

Estados Financieros Consolidados Intermedios

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A. Y FILIAL

Correspondientes a los períodos terminados al 31 de marzo de 2020 y de 2019 y al ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2019.



SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A. Y FILIAL

CONTENIDO

Estados de Situación Financiera Consolidados	3
Estados de Resultados Consolidados	5
Estados de Resultados Integrales Consolidados	6
Estados de Cambios en el Patrimonio Consolidados	7
Estados de Flujos de Efectivo Directo Consolidados	8
Notas a los Estados Financieros Consolidados	10

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

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A. Y FILIAL

Estados de Situación Financiera Consolidados Intermedios
al 31 de marzo de 2020 (no auditado) y al ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2019

ACTIVOS	Nota	31.03.2020 M\$	31.12.2019 M\$
ACTIVOS CORRIENTES			
Efectivo y equivalentes al efectivo	6	3.403.912	1.405.120
Otros activos financieros	7	288.643	559.592
Otros activos no financieros	12	26.415	59.526
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	8	434.545	684.647
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas	9	231.395	637.050
Activos por Impuestos Corrientes	11	3.967.859	4.058.969
Total activos corrientes		8.352.769	7.404.904
ACTIVOS NO CORRIENTES			
Otros activos no financieros	12	280.258	108.714
Propiedades, planta y equipos, neto	13	25.667.735	25.242.769
Propiedades de inversión	14	176.632.195	176.549.938
Total activos no corrientes		202.580.188	201.901.421
TOTAL ACTIVOS		210.932.957	209.306.325

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

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A. Y FILIAL

Estados de Situación Financiera Consolidados Intermedios
al 31 de marzo de 2020 (no auditado) y al ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2019

PATRIMONIO NETO Y PASIVOS	Nota	31.03.2020 M\$	31.12.2019 M\$
PASIVOS CORRIENTES			
Otros pasivos financieros	15	513.446	176.079
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	16	539.775	473.297
Cuentas por pagar a entidades relacionadas	9	1.867.017	1.846.531
Pasivos por impuestos corrientes	11	71.344	119.969
Otros pasivos no financieros	17	1.635.029	1.382.672
Total pasivos corrientes		4.626.611	3.998.548
PASIVOS NO CORRIENTES			
Otros pasivos financieros	15	27.911.893	27.631.266
Pasivos por impuestos diferidos	11	32.595.613	32.645.964
Otros pasivos no financieros	17	106.702	107.817
Total pasivos no corrientes		60.614.208	60.385.047
TOTAL PASIVOS		65.240.819	64.383.595
PATRIMONIO			
Capital emitido	18	37.943.617	37.943.617
Ganancias acumuladas		107.748.521	106.979.113
Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora		145.692.138	144.922.730
Total patrimonio		145.692.138	144.922.730
TOTAL DE PATRIMONIO Y PASIVOS		210.932.957	209.306.325

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

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A. Y FILIAL

Estados de Situación Financiera Consolidados Intermedios
al 31 de marzo de 2020 (no auditado) y al ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2019

ESTADO DE RESULTADOS	Nota	01.01.2020 31.03.2020 M\$	01.01.2019 31.03.2019 M\$
Estado de resultados por función			
Ingresos de actividades ordinarias	21	2.416.710	1.786.872
Costos de ventas	21	(404.760)	(455.242)
Ganancia bruta		2.011.950	1.331.630
Gastos de administración	22	(369.747)	(439.107)
Otros Ingresos, por función	21	-	1.135
Otros gastos, por función	23	-	(7.600)
Ganancia de actividades operacionales		1.642.203	886.058
Ingresos financieros	26	15.090	129.171
Costos financieros	24	(580.840)	(288.079)
Resultado por unidades de reajuste	25	(42.033)	459
Ganancia, antes de impuestos		1.034.420	727.609
Resultado por impuestos a las ganancias	11	(265.012)	(145.305)
Ganancia del ejercicio		769.408	582.304
Ganancia, atribuible a los propietarios de la controladora	19	769.408	582.304
GANANCIA DEL EJERCICIO		769.408	582.304

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

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A. Y FILIAL

Estados de Resultados Integrales Consolidados Intermedios
al 31 de marzo de 2020 y 2019 (no auditados)

ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES	Nota	01.01.2020 31.03.2020 M\$	01.01.2019 31.03.2019 M\$
Ganancia del ejercicio	19	769.408	582.304
Componentes de otros resultados integrales antes de impuestos		-	-
Otro resultado integral antes de impuestos		-	-
Otro resultado integral		-	-
Resultado integral total		769.408	582.304
Ganancias por acción		-	-
Ganancia básica por acción		-	-
Ganancia básica por acción de operaciones continuadas	19	85,49	64,70
Ganancia básica por acción de operaciones discontinuadas		-	-
Ganancia por acción básica		85,49	64,70
Ganancia diluida por acción		-	-
Ganancias diluida por acción de operaciones continuadas		85,49	64,70
Ganancias diluida por acción de operaciones discontinuadas		-	-
GANANCIA DILUIDA POR ACCION		85,49	64,70

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

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A. Y FILIAL

Estados de Resultados Integrales Consolidados Intermedios
al 31 de marzo de 2020 y 2019 (no auditados)

31 de Marzo de 2020	Nota	Capital emitido M\$	Ganancias acumuladas M\$	Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora M\$	Patrimonio total M\$
Saldo inicial al 1 de enero de 2020	18	37.943.617	106.979.113	144.922.730	144.922.730
Cambios en patrimonio					
Ganancia del ejercicio		-	769.408	769.408	769.408
Incremento (decremento) por transferencia y otros					
Total cambios en patrimonio		-	769.408	769.408	769.408
Saldo final al 31 de marzo de 2020	18	37.943.617	107.748.521	145.692.138	145.692.138

31 de marzo de 2019	Nota	Capital emitido M\$	Ganancias acumuladas M\$	Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora M\$	Patrimonio total M\$
Saldo inicial al 1 de enero de 2019	18	37.943.617	90.500.525	128.444.142	128.444.142
Cambios en patrimonio					
Ganancia del ejercicio		-	582.304	582.304	582.304
Incremento (decremento) por transferencia y otros					
Total cambios en patrimonio		-	582.304	582.304	582.304
Saldo final al 31 de marzo de 2019	18	37.943.617	91.082.829	129.026.446	129.026.446

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

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A. Y FILIAL

Estados de Cambios en el Patrimonio Consolidados Intermedios
al 31 de marzo de 2020 y 2019 (no auditados)

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

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A. Y FILIAL

Notas a los Estados Financieros Consolidados Intermedios
al 31 de marzo de 2020 y al 2019 (no auditados) y al ejercicio terminado al 31 de diciembre 2019

ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO DIRECTO	01.01.2020 31.03.2020 M\$	01.01.2019 31.03.2019 M\$
FLUJO ORIGINADO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		
Recaudación de deudores por ventas	3.744.520	2.093.542
Pagos a proveedores y personal	(1.502.606)	(934.163)
IVA y otros similares pagados	(91.995)	(194.344)
Flujo neto proveniente de actividades de operación	2.149.919	965.035
FLUJO ORIGINADO POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		
Adiciones de Propiedades, planta, equipos y propiedades de inversión	(168.918)	(3.604.676)
Inversiones en Instrumentos Financieros	17.791	(31.852)
Prestamos otorgados a a entidades relacionadas	-	(61.750)
Intereses y reajuste ganados	-	129.171
Flujo neto (utilizados en) actividades de inversión	(151.127)	(3.569.107)
FLUJO ORIGINADO POR ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO		
Obtención de préstamos de entidades relacionadas	-	-
Reparto de dividendos	-	-
Pagos de préstamos de entidades relacionadas	-	(467)
Flujo neto (utilizados en) actividades de financiamiento	-	(467)
Variación neta del efectivo y efectivo equivalente durante el ejercicio	1.998.792	(2.604.539)
Saldo inicial de efectivo y efectivo equivalente	1.405.120	6.345.834
Saldo final de efectivo y efectivo equivalente	3.403.912	3.741.295

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

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A. Y FILIAL

Notas a los Estados Financieros Consolidados Intermedios
al 31 de marzo de 2020 y al 2019 (no auditados) y al ejercicio terminado al 31 de diciembre 2019

NOTA 1 - Información general de la Sociedad

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

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

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

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

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

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

Descripción del negocio

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

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

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

Propiedad y control de la entidad

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

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

Dada la integración operativa y comercial existente con sus sociedades relacionadas Derco S.A., Dercocenter S.A. y Sodimac S.A. principalmente, la Sociedad mantiene una concentración de ingresos con estas relacionadas, lo que representa el 60,23% al 31 de marzo de 2020.

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

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A. Y FILIAL

Notas a los Estados Financieros Consolidados Intermedios
al 31 de marzo de 2020 y al 2019 (no auditados) y al ejercicio terminado al 31 de diciembre 2019

NOTA 2 - Bases de presentación de los Estados Financieros Consolidados

a) Período Contable

Los presentes Estados Financieros Consolidados cubren los siguientes períodos:

- Estados de Situación Financiera Consolidados Intermedios al 31 de marzo de 2020 y 2019 y al 31 de diciembre de 2019.
- Estados de Resultados Consolidados Intermedios al 31 de marzo de 2020 y 2019.
- Estados de Resultados Integrales Consolidados Intermedios al 31 de marzo de 2020 y 2019.
- Estados de Cambios en el Patrimonio Consolidados Intermedios al 31 de marzo de 2020 y 2019.
- Estados de Flujos de Efectivo directo Consolidados Intermedios al 31 de marzo de 2020 y 2019.

b) Bases de Preparación de los Estados Financieros Consolidados

Los presentes Estados Financieros Consolidados de Sociedad de Rentas Comerciales S.A. y Filial corresponden al período terminado al 31 de marzo de 2020 y han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el International Accounting Standards Board (“IASB”) y con las interpretaciones emitidas por el comité de Interpretaciones de las Normas Internacionales de Información Financiera (CINIIF).

