

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A. Y FILIALES

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

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

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

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

Responsabilidad de la Administración por los estados financieros consolidados

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

Responsabilidad del Auditor

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

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

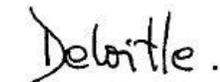
Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionarnos una base para nuestra opinión de auditoría.

Opinión

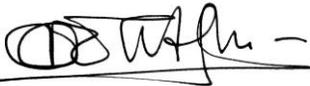
En nuestra opinión, los mencionados estados financieros presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera de Sociedad de Rentas Comerciales S.A. y filiales al 31 de diciembre de 2020 y los resultados de sus operaciones y los flujos de efectivo por el año terminado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

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

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



Marzo 31, 2021
Santiago, Chile



Jorge Ortiz Martínez
RUT: 12.070.100-2
Socio

Estados Financieros Consolidados

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A. Y FILIALES

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019.



SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A. Y FILIALES

CONTENIDO

Estados de Situación Financiera Consolidados

Estados de Resultados Consolidados por Función

Estados de Resultados Integrales Consolidados

Estados de Cambios en el Patrimonio Consolidados

Estados de Flujos de Efectivo Directo Consolidados

Notas a los Estados Financieros Consolidados

M\$: Cifras expresadas en miles de pesos chilenos

UF : Cifras expresadas en unidades de fomento

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A. Y FILIALES

Estados de Situación Financiera Consolidados
al 31 de diciembre de 2020 y 2019

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

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

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A. Y FILIALES

Estados de Situación Financiera Consolidados
al 31 de diciembre de 2020 y 2019

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

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

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A. Y FILIALES

Estados de Resultados Consolidados
Al 31 de diciembre de 2020 y 2019

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

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

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A. Y FILIALES

Estados de Resultados Integrales Consolidados Al 31 de diciembre de 2020 y 2019

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

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

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A. Y FILIALES

Estados de Cambios en el Patrimonio Consolidados Al 31 de diciembre de 2020 y 2019

31 de Diciembre de 2020	Nota	Capital emitido M\$	Ganancias acumuladas M\$	Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora M\$	Patrimonio total M\$
Saldo inicial al 1 de enero de 2020	19	37.943.617	106.979.113	144.922.730	144.922.730
Incremento (disminución) del patrimonio por correcciones de errores			(345.132)	(345.132)	(345.132)
Saldo Inicial Reexpresado al 1 de enero 2020		37.943.617	106.633.981	144.577.598	144.577.598
Cambios en patrimonio					
Ajuste a las ganancias acumuladas creacion filial			(1.255.181)	(1.255.181)	(1.255.181)
Ganancia del ejercicio		-	16.557.144	16.557.144	16.557.144
Incremento (decremento) por transferencia y otros cambios					
Dividendos Provisorios			(12.500.000)	(12.500.000)	(12.500.000)
Total cambios en patrimonio		-	2.801.963	2.801.963	2.801.963
Saldo final al 31 de diciembre de 2020	19	37.943.617	109.435.944	147.379.561	147.379.561

31 de Diciembre de 2019	Nota	Capital emitido M\$	Ganancias acumuladas M\$	Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora M\$	Patrimonio total M\$
Saldo inicial al 1 de enero de 2019	19	37.943.617	90.500.525	128.444.142	128.444.142
Cambios en patrimonio					
Ganancia del ejercicio		-	18.268.822	18.268.822	18.268.822
Incremento (decremento) por transferencia y otros cambios					
Dividendos			(1.790.234)	(1.790.234)	(1.790.234)
Total cambios en patrimonio		-	16.478.588	16.478.588	16.478.588
Saldo final al 31 de diciembre de 2019	19	37.943.617	106.979.113	144.922.730	144.922.730

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

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A. Y FILIALES

Estados de Cambios en el Patrimonio Consolidados
Al 31 de diciembre de 2020 y 2019

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

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

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A. Y FILIALES

INDICE

NOTA 1 - Información general de la sociedad	10
NOTA 2 - Bases de presentación de los Estados Financieros	11
NOTA 3 - Pronunciamientos Contables	15
NOTA 4 - Políticas contables significativas	16
NOTA 5 – Información financiera por segmento	27
NOTA 6 - Efectivo y equivalentes al efectivo	28
NOTA 7- Otros Activos Financieros Corrientes	29
NOTA 8 - Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	29
NOTA 9 - Cuentas por cobrar y pagar a entidades relacionadas	33
NOTA 10 - Transacciones con entidades relacionadas más significativas	34
NOTA 11 - Inventarios	36
NOTA 12 - Impuestos a las ganancias e impuestos diferidos	36
NOTA 13 - Otros activos no financieros corrientes y no corrientes	38
NOTA 14 - Propiedades planta y equipos	39
NOTA 15 - Propiedades de inversión	42
NOTA 16 - Otros pasivos financieros	45
NOTA 17 - Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	48
NOTA 18 - Otros pasivos no financieros corrientes y no corrientes	49
NOTA 19 - Patrimonio	50
NOTA 20 - Ganancias por acción	51
NOTA 21 - Activos y pasivos financieros	52
NOTA 22 - Ingresos y costos	53
NOTA 23 – Gastos de administración y ventas	54
NOTA 24 - Otros gastos por función	54
NOTA 25- Costos financieros	55
NOTA 26- Resultado con unidades reajustables	55
NOTA 27 - Ingresos financieros	55
NOTA 28 - Medio ambiente	55
NOTA 29 - Políticas de gestión y riesgos	56
NOTA 30 - Cauciones obtenidas de terceros	62
NOTA 31 - Contingencias y restricciones	63
NOTA 32 - Hechos posteriores	64

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A. Y FILIALES

Notas a los Estados Financieros Consolidados
Al 31 de diciembre de 2020 y 2019
(Expresados en miles de pesos chilenos – M\$)

NOTA 1 - Información general de la Sociedad

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

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

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

Con fecha 30 de octubre de 2013, la Comisión para el Mercado Financiero (en adelante la CMF) autorizó la inscripción de la Sociedad como emisor de valores de oferta pública con el N°1112, quedando sujeta a la supervisión de dicha Superintendencia.

