FI Serie A	Pesos	10.447	229.922	-	4.807	93.504	-	-	328.233
Neorentas Seis FI Serie B	Pesos	3.061	67.400	-	1.376	27.397	-	-	96.173
Neorentas Siete FI Serie B	Pesos	3.000	83.838	-	-	(1.345)	(13.950)	(68.543)	-
Neorentas Ocho FI Serie A	Pesos	179.142	190.194	-	-	1.519	(137.166)	(41.161)	13.386
Neorentas Ocho FI Serie B	Pesos	76.774	327.252	-	-	(167.338)	(58.785)	(11.251)	89.878
Neorentas Nueve FI Serie A	Pesos	239.633	-	94.332	71.343	88.311	-	-	253.986
Neorentas Nueve FI Serie B	Pesos	224.266	235.096	(94.332)	-	45.915	-	-	186.679
Neorentas North Colony Dos	Dólares	958.152	518.460	-	81.304	152.461	-	(40.530)	711.695
Neorentas North Colony Cuatro Serie B	Dólares	182.500	-	-	123.532	(718)	-	-	122.814
Neorentas North Colony Cinco	Dólares	450.000	-	-	309.650	(26.579)	-	-	283.071
TOTAL M$			1.675.828	-	592.012	211.048	(216.132)	(176.841)	2.085.915

Nota N°7- Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes

La composición de este rubro es la siguiente:

Concepto	Moneda	30-09-2019	31-12-2018
		M$	M$
Remuneraciones por cobrar	Dólar estadounidense	19.108	12.113
Depósito de Garantía	Peso chileno	1.921	1.888
Gastos legales por cobrar nuevo Fond	Peso chileno	564	-
Fondos por rendir	Peso chileno	-	260
TOTAL		21.593	14.261

Nota N°8- Saldos y transacciones con entidades relacionadas

a) Cuentas por cobrar: Al 30 de septiembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018, la Sociedad no registra saldos por este concepto.

(b) Cuentas por pagar: Al 30 de septiembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018, la Sociedad no registra saldos por este concepto.

Nota N°8- Saldos y transacciones con entidades relacionadas, (continuación)

(c) Transacciones más significativas

Las transacciones más significativas al 30 de septiembre de 2019 son las siguientes:

Entidad	RUT	Tipo de transacción	Moneda	Monto Transacción	Efecto en resultado (cargo)/abono
				M$	M$
Inversiones Neorentas S.A.	76.172.613-7	Cuenta Corriente Mercantil (Pasivo)	Peso	90.000	-
		Pagos	Peso	90.000	-
Neorentas USA SpA	76.587.773-3	Cuenta Corriente Mercantil (Activo)	Peso	13.284	-
		Pagos	Peso	14.600	1.316

Las transacciones más significativas al 31 de diciembre de 2018 son las siguientes:

Entidad	RUT	Tipo de transacción	Moneda	Monto Transacción	Efecto en resultado (cargo)/abono
				M$	M$
Inversiones Neorentas S.A.	76.172.613-7	Cuenta Corriente Mercantil (Pasivo)	Peso	335.161	-
		Cuenta Corriente Mercantil (Pasivo)	Peso	317.132	
		Cuenta Corriente Mercantil (Pasivo)	Peso	200.000	-
		Pagos	Peso	(865.039)	-

Nota N°9- Otros activos no financieros, corrientes

Al 30 de septiembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018, la composición de este rubro es la siguiente:

Concepto	30-09-2019	31-12-2018
	M$	M$
Arriendos pagados por anticipado	1.834	1.802
Póliza de garantía fondos administrados	3.078	1.502
TOTAL	**4.912**	**3.304**

Nota N°10- Instrumentos financieros

Instrumentos financieros por categoría

Las políticas contables relativas a instrumentos financieros se han aplicado a las categorías que se detallan a continuación:

Detalle al 30 de septiembre de 2019:

