

Estados Financieros Consolidados Intermedios

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A. Y FILIAL

Al 30 de septiembre de 2020 y 2019 y 31 de diciembre de 2019.



SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A. Y FILIAL

CONTENIDO

Estados de Situación Financiera Consolidados Intermedios

Estados de Resultados Consolidados Intermedios

Estados de Resultados Integrales Consolidados Intermedios

Estados de Cambios en el Patrimonio Consolidados Intermedios

Estados de Flujos de Efectivo Directo Consolidados Intermedios

Notas a los Estados Financieros Consolidados Intermedios

M\$: Cifras expresadas en miles de pesos chilenos

UF : Cifras expresadas en unidades de fomento

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A. Y FILIAL

Estados de Situación Financiera Consolidados Intermedios
al 30 de septiembre de 2020 (no auditados) y 31 de diciembre de 2019

ACTIVOS	Nota	30.09.2020 M\$	31.12.2019 M\$
ACTIVOS CORRIENTES			
Efectivo y equivalentes al efectivo	6	4.903.685	1.405.120
Otros activos financieros	7	81.876	559.591
Inventarios	11	23.237.118	22.419.304
Otros activos no financieros	13	86.700	59.526
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	8	435.492	684.647
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas	9	325.909	637.050
Activos por Impuestos Corrientes	12	4.194.406	4.058.969
Total activos corrientes		33.265.186	29.824.207
ACTIVOS NO CORRIENTES			
Inventarios	11	6.480.481	6.432.417
Otros activos no financieros	13	159.271	108.714
Propiedades, planta y equipos, neto	14	2.717.219	2.696.352
Propiedades de inversión	15	170.456.980	170.244.635
Total activos no corrientes		179.813.951	179.482.118
TOTAL ACTIVOS		213.079.137	209.306.325

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

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A. Y FILIAL

Estados de Situación Financiera Consolidados Intermedios
al 30 de septiembre de 2020 (no auditados) y 31 de diciembre de 2019

PATRIMONIO NETO Y PASIVOS	Nota	30.09.2020 M\$	31.12.2019 M\$
PASIVOS CORRIENTES			
Otros pasivos financieros	16	965.017	176.079
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	17	438.829	473.297
Cuentas por pagar a entidades relacionadas	9	13.135	1.846.531
Pasivos por impuestos corrientes	12	88.669	119.969
Otros pasivos no financieros	18	1.636.814	1.382.672
Total pasivos corrientes		3.142.464	3.998.548
PASIVOS NO CORRIENTES			
Otros pasivos financieros	16	29.988.696	27.631.266
Pasivos por impuestos diferidos	12	32.669.055	32.645.964
Otros pasivos no financieros	18	111.339	107.817
Total pasivos no corrientes		62.769.090	60.385.047
TOTAL PASIVOS		65.911.554	64.383.595
PATRIMONIO			
Capital emitido	19	37.943.617	37.943.617
Ganancias acumuladas		109.223.966	106.979.113
Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora		147.167.583	144.922.730
Total patrimonio		147.167.583	144.922.730
TOTAL DE PATRIMONIO Y PASIVOS		213.079.137	209.306.325

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

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A. Y FILIAL

Estados de Resultados Consolidados Intermedios
Por los periodos terminados el 30 de septiembre de 2020 y 2019 (no auditados)

ESTADO DE RESULTADOS	Nota	01.01.2020 30.09.2020 M\$	01.01.2019 30.09.2019 M\$	01.07.2020 30.09.2020 M\$	01.07.2019 30.09.2019 M\$
Estado de resultados por función					
Ingresos de actividades ordinarias	22	6.706.326	7.062.809	2.283.337	2.635.380
Costos de ventas	22	(1.276.758)	(1.092.628)	(423.936)	(768.894)
Ganancia bruta		5.429.568	5.970.181	1.859.401	1.866.486
Gastos de administración	23	(1.265.711)	(1.412.021)	(492.078)	(359.540)
Otros Ingresos, por función	22	-	459	-	459
Otros gastos, por función	24	(101.035)	(27.831)	(28.026)	(16.686)
Ganancia de actividades operacionales		4.062.822	4.530.788	1.339.297	1.490.719
Ingresos financieros	27	23.043	247.983	644	31.367
Costos financieros	25	(1.143.177)	(845.064)	(310.496)	(293.914)
Participación en empresas relacionadas	15	-	-	-	-
Resultado por unidades de reajuste	26	(98.467)	(203.995)	(3.780)	(63.893)
Ganancia, antes de impuestos		2.844.221	3.729.712	1.025.665	1.164.279
Resultado por impuestos a las ganancias	12	(599.368)	(281.636)	(261.555)	(207.744)
Ganancia del ejercicio		2.244.853	3.448.076	764.110	956.535
Ganancia, atribuible a los propietarios de la controladora	20	2.244.853	3.448.076	764.110	956.535
GANANCIA DEL EJERCICIO		2.244.853	3.448.076	764.110	956.535

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

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A. Y FILIAL

Estados de Resultados Integrales Consolidados Intermedios
Por los periodos terminados el 30 de septiembre de 2020 y 2019 (no auditados)

ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES	Nota	01.01.2020 30.09.2020 M\$	01.01.2019 30.09.2019 M\$	01.07.2020 30.09.2020 M\$	01.07.2019 30.09.2019 M\$
Ganancia del ejercicio	20	2.244.853	3.448.076	764.109	956.535
Componentes de otros resultados integrales antes de impuestos		-	-	-	-
Otro resultado integral antes de impuestos		-	-	-	-
Otro resultado integral		-	-	-	-
Resultado integral total		2.244.853	3.448.076	764.109	956.535
Ganancias por acción		-	-	-	-
Ganancia básica por acción		-	-	-	-
Ganancia básica por acción de operaciones continuadas	20	249,43	383,12	84,90	106,28
Ganancia básica por acción de operaciones discontinuadas		-	-	-	-
Ganancia por acción básica		249,43	383,12	84,90	106,28
Ganancia diluida por acción		-	-	-	-
Ganancias diluida por acción de operaciones continuadas		249,43	383,12	84,90	106,28
Ganancias diluida por acción de operaciones discontinuadas		-	-	-	-
GANANCIA DILUIDA POR ACCION		249,43	383,12	84,90	106,28

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

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A. Y FILIAL

Estados de Cambios en el Patrimonio Consolidados Intermedios
Por los periodos terminados el 30 de septiembre de 2020 y 2019 (no auditados)

30 de Septiembre 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
Cambios en patrimonio					
Ganancia del ejercicio		-	2.244.853	2.244.853	2.244.853
Incremento (decremento) por transferencia y otros					
Total cambios en patrimonio		-	2.244.853	2.244.853	2.244.853
Saldo final al 30 de septiembre de 2020	19	37.943.617	109.223.966	147.167.583	147.167.583

30 de Septiembre 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		-	3.448.076	3.448.076	3.448.076
Incremento (decremento) por transferencia y otros					
Dividendos			(1.790.234)	(1.790.234)	(1.790.234)
Total cambios en patrimonio		-	1.657.842	1.657.842	1.657.842
Saldo final al 30 de septiembre de 2019	19	37.943.617	92.158.367	130.101.984	130.101.984

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

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A. Y FILIAL

Estados de Flujos de Efectivo Intermedios
Por los periodos terminados el 30 de septiembre de 2020 y 2019 (no auditados)

ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO DIRECTO	01.01.2020 30.09.2020 M\$	01.01.2019 30.09.2019 M\$
FLUJO ORIGINADO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		
Recaudación de deudores por ventas	9.247.885	8.603.012
Pagos a proveedores y personal	(4.575.010)	(4.051.441)
IVA y otros similares pagados	(928.647)	(455.845)
Flujo neto proveniente de actividades de operación	3.744.228	4.095.726
FLUJO ORIGINADO POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		
Adiciones de Propiedades, planta, equipos y propiedades de inversión	(493.448)	(8.916.072)
Inversiones en Instrumentos Financieros	250.361	182.565
Prestamos otorgados a a entidades relacionadas	-	-
Intereses y reajuste ganados	-	-
Flujo neto (utilizados en) actividades de inversión	(243.087)	(8.733.507)
FLUJO ORIGINADO POR ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO		
Obtención de Préstamos	2.430.000	-
Obtención de préstamos de entidades relacionadas	-	1.819.428
Reparto de dividendos	-	(1.790.235)
Pago de Intereses por Titulos de Deuda	(571.436)	(551.599)
Pagos de préstamos de entidades relacionadas	(1.861.140)	(14.151)
Flujo neto (utilizados en) actividades de financiamiento	(2.576)	(536.557)
Variación neta del efectivo y efectivo equivalente durante el ejercicio	3.498.565	(5.174.338)
Saldo inicial de efectivo y efectivo equivalente	1.405.120	6.345.834
Saldo final de efectivo y efectivo equivalente	4.903.685	1.171.496

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

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A. Y FILIAL

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	22
NOTA 5 – Información financiera por segmento	34
NOTA 6 - Efectivo y equivalentes al efectivo	35
NOTA 7- Otros Activos Financieros Corrientes	36
NOTA 8 - Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	36
NOTA 9 - Cuentas por cobrar y pagar a entidades relacionadas	39
NOTA 10 - Transacciones con entidades relacionadas más significativas	40
NOTA 11 - Inventarios	42
NOTA 12 - Impuestos a las ganancias e impuestos diferidos	42
NOTA 13 - Otros activos no financieros corrientes y no corrientes	44
NOTA 14 - Propiedades planta y equipos	45
NOTA 15 - Propiedades de inversión	48
NOTA 16 - Otros pasivos financieros	51
NOTA 17 - Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	54
NOTA 18 - Otros pasivos no financieros corrientes y no corrientes	55
NOTA 19 - Patrimonio	56
NOTA 20 - Ganancias por acción	57
NOTA 21 - Activos y pasivos financieros	58
NOTA 22 - Ingresos y costos	59
NOTA 23 – Gastos de administración y ventas	60
NOTA 24 - Otros gastos por función	60
NOTA 25- Costos financieros	61
NOTA 26- Resultado con unidades reajustables	61
NOTA 27 - Ingresos financieros	61
NOTA 28 - Medio ambiente	61
NOTA 29 - Políticas de gestión y riesgos	62
NOTA 30 - Cauciones obtenidas de terceros	67
NOTA 31 - Contingencias y restricciones	68
NOTA 32 - Hechos posteriores	68

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A. Y FILIAL

Notas a los Estados Financieros Consolidados Intermedios
Al 30 de septiembre de 2020 y 2019 (no auditados) y 31 de diciembre 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) antes Superintendencia de Valores y Seguros autorizó la inscripción de la Sociedad como emisor de valores de oferta pública con el N°1112, quedando sujeta a la supervisión de dicha Superintendencia.