Con fecha 12 de diciembre de 2018 se aportó el centro comercial “Mall Puerta del Mar” ubicado en la ciudad de La Serena, a la Sociedad filial Inmobiliaria la Serena SpA.

Con fecha 28 de septiembre de 2020 se crea la filial “Inmobiliaria Vicuña Mackenna SpA”, ubicado en la ciudad de Santiago, comuna de La Florida. Producto de lo anterior, los saldos comparativos no se ven impactados por esta operación debido a que dicho activo se consolida con Sociedad de Rentas Comerciales al 31 de diciembre de 2020.

Sociedad de Rentas Comerciales S.A, y sus filiales en adelante la “Compañía” o “el Grupo” o “la Sociedad”.

Descripción del negocio

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

Actualmente, la principal actividad de la Sociedad es la explotación comercial por medio de arriendo y/o venta de sus edificios y construcciones que conforman centros comercial y edificios de departamentos.

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

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A. Y FILIALES

Notas a los Estados Financieros Consolidados
Al 31 de diciembre de 2020 y 2019
(Expresados en miles de pesos chilenos – M\$)

NOTA 1 - Información general de la Sociedad (continuación)

Propiedad y control de la entidad

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

PROPIEDAD Y CONTROL	RUT	Nº de Acciones	Participación total
DT Inmobiliaria S.A.	76.058.268-9	8.999.973	99,9997%
Cerro Mayo SpA	77.288.038-3	9	0,0001%
DT Huillinco SpA	77.288.036-7	9	0,0001%
Peñuelas Corp SpA	77.288.037-5	9	0,0001%
TOTALES		9.000.000	100%

Dada la integración operativa y comercial existente con sus sociedades relacionadas Derco S.A., Dercocenter S.A. y Sodimac S.A. principalmente, la Sociedad mantiene una concentración de ingresos con estas relacionadas, lo que representa el 44,97% al 31 de diciembre de 2020 y 53,09% al 31 de diciembre 2019.

NOTA 2 - Bases de presentación de los Estados Financieros Consolidados

a) Período Contable

Los presentes Estados Financieros Consolidados cubren los siguientes períodos:

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

b) Bases de Preparación de los Estados Financieros Consolidados

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

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

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

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A. Y FILIALES

Notas a los Estados Financieros Consolidados
Al 31 de diciembre de 2020 y 2019
(Expresados en miles de pesos chilenos – M\$)

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 Filiales, que manifiesta expresamente que se han aplicado en su totalidad los principios y criterios incluidos en las Normas Internacionales de Información Financiera, emitidas por el International Accounting Standard Board (“IASB”), y representan la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas internacionales.

d) Aprobación de los Estados Financieros Consolidados

Estos estados financieros consolidados fueron aprobados por el Directorio de la Sociedad y debidamente autorizados para su publicación con fecha 31 de marzo de 2021.

e) Uso de estimaciones y juicios

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

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

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

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

f) Clasificación de saldos en corrientes y no corrientes

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

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

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

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A. Y FILIALES

Notas a los Estados Financieros Consolidados
Al 31 de diciembre de 2020 y 2019
(Expresados en miles de pesos chilenos – M\$)

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 sus Filiales, incluyendo todos sus activos, pasivos, ingresos, gastos y flujo de efectivo después de efectuar los ajustes y eliminaciones relacionadas con las transacciones entre las compañías que forman parte de la consolidación. Sociedad de Rentas Comerciales S.A. es dueña del 100% de las filiales con participación en forma directa en Inmobiliaria La Serena SpA. y de Inmobiliaria Vicuña Mackenna SpA.

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

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A. Y FILIALES

Notas a los Estados Financieros Consolidados
Al 31 de diciembre de 2020 y 2019
(Expresados en miles de pesos chilenos – M\$)

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.

k) Reclasificaciones

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

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

Explicación reclasificaciones:

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

l) Correcciones

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

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

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A. Y FILIALES

Notas a los Estados Financieros Consolidados
Al 31 de diciembre de 2020 y 2019
(Expresados en miles de pesos chilenos – M\$)

NOTA 3 - Pronunciamientos Contables

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

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

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

NOTA 3 - Pronunciamientos Contables (Continuación)

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

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

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

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A. Y FILIALES

Notas a los Estados Financieros Consolidados
Al 31 de diciembre de 2020 y 2019
(Expresados en miles de pesos chilenos – M\$)

NOTA 4 - Políticas contables significativas

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

a) Transacciones con Partes Relacionadas

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

b) Moneda de presentación y moneda funcional

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

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

c) Conversión de saldos en unidades de fomento

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

	31.12.2020	31.12.2019
Unidad de Fomento	29.070,33	28.309,94

d) Activos y Pasivos Financieros

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

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

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A. Y FILIALES

Notas a los Estados Financieros Consolidados
Al 31 de diciembre de 2020 y 2019
(Expresados en miles de pesos chilenos – M\$)

NOTA 4 - Políticas contables significativas (Continuación)

▪ **Activos y pasivos medidos a costo amortizado**

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

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

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

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

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

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

▪ **Activos y pasivos medidos a valor razonable**

Valor razonable de un activo o pasivo en una fecha dada, es el monto por el cual dicho activo podría ser intercambiado y, en el caso de un pasivo, liquidado, en esa fecha entre dos partes, independientes y con toda la información disponible, que 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.