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

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

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

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

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

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A. Y FILIAL

Notas a los Estados Financieros Consolidados Intermedios
al 31 de marzo de 2020 y al 2019 (no auditados) y al ejercicio terminado al 31 de diciembre 2019

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

c) Declaración de cumplimiento

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

d) Aprobación de los Estados Financieros Consolidados

Estos Estados Financieros Consolidados fueron aprobados por el Directorio de la Sociedad y debidamente autorizados para su publicación con fecha 14 de abril de 2020.

e) Uso de estimaciones y juicios

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

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

En particular, la información sobre áreas más significativas de estimación de incertidumbres y juicios críticos en la aplicación de políticas contables que tienen el efecto más importante sobre los montos reconocidos en los Estados Financieros Consolidados son los siguientes:

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

f) Clasificación de saldos en corrientes y no corrientes

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

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

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

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

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A. Y FILIAL

Notas a los Estados Financieros Consolidados Intermedios
al 31 de marzo de 2020 y al 2019 (no auditados) y al ejercicio terminado al 31 de diciembre 2019

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

g) Compensación de saldos y transacciones

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

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

h) Estados de flujos de efectivo Consolidados

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

- a) Flujos de Efectivo: las entradas y salidas de efectivo y de efectivo equivalentes, entendiendo por éstas las inversiones a corto plazo de gran liquidez y con bajo riesgo de cambios en su valor, tales como: efectivo en caja, depósitos a plazo y otras inversiones a corto plazo de alta liquidez.
- b) Actividades Operacionales: corresponden a las actividades normales realizadas por la Sociedad, así como otras actividades que no pueden ser calificadas como de inversión o de financiamiento.
- c) Actividades de Inversión: corresponden a la adquisición, enajenación o disposición por otros medios, de activos a largo plazo y otras inversiones no incluidas en el efectivo y equivalente de efectivo.
- d) Actividades de Financiamiento: Las actividades que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de los pasivos que no formen parte de las actividades operacionales ni de inversión.

i) Bases de Consolidación de los Estados Financieros

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

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

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

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A. Y FILIAL

Notas a los Estados Financieros Consolidados Intermedios
al 31 de marzo de 2020 y al 2019 (no auditados) y al ejercicio terminado al 31 de diciembre 2019

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

j) Cambio de política contable de las Propiedades de Inversión

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

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

BALANCES CON AJUSTES		Balance Reexpresado al 31.03.2019		
Rubro	Informe Emitido 31.03.2019	Ajuste M\$		Reexpresado 31.03.2019 \$M
ACTIVOS NO CORRIENTES				
Otros activos no financieros	168.558			168.558
Propiedades, planta y equipos, neto	278.501	22.389.649	(1)	22.668.150
Propiedades de inversión	113.659.210	39.598.398	(2)	153.257.608
Total activos no corrientes	114.106.269	61.988.047		176.094.316
PASIVOS NO CORRIENTES				
Otros pasivos financieros	26.853.405			26.853.405
Pasivos por impuestos diferidos	4.436.082	22.982.615	(3)	27.418.697
Otros pasivos no financieros	107.892			107.892
Total pasivos no corrientes	31.397.379	22.982.615		54.379.994
PATRIMONIO				
Capital emitido	37.943.617			37.943.617
Ganancias acumuladas	52.077.397	39.005.432	(4)	91.082.829
Total patrimonio	90.021.014	39.005.432		129.026.446
ESTADO DE RESULTADOS CON AJUSTE				
ESTADO DE RESULTADOS	Informe Emitido 31.03.2019	Ajuste \$M		Reexpresado 31.03.2019 \$M
Estado de resultados por función				
Ingresos de actividades ordinarias	1.786.872			1.786.872
Costos de ventas	(857.097)	401.855	(5)	(455.242)
Ganancia bruta	929.775			1.331.630
Gastos de administración	(439.107)			(439.107)
Otros Ingresos, por función	1.135			1.135
Otros gastos, por función	(7.600)			(7.600)
Ganancia de actividades operacionales	484.203			886.058
Ingresos financieros	129.171			129.171
Costos financieros	(288.079)			(288.079)
Resultado por unidades de reajuste	459			459
Ganancia, antes de impuestos	325.754			727.609
Resultado por impuestos a las ganancias	356.161	(501.466)	(6)	(145.305)
Ganancia del ejercicio	681.915			582.304

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

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A. Y FILIAL

Notas a los Estados Financieros Consolidados Intermedios
al 31 de marzo de 2020 y al 2019 (no auditados) y al ejercicio terminado al 31 de diciembre 2019

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

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

Explicación de Ajustes

- (1) Reclasificación de activos, obras en curso y terrenos a propiedad planta y equipos
- (2) Ajuste a valor razonable de las propiedades de inversión.
- (3) Incremento del impuesto diferido por aumento de propiedades de inversión.
- (4) Ajuste a patrimonio efecto neto de valor razonable e impuesto diferido.
- (5) Eliminación de depreciación por cambio de criterio contable de las propiedades de inversión.
- (6) Ajuste impacto del impuesto diferido en el resultado del ejercicio.

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

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A. Y FILIAL

Notas a los Estados Financieros Consolidados Intermedios
al 31 de marzo de 2020 y al 2019 (no auditados) y al ejercicio terminado al 31 de diciembre 2019

NOTA 3 - Pronunciamientos Contables

a) Normas, interpretaciones y enmiendas obligatorias por primera vez para los ejercicios financieros iniciados el 1 de enero de 2020.

Normas e interpretaciones	Obligatoria para ejercicios iniciados a partir de
Marco Conceptual - (Enmienda) - El Marco Conceptual para la Información Financiera es la base sobre la cual el IASB desarrolla nuevos estándares de contabilidad. El Marco revisado contiene cambios que establecerán una nueva dirección para las NIIF en el futuro, fecha efectiva el 1 de enero de 2020.	01/01/2020
NIIF 3 - (Enmienda) – Combinación de Negocios - proporcionan más orientación sobre la definición de un negocio y puede requerir una evaluación compleja para decidir si una transacción es una combinación de negocios o una adquisición de activos, efectiva para periodos anuales que inicien en o después del 1 de enero de 2020.	01/01/2020
NIC 1 - (Enmienda) – Presentación de Estados Financieros; NIC 8 - (Enmienda) - Políticas Contables, Cambios en las Estimaciones Contables y Errores – Anima a las empresas a aplicar juicios de materialidad en la preparación de estados financieros y divulgación de políticas contables, fecha efectiva el 1 de enero de 2020.	01/01/2020
NIC 39 - (Enmienda) - Instrumentos Financieros: Reconocimiento y Medición; NIIF 7 - (Enmienda) - Instrumentos Financieros: Información a Revelar; NIIF 9 - (Enmienda) - Instrumentos Financieros - Aborda las incertidumbres relacionadas con la reforma en curso de las tasas interbancarias ofrecidas (IBOR), fecha efectiva el 1 de enero de 2020.	01/01/2020
Diversas normas – Modificación – Modificaciones de referencias al marco conceptual en las normas IFRS, ejemplos ilustrativos, guías de implementación y documentos prácticos. Algunos documentos de acompañamiento y prácticos contienen referencias al Marco Conceptual. Esta modificación establece un vínculo con el Marco Conceptual revisado. Estas modificaciones son efectivas para los períodos anuales que comienzan el, o después del, 01 de enero de 2020.	01/01/2020

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

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A. Y FILIAL

Notas a los Estados Financieros Consolidados Intermedios
al 31 de marzo de 2020 y al 2019 (no auditados) y al ejercicio terminado al 31 de diciembre 2019

NOTA 3 - Pronunciamientos Contables (Continuación)

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

Normas e interpretaciones	Obligatoria para ejercicios iniciados a partir de
NIIF 17 - Contratos de Seguro – Establece principios para el reconocimiento, medición, presentación e información a revelar de los contratos de seguros, efectiva para periodos anuales que inicien en o después del 1 de enero de 2023.	01/01/2023
NIIF 10 y NIC 28 – Modificación – <i>Estados Financieros Consolidados</i> , NIIF 10, y NIC 28, <i>Inversiones en Asociadas y Negocios Conjuntos</i> . Se refiere a la venta o contribución de activos entre un inversionista y su asociada o negocio conjunto. La modificación clarifica que cuando una matriz pierde control sobre una subsidiaria, transfiriendo a su asociada o negocio conjunto, una pérdida o ganancia es reconocida en su totalidad cuando los activos transferidos constituyen un negocio bajo NIIF 3, <i>Combinaciones de Negocio</i> . La modificación se aplica en forma prospectiva a las transacciones que ocurren en períodos anuales que comienzan en, o después de, una fecha que se determinará.	Fecha a ser determinada
NIC 1 – (Modificación) – Presentación de Estados Financieros NIC 1: Esta modificación se relaciona con la clasificación de pasivos como "corrientes" o "no corrientes". Específicamente afecta a los párrafos 69 a 76 de la NIC 1, Presentación de Estados Financieros. Esta modificación se aplica a partir del 01 de enero de 2022. Establece que sólo los derechos vigentes en la fecha de presentación de los Estados Financieros deberían afectar la clasificación del pasivo. También clarifica el vínculo entre la liquidación del pasivo y la salida de recursos de la entidad. Esta modificación requiere aplicación retroactiva y permite su aplicación anticipada.	01/01/2022

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

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A. Y FILIAL

Notas a los Estados Financieros Consolidados Intermedios
al 31 de marzo de 2020 y al 2019 (no auditados) y al ejercicio terminado al 31 de diciembre 2019

NOTA 4 - Políticas contables significativas

A continuación, se describen las principales Políticas Contables adoptadas en la preparación de los presentes Estados Financieros. Tal como lo requiere la NIC 1, estas políticas han sido diseñadas en función de las NIIF vigentes al 31 de marzo de 2020, aplicadas de manera uniforme a todos los períodos que se presentan en estos Estados Financieros Consolidados.