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

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

Descripción del negocio

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

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

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

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A. Y FILIAL

Notas a los Estados Financieros Consolidados Intermedios
Al 30 de septiembre de 2020 y 2019 (no auditados) y 31 de diciembre 2019
(Expresados en miles de pesos chilenos – M\$)

Propiedad y control de la entidad

Al 30 de septiembre de 2020 la composición accionaria de Sociedad de Rentas Comerciales S.A., es la siguiente:

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

Dada la integración operativa y comercial existente con sus sociedades relacionadas Dercos S.A., Dercocenter S.A. y Sodimac S.A. principalmente, la Sociedad mantiene una concentración de ingresos con estas relacionadas, lo que representa el 53,09% al 30 de septiembre de 2020 y 57,34% al 31 de diciembre 2019.

NOTA 2 - Bases de presentación de los Estados Financieros Consolidados Intermedios

a) Período Contable

Los presentes Estados Financieros Consolidados Intermedios cubren los siguientes períodos:

- Estados de Situación Financiera Consolidados Intermedios al 30 de septiembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019.
- Estados de Resultados Consolidados intermedios por los periodos de tres y nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2020 y 2019.
- Estados de Resultados Integrales Consolidados Intermedios por los periodos de tres y nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2020 y 2019.
- Estados de Cambios en el Patrimonio Consolidados Intermedios por los periodos de nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2020 y 2019.
- Estados de Flujos de Efectivo directo Consolidados Intermedios por los periodos de nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2020 y 2019.

b) Bases de Preparación de los Estados Financieros Consolidados Intermedios

Los presentes Estados Financieros Consolidados Intermedios de Sociedad de Rentas Comerciales S.A. y filial corresponden al período terminado al 30 de septiembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019 han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el International Accounting Standards Board (“IASB”) y con las interpretaciones emitidas por el comité de Interpretaciones de las Normas Internacionales de Información Financiera (CINIIF).

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

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

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A. Y FILIAL

Notas a los Estados Financieros Consolidados Intermedios
Al 30 de septiembre de 2020 y 2019 (no auditados) y 31 de diciembre 2019
(Expresados en miles de pesos chilenos – M\$)

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

c) Declaración de cumplimiento

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

d) Aprobación de los Estados Financieros Consolidados Intermedios

Estos Estados Financieros Consolidados Intermedios fueron aprobados por el Directorio de la Sociedad y debidamente autorizados para su publicación con fecha 28 octubre de 2020.

e) Uso de estimaciones y juicios

En la preparación de los Estados Financieros Consolidados Intermedios, 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 Intermedios 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 Intermedios, 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 FILIAL

Notas a los Estados Financieros Consolidados Intermedios
Al 30 de septiembre de 2020 y 2019 (no auditados) y 31 de diciembre 2019
(Expresados en miles de pesos chilenos – M\$)

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

g) Compensación de saldos y transacciones

Como norma general en los Estados Financieros Consolidados Intermedios 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 Intermedios

Para la elaboración del Estado de Flujos de Efectivo Consolidados Intermedios 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 Intermedios

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

RUT	Nombre Sociedad	País	Tipo de relación	Porcentaje de Participación	
				30.09.2020	31.12.2019
76.963.225-5	Inmobiliaria La Serena S.p.A.	Chile	Filial	100%	100%

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A. Y FILIAL

Notas a los Estados Financieros Consolidados Intermedios
Al 30 de septiembre de 2020 y 2019 (no auditados) y 31 de diciembre 2019
(Expresados en miles de pesos chilenos – M\$)

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

j) Cambio de política contable de las Propiedades de Inversión

La Sociedad aprueba por unanimidad de sus miembros en el directorio del 26 de agosto del año 2019 el cambio de política contable de las propiedades de inversión del valor de costo al de valor razonable (fair value), lo que generó la reexpresión de los estados financieros consolidados al 30 de septiembre de 2019 para hacer comparativas las notas correspondientes.

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

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA CON AJUSTES			
RUBRO	Informe Emitido 30.09.2019	Ajuste M\$	Reexpresado 30.09.2019 \$M
ACTIVOS NO CORRIENTES			
Otros activos no financieros	146.384		146.384
Propiedades, planta y equipos, neto	482.473	24.310.016 (1)	24.792.489
Propiedades de inversión	117.898.248	37.096.042 (2)	154.994.290
Total activos no corrientes	118.527.105	61.406.058	179.933.163
PASIVOS NO CORRIENTES			
Otros pasivos financieros	27.349.616		27.349.616
Pasivos por impuestos diferidos	4.135.893	21.547.584 (3)	25.683.477
Otros pasivos no financieros	111.727		111.727
Total pasivos no corrientes	31.597.236	21.547.584	53.144.820
PATRIMONIO			
Capital emitido	37.943.617		37.943.617
Ganancias acumuladas	52.299.850	39.858.517 (4)	92.158.367
Total patrimonio	90.243.467	39.858.517	130.101.984
ESTADO DE RESULTADOS CON AJUSTE			
ESTADO DE RESULTADOS	Informe Emitido 30.09.2019	Ajuste \$M	Reexpresado 30.09.2019 \$M
Estado de resultados por función			
Ingresos de actividades ordinarias	7.062.809		7.062.809
Costos de ventas	(2.266.362)	1.173.734 (5)	(1.092.628)
Ganancia bruta	4.796.447		5.970.181
Gastos de administración	(1.412.021)		(1.412.021)
Otros gastos, por función	(27.372)		(27.372)
Ganancia de actividades operacionales	3.357.054		4.530.788
Ingresos financieros	247.983		247.983
Costos financieros	(845.064)		(845.064)
Resultado por unidades de reajuste	(203.995)		(203.995)
Ganancia, antes de impuestos	2.555.978		3.729.712
Resultado por impuestos a las ganancias	138.622	(420.258) (6)	(281.636)
Ganancia del ejercicio	2.694.600		3.448.076

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A. Y FILIAL

Notas a los Estados Financieros Consolidados Intermedios
Al 30 de septiembre de 2020 y 2019 (no auditados) y 31 de diciembre 2019
(Expresados en miles de pesos chilenos – M\$)

NOTA 2 - Bases de Presentación de los Estados Financieros Consolidados Intermedios (Continuación)

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

Explicación de Ajustes

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

k) Reclasificaciones

Los estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2019 incluyen reclasificaciones para efectos comparativos y de presentación, con el fin de una mejor comprensión y comparabilidad de los rubros de Propiedad, planta y equipo a existencias, con el objetivo de realizar una correcta presentación. Estas reclasificaciones no afectan ni el resultado ni el patrimonio de la sociedad, según se detalla en la Nota 11.

NOTA 3 - Pronunciamientos Contables

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

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.

Definición de un negocio (enmiendas a NIIF 3)

Las enmiendas aclaran que mientras los negocios tienen generalmente outputs, los outputs no son requeridos para que un conjunto integrado de actividades y activos califiquen como un negocio. Para ser considerado un negocio, un conjunto de actividades y activos adquiridos debe incluir, como mínimo, un input y un proceso sustantivo que en su conjunto contribuyen significativamente a la capacidad de crear outputs.

Se proporcionan guías adicionales que ayudan a determinar si un proceso sustantivo ha sido adquirido.

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A. Y FILIAL

Notas a los Estados Financieros Consolidados Intermedios
Al 30 de septiembre de 2020 y 2019 (no auditados) y 31 de diciembre 2019
(Expresados en miles de pesos chilenos – M\$)

NOTA 3 - Pronunciamientos Contables (Continuación)

Las enmiendas introducen una prueba de concentración opcional que permite una evaluación simplificada de si un conjunto de actividades y activos adquiridos no es un negocio. Bajo la prueba de concentración opcional, el conjunto de actividades y activos adquiridos no es un negocio si sustancialmente todo el valor razonable de los activos brutos adquiridos está concentrado en un solo activo identificable o grupo de activos similares.

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 intermedios de la Sociedad en el período de su primera aplicación.

Definición de Material (enmiendas a NIC 1 y NIC 8)

Las enmiendas tienen la intención de hacer más fácil el entendimiento de la definición de material en NIC 1 y no tienen la intención de alterar el concepto subyacente de materialidad en las normas IFRS. El concepto de “ocultar” información material con información inmaterial ha sido incluido como parte de la nueva definición.

El umbral para la materialidad que influencia a los usuarios ha cambiado desde “podría influenciar” a “podría razonablemente esperarse influenciar”.

La definición de material en NIC 8 ha sido reemplazada por una referencia a la definición de material en NIC 1. Adicionalmente, el IASB modificó otras Normas y el Marco Conceptual que contienen una definición de material o se refieren al término “material”, para asegurar consistencia.

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 intermedios de la Sociedad en el período de su primera aplicación.