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

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A. Y FILIALES

Notas a los Estados Financieros Consolidados
Al 31 de diciembre de 2020 y 2019
(Expresados en miles de pesos chilenos – M\$)

NOTA 4 - Políticas contables significativas (Continuación)

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

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

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

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

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

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

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

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

▪ **Préstamos que devengan intereses**

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

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

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A. Y FILIALES

Notas a los Estados Financieros Consolidados
Al 31 de diciembre de 2020 y 2019
(Expresados en miles de pesos chilenos – M\$)

NOTA 4 - Políticas contables significativas (Continuación)

▪ Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar

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

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, la Sociedad tiene cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar que se presentan en Nota 17.

e) Deterioro de Activos Financieros

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

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

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

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

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

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

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A. Y FILIALES

Notas a los Estados Financieros Consolidados
Al 31 de diciembre de 2020 y 2019
(Expresados en miles de pesos chilenos – M\$)

NOTA 4 - Políticas contables significativas (Continuación)

f) Deterioro de Activos no Financieros

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

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

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

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

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

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

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

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

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A. Y FILIALES

Notas a los Estados Financieros Consolidados
Al 31 de diciembre de 2020 y 2019
(Expresados en miles de pesos chilenos – M\$)

NOTA 4 - Políticas contables significativas (Continuación)

g) Inventarios

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

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

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

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

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

h) Propiedades, planta y equipos

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

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

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

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A. Y FILIALES

Notas a los Estados Financieros Consolidados
Al 31 de diciembre de 2020 y 2019
(Expresados en miles de pesos chilenos – M\$)

NOTA 4 - Políticas contables significativas (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.

i) Propiedades de Inversión

Las propiedades de inversión corresponden a terrenos, edificios, proyectos inmobiliarios en curso y otras construcciones que se mantienen para explotarlos en régimen de arriendo. Las propiedades de inversión son reconocidas inicialmente a costo de adquisición lo que incluye principalmente su precio de compra y cualquier desembolso directamente atribuible. Con posterioridad a la valoración inicial la Sociedad ha optado por valorizar sus propiedades de inversión en operación a su valor razonable. Los beneficios o pérdidas derivados de las variaciones en el valor razonable de las propiedades de inversión se incluyen en los resultados del ejercicio en que se producen.

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

Medición del Valor Razonable Nivel II:

El valor razonable de nivel II de las propiedades de inversión corresponde a la valoración 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.

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A. Y FILIALES

Notas a los Estados Financieros Consolidados
Al 31 de diciembre de 2020 y 2019
(Expresados en miles de pesos chilenos – M\$)

NOTA 4 - Políticas contables significativas (Continuación)

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

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

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

j) Provisiones

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

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

Las provisiones son reconocidas cuando:

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

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

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

k) Beneficios a los Empleados

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

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

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A. Y FILIALES

Notas a los Estados Financieros Consolidados
Al 31 de diciembre de 2020 y 2019
(Expresados en miles de pesos chilenos – M\$)

NOTA 4 - Políticas contables significativas (Continuación)

l) Impuesto a las Ganancias e Impuestos diferidos

Impuesto a la Renta

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

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

Impuestos Diferidos

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

m) Reconocimiento de Ingresos, Gastos Operacionales y Financieros

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

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

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

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A. Y FILIALES

Notas a los Estados Financieros Consolidados
Al 31 de diciembre de 2020 y 2019
(Expresados en miles de pesos chilenos – M\$)

NOTA 4 - Políticas contables significativas (Continuación)

n) Arrendamientos

Cuando la Sociedad es el arrendador - arrendamiento operativo

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

Los bienes arrendados bajo régimen operativo corresponden a terrenos y bienes raíces, la reconciliación de los pagos mínimos de arrendamiento operativo se presentación en Nota 15 d).

Adicionalmente la Sociedad mantiene contratos de subarrendamiento, los que se clasifican bajo régimen operativo, corresponden a terrenos y bienes raíces, conforme a lo indicado en Nota 15 d), se valorizan al modelo de costo.

ñ) Efectivo y Equivalentes al Efectivo

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

o) Bases de Conversión

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

p) Segmentos

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

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

sujeto a riesgos y rendimientos diferentes a los otros segmentos que operan en otros entornos económicos.

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

- Compraventa y Explotación de bienes raíces

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A. Y FILIALES

Notas a los Estados Financieros Consolidados
Al 31 de diciembre de 2020 y 2019
(Expresados en miles de pesos chilenos – M\$)

NOTA 4 - Políticas contables significativas (Continuación)

q) Distribución de Dividendos

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

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

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

r) Ganancia por Acción

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

s) Otros pasivos no financieros

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

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A. Y FILIALES

Notas a los Estados Financieros Consolidados
Al 31 de diciembre de 2020 y 2019
(Expresados en miles de pesos chilenos – M\$)

NOTA 5 – Información financiera por segmento

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

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

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

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A. Y FILIALES

Notas a los Estados Financieros Consolidados
Al 31 de diciembre de 2020 y 2019
(Expresados en miles de pesos chilenos – M\$)

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

a) Caja

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

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

b) Bancos

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

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

c) Depósito a Plazo

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

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

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A. Y FILIALES

Notas a los Estados Financieros Consolidados
Al 31 de diciembre de 2020 y 2019
(Expresados en miles de pesos chilenos – M\$)

NOTA 6 - Efectivo y equivalentes al efectivo (Continuación)

d) Fondos Mutuos

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

FONDOS MUTUOS	N° cuotas	Valor Cuota \$	Saldo M\$
Al 31 de diciembre de 2020			
BTG Pactual Money Market Serie A	290.654,8596	1.840,9021	535.067
Santander Monetario Ejecutiva	801.646,9203	1.434,9757	1.150.344
Banco Estado - Fondo Conveniencia Serie I	2.374.562,1901	1.356,6744	3.221.508
Total			4.906.919
Al 31 de diciembre de 2019			
Scotiabank Azul Corporativo - Serie V	381.545,6527	1.602,0334	611.249
Santander Monetario Inversionista	4.099,2690	46.352,2122	190.010
Santander Monetario Corporativa	326.003,7687	1.449,3639	472.498
Santander Monetario Ejecutiva	3.252,3196	1.422,7971	4.628
Total			1.278.385

NOTA 7- Otros activos financieros

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

Otras Activos Financieros Corrientes	31.12.2020 M\$	31.12.2019 M\$
Bonos	137.560	559.591
Total Otros Activos Financieros Corrientes	137.560	559.591

NOTA 8 - Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar

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

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

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A. Y FILIALES

Notas a los Estados Financieros Consolidados
Al 31 de diciembre de 2020 y 2019
(Expresados en miles de pesos chilenos – M\$)