a) Transacciones con Partes Relacionadas

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

b) Moneda de presentación y moneda funcional

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

La moneda funcional de la Sociedad se ha determinado como la moneda del ambiente económico principal en que funciona. Las transacciones distintas a las que se realizan en la moneda funcional de la entidad se convierten a la tasa de cambio vigente a la fecha de la transacción. Los activos y pasivos monetarios expresados en monedas distintas a la funcional se convierten a la tasa de cambio de cierre. Las ganancias y pérdidas por la conversión se incluyen en las utilidades o pérdidas netas del año como diferencias de cambio en el estado de resultados integrales.

c) Conversión de saldos en unidades de fomento

Al 31 de marzo de 2020 y al 31 de diciembre de 2019, los tipos de cambio de las monedas son los siguientes:

	31.03.2020	31.12.2019
Unidad de Fomento	28.597,46	28.309,94

d) Activos y Pasivos Financieros

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

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

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A. Y FILIAL

Notas a los Estados Financieros Consolidados Intermedios
al 31 de marzo de 2020 y al 2019 (no auditados) y al ejercicio terminado al 31 de diciembre 2019

Cualquier pérdida o ganancia resultante por activos o pasivos financieros se reconocerán en el estado de resultados integrales. Las valorizaciones posteriores de los activos y pasivos financieros dependerán de la categoría en la que se hayan clasificado, según se explica a continuación:

NOTA 4 - Políticas contables significativas (Continuación)

d) Activos y Pasivos Financieros, continuación

▪ Activos y pasivos medidos a costo amortizado

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

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

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

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

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

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

▪ Activos y pasivos medidos a valor razonable

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

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

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

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A. Y FILIAL

Notas a los Estados Financieros Consolidados Intermedios
al 31 de marzo de 2020 y al 2019 (no auditados) y al ejercicio terminado al 31 de diciembre 2019

Al 31 de marzo de 2020 y 31 de diciembre de 2019, la Sociedad no mantiene pasivos medidos a valor razonable.

NOTA 4 - Políticas contables significativas (Continuación)

d) Activos y Pasivos Financieros, continuación

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

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

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

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

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

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

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

Al 31 de marzo de 2020 y 31 de diciembre de 2019, la Sociedad tiene cuentas comerciales por cobrar y cuentas por cobrar a empresas relacionadas que se presentan en Notas 8 y 9, respectivamente.

- **Préstamos que devengan intereses**

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

Al 31 de marzo de 2020 y 31 de diciembre de 2019, en esta obligación se encuentra únicamente el interés por concepto de bonos.

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

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A. Y FILIAL

Notas a los Estados Financieros Consolidados Intermedios
al 31 de marzo de 2020 y al 2019 (no auditados) y al ejercicio terminado al 31 de diciembre 2019

NOTA 4 - Políticas contables significativas (Continuación)

d) Activos y Pasivos Financieros, continuación

▪ Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar

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

Al 31 de marzo de 2020 y 31 de diciembre de 2019, la Sociedad tiene cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar que se presentan en Nota 16.

e) Deterioro de Activos Financieros

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

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

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

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

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

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

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

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A. Y FILIAL

Notas a los Estados Financieros Consolidados Intermedios
al 31 de marzo de 2020 y al 2019 (no auditados) y al ejercicio terminado al 31 de diciembre 2019

NOTA 4 - Políticas contables significativas (Continuación)

e) Deterioro de Activos no Financieros

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

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

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

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

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

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

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

Al 31 de marzo de 2020 y 31 de diciembre de 2019, la Sociedad no ha reconocido Activos no financieros con deterioro.

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

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A. Y FILIAL

Notas a los Estados Financieros Consolidados Intermedios
al 31 de marzo de 2020 y al 2019 (no auditados) y al ejercicio terminado al 31 de diciembre 2019

NOTA 4 - Políticas contables significativas (Continuación)

f) Propiedades, Planta y Equipos

La Sociedad aplica el modelo de costo en la valorización de sus Propiedades, Planta y Equipos. Para ello, con posterioridad a su reconocimiento inicial, los activos de propiedades, Planta y equipos se valorizan al costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas por deterioro del valor.

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

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

g) Propiedades, Planta y Equipos, continuación

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

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

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

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

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

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A. Y FILIAL

Notas a los Estados Financieros Consolidados Intermedios
al 31 de marzo de 2020 y al 2019 (no auditados) y al ejercicio terminado al 31 de diciembre 2019

NOTA 4 - Políticas contables significativas (Continuación)

h) Propiedades de Inversión

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

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

Medición del Valor Razonable Nivel II:

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

La metodología utilizada en la determinación del valor se basa en un enfoque de mercado, el cual consiste en calcular el valor razonable del activo, sobre la base de información de valor que los inversionistas han pagado o pagarían por activos similares en el mercado.

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

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

i) Provisiones

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

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

Las provisiones son reconocidas cuando:

- La Entidad tiene una obligación presente como resultado de un evento pasado,
- Es probable que se requiera una salida de recursos incluyendo beneficios económicos para liquidar la obligación,

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

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A. Y FILIAL

Notas a los Estados Financieros Consolidados Intermedios
al 31 de marzo de 2020 y al 2019 (no auditados) y al ejercicio terminado al 31 de diciembre 2019

- Se puede hacer una estimación confiable del monto de la obligación.

NOTA 4 - Políticas contables significativas (Continuación)

i) Provisiones (continuación)

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

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

j) Beneficios a los Empleados

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

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

k) Impuesto a las Ganancias e Impuestos diferidos

Impuesto a la Renta

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

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

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

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

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

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A. Y FILIAL

Notas a los Estados Financieros Consolidados Intermedios
al 31 de marzo de 2020 y al 2019 (no auditados) y al ejercicio terminado al 31 de diciembre 2019

NOTA 4 - Políticas contables significativas (Continuación)

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

Impuesto a la Renta

Transcurrido dicho período, podrá cambiarse de régimen, debiendo mantener el nuevo régimen a los menos durante cinco años consecutivos.

Impuestos Diferidos

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

l) Reconocimiento de Ingresos, Gastos Operacionales y Financieros

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

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

Sólo se reconocen Ingresos Ordinarios derivados de la prestación de servicios cuando éstos pueden ser estimados con fiabilidad y en función del grado de realización de la prestación del servicio a la fecha del estado de situación financiera. Los gastos se reconocen cuando se produce la disminución de un activo o el incremento de un pasivo que se puede medir en forma fiable. Los ingresos y gastos financieros se reconocen mediante base de tasa efectiva, cuando éstos se encuentran devengados.

m) Arrendamientos

Cuando la Sociedad es el arrendador - arrendamiento operativo

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

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

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

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

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A. Y FILIAL

Notas a los Estados Financieros Consolidados Intermedios
al 31 de marzo de 2020 y al 2019 (no auditados) y al ejercicio terminado al 31 de diciembre 2019

NOTA 4 - Políticas contables significativas (Continuación)

n) Efectivo y Equivalentes al Efectivo

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

ñ) Bases de Conversión

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

o) Segmentos

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

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

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

- Compraventa y Explotación de bienes raíces

p) Distribución de Dividendos

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

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

q) Ganancia por Acción

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

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

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A. Y FILIAL

Notas a los Estados Financieros Consolidados Intermedios
al 31 de marzo de 2020 y al 2019 (no auditados) y al ejercicio terminado al 31 de diciembre 2019

NOTA 4 - Políticas contables significativas (Continuación)

r) Otros pasivos no financieros

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

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

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A. Y FILIAL

Notas a los Estados Financieros Consolidados Intermedios
al 31 de marzo de 2020 y al 2019 (no auditados) y al ejercicio terminado al 31 de diciembre 2019

NOTA 5 – Información financiera por segmento

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

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

INFORMACION POR SEGMENTOS		
Información General sobre Estados de Resultados	31.03.2020	31.03.2019
	M\$	M\$
Ingresos de actividades ordinarias	2.416.710	1.786.872
Costos de ventas	(404.760)	(455.242)
Ganancia bruta	2.011.950	1.331.630
Gastos de administración	(369.747)	(439.107)
Ingresos financieros	15.090	129.171
Costos financieros	(580.840)	(288.079)
Otros Ingresos, por función	-	1.135
Otros gastos, por función	-	(7.600)
Resultado por unidades de reajuste	(42.033)	459
Ganancia, antes de impuestos	1.034.420	727.609
Beneficio (gasto) por impuestos a las ganancias	(265.012)	(145.305)
Ganancia	769.408	582.304
Información General sobre Estados Financieros	31.03.2020	31.12.2019
	M\$	M\$
Activos corrientes totales	8.352.769	7.404.904
Activos no corrientes totales	202.580.188	201.901.421
Total Activos	210.932.957	209.306.325
Pasivos corrientes totales	4.626.611	3.998.548
Pasivos no corrientes totales	60.614.208	60.385.047
Total Pasivos	65.240.819	64.383.595
Total patrimonio	145.692.138	144.922.730
Total Patrimonio	145.692.138	144.922.730
Total de Patrimonio y Pasivos	210.932.957	209.306.325

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

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A. Y FILIAL

Notas a los Estados Financieros Consolidados Intermedios
al 31 de marzo de 2020 y al 2019 (no auditados) y al ejercicio terminado al 31 de diciembre 2019

NOTA 6 - Efectivo y equivalentes al efectivo

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

EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO	31.03.2020 M\$	31.12.2019 M\$
Bancos (a)	106.173	126.735
Fondos Mutuos (b)	3.297.739	1.278.385
Total Efectivo y Equivalentes al Efectivo	3.403.912	1.405.120

a) Bancos

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

BANCOS	31.03.2020 M\$	31.12.2019 M\$
Banco de Chile	34.580	1.797
Banco Santander	39.362	81.229
Banco Santander - La Cabaña	26.103	37.581
Banco Estado	6.128	6.128
Total	106.173	126.735