Marco Conceptual para el Reporte Financiero Revisado

El 29 de marzo de 2018, el IASB publicó una revisión a su Marco Conceptual para el Reporte Financiero (el “Marco Conceptual”). Y ninguno de los conceptos prevalece sobre ninguna norma o alguno de los requerimientos de una norma. El propósito principal del Marco Conceptual es asistir al IASB cuando desarrolla Normas Internacionales de Información Financiera. El Marco Conceptual también asiste a los preparadores de estados financieros intermedios a desarrollar políticas contables consistentes si no existe una norma aplicable similar o específica para abordar un tema particular. El nuevo Marco Conceptual tiene una introducción, ocho capítulos y un glosario. Cinco de los capítulos son nuevos, o han sido sustancialmente modificados.

El nuevo Marco Conceptual:

- Introduce una nueva definición de activo enfocada en derechos y una nueva definición de pasivo que es probable que sea más amplia que la definición reemplazada, pero no cambia la distinción entre un pasivo y un instrumento de patrimonio.

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A. Y FILIAL

Notas a los Estados Financieros Consolidados Intermedios
Al 30 de septiembre de 2020 y 2019 (no auditados) y 31 de diciembre 2019
(Expresados en miles de pesos chilenos – M\$)

NOTA 3 - Pronunciamientos Contables (Continuación)

- Elimina de las definiciones de activo y pasivo las referencias a los flujos esperados de beneficios económicos. Esto reduce los obstáculos para identificar la existencia de un activo o pasivo y pone más énfasis en reflejar la incertidumbre en la medición.
- Analiza las mediciones de costo histórico y valor presente, y entrega ciertas guías sobre las consideraciones que el IASB tomaría al seleccionar una base de medición para un activo o pasivo específico.
- Establece que la medición principal del desempeño financiero es la ganancia o pérdida, y que solo en circunstancias excepcionales el IASB utilizará el otro resultado integral y solo para los ingresos o gastos que surjan de un cambio en el valor presente de un activo o pasivo
- Analiza la incertidumbre, la baja en cuentas, la unidad de cuenta, la entidad que informa y los estados financieros intermedios combinados

Adicionalmente, el IASB publicó un documento separado “Actualización de Referencias al Marco Conceptual”, el cual contiene las correspondientes modificaciones a las Normas afectadas de manera tal que ellas ahora se refieran al nuevo Marco Conceptual.

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 intermedios de la Sociedad en el período de su primera aplicación.

Reforma sobre Tasas de Interés de Referencia (enmiendas a NIIF 9, NIC 39 y NIIF 7)

Las enmiendas cubren los temas que afectan el reporte financiero en el período anterior al reemplazo de una tasa de interés de referencia existente con una tasa de interés alternativa y aborda las implicancias para requerimientos específicos de contabilidad de cobertura en NIIF 9 Instrumentos Financieros y NIC 39 Instrumentos Financieros: Reconocimiento y Medición, el cual requiere análisis prospectivo. (NIC 39 fue modificada, así como también NIIF 9 dado que las entidades tienen una elección de política contable cuando aplican por primera vez NIIF 9, la cual permite a las entidades continuar aplicando los requerimientos de contabilidad de cobertura de NIC 39). También se realizaron enmiendas a NIIF 7 Instrumentos Financieros: Revelaciones relacionadas con revelaciones adicionales de la incertidumbre originada por la reforma de la tasa de interés de referencia.

Los cambios en la Reforma sobre Tasas de Interés de Referencia (enmiendas a NIIF 9, NIC 39 y NIIF 7): (i) modifican requerimientos específicos de contabilidad de cobertura de manera que las entidades apliquen esos requerimientos de contabilidad de cobertura asumiendo que la tasa de interés de referencias sobre la cual los flujos de caja cubiertos y los flujos de caja del instrumento de cobertura están basados no será alterada como resultado de la reforma en la tasa de interés de referencia; (ii) son obligatorios para todas las relaciones de cobertura que sean directamente afectadas por la reforma de la tasa de interés de referencia; (iii) no tienen la intención de entregar una solución de cualquier otra consecuencia originada por la reforma de la tasa de interés de referencia (si una relación de cobertura ya no cumple los requerimientos de contabilidad de cobertura por razones distintas de aquellas especificadas por las enmiendas, la discontinuación de la contabilidad de cobertura es requerida); y (iv) requiere revelaciones específicas acerca del alcance al cual las relaciones de cobertura de las entidades se ven afectadas por las enmiendas.

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A. Y FILIAL

Notas a los Estados Financieros Consolidados Intermedios
Al 30 de septiembre de 2020 y 2019 (no auditados) y 31 de diciembre 2019
(Expresados en miles de pesos chilenos – M\$)

NOTA 3 - Pronunciamientos Contables (Continuación)

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 intermedios de la Sociedad en el período de su primera aplicación.

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 2021.
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 2022.
Referencias 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.
Concesiones de Arrendamientos Relacionadas a COVID-19 (enmiendas a NIIF 16)	Periodos anuales iniciados en o después del 1 de septiembre de 2020.

NIIF 17, Contratos de Seguros

NIIF 17 establece los principios para el reconocimiento, medición, presentación y revelación de los contratos de seguro y reemplaza NIIF 4 *Contratos de seguro*.

NIIF 17 establece un modelo general, el cual es modificado para los contratos de seguro con características de participación discrecional, descrito como el ‘*Enfoque de Honorarios Variables*’ (“*Variable Fee Approach*”). El modelo general es simplificado si se satisfacen ciertos criterios, mediante la medición del pasivo para la cobertura remanente usando el ‘*Enfoque de Asignación de Prima*’ (“*Premium Allocation Approach*”).

El modelo general usa supuestos actuales para estimar el importe, oportunidad e incertidumbre de los flujos de efectivo futuros y mide explícitamente el costo de esa incertidumbre; tiene en cuenta las tasas de interés del mercado y el impacto de las opciones y garantías de los tenedores de seguros.

NIIF 17 es efectiva para períodos anuales que comiencen en o después del 1 de enero de 2021, se permite su aplicación anticipada. Se aplicará retrospectivamente a menos que sea impracticable, en cuyo caso se aplica el enfoque retrospectivo modificado o el enfoque del valor razonable. Un borrador de exposición “Modificaciones a NIIF 17” aborda las preocupaciones y desafíos de la implementación que fueron identificados después de que NIIF 17 fuera publicada. Uno de los principales cambios propuestos es el

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A. Y FILIAL

Notas a los Estados Financieros Consolidados Intermedios
Al 30 de septiembre de 2020 y 2019 (no auditados) y 31 de diciembre 2019
(Expresados en miles de pesos chilenos – M\$)

NOTA 3 - Pronunciamientos Contables (Continuación)

diferimiento de la fecha de aplicación inicial de NIIF 17 en un año para períodos anuales que comiencen en o después del 1 de enero de 2022.

Para propósitos de los requerimientos de transición, la fecha de aplicación inicial es el comienzo si el reporte financiero anual en el cual la entidad aplica por primera vez la Norma, y la fecha de transición es el comienzo del período inmediatamente precedente a la fecha de aplicación inicial.

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 intermedios de la Sociedad en el período de su primera aplicación.

Clasificación de pasivos como Corriente o No Corriente (enmiendas a NIC 1)

Las enmiendas proporcionan un enfoque más general para la clasificación de pasivos bajo NIC 1 basado en los acuerdos contractuales existentes a la fecha de reporte. Las enmiendas afectan solamente la presentación de pasivos en el estado de situación financiera – no el importe u oportunidad del reconocimiento de cualquier activo, pasivo, ingreso o gasto, o la información que las entidades revelan acerca de esos ítems. Las enmiendas:

- i. aclaran que la clasificación de los pasivos como corrientes o no corrientes debe basarse en los derechos existentes al final del período de reporte y alinear la redacción en todos los párrafos afectados para referirse al "derecho" para diferir la liquidación al menos doce meses y dejar explícito que solo los derechos vigentes "al cierre del período de reporte" deberían afectar la clasificación de un pasivo;
- ii. aclaran que la clasificación no se ve afectada por las expectativas sobre si una entidad ejercerá su derecho a diferir la liquidación de un pasivo; y
- iii. dejan en claro que la liquidación se refiere a la transferencia a la contraparte de efectivo, instrumentos de patrimonio, otros activos o servicios.

Las enmiendas son efectivas para períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2022 y deben ser aplicadas retrospectivamente. Se permite su aplicación anticipada.

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 intermedios de la Sociedad en el período de su primera aplicación.

Referencias al Marco Conceptual (enmiendas a NIIF 3)

Los cambios en las Referencias al Marco Conceptual (enmiendas a NIIF 3) actualizan NIIF 3 para haga referencia al Marco Conceptual 2018 en lugar del Marco Conceptual de 1989. Adicionalmente, agrega a NIIF 3 un requerimiento que para transacciones u otros eventos dentro del alcance de NIC 37 o CINIIF 21 un adquirente aplica NIC 37 o CINIIF 1 (en lugar del Marco Conceptual) para identificar pasivos asumidos en una combinación de negocios. Finalmente, agrega una declaración explícita en NIIF 3 de que un adquirente no reconoce activos contingentes adquiridos en una combinación de negocios

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A. Y FILIAL

Notas a los Estados Financieros Consolidados Intermedios
Al 30 de septiembre de 2020 y 2019 (no auditados) y 31 de diciembre 2019
(Expresados en miles de pesos chilenos – M\$)

NOTA 3 - Pronunciamientos Contables (Continuación)

Las enmiendas son efectivas para períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2022. Se permite su aplicación anticipada, si una entidad también aplica todas las otras referencias actualizadas (publicadas junto con el *Marco Conceptual* actualizado) en la misma fecha o antes.

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 intermedios de la Sociedad en el período de su primera aplicación.

Propiedad, Planta y Equipo – Ingresos antes del Uso Previsto (enmiendas a NIC 16)

Las enmiendas prohíben la deducción del costo de una partida de propiedad, planta y equipo cualquier ingreso proveniente de la venta de ítems producidos mientras el activo es llevado a la ubicación y condición necesaria para que pueda operar de la forma prevista por la administración. En su lugar, una entidad reconoce los ingresos provenientes de la venta de tales ítems, y el costo de producir esos ítems, en resultados.