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

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

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

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

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

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

31.12.2020	CARTERA NO SECURITIZADA				CARTERA SECURITIZADA				
Tramo de morosidad	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	42	93.396	-	-	-	-	-	-	93.396
1-30 días	21	823.960	-	-	-	-	-	-	823.960
31-60 días	18	581.584	-	-	-	-	-	-	581.584
61-90 días	8	9.901	-	-	-	-	-	-	9.901
91-120 días	15	95.045	-	-	-	-	-	-	95.045
121-150 días	10	14.382	-	-	-	-	-	-	14.382
151-180 días	11	30.443	-	-	-	-	-	-	30.443
181-210 días	12	2.712.612	-	-	-	-	-	-	2.712.612
211-250 días	10	10.935	-	-	-	-	-	-	10.935
> 250 días	39	43.186	-	-	-	-	-	-	43.186
Total	186	4.415.444	-	-	-	-	-	-	4.415.444

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A. Y FILIALES

Notas a los Estados Financieros Consolidados
Al 31 de diciembre de 2020 y 2019
(Expresados en miles de pesos chilenos – M\$)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A. Y FILIALES

Notas a los Estados Financieros Consolidados
Al 31 de diciembre de 2020 y 2019
(Expresados en miles de pesos chilenos – M\$)

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

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

La Sociedad evalúa de forma prospectiva las pérdidas crediticias esperadas.

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

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

- i) Importe en libros de deudas comerciales que se encuentren protestados o en cobranza judicial.

La Sociedad no mantiene cheques en cobranza judicial.

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

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

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

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

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A. Y FILIALES

Notas a los Estados Financieros Consolidados
Al 31 de diciembre de 2020 y 2019
(Expresados en miles de pesos chilenos – M\$)

NOTA 9 - Cuentas por cobrar y pagar a entidades relacionadas

a) Cuentas por cobrar a entidades relacionadas

Rut entidad relacionada	Entidad relacionada	Naturaleza de la relación	Descripción del Saldo	País donde esta establecida la entidad relacionada	Corriente	
					31.12.2020 M\$	31.12.2019 M\$
76.762.740-8	Sociedad Com. de Repuestos S.A.	Relacionada del controlador	Arriendos	Chile	7.730	1.025
76.053.885-K	Dercorp S.A.	Relacionada del controlador	Préstamos	Chile	-	327
96.792.430-K	Sodimac S.A.	Relacionada del controlador	Arriendos	Chile	67.874	204.839
76.119.718-5	Inmobiliaria Nueva Costanera Spa	Relacionada del controlador	Arriendos	Chile	-	59.867
76.338.177-3	DT Peñuelas S.A.	Relacionada del controlador	Arriendos	Chile	8.482	3.665
76.053.885-K	Dercorp S.A.	Relacionada del controlador	Arriendos	Chile	21.432	184.137
76.418.751-2	4 Life Seguros de Vida S.A.	Relacionada del controlador	Arriendos	Chile	7.820	68.424
76.338.126-9	DT D y D S.A.	Relacionada del controlador	Arriendos	Chile	-	57.488
96.831.560-9	The English Fashion Spa	Relacionada del controlador	Arriendos	Chile	-	57.278
Totales					113.338	637.050

b) Cuentas por pagar a entidades relacionadas

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

Rut entidad relacionada	Entidad relacionada	Naturaleza de la relación	Descripción del Saldo	País donde esta establecida la entidad relacionada	Corriente	
					31.12.2020 M\$	31.12.2019 M\$
94.141.000-6	Derco S.A.	Controlador Común	Préstamos	Chile	8.444	-
76.022.862-1	Servicios Operac., Comer. y Adm. S.A.	Relacionada del controlador	Beneficios	Chile	16	-
76.156.978-3	Inversiones Gueimen Spa	Relacionada del controlador	Préstamos	Chile	-	43
76.053.885-K	Dercorp S.A.	Relacionada del controlador	Préstamos	Chile	1.111.735	1.846.488
77.288.038-3	Cerro Mayo Spa	Relacionada del controlador	Dividendo	Chile	13	-
77.288.036-7	DT Huillincó Spa	Relacionada del controlador	Dividendo	Chile	13	-
76.058.268-9	DT Inmobiliaria S.A.	Relacionada del controlador	Dividendo	Chile	12.499.961	-
77.288.037-5	Peñuecas Corp Spa	Relacionada del controlador	Dividendo	Chile	13	-
Totales					13.620.195	1.846.531

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A. Y FILIALES

Notas a los Estados Financieros Consolidados
Al 31 de diciembre de 2020 y 2019
(Expresados en miles de pesos chilenos – M\$)

NOTA 10 - Transacciones con entidades relacionadas más significativas

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

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

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A. Y FILIALES

Notas a los Estados Financieros Consolidados
Al 31 de diciembre de 2020 y 2019
(Expresados en miles de pesos chilenos – M\$)

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

a) Garantías constituidas a favor de los directores

No existen garantías constituidas a favor de los directores.

b) Remuneración personal clave de la gerencia

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

	Nº de ejecutivos	31.12.2020 M\$	31.12.2019 M\$
Directores	2	55.217	52.357
Ejecutivos Claves	5	277.535	342.117
		332.752	394.474

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	María Cecilia Moya	Abogado
		Miguel Soto	Subgerente administración y contratos

c) Compensaciones del personal clave de la Gerencia

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

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A. Y FILIALES

Notas a los Estados Financieros Consolidados
Al 31 de diciembre de 2020 y 2019
(Expresados en miles de pesos chilenos – M\$)

NOTA 11 - Inventarios

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

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

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

- Unidades Terminadas:** Corresponde al stock de inmuebles dispuestos para la venta en el transcurso normal de los negocios del grupo.
- Terrenos:** Corresponden a los lotes y macro lotes dispuestos para el desarrollo de proyectos inmobiliarios.
- Obras en curso:** Comprende a activos utilizados para desarrollar el proceso de construcción.