NOTA 6 - Efectivo y equivalentes al efectivo

b) Fondos Mutuos

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

FONDOS MUTUOS	N° cuotas	Valor Cuota \$	Saldo M\$
Al 31 de marzo de 2020			
ScotiaAzul Clipper - Serie B	775.396,3175	1.938,5100	1.503.114
Banco Estado - Fondo Conveniencia Serie I	1.329.341,1093	1.350,0109	1.794.625
Total			3.297.739
Al 31 de diciembre de 2019			
ScotiaAzul Corporativo - Serie V	381.545,6527	1.602,0334	611.249
Santander Monetario Inversionista	4.099,2690	46.352,2122	190.010
Santander Monetario Corporativa	326.003,7687	1.449,3639	472.498
Santander Monetario Ejecutiva	3.252,3196	1.422,7971	4.628
Total			1.278.385

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

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A. Y FILIAL

Notas a los Estados Financieros Consolidados Intermedios
al 31 de marzo de 2020 y al 2019 (no auditados) y al ejercicio terminado al 31 de diciembre 2019

NOTA 7- Otros activos financieros

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

Otros Activos Financieros Corrientes	31.03.2020 M\$	31.12.2019 M\$
Bonos	288.643	559.592
Total Otros Activos Financieros Corrientes	288.643	559.592

NOTA 8 - Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar

- a) La composición de los deudores comerciales y otras cuentas por cobrar neto, de la evaluación de deterioro al 31 de marzo de 2020 y al 31 de diciembre de 2019, es la siguiente:

Deudores Comerciales y otras cuentas por cobrar, neto Corriente	31.03.2020 M\$	31.12.2019 M\$
Deudores por Arriendos	276.883	475.547
Otros documentos por cobrar	157.662	209.100
Totales deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, neto Corriente	434.545	684.647

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

Deudores Comerciales y otras cuentas por cobrar, bruto Corriente	31.03.2020 M\$	31.12.2019 M\$
Deudores por Arriendos	442.716	632.152
Otros documentos por cobrar	157.662	209.100
Totales deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, bruto Corriente	600.378	841.252

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

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A. Y FILIAL

Notas a los Estados Financieros Consolidados Intermedios
al 31 de marzo de 2020 y al 2019 (no auditados) y al ejercicio terminado al 31 de diciembre 2019

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

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

Vencimientos de los deudores comerciales	31.03.2020 M\$	31.12.2019 M\$
Vencimiento menor de tres meses	373.958	634.161
Vencimiento entre tres y seis meses	183.369	(46.913)
Vencimiento entre seis y doce meses	34.321	125.292
Totales deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	591.648	712.540

d) Composición de los deudores comerciales que se encuentran con saldos por vencer. Estratificación de la cartera securitizada y no securitizada por tramos de mora al 31 de marzo de 2020 y al 31 de diciembre de 2019:

31.03.2020	CARTERA NO SECURITIZADA				CARTERA SECURITIZADA				
Tramo de morosidad	N° Clientes cartera no repactada M\$	Monto Cartera no repactada bruta	N° Clientes cartera repactada	Monto Cartera repactada bruta M\$	N° Clientes cartera no repactada	Monto Cartera no repactada bruta	N° Clientes cartera repactada	Monto Cartera repactada bruta	Monto Total cartera bruta M\$
Al día	4	8.730	-	-	-	-	-	-	8.730
1-30 días	60	147.366	-	-	-	-	-	-	147.366
31-60 días	70	179.282	-	-	-	-	-	-	179.282
61-90 días	45	47.310	-	-	-	-	-	-	47.310
91-120 días	39	26.079	-	-	-	-	-	-	26.079
121-150 días	23	142.405	-	-	-	-	-	-	142.405
151-180 días	11	14.885	-	-	-	-	-	-	14.885
181-210 días	12	(194.307)	-	-	-	-	-	-	(194.307)
211-250 días	9	109.189	-	-	-	-	-	-	109.189
> 250 días	43	119.439	-	-	-	-	-	-	119.439
Total	316	600.378	-	-	-	-	-	-	600.378

31-12-2019	CARTERA NO SECURITIZADA				CARTERA SECURITIZADA				
Tramo de morosidad	N° Clientes cartera no repactada M\$	Monto Cartera no repactada bruta	N° Clientes cartera repactada	Monto Cartera repactada bruta M\$	N° Clientes cartera no repactada	Monto Cartera no repactada bruta	N° Clientes cartera repactada	Monto Cartera repactada bruta	Monto Total cartera bruta M\$
Al día	18	128.712	-	-	-	-	-	-	128.712
1-30 días	73	407.195	-	-	-	-	-	-	407.195
31-60 días	60	216.882	-	-	-	-	-	-	216.882
61-90 días	35	10.084	-	-	-	-	-	-	10.084
91-120 días	55	32.185	-	-	-	-	-	-	32.185
121-150 días	15	(192.826)	-	-	-	-	-	-	(192.826)
151-180 días	16	113.728	-	-	-	-	-	-	113.728
181-210 días	15	1.699	-	-	-	-	-	-	1.699
211-250 días	10	104.307	-	-	-	-	-	-	104.307
> 250 días	39	19.286	-	-	-	-	-	-	19.286
Total	336	841.252	-	-	-	-	-	-	841.252

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

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A. Y FILIAL

Notas a los Estados Financieros Consolidados Intermedios
al 31 de marzo de 2020 y al 2019 (no auditados) y al ejercicio terminado al 31 de diciembre 2019

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

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

Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	Número de clientes en cartera	
	31.03.2020	31.12.2019
Deudores por cobrar y otros documentos por cobrar	115	114
Total deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	115	114

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

Deterioro por deudas incobrables	31.03.2020	31.12.2019
	M\$	M\$
Saldo Inicial	(156.605)	(91.984)
Deterioro del período	-	-
Utilización del período	(9.228)	(64.621)
Totales Deterioro por deudas incobrables	(165.833)	(156.605)

- f) Importe en libros de deudas comerciales obtenidas por garantías y otras mejoras crediticias.
La Sociedad no tiene activos obtenidos tomando el control de garantías y otras mejoras crediticias obtenidas al 31 de marzo de 2020 y al 31 de diciembre de 2019.
- g) Detalle de Garantía y Otras Mejoras Crediticias Pignoradas como garantía relacionadas con activos financieros vencidos y no pagados, pero no deteriorados.
La Sociedad no tiene garantías y mejoras crediticias pignoradas como garantía relacionadas con activos financieros vencidos y no pagados, pero no deteriorados al 31 de marzo de 2020 y al 31 de diciembre 2019.
- h) Detalle de tasas de provisión aplicadas según tramos de morosidad y política aplicada para determinar incobrabilidad.
La Sociedad ha dado reconocimiento de la adopción de la NIIF 9.
- i) Importe en libros de deudas comerciales que se encuentren protestados o en cobranza judicial.
La Sociedad no mantiene cheques en cobranza judicial.
Durante el periodo 2019 y 2018 se iniciaron acciones de cobro judicial con los siguientes clientes:
- Phillipa Martin E.I.R.L. por la suma de M\$3.551.- adeudados.

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

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A. Y FILIAL

Notas a los Estados Financieros Consolidados Intermedios
al 31 de marzo de 2020 y al 2019 (no auditados) y al ejercicio terminado al 31 de diciembre 2019

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

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

La Sociedad tiene deudas comerciales con cartera repactada al 31 de diciembre de 2019 no presenta saldo y al 31 de diciembre de 2018 por M\$11.244, los cuales se detallan en letra d).

NOTA 9 - Cuentas por cobrar y pagar a entidades relacionadas

a) Cuentas por cobrar a entidades relacionadas

Rut entidad relacionada	Entidad relacionada	Naturaleza de la relación	Descripción del Saldo	País donde esta establecida la entidad relacionada	Corriente	
					31.03.2020 M\$	31.12.2019 M\$
76.762.740-8	Sociedad Com. de Repuestos S.A.	Relacionada del controlador	Arriendos	Chile		1.025
76.053.885-K	Dercorp S.A.	Relacionada del controlador	Préstamos	Chile	1.092	327
96.792.430-K	Sodimac S.A.	Relacionada del controlador	Arriendos	Chile	134.823	204.839
76.119.718-5	Inmobiliaria Nueva Costanera Spa	Relacionada del controlador	Arriendos	Chile	-	59.867
76.338.177-3	DT Peñuelas S.A.	Relacionada del controlador	Arriendos	Chile	-	3.665
76.053.885-k	Dercorp S.A.	Relacionada del controlador	Arriendos	Chile	-	184.137
76.092.587-k	Rigel Seguros de Vida S.A.	Relacionada del controlador	Arriendos	Chile	89.300	68.424
77.094.439-2	Eje Gestión Inmobiliaria S.p.A	Relacionada del controlador	Arriendos	Chile	6.180	-
76.338.126-9	DT D y D S.A.	Relacionada del controlador	Arriendos	Chile	-	57.488
96.831.560-9	The English Fashion Spa	Relacionada del controlador	Arriendos	Chile	-	57.278
Totales					231.395	637.050

b) Cuentas por pagar a entidades relacionadas

Al 31 de marzo de 2020 y 31 de diciembre de 2019, la Sociedad presenta cuentas por pagar en pesos chilenos que incluyen los respectivos reajustes devengados de acuerdo a la variación de la Unidad de Fomento, para las cuales no existen garantías otorgadas respecto del cumplimiento de tales obligaciones.