Las enmiendas son efectivas para períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2022. Se permite su aplicación anticipada. Una entidad aplica las enmiendas retrospectivamente solamente a partidas de propiedad, planta y equipo que fueron llevadas a la ubicación y condición necesaria para que pueda operar de la forma prevista por la administración en o después del comienzo del período más reciente en los estados financieros en el cual la entidad aplica por primera vez las modificaciones.

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 intermedios de la Sociedad en el período de su primera aplicación.

Contratos Onerosos – Costos para Cumplir un Contrato (enmiendas a NIC 37)

Las enmiendas especifican que el “costo de cumplir” un contrato comprende los “costos que se relacionan directamente con el contrato”. Los costos que se relacionan directamente con el contrato pueden ya sea ser costos incrementales de cumplir ese contrato (ejemplos serían mano de obra directa, materiales) o una asignación de otros costos que se relacionan directamente para cumplir los contratos (un ejemplo sería la asignación del gasto de depreciación para un ítem de propiedad, planta y equipos usado para cumplir el contrato).

Las enmiendas son efectivas para períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2022. Se permite su aplicación anticipada.

Las entidades aplican las modificaciones a contratos para los cuales la entidad aún no ha cumplido todas sus obligaciones al comienzo del período anual de reporte en el cual la entidad aplica por primera vez las enmiendas. Los períodos comparativos no son re-expresados.

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 intermedios de la Sociedad en el período de su primera aplicación.

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A. Y FILIAL

Notas a los Estados Financieros Consolidados Intermedios
Al 30 de septiembre de 2020 y 2019 (no auditados) y 31 de diciembre 2019
(Expresados en miles de pesos chilenos – M\$)

NOTA 3 - Pronunciamientos Contables (Continuación)

Mejoras Anuales a las Normas IFRS, ciclo 2018-2020 (enmiendas a NIIF 1, NIIF 9, NIIF 16 y NIC 41)

Las mejoras anuales incluyen enmiendas a cuatro Normas:

NIIF 1 Adopción por Primera Vez de las NIIF

La enmienda permite a una filial que aplica el párrafo D16(a) de NIIF 1 para medir las diferencias de conversión acumuladas usando los importes reportados por su matriz, basado en la fecha de transición a NIIF de su matriz.

NIIF 9 Instrumentos Financieros

La enmienda aclara qué honorarios ('fees') incluye una entidad cuando aplica la prueba del "10 por ciento" del párrafo B3.3.6 de NIIF 9 al evaluar si da de baja un pasivo financiero. Una entidad incluye solamente los honorarios pagados o recibidos entre la entidad (el prestatario) y el prestador, incluyendo los honorarios pagados tanto por la entidad o el prestador en nombre del otro.

NIIF 16 Arrendamientos

La enmienda al Ejemplo Ilustrativo 13 adjunto en NIIF 16 remueve del ejemplo la ilustración del reembolso de mejoras al bien arrendado realizadas por el arrendador para resolver cualquier potencial confusión al tratamiento de incentivos por arrendamientos que podrían originarse debido a como los incentivos de arrendamiento son ilustrados en ese ejemplo.

NIC 41 Agricultura

La enmienda remueve el requerimiento en el párrafo 22 de NIC 41 para las entidades de excluir los flujos de efectivo de impuesto al medir el valor razonable de un activo biológico usando la técnica del valor presente. Esto asegurará consistencia con los requerimientos en NIIF 13.

Las enmiendas a NIIF 1, NIIF 9 y NIC 41 son todas efectivas para períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2022. Se permite su aplicación anticipada. La enmienda a NIIF 16 solamente se refiere a un ejemplo ilustrativo, por lo tanto, no se establece una fecha efectiva.

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 intermedios de la Sociedad en el período de su primera aplicación.

Concesiones de Arrendamientos Relacionadas a COVID-19 (enmiendas a NIIF 16)

La pandemia de COVID-19 ha llevado a algunos arrendadores a proporcionar alivio a los arrendatarios al diferirles o liberarles de los importes que de otra forma tienen que pagar. En algunos casos, esto es a través de la negociación entre las partes, pero puede ser consecuencia de un gobierno que alienta o requiere que se brinde la ayuda. Tal alivio está teniendo lugar en muchas jurisdicciones en las que operan las entidades que aplican las NIIF.

Cuando hay un cambio en los pagos de arrendamiento, las consecuencias contables dependerán de si ese cambio cumple con la definición de una modificación de arrendamiento, que la NIIF 16 define como "un cambio en el alcance de un arrendamiento, o la consideración de un arrendamiento, que no formaba parte

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A. Y FILIAL

Notas a los Estados Financieros Consolidados Intermedios
Al 30 de septiembre de 2020 y 2019 (no auditados) y 31 de diciembre 2019
(Expresados en miles de pesos chilenos – M\$)

NOTA 3 - Pronunciamientos Contables (Continuación)

de los términos y condiciones originales del arrendamiento (por ejemplo, agregar o terminar el derecho a usar uno o más activos subyacentes, o extender o acortar el plazo del arrendamiento contractual)".

Las enmiendas a NIIF 16:

1. Proporcionan una excepción a los arrendatarios de evaluar si la concesión de arrendamiento relacionada con COVID-19 es una modificación del arrendamiento;
2. Requiere a los arrendatarios que apliquen la excepción a contabilizar la concesión de arrendamiento relacionada con COVID-19 como si no fuera una modificación al arrendamiento.
3. Requiere que los arrendatarios que apliquen la excepción a revelar ese hecho; y
4. Requiere a los arrendatarios que apliquen la excepción retrospectivamente en conformidad con NIC 8, pero no requiere que se re-expresen cifras de períodos anteriores.

Las enmiendas no proporcionan un alivio adicional a los arrendadores dado que la situación actual no es igualmente desafiante para ellos y la contabilización requerida no es tan complicada.

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 intermedios de la Sociedad en el período de su primera aplicación.

NOTA 4 - Políticas contables significativas

A continuación, se describen las principales Políticas Contables adoptadas en la preparación de los presentes Estados Financieros Consolidados intermedios. Tal como lo requiere la NIC 1, estas políticas han sido diseñadas en función de las NIIF vigentes al 30 de septiembre de 2020, aplicadas de manera uniforme a todos los períodos que se presentan en estos Estados Financieros Consolidados Intermedios.

a) Transacciones con Partes Relacionadas

La Sociedad revela en notas a los Estados Financieros Consolidados intermedios 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.

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A. Y FILIAL

Notas a los Estados Financieros Consolidados Intermedios
Al 30 de septiembre de 2020 y 2019 (no auditados) y 31 de diciembre 2019
(Expresados en miles de pesos chilenos – M\$)

NOTA 4 - Políticas contables significativas (Continuación)

b) Moneda de presentación y moneda funcional

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

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

c) Conversión de saldos en unidades de fomento

Al 30 de septiembre de 2020 y al 31 de diciembre de 2019, los tipos de cambio de las monedas son los siguientes:

	30.09.2020	31.12.2019
Unidad de Fomento	28.707,85	28.309,94

d) Activos y Pasivos Financieros

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

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

▪ Activos y pasivos medidos a costo amortizado

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

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

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A. Y FILIAL

Notas a los Estados Financieros Consolidados Intermedios
Al 30 de septiembre de 2020 y 2019 (no auditados) y 31 de diciembre 2019
(Expresados en miles de pesos chilenos – M\$)

NOTA 4 - Políticas contables significativas (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 30 de septiembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019, la Sociedad tiene pasivos medidos a costo amortizado que se detallan en Nota 16.

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

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

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

Al 30 de septiembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019, la Sociedad no mantiene pasivos medidos a valor razonable.

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

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

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

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A. Y FILIAL

Notas a los Estados Financieros Consolidados Intermedios
Al 30 de septiembre de 2020 y 2019 (no auditados) y 31 de diciembre 2019
(Expresados en miles de pesos chilenos – M\$)

NOTA 4 - Políticas contables significativas (Continuación)

Al 30 de septiembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019, la Sociedad presenta activos financieros y propiedades de inversión a valor razonable con cambios en resultado detallado en Nota 6, 7.

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

Las cuentas comerciales 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 30 de septiembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019, la Sociedad tiene cuentas comerciales por cobrar y cuentas por cobrar a empresas relacionadas que se presentan en Notas 8 y 9, respectivamente.

▪ **Préstamos que devengan intereses**

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

Al 30 de septiembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019, en esta obligación se encuentra únicamente el interés por concepto de bonos.

▪ **Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar**

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

Al 30 de septiembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019, la Sociedad tiene cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar que se presentan en Nota 16.

e) **Deterioro de Activos Financieros**

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

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

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A. Y FILIAL

Notas a los Estados Financieros Consolidados Intermedios
Al 30 de septiembre de 2020 y 2019 (no auditados) y 31 de diciembre 2019
(Expresados en miles de pesos chilenos – M\$)

NOTA 4 - Políticas contables significativas (Continuación)

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 Intermedios 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 30 de septiembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019, el movimiento de deterioro en los clientes y cuentas por cobrar se presenta en Nota 8 e)

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.

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A. Y FILIAL

Notas a los Estados Financieros Consolidados Intermedios
Al 30 de septiembre de 2020 y 2019 (no auditados) y 31 de diciembre 2019
(Expresados en miles de pesos chilenos – M\$)

NOTA 4 - Políticas contables significativas (Continuación)

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

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

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

Al 30 de septiembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019, la Sociedad no ha reconocido Activos no financieros con deterioro.

g) Inventarios

La Sociedad valoriza sus inventarios al menor valor entre el costo y el valor neto realizable. Se entiende por valor neto realizable el precio de venta estimado en el transcurso normal de los negocios, menos los costos estimados para realizar la venta.

En aquellos casos que el valor neto realizable es menor al costo, se realiza una provisión por el diferencial del valor con cargo a resultados del ejercicio.