NOTA 12 - Impuesto a las ganancias e impuestos diferidos

a) Información General

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

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

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A. Y FILIALES

Notas a los Estados Financieros Consolidados
Al 31 de diciembre de 2020 y 2019
(Expresados en miles de pesos chilenos – M\$)

NOTA 12 - Impuestos a las ganancias e impuestos diferidos (Continuación)

c) Pasivos por Impuestos Corrientes

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

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

d) Resultado por impuestos a las ganancias

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

Resultado por Impuesto a las ganancias	31.12.2020 M\$	31.12.2019 M\$
Provisión impuesto a la renta	(822.538)	113.466
Diferencia provision impuesto a la renta	70.989	(1.035.669)
Efectos por impuesto diferido	(3.184.265)	(5.270.678)
Totales	(3.935.814)	(6.192.881)

e) Impuestos Diferidos

Los efectos de medición de los impuestos diferidos se reconocen en los resultados del ejercicio conforme a los criterios señalados en Nota 4 m), al 31 de diciembre de 2020 y al 31 de diciembre de 2019 el monto por impuestos diferidos alcanzó los M\$3.184.265 y M\$5.270.678 respectivamente.

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

	31.12.2020		31.12.2019	
	Activos M\$	Pasivos M\$	Activos M\$	Pasivos M\$
Provisión para vacaciones	24.008	-	10.250	-
Provisión incobrabilidad	68.450	-	27.884	-
Inventarios	-	371.601	-	-
Valorización y depreciación de Propiedades de Inversión y Propiedad, Planta y Equipo	-	36.678.616	-	32.684.098
Impuestos diferidos	92.458	37.050.217	38.134	32.684.098
Impuestos diferidos, neto		36.957.759		32.645.964

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A. Y FILIALES

Notas a los Estados Financieros Consolidados
Al 31 de diciembre de 2020 y 2019
(Expresados en miles de pesos chilenos – M\$)

NOTA – 12 Impuestos a las ganancias e impuestos diferidos (Continuación)

f) Movimientos por impuestos diferidos del Estado de Situación Financiera

	31.12.2020		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	54.324	4.366.119	5.327	5.276.005
Total Movimientos por Impuestos diferidos	92.458	37.050.217	38.134	32.684.098

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

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

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

NOTA 13 - Otros activos no financieros corrientes y no corrientes

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

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, en el rubro otros activos no financieros no corrientes, se presentan principalmente gastos pagados por anticipado, además de garantías entregadas por concepto de arriendo de oficinas y bodega por M\$218.033 y M\$108.714.-, respectivamente.

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A. Y FILIALES

Notas a los Estados Financieros Consolidados
Al 31 de diciembre de 2020 y 2019
(Expresados en miles de pesos chilenos – M\$)

NOTA 14 - Propiedades, planta y equipos

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

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

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

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

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A. Y FILIALES

Notas a los Estados Financieros Consolidados
Al 31 de diciembre de 2020 y 2019
(Expresados en miles de pesos chilenos – M\$)

NOTA 14 - Propiedades, planta y equipos (Continuación)

(b) Movimientos en propiedades, planta y equipos

31 de Diciembre de 2020	Conceptos	Terrenos M\$	Edificios y Construcciones M\$	Maquinarias y equipos M\$	Vehículos M\$	Muebles y útiles M\$	Obras de Arte M\$	Totales M\$
Saldo inicial, neto	01.01.2020	2.283.039	-	39.706	5.330	325.150	43.128	2.696.353
Movimientos:	Adiciones	-	-	38.302	-	103.353	1.680	143.335
	Depreciación del período	-	-	(15.554)	(1.084)	(64.369)	-	(81.007)
	Movimientos, totales	-	-	22.748	(1.084)	38.984	1.680	62.328
	Saldos Finales	2.283.039	-	62.454	4.246	364.134	44.808	2.758.681

31 de diciembre de 2019	Conceptos	Terrenos M\$	Edificios y Construcciones M\$	Maquinarias y equipos M\$	Vehículos M\$	Muebles y útiles M\$	Obras de Arte M\$	Totales M\$
Saldo inicial, neto	01.01.2019	8.295.761	11.763.094	108.780	6.414	35.513	-	20.209.562
Movimientos:	Adiciones	-	4.898.927	34.645	-	332.531	43.128	5.309.231
	Reclasificaciones	(6.012.722)	(16.533.694)	-	-	-	-	(22.546.416)
	Bajas o Ventas	-	(128.327)	(93.495)	-	(14.696)	-	(236.518)
	Bajas y (altas) de depreciación acumulada	-	-	-	-	12.952	-	12.952
	Depreciación del período	-	-	(10.224)	(1.084)	(41.150)	-	(52.458)
	Movimientos, totales	(6.012.722)	(11.763.094)	(69.074)	(1.084)	289.637	43.128	(17.513.209)
	Saldos Finales	2.283.039	-	39.706	5.330	325.150	43.128	2.696.352

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

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

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

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

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

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

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

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

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A. Y FILIALES

Notas a los Estados Financieros Consolidados
Al 31 de diciembre de 2020 y 2019
(Expresados en miles de pesos chilenos – M\$)

NOTA 14 - Propiedades, planta y equipos (Continuación)

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

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

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

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

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

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

Propiedades, planta y equipos, neto	N° de Bienes	Valor Bruto M\$	Depreciación Acumulada M\$	Valor Neto M\$
Maquinaria y equipos	81	29.324	29.324	-
Instalaciones	4	11.686	11.686	-
Muebles y útiles	214	138.976	138.976	-
Total	299	179.986	179.986	-

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

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

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A. Y FILIALES

Notas a los Estados Financieros Consolidados
Al 31 de diciembre de 2020 y 2019
(Expresados en miles de pesos chilenos – M\$)

NOTA 15 - Propiedades de inversión

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

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

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

(b) Movimientos en propiedades de inversión

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

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

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

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

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

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A. Y FILIALES

Notas a los Estados Financieros Consolidados
Al 31 de diciembre de 2020 y 2019
(Expresados en miles de pesos chilenos – M\$)

NOTA 15 - 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 minimos arriendos operativos	31.12.2020 M\$	31.12.2019 M\$
Hasta un año	8.380.627	7.932.951
Entre uno y cinco años	46.372.560	42.798.811
Más de cinco años	1.325.038	4.843.369
Total	56.078.225	55.575.131

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

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

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

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

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

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

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

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A. Y FILIALES

Notas a los Estados Financieros Consolidados

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019

(Expresados en miles de pesos chilenos – M\$)

NOTA 15 - 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. La Sociedad ha elegido como política contable para las valorizaciones subsecuentes de estos activos el modelo del valor razonable. Los beneficios o pérdidas derivados de las variaciones en el valor razonable de las propiedades de inversión se incluyen en los resultados del ejercicio en que se producen y no son objeto de amortización anual. Los resultados generados por el revalúo, no forman parte de la base imponible del Impuesto a la renta. La sociedad posee centros comerciales en los cuales mantiene tiendas propias y tiendas arrendadas a terceros. En estos casos, sólo la porción arrendada a terceras partes se considera Propiedad de inversión, reconociéndose las tiendas propias como Propiedad, Planta y Equipo en el estado de situación financiera.