Detalle	30-09-2019		Nivel de valor razonable
	Valor Libro	Valor Razonable	
	M$	M$	
Corrientes			
Efectivo y efectivo Equivalente	28.571	28.571	N-1
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar corrientes	21.593	21.593	N-2
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, corrientes	-	-	N-2
Otros pasivos financieros corrientes	19.762	19.762	N-2
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	22.324	22.324	N-2
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, corrientes	-	-	N-2
No corrientes			
Otros activos financieros no corrientes	2.935.710	2.935.710	N-2
Otras cuentas por pagar, no corrientes	-	-	N-2
Otros pasivos financieros no corrientes	69.722	69.722	N-2

Detalle al 31 de diciembre de 2018:

Detalle	31-12-2018		Nivel de valor razonable
	Valor Libro	Valor Razonable	
	M$	M$	
Corrientes			
Efectivo y efectivo Equivalente	58.908	58.908	N-1
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar corrientes	14.261	14.261	N-2
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, corrientes	-	-	N-2
Otros pasivos financieros corrientes	-	-	N-2
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	27.833	27.833	N-2
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, corrientes	-	-	N-2
No corrientes			
Otros activos financieros no corrientes	2.085.915	2.085.915	N-2
Otras cuentas por pagar, no corrientes	-	-	N-2
Otros pasivos financieros no corrientes	-	-	N-2

Nota N°11- Propiedades, planta y equipo

Al 30 de septiembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018, la composición del rubro es la siguiente:

Concepto	30-09-2019	31-12-2018
	M$	M$
Valores Brutos		
Instalaciones	523	523
Muebles y útiles	73.561	73.561
Derechos de uso bienes arrendados	102.029	-
Totales	**176.113**	**74.084**
Depreciación acumulada		
Instalaciones	(235)	(196)
Muebles y útiles	(43.322)	(34.306)
Derechos de uso bienes arrendados	(15.304)	-
Totales	**(58.861)**	**(34.502)**
Valores netos		
Instalaciones	288	327
Muebles y útiles	30.239	39.255
Derechos de uso bienes arrendados	86.725	-
TOTAL	**117.252**	**39.582**

El método de depreciación aplicado por la Sociedad refleja el patrón al cual se espera que los activos sean utilizados por parte de la entidad durante el período en que éstos generen beneficios económicos. Para tal efecto, y como se explica en Nota 2(l), la Sociedad utiliza el método de depreciación lineal a lo largo de su vida útil.

El ítem “Derecho de uso de bienes arrendados” es originado por la aplicación de la NIIF 16, según lo descrito en **Nota Nº2 (m)**.

Nota N°11- Propiedades, planta y equipo, (continuación)

El desglose de Propiedades, planta y equipo para el año 2019 es el siguiente:

Concepto	Instalaciones	Muebles y	Derechos de	Total
	M$	M$	M$	M$
Costo valorización				
Saldos al 01-01-2019	523	73.561	-	74.084
Adiciones	-	-	102.029	102.029
Ventas	-	-	-	-
Retiros/Bajas	-	-	-	-
Aumento (disminución) de revalorización	-	-	-	-
Subtotales	**523**	**73.561**	**102.029**	**176.113**
Depreciación				
Saldos al 01-01-2019	(196)	(34.306)	-	(34.502)
Gasto por depreciación	(39)	(9.016)	(15.304)	(24.359)
Ventas	-	-	-	-
Subtotales	**(235)**	**(43.322)**	**(15.304)**	**(58.861)**
Totales al 30-09-2019	**288**	**30.239**	**86.725**	**117.252**

El desglose de Propiedades, planta y equipo para el año 2018 es el siguiente:

Concepto	Instalaciones	Muebles y útiles	Derechos de uso bienes arrendados	Total
	M$	M$	M$	M$
Costo valorización				
Saldos al 01-01-2018	523	68.484	-	69.007
Adiciones	-	5.077	-	5.077
Ventas	-	-	-	-
Retiros/Bajas	-	-	-	-
Aumento (disminución) de revalorización	-	-	-	-
Subtotales	**523**	**73.561**	**-**	**74.084**
Depreciación				
Saldos al 01-01-2018	(144)	(22.574)	-	(22.718)
Gasto por depreciación	(52)	(11.732)	-	(11.784)
Ventas	-	-	-	-
Subtotales	**(196)**	**(34.306)**	**-**	**(34.502)**
Totales al 31-12-2018	**327**	**39.255**	**-**	**39.582**

Nota N°12- Activos por impuestos, corrientes

El detalle de los activos por impuestos corrientes es el siguiente:

Concepto	30-09-2019	31-12-2018
	M$	M$
Pagos provisionales mensuales	-	5.906
Pagos provisionales por utilidades absorbidas	15.176	-
Totales	**15.176**	**5.906**

Nota N°13- Impuesto a la renta e impuestos diferidos

(a) Situación Fiscal

La Sociedad, presenta sus declaraciones de impuesto de acuerdo a la normativa fiscal aplicable en Chile.

(b) Provisión de Impuestos

Al 30 de septiembre de 2019, la Sociedad ha constituido una Provisión de Impuesto a la Renta por M$15.411, la cual se determinó en base a las disposiciones tributarias vigentes. Al 31 de diciembre de 2018, la Sociedad no ha provisionado Impuesto a la Renta por presentar pérdidas tributarias ascendentes a M$679.297.

(c) Conciliación de la tasa de impuesto efectiva

	01-01-2019		01-01-2018	
	30-09-2019		30-09-2018	
	M$			
Resultado contable antes de impuesto	**271.662**		**(415.514)**	
	Tasa Impuesto	Impuesto calculado	Tasa Impuesto	Impuesto calculado
	%	M$	%	M$
Impuesto a la renta	27,00%	73.349	27,00%	(112.189)
Efecto fiscal de ingresos (gastos) no deducibles para la determinación de la ganancia (pérdida) tributable	25,64%	69.642	7,80%	(32.411)
Efecto fiscal de pérdidas fiscales	(40,11)%	(108.953)	(28,84)%	119.837
Otros efectos fiscales por conciliación entre la ganancia contable y gasto por impuestos (ingreso)	(22,01)%	(59.786)	(25,07)%	104.161
Tasa efectiva y (gasto) ingreso por impuestos	**(9,48)%**	**(25.748)**	**(19,11)%**	**79.398**

Nota N°13- Impuesto a la renta e impuestos diferidos, (continuación)

(d) Impuestos diferidos: detalle

Activos por impuestos diferidos	30-09-2019	31-12-2018
	M$	M$
Propiedades, plantas y equipos	1.510	1.246
Pasivos por derechos de uso arriendos operativos	24.161	-
Provisión vacaciones	1.213	1.072
Pérdida tributaria	-	183.410
Totales	**26.884**	**185.728**
Pasivos por impuestos diferidos		
Derechos de uso arriendos operativos	23.416	-
Totales	**23.416**	**-**
Activo (Pasivo) por impuestos diferidos, neto	**3.468**	**185.728**

(e) Resultado por impuesto a las ganancias:

Concepto	30-09-2019	30-09-2018
	M$	M$
Gasto (Ingreso) por impuesto corriente	15.411	-
Efecto por variación de impuestos diferidos del ejercicio	-	(79.398)
Gasto (Ingreso) diferido por impuestos relativos a la creación o reversión de diferencias temporarias	10.337	-
Total Gasto (ingreso) por impuesto a las ganancias	**25.748**	**(79.398)**

Nota N°14- Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar, corriente

El detalle de los acreedores comerciales y otras cuentas por pagar es el siguiente:

Concepto	30-09-2019	31-12-2018
	M$	M$
Provisiones varias	7.136	11.020
IVA Débito fiscal	8.029	10.152
Impuesto único y cotizaciones	7.159	6.540
Proveedores nacionales	-	61
Honorarios por pagar	-	54
Retención 2ª categoría	-	6
Totales	**22.324**	**27.833**

Nota N°15- Otros Pasivos financieros, corrientes y no corrientes

Al 30 de septiembre de 2019, el detalle del movimiento de las obligaciones por pasivos por arrendamientos es el siguiente:

Concepto	30-09-2019
	M$
Saldo al 01-01-2019	102.029
Intereses devengados	4.395
Pagos por arrendamientos	(16.940)
Total	**89.484**

Al 30 de septiembre de 2019, el flujo de vencimientos de las obligaciones por pasivos por arrendamientos es la siguiente:

Concepto	Hasta 1 año	Más de 1 y menos	Más de 3 años	Total M$
Pasivos por arrendamientos	19.762	64.045	5.677	89.484

Nota N°16- Beneficios a los empleados

Al 30 de septiembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018, el detalle es el siguiente:

	30-09-2019	31-12-2018
	M$	M$
Saldo inicial	3.971	13.154
Aplicación de provisión	(542)	(8.945)
Incremento (exceso) provisión	1.066	(238)
Totales	**4.495**	**3.971**

Nota N°17- Información a revelar sobre el patrimonio

Objetivos, políticas y procesos que la Sociedad aplica para gestionar capital. Los requerimientos de capital de la Sociedad son determinados de acuerdo con las necesidades de financiamiento de la misma, manteniendo un nivel adecuado de liquidez, que le permita cumplir con sus compromisos de corto y largo plazo y con las disposiciones establecidas por la Ley N°20.712.

Al 30 de septiembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018, el detalle del capital suscrito y pagado es el siguiente:

Accionistas	Saldos en M$ al	
	30-09-2019	31-12-2018
Servicios y Asesorías Los Altos Limitada	9.131	17.189
Asesorías e Inversiones Santa Jacinta Limitada	9.131	17.189
Asesorías e Inversiones Holland Park Limitada	9.131	17.189
Inversiones y Asesorías Manor S.A.	9.131	17.189
Inversiones Neorentas S.A.	2.013.704	1.437.472
TOTAL	2.050.228	1.506.228

Con fecha 31 de mayo de 2018, se realizó una Junta Extraordinaria de Accionistas de Inversiones Neorentas S.A. (antes Office S.A.), mediante la cual se produjo el siguiente traspaso de acciones de Neorentas S.A. Administradora General de Fondos:

Accionistas	31-12-2017		31-05-2018		
	Participación	N° de Acciones	Traspaso acciones	Saldo acciones	Participación
Servicios y Asesorías Los Altos Limitada	25,00%	8.102.876	-7.312.974	789.902	2,44%
Asesorías e Inversiones Santa Jacinta Limitada	25,00%	8.102.874	-7.312.973	789.901	2,44%
Asesorías e Inversiones Holland Park Limitada	25,00%	8.102.874	-7.312.973	789.901	2,44%
Inversiones y Asesorías Manor S.A.	25,00%	8.102.874	-7.312.973	789.901	2,44%
Inversiones Neorentas S.A.	0,00%	0	29.251.893	29.251.893	90,24%
TOTAL	100,00%	32.411.498		32.411.498	100,00%

Con fecha 22 de octubre de 2018, se realizó una Junta Extraordinaria de Accionistas donde se aprobó un aumento del capital social de la Sociedad en la cantidad de $2.000.000.030, mediante la emisión de 64.516.130 nuevas acciones de pago ordinarias, nominativas, de una misma serie, de igual valor cada una y sin valor nominal, con un plazo de suscripción de 3 años contado a partir de la fecha de la Junta.