Rut entidad relacionada	Entidad relacionada	Naturaleza de la relación	Descripción del Saldo	País donde esta establecida la entidad relacionada	Corriente	
					31.03.2020 M\$	31.12.2019 M\$
94.141.000-6	Derco S.A.	Controlador Común	Préstamos	Chile	-	-
76.022.862-1	Servicios Operac., Comer. y Adm. S.A.	Relacionada del controlador	Beneficios	Chile	106	-
76.156.978-3	Inversiones Gueimen Spa	Relacionada del controlador	Préstamos	Chile	43	43
76.053.885-K	Dercorp S.A.	Relacionada del controlador	Préstamos	Chile	1.866.868	1.846.488
Totales					1.867.017	1.846.531

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

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A. Y FILIAL

Notas a los Estados Financieros Consolidados Intermedios
al 31 de marzo de 2020 y al 2019 (no auditados) y al ejercicio terminado al 31 de diciembre 2019

NOTA 10 - Transacciones con entidades relacionadas más significativas

A continuación, se presentan las transacciones más significativas efectuadas con entidades relacionadas al 31 de marzo de 2020 y 2019 y sus efectos en resultados:

Rut entidad relacionada	Entidad relacionada	Naturaleza de la relación	Descripción de la Transacción	31.03.2020		31.03.2019	
				Monto M\$	Efecto en resultado (cargo)/abono	Monto M\$	Efecto en resultado (cargo)/abono
76.053.885-K	Dercorp S.A.	Relacionada del controlador	Beneficios al Personal	1.032	-	-	-
			Obtención de préstamo	-	(18.649)	1.328	-
			Pago de préstamos	-	-	(467)	-
			Arriendos cobrados	-	53.177	-	-
			Recaudación de arriendos	-	-	-	-
82.995.700-0	Dercocenter S.A.	Relacionada del controlador	Arriendos cobrados	29.735	29.735	28.869	28.869
			Recaudación de arriendos	29.735	-	28.869	-
76.022.862-1	Servicios Operac., Comer. y Adm. S.A.	Relacionada del controlador	Arriendos cobrados	11.495	11.495	11.160	11.160
			Recaudación de arriendos	11.495	-	11.160	-
			Beneficios al personal	106	-	31	-
96.792.430-K	Sodimac S.A.	Relacionada del controlador	Arriendos cobrados	530.543	507.503	499.567	479.673
			Recaudación de arriendos	472.939	-	504.178	-
76.821.330-5	Imperial S.A.	Relacionada del controlador	Arriendos cobrados	71.258	54.590	69.210	66.598
			Recaudación de arriendos	71.258	-	69.210	-
94.141.000-6	Derco S.A	Relacionada del controlador	Arriendos cobrados	682.399	668.162	662.679	648.694
			Recaudación de arriendos	682.399	-	662.679	-
76.156.978-3	Inversiones Gueimen Spa	Relacionada del controlador	Reembolso de gastos	43	-	-	-
76.762.740-8	Sociedad Comercializadora de Repuestos S.A.	Relacionada del controlador	Arriendos cobrados	45.221	42.235	-	-
			Recaudación de arriendos	45.221	-	-	-
76.119.718-5	Inmobiliaria Nueva Costanera Spa	Relacionada del controlador	Arriendos cobrados	22.545	21.007	-	-
			Recaudación de arriendos	22.545	-	-	-
76.338.177-3	DT Peñuelas S.A.	Relacionada del controlador	Arriendos cobrados	21.639	19.950	-	-
			Recaudación de arriendos	21.639	-	-	-
77.094.439-2	Eje Gestión Inmobiliaria S.p.A	Relacionada del controlador	Arriendos cobrados	18.479	11.477	-	-
			Recaudación de arriendos	12.299	-	-	-
76.092.587-k	Rigel Seguros de Vida S.A.	Relacionada del controlador	Arriendos cobrados	20.877	19.354	-	-
			Recaudación de arriendos	-	-	-	-
76.338.126-9	DT D y D S.A.	Relacionada del controlador	Arriendos cobrados	18.349	16.929	-	-
			Recaudación de arriendos	18.349	-	-	-

a) Garantías constituidas a favor de los Directores

No existen garantías constituidas a favor de los Directores.

b) Remuneración personal clave de la gerencia

Las remuneraciones del personal clave del Directorio y gerencia por el período comprendido al 31 de marzo de 2020 y al 31 de diciembre de 2019 se presentan en el rubro Gastos de Administración en el Estado de Resultados Integrales por función.

	N° de ejecutivos	31.03.2020 M\$	31.12.2019 M\$
Directores	2	9.540	52.357
Ejecutivos Claves	5	60.951	342.117
		70.491	394.474

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

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A. Y FILIAL

Notas a los Estados Financieros Consolidados Intermedios
al 31 de marzo de 2020 y al 2019 (no auditados) y al ejercicio terminado al 31 de diciembre 2019

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

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

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

c) Compensaciones del personal clave de la Gerencia

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

NOTA 11 - Impuesto a las ganancias e impuestos diferidos

a) Información General

Al 31 de marzo de 2020 y 31 de diciembre de 2019 la Sociedad ha constituido provisión por impuesto a la renta de acuerdo con la legislación tributaria vigente.

b) Activos por Impuestos Corrientes

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

Activos por Impuestos Corrientes	31.03.2020 M\$	31.12.2019 M\$
IVA Credito Fiscal (IVA Debito Fiscal)	4.398.255	4.362.709
Pagos provisionales mensuales	920.637	731.929
Provisión impuesto a la renta	(1.351.033)	(1.035.669)
Totales	3.967.859	4.058.969

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

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A. Y FILIAL

Notas a los Estados Financieros Consolidados Intermedios
al 31 de marzo de 2020 y al 2019 (no auditados) y al ejercicio terminado al 31 de diciembre 2019

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

c) Pasivos por Impuestos Corrientes

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

Pasivos por Impuestos Corrientes	31.03.2020 M\$	31.12.2019 M\$
Retención impuesto segunda categoría	1.603	613
Impuesto único	4.584	5.173
Provisión pagos provisionales mensuales	65.157	114.183
Totales	71.344	119.969

d) Resultado por impuestos a las ganancias

Al 31 de marzo de 2020 y 2019, la Sociedad determinó de acuerdo con las normas tributarias vigentes, la provisión por impuesto a la renta, de acuerdo con lo siguiente:

Resultado por Impuesto a las ganancias	31.03.2020 M\$	31.03.2019 M\$
Corrección AT y otros	-	
Provisión impuesto a la renta	(315.363)	(134.197)
Provisión impuesto diferido	50.351	(11.108)
Totales	(265.012)	(145.305)

e) Impuestos Diferidos

Los efectos de medición de los impuestos diferidos se reconocen en los resultados del ejercicio conforme a los criterios señalados en Nota 4 k), al 31 de marzo de 2020 y al 31 de marzo de 2019 el monto por impuestos diferidos alcanzó los M\$50.351 y -M\$11.108.- respectivamente.

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

	31.03.2020		31.12.2019	
	Activos M\$	Pasivos M\$	Activos M\$	Pasivos M\$
Provisión para vacaciones	12.986	-	10.250	-
Provisión incobrabilidad	44.775	-	27.884	-
Valorización y depreciación de Propiedades de Inversión y Propiedad, Planta y Equipo	-	32.653.374	-	32.684.098
Impuestos diferidos	57.761	32.653.374	38.134	32.684.098
Impuestos diferidos, neto		32.595.613		32.645.964

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

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A. Y FILIAL

Notas a los Estados Financieros Consolidados Intermedios
al 31 de marzo de 2020 y al 2019 (no auditados) y al ejercicio terminado al 31 de diciembre 2019

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

Movimientos por impuestos diferidos del Estado de Situación Financiera

	31.03.2020		31.12.2019	
	Activos M\$	Pasivos M\$	Activos M\$	Pasivos M\$
Activos y Pasivos por impuestos diferidos, saldo inicial	38.134	32.684.098	32.807	27.408.093
Incremento (Decremento) en activo y pasivo por impuestos diferidos	19.627	(30.724)	5.327	5.276.005
Total Movimientos por Impuestos diferidos	57.761	32.653.374	38.134	32.684.098

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

El siguiente cuadro muestra la conciliación entre el Impuesto a la Renta contabilizado y el que resultaría de aplicar la tasa efectiva por el ejercicio terminado al 31 de marzo de 2020 y 2019.

	Tasa de impuesto %	31.03.2020 M\$	Tasa de impuesto %	31.03.2019 M\$
Ganancia Contable (Antes de Impuestos)		1.034.420		727.609
Gastos por Impuestos utilizando Tasa Legal	27,00	(279.293)	27,00	(196.455)
Créditos al impuesto a la renta	(3,49)	(36.070)	5,50	40.042
Efecto por impuesto diferido del ejercicio	4,87	50.351	1,53	11.108
Total Ajustes al gasto por impuestos utilizando la tasa legal	1,38	14.281	7,03	51.150
(Gastos) beneficios por Impuestos utilizando Tasa Efectiva	(25,62)	(265.012)	(19,97)	(145.305)

NOTA 12 - Otros activos no financieros corrientes y no corrientes

Al 31 de marzo de 2020 y al 31 de diciembre de 2019, en el rubro de otros activos no financieros corrientes se presenta un saldo de M\$26.415.- y M\$59.526.-, respectivamente, por concepto de fondos por rendir y valores por recuperar.

Al 31 de marzo de 2020 y al 31 de diciembre de 2019, en el rubro otros activos no financieros no corrientes, se presentan principalmente gastos pagados por anticipado, además de garantías entregadas por concepto de arriendo de oficinas y bodega por M\$280.258.- y M\$108.714.-, respectivamente.