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

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

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

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

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

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

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

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

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A. Y FILIALES

Notas a los Estados Financieros Consolidados
Al 31 de diciembre de 2020 y 2019
(Expresados en miles de pesos chilenos – M\$)

NOTA 16 - Otros pasivos financieros

La composición de los otros pasivos financieros es la siguiente:

Obligaciones Corrientes	31.12.2020 M\$	31.12.2019 M\$
Obligaciones con el público	183.172	176.079
Obligaciones con Banco	700.148	-
Total Corriente	883.320	176.079

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

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A. Y FILIALES

Notas a los Estados Financieros Consolidados
Al 31 de diciembre de 2020 y 2019
(Expresados en miles de pesos chilenos – M\$)

NOTA 16 - Otros pasivos financieros (Continuación)

Obligaciones con el público.

31.12.2020											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	183.172	-	-	-	-	28.430.138	28.613.310	
Totales									4,3	4,0	183.172	-	-	-	-	28.430.138	28.613.310	

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 diciembre de 2020:

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

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A. Y FILIALES

Notas a los Estados Financieros Consolidados
Al 31 de diciembre de 2020 y 2019
(Expresados en miles de pesos chilenos – M\$)

NOTA 16 - Otros pasivos financieros (Continuación)

Obligaciones con Banco.

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

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

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

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A. Y FILIAL

Notas a los Estados Financieros Consolidados
Al 31 de diciembre de 2020 y 2019
(Expresados en miles de pesos chilenos – M\$)

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

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

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

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

i. Proveedores con pagos al día

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

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

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A. Y FILIAL

Notas a los Estados Financieros Consolidados
Al 31 de diciembre de 2020 y 2019
(Expresados en miles de pesos chilenos – M\$)

NOTA 17 – Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar (Continuación)

ii. Proveedores con pagos vencidos

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

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

NOTA 18 - Otros pasivos no financieros corrientes y no corrientes

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

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

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

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A. Y FILIAL

Notas a los Estados Financieros Consolidados
Al 31 de diciembre de 2020 y 2019
(Expresados en miles de pesos chilenos – M\$)

NOTA 19 - Patrimonio

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

a) Capital

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

Serie	Nº acciones suscritas	Nº acciones pagadas	Nº de acciones con derecho a voto
Serie Única	9.000.000	9.000.000	9.000.000

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

b) Política de dividendos

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

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

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

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

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A. Y FILIAL

Notas a los Estados Financieros Consolidados
Al 31 de diciembre de 2020 y 2019
(Expresados en miles de pesos chilenos – M\$)

NOTA 19 - 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 con 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 con el costo de capital.

Administración del capital de trabajo

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

NOTA 20 - Ganancia por acción

Ganancia básica por acción

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

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

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

Ganancia diluida por acción

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

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A. Y FILIAL

Notas a los Estados Financieros Consolidados
Al 31 de diciembre de 2020 y 2019
(Expresados en miles de pesos chilenos – M\$)

NO TA 21 - Activos y pasivos financieros

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

31.12.2020	Corriente M\$	No corriente M\$	Valor razonable M\$	Costo amortizado M\$
Activos				
Efectivo y equivalentes al efectivo	7.648.826	-	7.483.501	165.325
Otros Activos Financieros	137.560	-	137.560	-
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	4.162.222	-	-	4.162.222
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas	113.338	-	-	113.338
Totales	12.061.946	-	7.621.061	4.440.885
Pasivos				
Otros pasivos financieros	883.320	30.204.867	-	31.088.187
Cuentas por pagar y otras cuentas por pagar	569.266	-	-	569.266
Cuentas por pagar a entidades relacionadas	13.620.195	-	-	13.620.195
Totales	15.072.781	30.204.867	-	45.277.648
31.12.2019	Corriente M\$	No corriente M\$	Valor razonable M\$	Costo amortizado M\$
Activos				
Efectivo y equivalentes al efectivo	1.405.120	-	1.278.385	126.735
Otros Activos Financieros	559.591	-	559.591	-
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	684.647	-	-	684.647
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas	637.050	-	-	637.050
Totales	3.286.408	-	1.837.976	1.448.432
Pasivos				
Otros pasivos financieros	176.079	27.631.266	-	27.807.345
Cuentas por pagar y otras cuentas por pagar	473.297	-	-	473.297
Cuentas por pagar a entidades relacionadas	1.846.531	-	-	1.846.531
Totales	2.495.907	27.631.266	-	30.127.173

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A. Y FILIAL

Notas a los Estados Financieros Consolidados
Al 31 de diciembre de 2020 y 2019
(Expresados en miles de pesos chilenos – M\$)

NOTA 22 - Ingresos y Costos

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

a) Ingresos de actividades ordinarias

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

b) Costos de ventas

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

c) Otros Ingresos por Función

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

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A. Y FILIAL

Notas a los Estados Financieros Consolidados
Al 31 de diciembre de 2020 y 2019
(Expresados en miles de pesos chilenos – M\$)

NOTA 23 - Gastos de administración

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

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

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

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

NOTA 24 – Otros Gastos por Función

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

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

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A. Y FILIAL

Notas a los Estados Financieros Consolidados
Al 31 de diciembre de 2020 y 2019
(Expresados en miles de pesos chilenos – M\$)