El costo de los departamentos 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 los mismos. 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 intermedios comprenden principalmente los siguientes:

- Terrenos: corresponden a aquellos lotes y macrolotes dispuestos para la venta y para el desarrollo de los proyectos inmobiliarios

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A. Y FILIAL

Notas a los Estados Financieros Consolidados Intermedios
Al 30 de septiembre de 2020 y 2019 (no auditados) y 31 de diciembre 2019
(Expresados en miles de pesos chilenos – M\$)

NOTA 4 - Políticas contables significativas (Continuación)

- Obras en ejecución: se agrupan en este ítem, todos aquellos proyectos que a la fecha de cierre de Los estados financieros consolidados intermedios se encuentran en desarrollo y en proceso constructivo.

h) Propiedades, planta y equipos

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

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

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

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

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

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

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

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A. Y FILIAL

Notas a los Estados Financieros Consolidados Intermedios
Al 30 de septiembre de 2020 y 2019 (no auditados) y 31 de diciembre 2019
(Expresados en miles de pesos chilenos – M\$)

NOTA 4 - Políticas contables significativas (Continuación)

i) Propiedades de Inversión

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

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

Medición del Valor Razonable Nivel II:

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

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

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

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

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.

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A. Y FILIAL

Notas a los Estados Financieros Consolidados Intermedios
Al 30 de septiembre de 2020 y 2019 (no auditados) y 31 de diciembre 2019
(Expresados en miles de pesos chilenos – M\$)

NOTA 4 - Políticas contables significativas (Continuación)

Provisiones (Continuación)

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

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

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 a las remuneraciones del personal.

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

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 29 de septiembre de 2014, fue promulgada la Ley de Reforma Tributaria, la cual entre otros aspectos, define el régimen tributario por defecto que le aplica a la Inmobiliaria, la tasa de impuesto de primera categoría que por defecto se aplicarán en forma gradual a las empresas entre 2014 y 2018 y permite que las sociedades puedan además optar por uno de los dos regímenes tributarios establecidos como Atribuido o Parcialmente Integrado, quedando afectos a diferentes tasas de impuestos a partir del año 2017. El régimen Atribuido aplica a los empresarios individuales, empresas individuales de responsabilidad limitada, comunidades y sociedades de personas cuando éstas últimas esté formadas exclusivamente por personas naturales domiciliadas y residentes en Chile; y el régimen Parcialmente Integrado, aplica al resto de los contribuyentes, tales como sociedades anónimas abiertas y cerradas, sociedades por acciones o sociedades de personas cuyos socios no sean exclusivamente personas naturales domiciliadas o residentes en Chile.

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

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A. Y FILIAL

Notas a los Estados Financieros Consolidados Intermedios
Al 30 de septiembre de 2020 y 2019 (no auditados) y 31 de diciembre 2019
(Expresados en miles de pesos chilenos – M\$)

NOTA 4 - Políticas contables significativas (Continuación)

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

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.

n) Reconocimiento de Ingresos, Gastos Operacionales y Financieros

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

Los Ingresos Ordinarios incluyen el valor razonable de las contraprestaciones recibidas o a recibir por la venta de bienes y servicios en el curso ordinario de las actividades de la Sociedad. Los ingresos ordinarios se presentan netos del impuesto sobre el valor agregado, devoluciones, rebajas y

descuentos. Adicionalmente, la Sociedad recibe Ingresos percibidos por adelantado correspondientes a arriendos, los cuales se presentan en el pasivo.

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

ñ) 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.

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A. Y FILIAL

Notas a los Estados Financieros Consolidados Intermedios
Al 30 de septiembre de 2020 y 2019 (no auditados) y 31 de diciembre 2019
(Expresados en miles de pesos chilenos – M\$)

NOTA 4 - Políticas contables significativas (Continuación)

o) 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.

p) 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 30 de septiembre de 2020 y 31 de diciembre 2019.

q) Segmentos

La NIIF 8 exige que las entidades deban revelar información para permitirles a los usuarios de sus Estados Financieros Consolidados Intermedios 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

r) 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.

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, lo que equivale a M\$1.000.000. correspondiendo a \$111 por acción. 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, hasta no saber cómo evolucionará la pandemia y la economía del país

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 Intermedios
Al 30 de septiembre de 2020 y 2019 (no auditados) y 31 de diciembre 2019
(Expresados en miles de pesos chilenos – M\$)

NOTA 4 - Políticas contables significativas (Continuación)

s) 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.

t) 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 FILIAL

Notas a los Estados Financieros Consolidados Intermedios
Al 30 de septiembre de 2020 y 2019 (no auditados) y 31 de diciembre 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 a la NIIF 8 párrafo 32 la Sociedad no tiene información sobre productos, y sus ingresos provienen sólo de clientes nacionales, en referencia al párrafo 34 de la misma NIIF, no existen clientes externos que representen el 10 por ciento o más de sus ingresos.

INFORMACION POR SEGMENTOS		
Información General sobre Estados de Resultados	30.09.2020	30.09.2019
	M\$	M\$
Ingresos de actividades ordinarias	6.706.326	7.062.809
Costos de ventas	(1.276.758)	(1.092.628)
Ganancia bruta	5.429.568	5.970.181
Gastos de administración	(1.265.711)	(1.412.021)
Ingresos financieros	23.043	247.984
Costos financieros	(1.143.177)	(845.064)
Otros Ingresos, por función	-	459
Otros gastos, por función	(101.035)	(27.831)
Resultado por unidades de reajuste	(98.467)	(203.995)
Ganancia, antes de impuestos	2.844.221	3.729.713
Beneficio (gasto) por impuestos a las ganancias	(599.368)	(281.636)
Ganancia	2.244.853	3.448.076
Información General sobre Estados Financieros	30.09.2020	31.12.2019
	M\$	M\$
Activos corrientes totales	33.265.186	29.824.207
Activos no corrientes totales	179.813.951	179.482.118
Total Activos	213.079.137	209.306.325
Pasivos corrientes totales	3.142.464	3.998.548
Pasivos no corrientes totales	62.769.090	60.385.047
Total Pasivos	65.911.554	64.383.595
Total patrimonio	147.167.583	144.922.730
Total Patrimonio	147.167.583	144.922.730
Total de Patrimonio y Pasivos	213.079.137	209.306.325

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A. Y FILIAL

Notas a los Estados Financieros Consolidados Intermedios
Al 30 de septiembre de 2020 y 2019 (no auditados) y 31 de diciembre 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	30.09.2020 M\$	31.12.2019 M\$
Bancos (a)	89.715	126.735
Fondos Mutuos (b)	4.813.970	1.278.385
Total Efectivo y Equivalentes al Efectivo	4.903.685	1.405.120

a) Bancos

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

BANCOS	30.09.2020 M\$	31.12.2019 M\$
Banco de Chile	3.092	1.797
Banco Santander	46.336	81.229
Banco Santander - La Cabaña	34.159	37.581
Banco Estado	6.128	6.128
Total	89.715	126.735

b) Fondos Mutuos

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

FONDOS MUTUOS	N° cuotas	Valor Cuota \$	Saldo M\$
Al 30 de septiembre de 2020			
Scotiabank Clipper - Serie B	703.245,6647	1.946,7487	1.369.043
Santander Monetario Ejecutiva	244.025,6703	1.434,4089	350.033
Banco Estado - Fondo Conveniencia Serie I	2.282.448,0988	1.355,9540	3.094.894
Total			4.813.970
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

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A. Y FILIAL

Notas a los Estados Financieros Consolidados Intermedios
Al 30 de septiembre de 2020 y 2019 (no auditados) y 31 de diciembre 2019
(Expresados en miles de pesos chilenos – M\$)

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 30 de septiembre de 2020 y al 31 de diciembre de 2019 es el siguiente:

Otros Activos Financieros Corrientes	30.09.2020 M\$	31.12.2019 M\$
Bonos	81.876	559.591
Total Otros Activos Financieros Corrientes	81.876	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 30 de septiembre de 2020 y al 31 de diciembre de 2019, es la siguiente:

Deudores Comerciales y otras cuentas por cobrar, neto Corriente	30.09.2020 M\$	31.12.2019 M\$
Deudores por Arriendos	258.236	475.547
Otros documentos por cobrar	177.256	209.100
Totales deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, neto Corriente	435.492	684.647

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

Deudores Comerciales y otras cuentas por cobrar, bruto Corriente	30.09.2020 M\$	31.12.2019 M\$
Deudores por Arriendos	472.045	632.152
Otros documentos por cobrar	177.256	209.100
Totales deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, bruto Corriente	649.301	841.252

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A. Y FILIAL

Notas a los Estados Financieros Consolidados Intermedios
Al 30 de septiembre de 2020 y 2019 (no auditados) y 31 de diciembre 2019
(Expresados en miles de pesos chilenos – M\$)

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

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

Vencimientos de los deudores comerciales	30.09.2020 M\$	31.12.2019 M\$
Vencimiento menor de tres meses	303.613	634.161
Vencimiento entre tres y seis meses	176.305	(46.913)
Vencimiento entre seis y doce meses	48.314	125.292
Totales deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	528.232	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 30 de septiembre de 2020 y al 31 de diciembre de 2019:

30.09.2020	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	16	121.069	-	-	-	-	-	-	121.069
1-30 días	49	132.527	-	-	-	-	-	-	132.527
31-60 días	31	112.834	-	-	-	-	-	-	112.834
61-90 días	27	58.252	-	-	-	-	-	-	58.252
91-120 días	29	113.537	-	-	-	-	-	-	113.537
121-150 días	31	33.904	-	-	-	-	-	-	33.904
151-180 días	22	28.864	-	-	-	-	-	-	28.864
181-210 días	16	6.371	-	-	-	-	-	-	6.371
211-250 días	10	2.203	-	-	-	-	-	-	2.203
> 250 días	44	39.740	-	-	-	-	-	-	39.740
Total	114	649.301	-	-	-	-	-	-	649.301