Durante el mes de diciembre de 2018, Inversiones Neorentas S.A. suscribió un total de 36.805.985 acciones por un monto total de $1.140.985.535, con lo cual la composición accionaria de la Sociedad quedó como se indica a continuación:

Accionistas	31-05-2018		31-12-2018		
	Participación	N° de Acciones	Suscripción acciones	Saldo acciones	Participación
Servicios y Asesorías Los Altos Limitada	2,44%	789.902	-	789.902	1,14%
Asesorías e Inversiones Santa Jacinta Limitada	2,44%	789.901	-	789.901	1,14%
Asesorías e Inversiones Holland Park Limitada	2,44%	789.901	-	789.901	1,14%
Inversiones y Asesorías Manor S.A.	2,44%	789.901	-	789.901	1,14%
Inversiones Neorentas S.A.	90,24%	29.251.893	36.805.985	66.057.878	95,44%
TOTAL	100,00%	32.411.498		69.217.483	100,00%

Nota N°17- Información a revelar sobre el patrimonio (continuación)

Durante el año 2019, Inversiones Neorentas S.A. ha suscrito un total de 17.548.391 acciones por un monto total de M$544.000, con lo cual la composición accionaria de la Sociedad al 30 de septiembre de 2019 es como se indica a continuación:

Accionistas	31-12-2018		30-09-2019		
	Participación	N° de Acciones	Suscripción acciones	Saldo acciones	Participación
Servicios y Asesorías Los Altos Limitada	1,14%	789.902	-	789.902	0,91%
Asesorías e Inversiones Santa Jacinta Limitada	1,14%	789.901	-	789.901	0,91%
Asesorías e Inversiones Holland Park Limitada	1,14%	789.901	-	789.901	0,91%
Inversiones y Asesorías Manor S.A.	1,14%	789.901	-	789.901	0,91%
Inversiones Neorentas S.A.	95,44%	66.057.878	17.548.391	83.606.269	96,36%
TOTAL	100,00%	69.217.483		86.765.874	100,00%

Dividendos provisorios y definitivos: Al 30 de septiembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018, el detalle es el siguiente:

Fecha de aprobación	Fecha de distribución	Tipo de dividendo	Monto M$ distribuido	
			30-09-2019	31-12-2018
19-01-2018	25-01-2018	Provisorio	-	180.000
13-04-2018	23-04-2018	Provisorio	-	140.000
Total			-	320.000

Con fecha 30 de abril de 2019, se realizó la Junta Ordinaria de Accionistas donde entre otros temas, acordó dar el carácter de definitivo a los dividendos provisorios repartidos durante el año 2018.

Nota N°18- Ingresos ordinarios

Los ingresos ordinarios se presentan en el siguiente detalle:

	30-09-2019	30-09-2018
	M$	M$
Comisión por Administración	295.822	340.099
Servicios de Administración	122.428	140.339
Totales	418.250	480.438

Nota N°19- Costos de Venta

Al 30 de septiembre de 2019 y 2018 la Sociedad no presenta costos de venta.

Nota N°20- Gastos de administración

El detalle por gastos de administración es el siguiente:

Concepto	30-09-2019	30-09-2018
	M$	M$
Remuneración, reclutamiento y honorarios	(279.878)	(597.306)
Arriendos, gastos comunes e insumos	(24.416)	(78.738)
Asesorías y servicios externos	(41.469)	(32.459)
Depreciación	(24.359)	(8.784)
Otros gastos	(3.322)	(1.537)
Totales	**(373.444)**	**(718.824)**

Nota N°21- Otros ingresos por función

El detalle por otros ingresos por función es el siguiente:

Concepto	30-09-2019	30-09-2018
	M$	M$
Variación inversiones en fondos mutuos	810	1.707
Totales	**810**	**1.707**

Nota N°22- Ingresos Financieros

El detalle de los ingresos financieros es el siguiente:

Concepto	30-09-2019	30-09-2018
	M$	M$
Variación inversiones en fondos de inversión	227.670	-
Totales	**227.670**	**-**