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

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A. Y FILIAL

Notas a los Estados Financieros Consolidados Intermedios
al 31 de marzo de 2020 y al 2019 (no auditados) y al ejercicio terminado al 31 de diciembre 2019

NOTA 13 - Propiedades, planta y equipos

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

Propiedades, planta y equipos, neto	31.03.2020 M\$	31.12.2019 M\$
Terrenos	8.295.761	8.295.761
Edificios y construcciones	16.957.845	16.533.694
Maquinaria y equipos	39.735	39.706
Vehículos	5.059	5.330
Muebles y útiles	326.207	325.150
Obras de Arte	43.128	43.128
Totales propiedades, planta y equipos, neto	25.667.735	25.242.769

Propiedades, planta y equipos, bruto	31.03.2020 M\$	31.12.2019 M\$
Terrenos	8.295.761	8.295.761
Edificios y construcciones	16.957.845	16.533.694
Maquinaria y equipos	78.392	75.143
Vehículos	7.588	7.588
Instalaciones	11.686	11.686
Muebles y útiles	461.328	435.812
Obras de Arte	43.129	43.129
Totales propiedades, planta y equipos, bruto	25.855.729	25.402.813

Depreciación acumulada y deterioro	31.03.2020 M\$	31.12.2019 M\$
Maquinaria y equipos	(38.657)	(35.437)
Vehículos	(2.529)	(2.258)
Instalaciones	(11.686)	(11.686)
Muebles y útiles	(135.121)	(110.662)
Totales depreciación acumulada y deterioro	(187.993)	(160.043)

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

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A. Y FILIAL

Notas a los Estados Financieros Consolidados Intermedios
al 31 de marzo de 2020 y al 2019 (no auditados) y al ejercicio terminado al 31 de diciembre 2019

NOTA 13 - Propiedades, planta y equipos (Continuación)

(b) Movimientos en propiedades, planta y equipos

31 de marzo de 2020	Conceptos	Terrenos M\$	Edificios y Construcciones M\$	Maquinarias y equipos M\$	Vehículos M\$	Muebles y útiles M\$	Obras de Arte M\$	Totales M\$
Saldo inicial, neto	01.01.2020	8.295.761	16.533.694	39.706	5.330	325.150	43.128	25.242.769
Movimientos:	Adiciones	-	424.151	3.249	-	25.516	-	452.916
	Depreciación del período	-	-	(3.220)	(271)	(24.459)	-	(27.950)
	Movimientos, totales	-	424.151	29	(271)	1.057	-	424.966
	Saldos Finales	8.295.761	16.957.845	39.735	5.059	326.207	43.128	25.667.735

31 de diciembre 2019	Conceptos	Terrenos M\$	Edificios y Construcciones M\$	Maquinarias y equipos M\$	Vehículos M\$	Muebles y útiles M\$	Obras de Arte M\$	Totales M\$
Saldo inicial, neto	01.01.2019	8.295.761	11.763.094	108.780	6.414	35.513	-	20.209.562
Movimientos:	Adiciones	-	4.898.927	34.645	-	332.531	43.128	5.309.231
	Bajas o Ventas	-	(128.327)	(93.495)	-	(14.696)	-	(236.518)
	Bajas y (alzas) de depreciación acumulada	-	-	-	-	12.952	-	12.952
	Depreciación del período	-	-	(10.224)	(1.084)	(41.150)	-	(52.458)
	Movimientos, totales	-	4.770.600	(69.074)	(1.084)	289.637	43.128	5.033.207
	Saldos Finales	8.295.761	16.533.694	39.706	5.330	325.150	43.128	25.242.769

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

El cargo a resultados por depreciación de propiedades, planta y equipos al 31 de marzo de 2020 y 2019, se detalla a continuación:

	31.03.2020 M\$	31.12.2019 M\$
Maquinaria y equipos	3.220	10.224
Vehículos	271	1.084
Muebles y útiles	24.459	41.150
Total	27.950	52.458

El cargo a resultados por depreciación al 31 de marzo de 2020 y 2019, se presenta formando parte de los gastos de administración en el estado de resultados por función.

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

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

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

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A. Y FILIAL

Notas a los Estados Financieros Consolidados Intermedios
al 31 de marzo de 2020 y al 2019 (no auditados) y al ejercicio terminado al 31 de diciembre 2019

NOTA 13 - Propiedades, planta y equipos (Continuación)

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

Al 31 de marzo de 2020 y al 31 de diciembre de 2019, la sociedad no tiene compromisos de adquisición de propiedades, planta y equipos.

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

Al 31 de marzo de 2020 y al 31 de diciembre de 2019, la sociedad no tiene compensaciones recibidas de terceros por las disminuciones en las Propiedades, planta y equipos.

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

Al 31 de marzo de 2020 y al 31 de diciembre de 2019, la Sociedad no tiene Propiedades, planta y equipos que se encuentran temporalmente fuera de servicio.

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

Al 31 de marzo de 2020, la Sociedad tiene propiedades, planta y equipo que, estando totalmente depreciados, se encuentran todavía en uso. Estos son los siguientes:

Propiedades, planta y equipos, neto	N° de Bienes	Valor Bruto M\$	Depreciación Acumulada M\$	Valor Neto M\$
Maquinaria y equipos	60	21.539	21.539	-
Instalaciones	4	11.686	11.686	-
Muebles y útiles	208	79.089	79.089	-
Total	272	112.314	112.314	-

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

Al 31 de marzo de 2020 y al 31 de diciembre de 2019 la Sociedad no tiene Propiedades, planta y equipos retirados de su uso activo y no clasificados como mantenidos para la venta de acuerdo con la NIIF 5.

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

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A. Y FILIAL

Notas a los Estados Financieros Consolidados Intermedios
al 31 de marzo de 2020 y al 2019 (no auditados) y al ejercicio terminado al 31 de diciembre 2019

NOTA 14 - Propiedades de inversión

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

Propiedades de Inversión	31.03.2020 M\$	31.12.2019 M\$
Terrenos (*)	100.230.049	100.230.049
Edificios y construcciones (*)	76.402.146	76.319.889
Total propiedades de inversión	176.632.195	176.549.938

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

(b) Movimientos en propiedades de inversión

31 de marzo 2020	Conceptos	Terrenos M\$	Edificios y construcciones M\$	Totales M\$
Saldo inicial, neto	01.01.2019	100.230.050	76.319.889	176.549.938
Movimientos:	Adiciones	-	82.257	82.257
	Valor Razonable	-	-	-
Movimientos, totales		-	82.257	82.257
Saldos Finales		100.230.050	76.402.146	176.632.195

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

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

	31.03.2020 M\$	31.12.2019 M\$
Ingresos por arriendo de propiedades de inversión (*)	2.416.710	1.791.811
Movimientos, totales	2.416.710	1.791.811

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

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

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A. Y FILIAL

Notas a los Estados Financieros Consolidados Intermedios
al 31 de marzo de 2020 y al 2019 (no auditados) y al ejercicio terminado al 31 de diciembre 2019

NOTA 14 - Propiedades de Inversión (Continuación)

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

- Pagos futuros mínimos de los arrendamientos operativos:

Pagos Futuros mínimos arriendos operativos	31.03.2020 M\$	31.12.2019 M\$
Hasta un año	7.996.445	7.932.951
Entre uno y cinco años	44.451.053	42.798.811
Más de cinco años	2.575.793	4.843.369
Total	55.023.291	55.575.131

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

La Sociedad no tiene opciones de compra en los arrendamientos operativos al 31 de marzo de 2020 y 31 de diciembre de 2019.

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

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

Al 31 de marzo de 2020 y 31 de diciembre de 2019 la Sociedad no tiene restricciones impuestas por acuerdos de arrendamiento.

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

Al 31 de marzo de 2020 y 31 de diciembre de 2019 la Sociedad no tiene cuotas de carácter contingentes reconocidos como ingresos.

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

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A. Y FILIAL

Notas a los Estados Financieros Consolidados Intermedios
al 31 de marzo de 2020 y al 2019 (no auditados) y al ejercicio terminado al 31 de diciembre 2019

NOTA 14 - Propiedades de Inversión (Continuación)

(e) La propiedad de inversión son activos mantenidos para generar ingresos por arrendamientos y corresponden a terrenos, edificios, proyectos inmobiliarios en curso y otras construcciones que se mantiene para explotarlos en régimen de arriendo o para obtener una plusvalía en su venta como consecuencia de los incrementos que se produzcan en el futuro en sus respectivos precios de mercado. La propiedad de inversión son reconocidas inicialmente a costo de adquisición lo que incluye principalmente su precio de compra y cualquier desembolso directamente atribuible. El grupo ha elegido como política contable para las valorizaciones subsecuentes de estos activos el modelo del valor razonable. Los beneficios o pérdidas derivados de las variaciones en el valor razonable de las propiedades de inversión se incluyen en los resultados del ejercicio en que se producen y no son objeto de amortización anual. Los resultados generados por el revalúo, no forman parte de la base imponible del Impuesto a la renta. El Grupo posee centros comerciales en los cuales mantiene tiendas propias y tiendas arrendadas a terceros. En estos casos, sólo la porción arrendada a terceras partes se considera Propiedad de inversión, reconociéndose las tiendas propias como Propiedad, Planta y Equipo en el estado de situación financiera.

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

Al 31 de marzo de 2020 y al 31 de diciembre de 2019 la Sociedad no tiene propiedades de inversión con restricciones al cobro de los ingresos derivados de las mismas o de los recursos obtenidos por su disposición.

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

Al 31 de marzo de 2020 y 31 de diciembre de 2019 la Sociedad no tiene propiedades de inversión con obligaciones contractuales para la adquisición, construcción o desarrollo de propiedades de inversión, o por concepto de reparaciones, mantenimiento y mejoras de las mismas.

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

Al 31 de marzo de 2020 y al 31 de diciembre de 2019 la Sociedad, no tiene gastos directos de operación relacionados con las propiedades de inversión que no generaron ingresos por concepto de rentas.

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

Al 31 de marzo de 2020 y al 31 de diciembre de 2019 la Sociedad no ha reconocido resultados por ventas de propiedad de inversión.

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

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A. Y FILIAL

Notas a los Estados Financieros Consolidados Intermedios
al 31 de marzo de 2020 y al 2019 (no auditados) y al ejercicio terminado al 31 de diciembre 2019

NOTA 15 - Otros pasivos financieros

La composición de los otros pasivos financieros es la siguiente:

Obligaciones Corrientes	31.03.2020 M\$	31.12.2019 M\$
Obligaciones con el público	475.133	176.079
Banco Santander (girados y no cobrados)	38.313	-
Total Corriente	513.446	176.079

Obligaciones No Corrientes	31.03.2020 M\$	31.12.2019 M\$
Obligaciones con el público	27.911.893	27.631.266
Total No Corriente	27.911.893	27.631.266

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

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A. Y FILIAL

Notas a los Estados Financieros Consolidados Intermedios
al 31 de marzo de 2020 y al 2019 (no auditados) y al ejercicio terminado al 31 de diciembre 2019

NOTA 15 - Otros pasivos financieros (Continuación)

Obligaciones con el público.