31-12-2019	CARTERA NO SECURITIZADA				CARTERA SECURITIZADA				
Tramo de morosidad	N° Clientes cartera no repactada M\$	Monto Cartera no repactada bruta	N° Clientes cartera repactada	Monto Cartera repactada bruta M\$	N° Clientes cartera no repactada	Monto Cartera no repactada bruta	N° Clientes cartera repactada	Monto Cartera repactada bruta	Monto Total cartera bruta M\$
Al día	18	128.712	-	-	-	-	-	-	128.712
1-30 días	73	407.195	-	-	-	-	-	-	407.195
31-60 días	60	216.882	-	-	-	-	-	-	216.882
61-90 días	35	10.084	-	-	-	-	-	-	10.084
91-120 días	55	32.185	-	-	-	-	-	-	32.185
121-150 días	15	(192.826)	-	-	-	-	-	-	(192.826)
151-180 días	16	113.728	-	-	-	-	-	-	113.728
181-210 días	15	1.699	-	-	-	-	-	-	1.699
211-250 días	10	104.307	-	-	-	-	-	-	104.307
> 250 días	39	19.286	-	-	-	-	-	-	19.286
Total	114	841.252	-	-	-	-	-	-	841.252

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A. Y FILIAL

Notas a los Estados Financieros Consolidados Intermedios
Al 30 de septiembre de 2020 y 2019 (no auditados) y 31 de diciembre 2019
(Expresados en miles de pesos chilenos – M\$)

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

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

Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	Número de clientes en cartera	
	30.09.2020	31.12.2019
Deudores por cobrar y otros documentos por cobrar	114	114
Total deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	114	114

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

Deterioro por deudas incobrables	30.09.2020	31.12.2019
	M\$	M\$
Saldo Inicial	(156.605)	(91.984)
Utilización del período	(57.204)	(64.621)
Totales Deterioro por deudas incobrables	(213.809)	(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 30 de septiembre de 2020 y al 31 de diciembre de 2019.

- g) Detalle de Garantía y Otras Mejoras Crediticias Pignoradas como garantía relacionadas con activos financieros vencidos y no pagados, pero no deteriorados.

La Sociedad no tiene garantías y mejoras crediticias pignoradas como garantía relacionadas con activos financieros vencidos y no pagados, pero no deteriorados al 30 de septiembre de 2020 y al 31 de diciembre 2019.

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

La Sociedad 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.

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A. Y FILIAL

Notas a los Estados Financieros Consolidados Intermedios
Al 30 de septiembre de 2020 y 2019 (no auditados) y 31 de diciembre 2019
(Expresados en miles de pesos chilenos – M\$)

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

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

La Sociedad no mantiene cheques en cobranza judicial.

A la fecha de cierre 30 de septiembre de 2020 la sociedad no ha presentado juicios de cuentas por cobrar.

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

La Sociedad no tiene deudas comerciales con cartera repactada al 30 de septiembre 20 y 31 de diciembre de 2019.

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	
					30.09.2020 M\$	31.12.2019 M\$
94.141.000-6	Derco S.A.	Controlador Común	Arriendos	Chile	229.870	-
76.762.740-8	Sociedad Com. de Repuestos S.A.	Relacionada del controlador	Arriendos	Chile	-	1.025
76.053.885-K	Dercorp S.A.	Relacionada del controlador	Préstamos	Chile	706	327
96.792.430-K	Sodimac S.A.	Relacionada del controlador	Arriendos	Chile	70.537	204.839
76.119.718-5	Inmobiliaria Nueva Costanera Spa	Relacionada del controlador	Arriendos	Chile	8	59.867
76.338.177-3	DT Peñuelas S.A.	Relacionada del controlador	Arriendos	Chile	-	3.665
76.053.885-k	Dercorp S.A.	Relacionada del controlador	Arriendos	Chile	-	184.137
76.092.587-k	Rigel Seguros de Vida S.A.	Relacionada del controlador	Arriendos	Chile	7.042	68.424
77.094.439-2	Eje Gestión Inmobiliaria S.p.A	Relacionada del controlador	Arriendos	Chile	-	-
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
76.762.740-8	Sociedad Comercializadora de Repuestos S.A.	Relacionada del controlador	Arriendos	Chile	7.730	-
82.995.700-0	Dercocenter S.A.	Relacionada del controlador	Arriendos	Chile	10.016	-
Totales					325.909	637.050

b) Cuentas por pagar a entidades relacionadas

Al 30 de septiembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019, la Sociedad presenta cuentas por pagar en pesos chilenos que incluyen los respectivos reajustes devengados de acuerdo a la variación de la Unidad de Fomento, para las cuales no existen garantías otorgadas respecto del cumplimiento de tales obligaciones.

Rut entidad relacionada	Entidad relacionada	Naturaleza de la relación	Descripción del Saldo	País donde esta establecida la entidad relacionada	Corriente	
					30.09.2020 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	85	-
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	2.283	1.846.488
76.092.587-k	Rigel Seguros de Vida S.A.	Relacionada del controlador	Arriendos	Chile	2.323	-
Totales					13.135	1.846.531

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A. Y FILIAL

Notas a los Estados Financieros Consolidados Intermedios
Al 30 de septiembre de 2020 y 2019 (no auditados) y 31 de diciembre 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 30 de septiembre de 2020 y 2019 y sus efectos en resultados:

Rut entidad relacionada	Entidad relacionada	Naturaleza de la relación	Descripción de la Transacción	30.09.2020		30.09.2019	
				Monto M\$	Efecto en resultado (cargo)/abono	Monto M\$	Efecto en resultado (cargo)/abono
76.053.885-K	Dercorp S.A.	Relacionada del controlador	Prestamos otorgados	-	-	-	-
			Beneficios al Personal	7.983	(1.421)	11.449	-
			Obtención de préstamo	-	(24.940)	1.819.428	(19.245)
			Pago de préstamos	1.861.140	-	7.658	-
			Arrendos cobrados	187.252	176.297	135.443	115.638
			Recaudación de arrendos	186.547	-	-	-
76.116.901-7	Asesorías Positano Ltda.	Relacionada del controlador	Prestamos otorgados	-	-	-	-
			Recaudación Prestamos otorgados	-	-	-	-
82.995.700-0	Dercocenter S.A.	Relacionada del controlador	Arrendos cobrados	62.294	62.294	87.157	87.157
			Recaudación de arrendos	52.277	-	87.157	-
76.022.862-1	Servicios Operac., Comer. y Adm. S.A.	Relacionada del controlador	Arrendos cobrados	25.930	25.930	33.694	33.694
			Recaudación de arrendos	25.930	-	33.694	-
			Beneficios al personal	192	(64)	155	-
			Reembolso de gastos	149	-	-	-
96.792.430-K	Sodimac S.A.	Relacionada del controlador	Arrendos cobrados	1.478.774	1.525.856	1.502.436	1.145.189
			Recaudación de arrendos	1.408.237	-	1.506.122	-
			Gastos Reembolsables	-	-	6.493	-
76.821.330-5	Imperial S.A.	Relacionada del controlador	Arrendos cobrados	193.136	185.883	208.940	201.062
			Recaudación de arrendos	193.136	-	208.940	-
76.092.587-K	Rigel Seguros de Vida S.A.	Relacionada del controlador	Recuperación de gastos	-	-	-	-
			Gastos Reembolsables	-	-	-	-
76.963.225-5	Inmobiliaria La Serena Spa	Filial	Gastos Reembolsables	-	-	-	-
79.888.570-7	Inversiones Carrera Spa	Relacionada del controlador	Gastos Reembolsables	-	-	-	-
79.888.570-7	Inversiones Peñuelas Spa	Relacionada del controlador	Reembolso de gastos	-	-	-	-
			Reembolso de gastos	-	-	16	-
94.141.000-6	Derco S.A.	Relacionada del controlador	Arrendos cobrados	2.061.376	2.018.416	2.005.583	1.962.949
			Recaudación de arrendos	1.831.506	-	2.005.583	-
			Beneficios al Personal	-	-	-	-
			Gastos Reembolsables	8.444	-	22	-
76.156.978-3	Inversiones Gueimen Spa	Relacionada del controlador	Gastos Reembolsables	-	-	43	-
			Reembolso de gastos	43	-	-	-
76.058.268-9	DT Inmobiliaria S.A.	Accionista	Dividendos	-	-	1.790.228	-
76.338.127-7	DT Carrera S.A.	Accionista	Dividendos	-	-	2	-
76.338.177-3	DT Peñuelas S.A.	Accionista	Dividendos	-	-	2	-
76.338.126-9	DT D y D S.A.	Accionista	Dividendos	-	-	2	-
76.762.740-8	Sociedad Comercializadora de Repuestos S.A.	Relacionada del controlador	Arrendos cobrados	77.111	72.577	134.768	125.782
			Recaudación de arrendos	69.381	-	138.723	-
76.119.718-5	Inmobiliaria Nueva Costanera Spa	Relacionada del controlador	Arrendos cobrados	80.392	74.944	55.051	47.117
			Recaudación de arrendos	80.385	-	-	-
76.338.177-3	DT Peñuelas S.A.	Relacionada del controlador	Arrendos cobrados	79.386	73.392	54.204	46.390
			Recaudación de arrendos	79.386	-	-	-
77.094.439-2	Eje Gestión Inmobiliaria S.p.A	Relacionada del controlador	Arrendos cobrados	61.772	58.146	-	-
			Recaudación de arrendos	61.772	-	-	-
76.092.587-k	Rigel Seguros de Vida S.A.	Relacionada del controlador	Arrendos cobrados	37.250	35.473	49.668	42.460
			Recaudación de arrendos	30.208	-	-	-
			Arriendo por pagar	11.616	(11.616)	-	-
			Pago de arriendo	9.293	-	-	-
76.519.828-3	Agrícola y Lechera D y E Limitada	Relacionada del controlador	Arrendos cobrados	-	-	18.734	15.743
			Recaudación de arrendos	-	-	-	-
76.338.126-9	DT D y D S.A.	Relacionada del controlador	Arrendos cobrados	61.490	57.430	26.098	22.662
			Recaudación de arrendos	61.490	-	-	-
96831560-9	The English Fashion Spa	Relacionada del controlador	Arrendos cobrados	-	-	44.650	38.184
			Recaudación de arrendos	-	-	-	-
76418751-2	4 Life Seguros de Vida S.A.	Relacionada del controlador	Arrendos cobrados	31.255	29.202	-	-
			Recaudación de arrendos	31.255	-	-	-

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A. Y FILIAL

Notas a los Estados Financieros Consolidados Intermedios
Al 30 de septiembre de 2020 y 2019 (no auditados) y 31 de diciembre 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 30 de septiembre de 2020 y al 30 de septiembre de 2019 se presentan en el rubro Gastos de Administración en el Estado de Resultados Integrales intermedios por función.