Nota N°23- Costos Financieros

El detalle de los costos financieros es el siguiente:

Concepto	30-09-2019	30-09-2018
	M$	M$
Variación inversiones en fondos de inversión	-	148.715
Intereses arriendos operativos	2.781	-
Intereses bancarios	-	14.013
Impuesto Timbre y Estampillas	-	1.297
Totales	**2.781**	**164.025**

Nota N°24- Resultado por unidades de reajustes

El detalle del resultado por unidades de reajustes es el siguiente:

Concepto	30-09-2019	30-09-2018
	M$	M$
Diferencia de cambio US$	2.687	(2.610)
Unidad de fomento - IPC	(1.530)	(12.200)
Totales	**1.157**	**(14.810)**

Nota N°25- Alta administración

(a) Administración y Alta Dirección

Miembro del Directorio	Cargo
Camilo Andrés Justiniano Briones	Presidente
Carlos Alfredo Fell Castillo	Director
Guillermo Mena Barros	Director
Gastón Renato Donoso Guerra	Director

Miembro Alta Administración	Cargo
Carlos Andrés Fell Costa	Gerente General
María Ignacia Donoso Izquierdo	Gerente de Finanzas
Luis Pinto Guerra	Gerente de Operaciones

(b) Remuneraciones y otras prestaciones.

- Gastos en Asesoría del Directorio: Durante el ejercicio 2019 y 2018 no se han cancelado dietas y asesorías.

- Remuneración de los miembros de la alta dirección que no son Directores: Al 30 de septiembre de 2019, se ha cancelado a miembros de la alta administración por concepto de remuneraciones una suma ascendente a M$186.956 (M$265.166 al 30 de septiembre de 2018).

- Cuentas por cobrar y pagar y otras transacciones: No existen cuentas por cobrar y pagar y otras transacciones entre la Sociedad y sus Directores y Gerentes del Grupo.

- Otras transacciones: No existen otras transacciones entre la Sociedad y sus Directores y Gerentes del Grupo.

- Indemnizaciones pagadas a los principales ejecutivos y gerentes: no existen indemnizaciones pagadas en los ejercicios 2019 y 2018.

- Cláusulas de garantía Directorio y Gerencia de la Compañía: La Sociedad no tiene pactado cláusulas de garantía con sus Directores y Gerentes.

Nota N°26- De las sociedades sujetas a normas especiales

De acuerdo a la Ley N°20.712 Artículo N°4, letra c, las administradoras de fondos deben mantener permanentemente un patrimonio no inferior al equivalente a UF10.000.

El patrimonio de la Sociedad Administradora ha sido depurado según lo dispone la Norma de Carácter General N°157 del año 2003.

Detalle	30-09-2019	31-12-2018
	M$	M$
Total activos	3.126.682	2.393.604
Menos		
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, corrientes	-	-
Impuestos Diferidos	3.468	185.728
Derechos de uso bienes arrendados	86.725	-
Total activos netos	**3.036.489**	**2.207.876**
Pasivos netos	(131.714)	(31.804)
Patrimonio depurado	**2.904.775**	**2.176.072**
Inversiones en bienes corporales mueble que superan el 25% del patrimonio		
Propiedades, planta y equipos	117.252	39.582
Limite 25% patrimonio	726.194	544.018
Excesos	**-**	**-**
Patrimonio en (M$)	**2.904.775**	**2.176.072**
Patrimonio en (UF)	**103.562**	**78.941**

Nota N°27- Contingencias, compromisos con terceros y garantías

(a) Contingencias

Al 30 de septiembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018, no existen contingencias vigentes que informar.