31.03.2020											Corriente		No corriente					Total M\$
Clases	R.U.T entidad deudora	Entidad deudora	País entidad deudora	R.U.T acreedor	Acreedor	País Acreedor	Moneda	Tipo Amortización	Tasa efectiva	Tasa nominal	hasta 90 días M\$	90 días a 1 año M\$	90 días a 1 año M\$	1 a 3 años M\$	3 a 5 años M\$	5 años y más M\$		
Bono Serie C	77.072.500-3	Sociedad de Rentas Comerciales S.A.	Chile	97.080.000-K	Banco Bice	Chile	UF	Al vencimiento	4,3	4,0	-	475.133	-	-	-	27.911.893	28.387.026	
Totales									4,3	4,0	-	475.133	-	-	-	27.911.893	28.387.026	

31.12.2019											Corriente		No corriente					Total M\$
Clases	R.U.T entidad deudora	Entidad deudora	País entidad deudora	R.U.T acreedor	Acreedor	País Acreedor	Moneda	Tipo Amortización	Tasa efectiva	Tasa nominal	hasta 90 días M\$	90 días a 1 año M\$	90 días a 1 año M\$	1 a 3 años M\$	3 a 5 años M\$	5 años y más M\$		
Bono Serie C	77.072.500-3	Sociedad de Rentas Comerciales S.A.	Chile	97.080.000-K	Banco Bice	Chile	UF	Al vencimiento	4,3	4,0	-	176.079	-	-	-	27.631.266	27.807.345	
Totales									4,3	4,0	-	176.079	-	-	-	27.631.266	27.807.345	

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

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

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

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A. Y FILIAL

Notas a los Estados Financieros Consolidados Intermedios
al 31 de marzo de 2020 y al 2019 (no auditados) y al ejercicio terminado al 31 de diciembre 2019

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

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

	31.03.2020 M\$	31.12.2019 M\$
Proveedores de bienes y servicios (a)	466.115	391.613
Honorarios	10.304	3.270
Otras cuentas por pagar	63.356	78.414
Totales	539.775	473.297

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

i. Proveedores con pagos al día

31.03.2020							
Tipo de proveedor	Montos según plazos de pago						Total M\$ al 31.03.2020
	Hasta 30 días M\$	31-60 M\$	61-90 M\$	91-120 M\$	121-365 M\$	366-más M\$	
Bienes	6.160	-	-	-	-	-	6.160
Servicios	315.189	-	-	-	-	-	315.189
Total	321.349	-	-	-	-	-	321.349

31.12.2019							
Tipo de proveedor	Montos según plazos de pago						Total M\$ al 31.12.2018
	Hasta 30 días M\$	31-60 M\$	61-90 M\$	91-120 M\$	121-365 M\$	366-más M\$	
Bienes	49.651	-	-	-	-	-	49.651
Servicios	384.217	-	-	-	-	-	384.217
Total	433.868	-	-	-	-	-	433.868

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

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A. Y FILIAL

Notas a los Estados Financieros Consolidados Intermedios
al 31 de marzo de 2020 y al 2019 (no auditados) y al ejercicio terminado al 31 de diciembre 2019

ii. Proveedores con pagos vencidos

31.03.2020							
Tipo de proveedor	Montos según plazos de pago						Total M\$ al 31.03.2020
	Hasta 30 días M\$	31-60 M\$	61-90 M\$	91-120 M\$	121-180 M\$	181-más M\$	
Bienes	-	2.727	(33)	-	-	(4.197)	(1.503)
Servicios	-	148.105	56.765	1.917	(35.164)	(25.355)	146.268
Total	-	150.832	56.732	1.917	(35.164)	(29.552)	144.765

31.12.2019							
Tipo de proveedor	Montos según plazos de pago						Total M\$ al 31.12.2018
	Hasta 30 días M\$	31-60 M\$	61-90 M\$	91-120 M\$	121-180 M\$	181-más M\$	
Bienes	-	48	400	-	-	(4.416)	(3.968)
Servicios	-	15.047	6.572	(32.735)	936	(28.107)	(38.287)
Total	-	15.095	6.972	(32.735)	936	(32.523)	(42.255)

NOTA 17 - Otros pasivos no financieros corrientes y no corrientes

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

Otros Pasivos, Corriente	31.03.2020 M\$	31.12.2019 M\$
Reservas inmobiliarias	4.000	10.000
Anticipos de clientes inmobiliarios	1.631.029	1.372.672
Totales	1.635.029	1.382.672

Al 31 de marzo de 2020 y al 31 de diciembre de 2019, en el rubro otros pasivos no financieros no corrientes se presenta en saldo de M\$106.702 y M\$107.817, respectivamente, correspondientes a valores recibidos en garantía.

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

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A. Y FILIAL

Notas a los Estados Financieros Consolidados Intermedios
al 31 de marzo de 2020 y al 2019 (no auditados) y al ejercicio terminado al 31 de diciembre 2019

NOTA 18 - Patrimonio

Los movimientos experimentados por el patrimonio al 31 de marzo de 2020 y al 31 de diciembre de 2019, se detallan en los estados de cambios en el patrimonio neto.

a) Capital

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

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

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

Entre el 31 de marzo de 2020 y el 31 de diciembre de 2019, no se registran movimientos por emisiones, rescates, cancelaciones, reducciones o cualquier otro tipo de circunstancias.

b) Política de dividendos

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

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

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

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A. Y FILIAL

Notas a los Estados Financieros Consolidados Intermedios
al 31 de marzo de 2020 y al 2019 (no auditados) y al ejercicio terminado al 31 de diciembre 2019

NOTA 18 – Patrimonio (continuación)

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

Política de inversiones

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

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

Administración del capital de trabajo

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

NOTA 19 - Ganancia por acción

Ganancia básica por acción

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

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

		31.03.2020	31.12.2019
Ganancia atribuible a los controladores	M\$	769.408	18.268.822
Número de acciones comunes en circulación	Unidades	9.000.000	9.000.000
Ganancia básica por acción	\$	85,49	2.029,87

Ganancia diluida por acción

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

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

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A. Y FILIAL

Notas a los Estados Financieros Consolidados Intermedios
al 31 de marzo de 2020 y al 2019 (no auditados) y al ejercicio terminado al 31 de diciembre 2019

NOTA 20 - Activos y pasivos financieros

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

31.03.2020	Corriente M\$	No corriente M\$	Valor razonable M\$	Costo amortizado M\$
Activos				
Efectivo y equivalentes al efectivo	3.403.912	-	3.297.739	106.173
Otros Activos Financieros	288.643	-	288.643	-
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	434.545	-	-	434.545
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas	231.395	-	-	231.395
Totales	4.358.495	-	3.586.382	772.113
Pasivos				
Otros pasivos financieros	513.446	27.911.893	-	28.425.340
Cuentas por pagar y otras cuentas por pagar	539.775	-	-	539.775
Cuentas por pagar a entidades relacionadas	1.867.017	-	-	1.867.017
Totales	2.920.238	27.911.893	-	30.832.131
31.12.2018	Corriente M\$	No corriente M\$	Valor razonable M\$	Costo amortizado M\$
Activos				
Efectivo y equivalentes al efectivo	6.345.834	-	6.320.284	25.550
Otros Activos Financieros	526.575	-	526.575	-
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	571.460	-	-	571.460
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas	437.005	-	-	437.005
Totales	7.880.874	-	6.846.859	1.034.015
Pasivos				
Otros pasivos financieros	212.992	26.820.274	-	27.063.266
Cuentas por pagar y otras cuentas por pagar	296.781	-	-	296.781
Cuentas por pagar a entidades relacionadas	6.795	-	-	6.795
Totales	516.568	26.820.274	-	27.366.842

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

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A. Y FILIAL

Notas a los Estados Financieros Consolidados Intermedios
al 31 de marzo de 2020 y al 2019 (no auditados) y al ejercicio terminado al 31 de diciembre 2019

NOTA 21 - Ingresos y Costos

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

a) Ingresos de actividades ordinarias

Ingresos ordinarios	31.03.2020 M\$	31.03.2019 M\$
Ingresos Arriendos a terceros	961.096	551.877
Ingresos Arriendos a empresas relacionadas	1.455.614	1.234.995
Total Ingresos ordinarios	2.416.710	1.786.872

b) Otros Ingresos por Función

Otros Ingresos por Función	31.03.2020 M\$	31.03.2019 M\$
Venta Activo Fijo	-	1.135
Total Otros Ingresos por Función	-	1.135

c) Costos de ventas

Costos de ventas	31.03.2020 M\$	31.03.2019 M\$
Contribuciones	(252.425)	(245.773)
Otros gastos de inmuebles	(152.335)	(209.469)
Total Costos de venta	(404.760)	(455.242)

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

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A. Y FILIAL

Notas a los Estados Financieros Consolidados Intermedios
al 31 de marzo de 2020 y al 2019 (no auditados) y al ejercicio terminado al 31 de diciembre 2019

NOTA 22 - Gastos de administración

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

Gastos de administración y venta	31.03.2020 M\$	31.03.2019 M\$
Sueldos, salarios y bonificaciones del personal (1)	(174.815)	(191.903)
Asesorías	(37.578)	(25.024)
Patentes municipales	(69.534)	(63.229)
Deudores incobrables	(9.228)	(134)
Nuevos proyectos	-	(135)
Arriendos pagados	-	(40.278)
Gastos generales de administración	(60.615)	(104.197)
Depreciación del ejercicio	(17.977)	(14.207)
Total Gastos de administración y venta	(369.747)	(439.107)

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

Gastos de Personal	31.03.2020 M\$	31.03.2019 M\$
Sueldos y salarios	(149.244)	(168.937)
Beneficios a corto plazo a los empleados	(12.986)	(7.467)
Leyes Sociales	(2.974)	(5.764)
Otros gastos de personal	(9.611)	(9.735)
Totales	(174.815)	(191.903)

NOTA 23 – Otros Gastos por Función

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

Otros Gastos, por Función	31.03.2020 M\$	31.03.2019 M\$
Donaciones	-	(7.600)
Total Otros Gastos, por Función	-	(7.600)

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

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A. Y FILIAL

Notas a los Estados Financieros Consolidados Intermedios
al 31 de marzo de 2020 y al 2019 (no auditados) y al ejercicio terminado al 31 de diciembre 2019