	N° de ejecutivos	30.09.2020 M\$	30.09.2019 M\$
Directores	2	41.471	38.833
Ejecutivos Claves	5	198.672	260.268
		240.142	299.101

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

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

c) Compensaciones del personal clave de la Gerencia

Al 30 de septiembre de 2020 y 30 de septiembre de 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 FILIAL

Notas a los Estados Financieros Consolidados Intermedios
Al 30 de septiembre de 2020 y 2019 (no auditados) y 31 de diciembre 2019
(Expresados en miles de pesos chilenos – M\$)

NOTA 11 - Inventarios

Al 30 de septiembre de 2020 y 31 de diciembre 2019, el saldo de Inventarios es el siguiente:

Inventarios	30-09-2020 M\$	31-12-2019 M\$
Terrenos	6.012.723	6.012.723
Obras en curso	17.224.395	16.406.581
Total Inventarios corrientes	23.237.118	22.419.304
Terreno futuro desarrollo inmobiliario	6.148.041	6.148.041
Obras en curso	332.440	284.376
Totales Inventarios no corrientes	6.480.481	6.432.417
Totales	29.717.599	28.851.721

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

- Terrenos:** Corresponden a los lotes y macrolotes 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 30 de septiembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019 la Sociedad ha constituido provisión por impuesto a la renta de acuerdo con la legislación tributaria vigente.

b) Activos por Impuestos Corrientes

Al 30 de septiembre de 2020 y al 31 de diciembre de 2019, la Sociedad presenta en este rubro el siguiente detalle:

Activos por Impuestos Corrientes	30.09.2020 M\$	31.12.2019 M\$
IVA Credito Fiscal (IVA Debito Fiscal)	4.398.345	4.362.709
Impuestos por recuperar	436	-
Pagos provisionales mensuales	442.891	731.929
Provisión impuesto a la renta	(647.266)	(1.035.669)
Totales	4.194.406	4.058.969

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A. Y FILIAL

Notas a los Estados Financieros Consolidados Intermedios
Al 30 de septiembre de 2020 y 2019 (no auditados) y 31 de diciembre 2019
(Expresados en miles de pesos chilenos – M\$)

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

c) Pasivos por Impuestos Corrientes

Al 30 de septiembre de 2020 y al 31 de diciembre de 2019, la Sociedad presenta en este rubro el siguiente detalle:

Pasivos por Impuestos Corrientes	30.09.2020 M\$	31.12.2019 M\$
Retención impuesto segunda categoría	3.458	613
Impuesto único	17.620	5.173
Provisión pagos provisionales mensuales	67.591	114.183
Totales	88.669	119.969

d) Resultado por impuestos a las ganancias

Al 30 de septiembre 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	30.09.2020 M\$	30.09.2019 M\$
Provisión impuesto a la renta	(647.266)	(765.392)
Diferencia provision impuesto a la renta	70.989	113.467
Provisión impuesto diferido	(23.091)	370.289
Totales	(599.368)	(281.636)

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 30 de septiembre de 2020 y al 30 de septiembre de 2019 el monto por impuestos diferidos alcanzó los M\$27.787 y M\$108.999 respectivamente.

Al 30 de septiembre de 2020 y al 31 de diciembre de 2019, la Sociedad presenta lo siguiente por impuestos diferidos neto:

	30.09.2020		31.12.2019	
	Activos M\$	Pasivos M\$	Activos M\$	Pasivos M\$
Provisión para vacaciones	19.094	-	10.250	-
Provisión incobrabilidad	57.728	-	27.884	-
Valorización y depreciación de Propiedades de Inversión y Propiedad, Planta y Equipo	-	32.745.877	-	32.684.098
Impuestos diferidos	76.822	32.745.877	38.134	32.684.098
Impuestos diferidos, neto		32.669.055		32.645.964

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A. Y FILIAL

Notas a los Estados Financieros Consolidados Intermedios
Al 30 de septiembre de 2020 y 2019 (no auditados) y 31 de diciembre 2019
(Expresados en miles de pesos chilenos – M\$)

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

Movimientos por impuestos diferidos del Estado de Situación Financiera

	30.09.2020		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	38.688	61.779	5.327	5.276.005
Total Movimientos por Impuestos diferidos	76.822	32.745.877	38.134	32.684.098

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

El siguiente cuadro muestra la conciliación entre el Impuesto a la Renta contabilizado y el que resultaría de aplicar la tasa efectiva por el ejercicio terminado al 30 de septiembre de 2020 y 2019.

	Tasa de impuesto %	30.09.2020 M\$	Tasa de impuesto %	30.09.2019 M\$
Ganancia Contable (Antes de Impuestos)		2.844.221		3.729.712
Gastos por Impuestos utilizando Tasa Legal	27,00	(767.940)	27,00	(1.007.022)
Créditos al impuesto a la renta	6,74	191.663	9,52	355.097
Efecto por impuesto diferido del ejercicio	(0,81)	(23.091)	9,93	370.289
Total Ajustes al gasto por impuestos utilizando la tasa legal	5,93	168.572	19,45	725.386
(Gastos) beneficios por Impuestos utilizando Tasa Efectiva	(21,07)	(599.368)	(7,55)	(281.636)

NOTA 13 - Otros activos no financieros corrientes y no corrientes

Al 30 de septiembre de 2020 y al 31 de diciembre de 2019, en el rubro de otros activos no financieros corrientes se presenta un saldo de M\$62.551 y M\$59.526.-, respectivamente, por concepto de fondos por rendir y valores por recuperar.

Al 30 de septiembre de 2020 y al 31 de diciembre de 2019, en el rubro otros activos no financieros no corrientes, se presentan principalmente gastos pagados por anticipado, además de garantías entregadas por concepto de arriendo de oficinas y bodega por M\$159.567.- y M\$108.714.-, respectivamente.

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A. Y FILIAL

Notas a los Estados Financieros Consolidados Intermedios
Al 30 de septiembre de 2020 y 2019 (no auditados) y 31 de diciembre 2019
(Expresados en miles de pesos chilenos – M\$)

NOTA 14 - Propiedades, planta y equipos

(a) La composición del rubro al 30 de septiembre de 2020 y al 31 de diciembre de 2019, es la siguiente:

Propiedades, planta y equipos, neto	30.09.2020 M\$	31.12.2019 M\$
Terrenos	2.283.038	2.283.038
Maquinaria y equipos	65.417	39.706
Vehículos	4.517	5.330
Instalaciones	-	-
Muebles y útiles	319.439	325.150
Obras de Arte	44.808	43.128
Totales propiedades, planta y equipos, neto	2.717.219	2.696.352

Propiedades, planta y equipos, bruto	30.09.2020 M\$	31.12.2019 M\$
Terrenos	2.283.038	2.283.038
Maquinaria y equipos	111.761	75.143
Vehículos	7.588	7.588
Instalaciones	11.686	11.686
Muebles y útiles	486.732	435.812
Obras de Arte	44.808	43.128
Totales propiedades, planta y equipos, bruto	2.945.613	2.856.395

Depreciación acumulada y deterioro	30.09.2020 M\$	31.12.2019 M\$
Maquinaria y equipos	(46.344)	(35.437)
Vehículos	(3.071)	(2.258)
Instalaciones	(11.686)	(11.686)
Muebles y útiles	(167.293)	(110.662)
Totales depreciación acumulada y deterioro	(228.394)	(160.043)

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A. Y FILIAL

Notas a los Estados Financieros Consolidados Intermedios
Al 30 de septiembre de 2020 y 2019 (no auditados) y 31 de diciembre 2019
(Expresados en miles de pesos chilenos – M\$)

NOTA 14 - Propiedades, planta y equipos (Continuación)

(b) Movimientos en propiedades, planta y equipos

30 de septiembre de 2020	Conceptos	Terrenos M\$	Edificios y Construcciones M\$	Maquinarias y equipos M\$	Vehículos M\$	Instalaciones M\$	Muebles y útiles M\$	Obras de Arte M\$	Totales M\$
Saldo inicial, neto	01.01.2020	2.283.038	-	39.706	5.330	-	325.150	43.128	2.696.352
Movimientos:	Adiciones	-	-	36.620	-	-	50.920	1.680	89.220
	Depreciación del período	-	-	(10.909)	(813)	-	(56.631)	-	(68.353)
	Movimientos, totales	-	-	25.711	(813)	-	(5.711)	1.680	20.867
	Saldos Finales	2.283.038	-	65.417	4.517	-	319.439	44.808	2.717.219

31 de diciembre de 2019	Conceptos	Terrenos M\$	Edificios y Construcciones M\$	Maquinarias y equipos M\$	Vehículos M\$	Instalaciones 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	(6.012.723)	(16.533.694)	-	-	-	-	-	(22.546.417)
	Bajas o Ventas	-	(128.327)	(93.495)	-	-	(14.696)	-	(236.518)
	Bajas y (alzas) de depreciación acumulada	-	-	-	-	-	12.952	-	12.952
	Depreciación del período	-	-	(10.224)	(1.084)	-	(41.150)	-	(52.458)
	Movimientos, totales	(6.012.723)	(11.763.094)	(69.074)	(1.084)	-	289.637	43.128	(17.513.210)
	Saldos Finales	2.283.038	-	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 30 de septiembre de 2020 y 2019, se detalla a continuación:

	30.09.2020 M\$	30.09.2019 M\$
Maquinaria y equipos	10.909	20.115
Vehículos	813	813
Muebles y útiles	56.631	27.831
Total	68.353	48.759

El cargo a resultados por depreciación al 30 de septiembre de 2020 y 2019, se presenta formando parte de los gastos de administración en el estado de resultados por función intermedios.