NOTA 25 - Costos financieros

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

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

NOTA 26 - Resultados por unidades de reajuste

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

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

NOTA 27- Ingresos financieros

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

NOTA 28 - Medio ambiente

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

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A. Y FILIAL

Notas a los Estados Financieros Consolidados
Al 31 de diciembre de 2020 y 2019
(Expresados en miles de pesos chilenos – M\$)

NOTA 29 - Políticas de gestión de riesgos

Administración de Riesgos Financieros

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

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

Los riesgos que se han identificado son los siguientes:

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

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

Contingencia Covid-19

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

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

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A. Y FILIAL

Notas a los Estados Financieros Consolidados
Al 31 de diciembre de 2020 y 2019
(Expresados en miles de pesos chilenos – M\$)

NOTA 29 - Políticas de gestión de riesgos (Continuación)

Contingencia Covid-19, continuación

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

Acciones tomadas:

- **Protección de la salud de colaboradores:** aquellos colaboradores que se encuentran realizando trabajo de manera presencial desde el levantamiento de las cuarentenas cuentan con Kits de seguridad y protocolos basados en las recomendaciones de las autoridades sanitarias, separadores acrílicos, aforo reducido, dispensadores de alcohol gel, pediluvios, infografía preventiva. Para los trabajadores que, por razones de salud, enfermedades riesgosas, se encuentran en modalidad de teletrabajo, se les proporcionaron las facilidades para la instalación de sus herramientas de trabajo en el hogar.
- **Seguimiento de la morosidad de los instrumentos financieros y contratos de seguros:** se ha establecido un comité corporativo dedicado a dar un seguimiento continuo en estos aspectos. Al 31 de diciembre de 2020, varios clientes han solicitado descuentos temporales respecto a las condiciones establecidas en los contratos vigentes. Estos descuentos generaron un impacto acotado en el capital de trabajo, que no afecta de manera significativa la situación financiera de la Compañía y de esta forma se logrado acompañar a los clientes en una situación de dificultad transitoria.
- **Análisis de futuros requerimientos de capital y liquidez:** se ha establecido un comité corporativo, que monitorean periódicamente los requerimientos de capital y liquidez de la Sociedad. Al 31 de diciembre de 2020, la Sociedad mantiene indicadores financieros sólidos, dispone de liquidez y capacidad de generar líneas de financiamiento en el sector financiero a tasas históricamente bajas, que permite enfrentar eventuales requerimientos financieros sin afectar el normal desenvolvimiento del negocio. Dado lo excepcional de la situación, el directorio de la empresa autorizo aplicar una política transitoria de descuento a la renta de todo arrendatario clasificado como no esencial y que por ordenamiento gubernamental viera impedido su funcionamiento por encontrarse en cuarentena. Quedan fuera de esta política los arriendos relativos a supermercados, tiendas de mejoramiento del hogar y centros de distribución, ya que pudieron mantener su operación.

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

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A. Y FILIAL

Notas a los Estados Financieros Consolidados
Al 31 de diciembre de 2020 y 2019
(Expresados en miles de pesos chilenos – M\$)

NOTA 29 - Políticas de gestión de riesgos (Continuación)

Riesgo de Liquidez

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

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

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

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

31.12.2020

Tipo de Amortización	Hasta 90 días M\$	Más de 90 días hasta 1 año M\$	De 1 a 2 años M\$	De 2 a 3 años M\$	De 3 a 4 años M\$	De 4 a 5 años M\$	5 años o más M\$	Total Deuda M\$
Capital	-	-	-	-	2.642.760	2.642.760	23.784.809	29.070.329
Intereses	-	1.151.418	1.151.418	1.151.418	1.125.249	1.020.572	4.474.825	10.074.900
Totales	-	1.151.418	1.151.418	1.151.418	3.768.009	3.663.332	28.259.634	39.145.229

31.12.2019

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

Riesgo de Crédito

El concepto de riesgo de crédito es empleado por Sociedad de Rentas Comerciales S.A. para referirse a aquella incertidumbre financiera, a distintos horizontes de tiempo, relacionada con el cumplimiento de las obligaciones suscritas por contrapartes, al momento de ejercer derechos contractuales para recibir efectivo u otros activos financieros por parte de Sociedad de Rentas Comerciales S.A. En términos de la exposición

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A. Y FILIAL

Notas a los Estados Financieros Consolidados
Al 31 de diciembre de 2020 y 2019
(Expresados en miles de pesos chilenos – M\$)

NOTA 29 - Políticas de gestión de riesgos (Continuación)

Riesgo de Crédito, continuación

al riesgo de crédito y su concentración por tipo de instrumento financiero, la Sociedad presenta la siguiente distribución al 31 de diciembre de 2020 y 2019:

31.12.2020					
Clasificaciones	Grupo M\$	Tipo M\$	Contraparte	Exposición M\$	Exposición %
Valor Justo con cambios en resultados	Efectivo y equivalentes al efectivo	Depósitos a plazo	Bancos	-	-
Valor Justo con cambios en resultados	Efectivo y equivalentes al efectivo	Fondos Mutuos	Bancos	4.906.919	51,73
Valor Justo con cambios en resultados	Efectivo y equivalentes al efectivo	Fondos Inversión	Bancos	-	-
Valor Justo con cambios en resultados	Otros Activos Financieros	Otros Activos Financieros	Bancos	137.560	1,45
Préstamos y cuentas por cobrar	Efectivo y equivalentes al efectivo	Saldos en caja	Bancos	200	0,00
Préstamos y cuentas por cobrar	Efectivo y equivalentes al efectivo	Saldos en banco	Bancos	165.125	1,74
Préstamos y cuentas por cobrar	Deudores comerciales y otras ctas por cobrar	Deudores comerciales	Cliente nacionales	4.162.222	43,88
Préstamos y cuentas por cobrar	Empresas Relacionadas	Ctas por cobrar entidades relacionadas	Clientes relacionados	113.338	1,19
Exposición Total				9.485.364	100,00