NOTA 24 - Costos financieros

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

Costos Financieros	31.03.2020 M\$	31.03.2019 M\$
Intereses devengados por Bonos	(295.905)	(284.304)
Comisiones Bancarias	(786)	(3.775)
Comisiones Corredores de Bolsa	-	-
Perdida Fondos Mutuos	(284.149)	-
Total Costos Financieros	(580.840)	(288.079)

NOTA 25 - Resultados por unidades de reajuste

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

Resultados con unidades reajustables	31.03.2020 M\$	31.03.2019 M\$
Reajustes percibidos	31.058	(159)
Reajustes devengados	(73.091)	618
Totales	(42.033)	459

NOTA 26- Ingresos financieros

Ingresos Financieros	31.03.2020 M\$	31.03.2019 M\$
Ingresos Financieros	-	131.493
Reajustes Financieros	15.090	(2.322)
Total Ingresos Financieros	15.090	129.171

NOTA 27 - Medio ambiente

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

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

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A. Y FILIAL

Notas a los Estados Financieros Consolidados Intermedios
al 31 de marzo de 2020 y al 2019 (no auditados) y al ejercicio terminado al 31 de diciembre 2019

NOTA 28 - Políticas de gestión de riesgos

Administración de Riesgos Financieros

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

Sociedad de Rentas Comerciales S.A. ha identificado una serie de riesgos a los cuales se encuentra expuesta, los cuales son gestionados mediante sistemas de identificación, medición y control. Para hacer frente a estos riesgos, Sociedad de Rentas Comerciales S.A. ha implementado una serie de políticas y medidas tendientes a mitigar su impacto. Mensualmente sesiona un Comité de Finanzas cuyo foco principal está en revisar la evolución de los activos y pasivos de la compañía, la cartera de inversiones financieras y la coyuntura de mercado.

Los riesgos que se han identificado son los siguientes:

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

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

Riesgo de Liquidez

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

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

Adicionalmente, el alto nivel de liquidez de la Sociedad le permite mantener líneas de financiamiento bancario no utilizadas.

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

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

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A. Y FILIAL

Notas a los Estados Financieros Consolidados Intermedios
al 31 de marzo de 2020 y al 2019 (no auditados) y al ejercicio terminado al 31 de diciembre 2019

NOTA 28 - Políticas de gestión de riesgos (Continuación)

Riesgo de Liquidez, continuación

30.03.2020

Tipo de Amortización	Hasta 90 días M\$	Más de 90 días hasta 1 año M\$	De 1 a 2 años M\$	De 2 a 3 años M\$	De 3 a 4 años M\$	De 4 a 5 años M\$	5 años o más M\$	Total Deuda M\$
Capital	-	-	-	-	-	1.299.898	27.297.562	28.597.460
Intereses	566.344	566.344	1.132.688	1.132.688	1.132.688	1.106.945	5.406.007	11.043.704
Totales	566.344	566.344	1.132.688	1.132.688	1.132.688	2.406.843	32.703.569	39.641.164

Riesgo de Crédito

El concepto de riesgo de crédito es empleado por Sociedad de Rentas Comerciales S.A. para referirse a aquella incertidumbre financiera, a distintos horizontes de tiempo, relacionada con el cumplimiento de las obligaciones suscritas por contrapartes, al momento de ejercer derechos contractuales para recibir efectivo u otros activos financieros por parte de Sociedad de Rentas Comerciales S.A. En términos de la exposición al riesgo de crédito y su concentración por tipo de instrumento financiero, la Sociedad presenta la siguiente distribución al 31 de marzo de 2020 y al 31 de diciembre de 2019:

31.03.2020

Clasificaciones	Grupo M\$	Tipo M\$	Contraparte	Exposición M\$	Exposición %
Valor Justo con cambios en resultados	Efectivo y equivalentes al efectivo	Fondos Mutuos	Bancos	3.297.739	75,66
Valor Justo con cambios en resultados	Otros Activos Financieros	Otros Activos Financ	Bancos	288.643	6,62
Préstamos y cuentas por cobrar	Efectivo y equivalentes al efectivo	Saldos en banco	Bancos	106.173	2,44
Préstamos y cuentas por cobrar	Deudores comerciales y otras ctas por cobrar	Deudores comercial	Cliente nacionales	434.545	9,97
Préstamos y cuentas por cobrar	Empresas Relacionadas	Ctas por cobrar ent	Clientes relacionac	231.395	5,31
Exposición Total				4.358.495	100,00

31.12.2019

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

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

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A. Y FILIAL

Notas a los Estados Financieros Consolidados Intermedios
al 31 de marzo de 2020 y al 2019 (no auditados) y al ejercicio terminado al 31 de diciembre 2019

NOTA 28 - Políticas de gestión de riesgos (Continuación)

Riesgo de Crédito, continuación

a) Caracterización general:

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

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

b) Efecto de garantías sobre las exposiciones:

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

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

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

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

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

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

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A. Y FILIAL

Notas a los Estados Financieros Consolidados Intermedios
al 31 de marzo de 2020 y al 2019 (no auditados) y al ejercicio terminado al 31 de diciembre 2019

NOTA 28 - Políticas de gestión de riesgos (Continuación)

Riesgo de Crédito, continuación

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

La empresa cuenta con una cartera de clientes diversificada y de buena calidad crediticia, lo que se traduce en bajos niveles de morosidad. Adicionalmente, Sociedad de Rentas Comerciales S.A., pone a disposición de sus clientes toda su capacidad para potenciar sus ventas, lo que reduce de manera importante la posibilidad de impago por parte de éstos.

Riesgo de Mercado

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

Riesgo por Tasa de Interés

Al 31 de marzo de 2020 y 2019, el 100% de la deuda financiera de la Sociedad está pactada a una tasa de interés fija, por lo cual la Sociedad no considera ser sensibilizadas por tener mitigados los riesgos mediante las siguientes medidas:

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

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

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A. Y FILIAL

Notas a los Estados Financieros Consolidados Intermedios
al 31 de marzo de 2020 y al 2019 (no auditados) y al ejercicio terminado al 31 de diciembre 2019

NOTA 28 - Políticas de gestión de riesgos (Continuación)

Jerarquías de valor razonable

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

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

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

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

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

Al 31 de marzo de 2020	Nota	Valor razonable registrado M\$	Jerarquía Valor Razonable		
			Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3
			M\$	M\$	M\$
Efectivo y equivalentes al efectivo	6	3.297.739	3.297.739	-	-
Fondos Mutuos		3.297.739	3.297.739		
Otros Activos Financieros	7	598.132	598.132	-	-
Bonos - Cartera Administrada		288.643	288.643		
Activos financieros a valor razonable		3.895.871	3.895.871	-	-

Al 31 de diciembre de 2019	Nota	Valor razonable registrado M\$	Jerarquía Valor Razonable		
			Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3
			M\$	M\$	M\$
Efectivo y equivalentes al efectivo	6	1.278.385	1.278.385	-	-
Fondos Mutuos		1.278.385	1.278.385		
Otros Activos Financieros	7	559.592	559.592	-	-
Bonos - Cartera Administrada		559.592	559.592		
Activos financieros a valor razonable		1.837.977	1.837.977	-	-

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

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A. Y FILIAL

Notas a los Estados Financieros Consolidados Intermedios
al 31 de marzo de 2020 y al 2019 (no auditados) y al ejercicio terminado al 31 de diciembre 2019

NOTA 29 - Cauciones obtenidas de terceros

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

NOTA 30 - Contingencias y restricciones

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

- Restricciones asociadas a préstamos bancarios: Al 31 de marzo de 2020 y 31 de diciembre de 2019 no existen préstamos con el Banco ni restricciones asociadas a ello.
- Otras restricciones: Al 31 de marzo de 2020 y 2019, la Sociedad no tiene Otras Restricciones.
- Obligación en el cumplimiento de resguardos en los Bonos: La Sociedad deberá mantener al cierre de cada trimestre de los Estados Financieros, un “Nivel de endeudamiento consolidado”, no superior a 1,5 veces.

Pasivos	31.03.2020 M\$	31.12.2019 M\$
Pasivos Corrientes	4.626.611	3.998.548
Pasivos No Corrientes	60.614.208	60.385.047
Patrimonio	145.692.138	144.922.730
Total Pasivos	210.932.957	209.306.325

Razón de Endeudamiento	31.03.2020 M\$	31.12.2019 M\$
Covenants de endeudamiento debe ser menor a 1,5 veces		
Situación Actual		
(Pasivo Corriente + Pasivo No Corriente) / Patrimonio veces	0,448	0,444
Cumplimiento Covenants	cumple	cumple
Holgura de endeudamiento	153.297.387	153.000.501

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

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A. Y FILIAL

Notas a los Estados Financieros Consolidados Intermedios
al 31 de marzo de 2020 y al 2019 (no auditados) y al ejercicio terminado al 31 de diciembre 2019

NOTA 30 - Contingencias y restricciones (Continuación)

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

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

Garantías	31.03.2020 M\$	31.12.2019 M\$
a) Activos totales	210.932.957	209.306.325
b) Activos en garantía (pre contrato)	-	-
c) Activos en garantía (post contrato)	-	-
Covenants de garantías menor o igual al 10% del total de activos		
Situación Actual (c / a)	0%	0%
Porcentaje de Cumplimiento Covenants	100%	100%
Holgura	21.093.296	20.930.633

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

La Sociedad al 31 de marzo de 2020 y al 31 de diciembre de 2019 no ha constituido nuevas garantías posteriores a la firma del contrato con el Banco BICE, correspondiente a la colocación de bonos serie C por UF 1.000.000.-

NOTA 31 - Hechos posteriores

Entre el 31 de marzo de 2020 y la fecha de emisión de los presentes Estados Financieros, la Sociedad ha identificado impactos acotados por efectos de la pandemia en nuestros resultados para el año 2020 y menor para el año 2021. Esto debido a que la mayoría de nuestros principales operadores siguen operando.

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