(b) Compromisos

Al 30 de septiembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018, la Sociedad mantiene los siguientes compromisos provenientes de promesas de suscripción de cuotas de fondos de inversión:

Fondo	Moneda	Fecha Vencimiento	Monto	
			30-09-2019	31-12-2018
FI Neorentas North Colony Dos	US$	20-02-2019	-	42.500
FI Neorentas North Colony Cuatro	US$	08-03-2020	417.500	817.500
Neorentas Seis Fondo de Inversión Serie A	UF	10-05-2021	246	246
Neorentas Seis Fondo de Inversión Serie B	UF	10-05-2021	71	71
Neorentas Nueve Fondo de Inversión Serie A	UF	08-03-2022	2.437	-

Nota N°27- Contingencias, compromisos con terceros y garantías (continuación)

(c) Garantías directas

La Sociedad ha constituido para el periodo 2019, las siguientes pólizas de seguros para garantizar el fiel cumplimiento de las obligaciones por la administración de fondos, de acuerdo a lo previsto en el artículo Nº12 de la Ley Nº20.712:

Fondo	Emisor	Vigencia	Monto cobertura
Fondo de Inversión Neorentas North Colony Dos	SUAVAL Seguros S.A.	10-01-2019 al 10-01-2020	10.000
Fondo de Inversión Neorentas North Colony Cuatro	ASPOR Aseguradora Porvenir S.A.	10-01-2019 al 10-01-2020	10.000
Fondo de Inversión Neorentas North Colony Cinco	SUAVAL Seguros S.A.	26-01-2018 al 10-01-2020	10.000
Fondo de Inversión Neorentas North Colony Seis	SUAVAL Seguros S.A.	24-10-2019 al 10-01-2020	10.000
Neorentas Seis Fondo de Inversión	ASPOR Aseguradora Porvenir S.A.	10-01-2019 al 10-01-2020	10.000
Neorentas Ocho Fondo de Inversión	ASPOR Aseguradora Porvenir S.A.	10-01-2019 al 10-01-2020	10.000
Neorentas Nueve Fondo de Inversión	SUAVAL Seguros S.A.	10-01-2019 al 10-01-2020	10.000
Office Cuatro Fondo de Inversión	ASPOR Aseguradora Porvenir S.A.	10-01-2019 al 10-01-2020	10.000
Office Cinco Fondo de Inversión	SUAVAL Seguros S.A.	10-01-2019 al 10-01-2020	10.000
Office Seis Fondo de Inversión	SUAVAL Seguros S.A.	10-01-2019 al 10-01-2020	10.000

(d) Garantías Indirectas

Al 30 de septiembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018, no existen garantías indirectas a favor de terceros.

(e) Avales y garantías obtenidas de terceros

Al 30 de septiembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018, no existen avales y garantías obtenidas de terceros.

Nota Nº28- Sanciones

Durante el período 2019 y 2018, la Sociedad no recibió sanciones ni multas por parte de la CMF o de otros organismos fiscalizadores

Nota Nº29- Medio ambiente

La Sociedad por su naturaleza, no genera operaciones que puedan afectar el medio ambiente.

Nota Nº30- Hechos relevantes

Con fecha 27 de abril de 2018, se realizó una Junta Ordinaria de Accionistas donde se aprobó, entre otras materias, darles el carácter de dividendos definitivos a los dividendos provisorios aprobados con fecha 15 de marzo y 29 de septiembre de 2017, por un monto de M$380.000 y M$120.000, respectivamente.

Con fecha 30 de abril de 2019, se realizó una Junta Ordinaria de Accionistas donde se aprobó, entre otras materias, darles el carácter de dividendos definitivos a los dividendos provisorios aprobados con fecha 19 de enero y 13 de abril de 2018, por un monto de M$180.000 y M$140.000, respectivamente.

Al 30 de septiembre de 2019, a juicio de la Administración no existen otros hechos relevantes que informar.

Nota N°31- Hechos Posteriores

Entre el 30 de septiembre de 2019 y la fecha de emisión de los presentes estados financieros, no han ocurrido hechos de carácter financiero o de otra índole, que pudiesen afectar en forma significativa, los saldos o la interpretación de los presentes estados financieros.