31.12.2019					
Clasificaciones	Grupo M\$	Tipo M\$	Contraparte M\$	Exposición M\$	Exposición %
Valor Justo con cambios en resultados	Efectivo y equivalentes al efectivo	Depósitos a plazo	Bancos	-	-
Valor Justo con cambios en resultados	Efectivo y equivalentes al efectivo	Fondos Mutuos	Bancos	1.278.385	38,90
Valor Justo con cambios en resultados	Efectivo y equivalentes al efectivo	Fondos Inversión	Bancos	-	-
Valor Justo con cambios en resultados	Otros Activos Financieros	Otros Activos Financieros	Bancos	559.591	17,03
Préstamos y cuentas por cobrar	Efectivo y equivalentes al efectivo	Saldos en caja	Bancos	-	-
Préstamos y cuentas por cobrar	Efectivo y equivalentes al efectivo	Saldos en banco	Bancos	126.735	3,86
Préstamos y cuentas por cobrar	Deudores comerciales y otras ctas por cobrar	Deudores comerciales	Cliente nacionales	684.647	20,83
Préstamos y cuentas por cobrar	Empresas Relacionadas	Ctas por cobrar entidades relacionadas	Clientes relacionados	637.050	19,38
Exposición Total				3.286.408	100,00

a) Caracterización general:

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

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

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A. Y FILIAL

Notas a los Estados Financieros Consolidados
Al 31 de diciembre de 2020 y 2019
(Expresados en miles de pesos chilenos – M\$)

NOTA 29 - Políticas de gestión de riesgos (Continuación)

Riesgo de Crédito, continuación

- b) Efecto de garantías sobre las exposiciones:
A la fecha de presentación de los estados financieros, la Sociedad no presenta garantías recibidas u otras mejoras crediticias que tengan efectos sobre las exposiciones de crédito señalados.
- c) Activos financieros que no estén en mora ni deteriorados:
Como parte de las actividades de gestión de riesgo de crédito, la Sociedad monitorea constantemente la calidad crediticia de aquellas contrapartes a los activos financieros que no se encuentran en mora ni deteriorados. La calidad crediticia de las inversiones realizadas por la Sociedad son fondos mutuos y depósitos a plazo con la siguiente clasificación de riesgo:

Instrumento	Emisor	CLASIFICACION	
		Feller	ICR
FM Scotia Corporativo - Serie V	Scotia Asset Management AGF S.A.		AA fm/M1
BTG Pactual Money Market Serie A	Santander Asset Management AGF S.A.	AA fm/M1	
Banco Estado - Fondo Conveniencia Serie I	Administradora General de Fondos		AAA fm/M1
Santander Monetario Inversionista	Santander Asset Management AGF S.A.	AA fm/M1	
Santander Monetario Corporativa	Santander Asset Management AGF S.A.	AA fm/M1	
Santander Monetario Ejecutiva	Santander Asset Management AGF S.A.	AA fm/M1	

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

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

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

Riesgo de Mercado

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

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A. Y FILIAL

Notas a los Estados Financieros Consolidados
Al 31 de diciembre de 2020 y 2019
(Expresados en miles de pesos chilenos – M\$)

NOTA 29 - Políticas de gestión de riesgos (Continuación)

Riesgo por Tasa de Interés

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

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

Jerarquías de valor razonable

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

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

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

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

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A. Y FILIAL

Notas a los Estados Financieros Consolidados
Al 31 de diciembre de 2020 y 2019
(Expresados en miles de pesos chilenos – M\$)

NOTA 29 - Políticas de gestión de riesgos (Continuación)

Jerarquías de valor razonable, continuación

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

Al 31 de diciembre de 2020	Nota	Valor razonable registrado MS	Jerarquía Valor Razonable		
			Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3
			MS	MS	MS
Efectivo y equivalentes al efectivo	6	4.906.919	4.906.919	-	-
Depositos a Plazo		-	-	-	-
Fondos Inversión		-	-	-	-
Fondos Mutuos		4.906.919	4.906.919	-	-
Otros Activos Financieros	7	137.560	137.560	-	-
Depositos a Plazo - Cartera Administrada		-	-	-	-
Bonos - Cartera Administrada		137.560	137.560	-	-
Letras Hipotecarias - Cartera Administrada		-	-	-	-
Activos financieros a valor razonable		5.044.479	5.044.479	-	-

Al 31 de diciembre de 2019	Nota	Valor razonable registrado MS	Jerarquía Valor Razonable		
			Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3
			MS	MS	MS
Efectivo y equivalentes al efectivo	6	1.278.385	1.278.385	-	-
Fondos Inversión		-	-	-	-
Fondos Mutuos		1.278.385	1.278.385	-	-
Otros Activos Financieros	7	559.591	559.591	-	-
Depositos a Plazo - Cartera Administrada		-	-	-	-
Bonos - Cartera Administrada		559.591	559.591	-	-
Activos financieros a valor razonable		1.837.976	1.837.976	-	-

NOTA 30 - Caucciones obtenidas de terceros

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

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A. Y FILIAL

Notas a los Estados Financieros Consolidados
Al 31 de diciembre de 2020 y 2019
(Expresados en miles de pesos chilenos – M\$)

NOTA 31 - Contingencias y restricciones

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

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

Pasivos	31.12.2020 M\$	31.12.2019 M\$
Pasivos Corrientes	17.409.410	3.998.548
Pasivos No Corrientes	67.274.642	60.385.047
Patrimonio	147.379.561	144.922.730
Total Pasivos y Patrimonio	232.063.613	209.306.325

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

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A. Y FILIAL

Notas a los Estados Financieros Consolidados
Al 31 de diciembre de 2020 y 2019
(Expresados en miles de pesos chilenos – M\$)

NOTA 31 - Contingencias y restricciones (Continuación)

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

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

Garantías	31.12.2020 M\$	31.12.2019 M\$
a) Activos totales	232.063.613	209.306.325
b) Activos en garantía (pre contrato)	-	-
c) Activos en garantía (post contrato)	-	-
Covenants de garantías menor o igual al 10% del total de activos	-	-
Situación Actual (c / a)	0%	0%
Porcentaje de Cumplimiento Covenants	100%	100%
Holgura	23.206.361	20.930.633

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

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

NOTA 32 - Hechos posteriores

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