(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 30 de septiembre de 2020 y al 31 de diciembre de 2019, la sociedad no tiene compromisos de adquisición de propiedades, planta y equipos.

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A. Y FILIAL

Notas a los Estados Financieros Consolidados Intermedios
Al 30 de septiembre de 2020 y 2019 (no auditados) y 31 de diciembre 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 30 de septiembre de 2020 y al 31 de diciembre de 2019, la sociedad no tiene compensaciones recibidas de terceros por las disminuciones en las Propiedades, planta y equipos.

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

Al 30 de septiembre de 2020 y al 31 de diciembre de 2019, la Sociedad no tiene Propiedades, planta y equipos que se encuentran temporalmente fuera de servicio.

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

Al 30 de septiembre de 2020, la Sociedad tiene propiedades, planta y equipo que, estando totalmente depreciados, se encuentran todavía en uso. Estos son los siguientes:

Propiedades, planta y equipos, neto	N° de Bienes	Valor Bruto M\$	Depreciación Acumulada M\$	Valor Neto M\$
Maquinaria y equipos	70	26.482	26.482	-
Instalaciones	5	11.686	11.686	-
Muebles y útiles	217	80.007	80.007	-
Total	292	118.175	118.175	-

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

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A. Y FILIAL

Notas a los Estados Financieros Consolidados Intermedios
Al 30 de septiembre de 2020 y 2019 (no auditados) y 31 de diciembre 2019
(Expresados en miles de pesos chilenos – M\$)

NOTA 15 - Propiedades de inversión

(a) La composición del rubro al 30 de septiembre de 2020 y al 31 de diciembre de 2019 es la siguiente:

Propiedades de Inversión	30.09.2020 M\$	31.12.2019 M\$
Terrenos (*)	94.082.008	94.082.008
Edificios y construcciones (*)	76.374.972	76.162.627
Total propiedades de inversión	170.456.980	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

30 de junio 2020	Conceptos	Terrenos M\$	Edificios y construcciones M\$	Totales M\$
Saldo inicial, neto	01.01.2019	94.082.008	76.162.627	170.244.635
Movimientos:	Adiciones	-	212.345	212.345
Movimientos, totales		-	212.345	212.345
Saldos Finales al 30 de junio 2020		94.082.008	76.374.972	170.456.980

31 de diciembre 2019	Conceptos	Terrenos M\$	Edificios y construcciones M\$	Totales M\$
Saldo inicial, neto	01.01.2019	91.884.763	60.659.432	152.544.195
Movimientos:	Adiciones	-	3.786.790	3.786.790
	Valor Razonable	8.345.286	11.873.667	20.218.953
	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		94.082.008	76.162.627	170.244.635

(c) Los ingresos provenientes de rentas y gastos directos de operación de propiedades de inversión al 30 de septiembre de 2020 y 2019, son los siguientes:

	30.09.2020 M\$	30.09.2019 M\$
Ingresos por arriendo de propiedades de inversión (*)	6.706.326	7.062.809
Movimientos, totales	6.706.326	7.062.809

(*) 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 FILIAL

Notas a los Estados Financieros Consolidados Intermedios
Al 30 de septiembre de 2020 y 2019 (no auditados) y 31 de diciembre 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 mínimos arriendos operativos	30.09.2020 M\$	31.12.2019 M\$
Hasta un año	8.289.974	7.932.951
Entre uno y cinco años	46.689.319	42.798.811
Más de cinco años	1.538.906	4.843.369
Total	56.518.199	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 30 de septiembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019.

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

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

Al 30 de septiembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019 la Sociedad no tiene restricciones impuestas por acuerdos de arrendamiento.

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

Al 30 de septiembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019 la Sociedad no tiene cuotas de carácter contingentes reconocidos como ingresos.

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A. Y FILIAL

Notas a los Estados Financieros Consolidados Intermedios
Al 30 de septiembre de 2020 y 2019 (no auditados) y 31 de diciembre 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. El grupo ha elegido como política contable para las valorizaciones subsecuentes de estos activos el modelo del valor razonable. Los beneficios o pérdidas derivados de las variaciones en el valor razonable de las propiedades de inversión se incluyen en los resultados del ejercicio en que se producen y no son objeto de amortización anual. Los resultados generados por el revalúo, no forman parte de la base imponible del Impuesto a la renta. 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 30 de septiembre de 2020 y al 31 de diciembre de 2019 la Sociedad no tiene propiedades de inversión con restricciones al cobro de los ingresos derivados de las mismas o de los recursos obtenidos por su disposición.

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

Al 30 de septiembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019 la Sociedad no tiene propiedades de inversión con obligaciones contractuales para la adquisición, construcción o desarrollo de propiedades de inversión, o por concepto de reparaciones, mantenimiento y mejoras de las mismas.

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

Al 30 de septiembre de 2020 y al 31 de diciembre de 2019 la Sociedad, no tiene gastos directos de operación relacionados con las propiedades de inversión que no generaron ingresos por concepto de rentas.

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

Al 30 de septiembre de 2020 y al 31 de diciembre de 2019 la Sociedad no ha reconocido resultados por ventas de propiedad de inversión.

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A. Y FILIAL

Notas a los Estados Financieros Consolidados Intermedios
Al 30 de septiembre de 2020 y 2019 (no auditados) y 31 de diciembre 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	30.09.2020 M\$	31.12.2019 M\$
Obligaciones con el público	476.369	176.079
Obligaciones con Banco	488.648	-
Total Corriente	965.017	176.079

Obligaciones No Corrientes	30.09.2020 M\$	31.12.2019 M\$
Obligaciones con el público	28.047.344	27.631.266
Obligaciones con Banco	1.941.352	-
Total No Corriente	29.988.696	27.631.266

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A. Y FILIAL

Notas a los Estados Financieros Consolidados Intermedios
Al 30 de septiembre de 2020 y 2019 (no auditados) y 31 de diciembre 2019
(Expresados en miles de pesos chilenos – M\$)

NOTA 16 - Otros pasivos financieros (Continuación)

Obligaciones con el público.

30.09.2020											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	476.369	-	-	-	-	28.047.344	28.523.713	
Totales					-	-	-	-	4,3	4,0	476.369	-	-	-	-	28.047.344	28.523.713	

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 30 de septiembre 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 FILIAL

Notas a los Estados Financieros Consolidados Intermedios
Al 30 de septiembre de 2020 y 2019 (no auditados) y 31 de diciembre 2019
(Expresados en miles de pesos chilenos – M\$)

NOTA 16 - Otros pasivos financieros (Continuación)

Obligaciones con Banco.

30.09.2020														
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	-	259.406	259.406	736.619	293.975	-	-	-	1.030.594	1.290.000
Mensual	97.030.000-7	3,5	4,56	UF	-	229.243	229.243	650.965	259.792	-	-	-	910.757	1.140.000
Totales					-	488.649	488.649	1.387.584	553.767	-	-	-	1.941.351	2.430.000

Detalle de Prestamos con el Banco vigentes al 30 de septiembre 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 filial 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 Intermedios
Al 30 de septiembre de 2020 y 2019 (no auditados) y 31 de diciembre 2019
(Expresados en miles de pesos chilenos – M\$)

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

Al 30 de septiembre de 2020 y al 31 de diciembre de 2019, el detalle es el siguiente:

	30.09.2020 M\$	31.12.2019 M\$
Proveedores de bienes y servicios (a)	326.838	391.613
Honorarios	25.283	3.270
Otras cuentas por pagar	86.708	78.414
Totales	438.829	473.297

(a) El detalle de los proveedores con pagos al día y pagos vencidos al 30 de septiembre de 2020 y al 31 de diciembre de 2019 es el siguiente:

i. Proveedores con pagos al día

30.09.2020							
Tipo de proveedor	Montos según plazos de pago						Total M\$ al 30.09.2020
	Hasta 30 días M\$	31-60 M\$	61-90 M\$	91-120 M\$	121-365 M\$	366-más M\$	
Bienes	172.349	-	-	-	-	-	172.349
Servicios	164.580	-	-	-	-	-	164.580
Total	336.929	-	-	-	-	-	336.929

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 Intermedios
Al 30 de septiembre de 2020 y 2019 (no auditados) y 31 de diciembre 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

30.09.2020		Montos según plazos de pago					Total M\$ al 30.09.2020
Tipo de proveedor	Hasta 30 días M\$	31-60 M\$	61-90 M\$	91-120 M\$	121-180 M\$	181-más M\$	
Bienes	-	-	-	-	-	(6.919)	(6.919)
Servicios	-	13.564	4	821	877	(20.076)	(4.809)
Total	-	13.564	4	821	877	(26.995)	(11.728)

NOTA 18 - Otros pasivos no financieros corrientes y no corrientes

Al 30 de septiembre de 2020 y al 31 de diciembre de 2019, en el rubro otros pasivos no financieros corrientes, se presenta lo siguiente:

Otros Pasivos, Corriente	30.09.2020 M\$	31.12.2019 M\$
Reservas inmobiliarias	4.000	10.000
Anticipos de clientes inmobiliarios	1.632.815	1.372.672
Totales	1.636.815	1.382.672

Al 30 de septiembre de 2020 y al 31 de diciembre de 2019, en el rubro otros pasivos no financieros no corrientes se presenta en saldo de M\$111.339 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 Intermedios
Al 30 de septiembre de 2020 y 2019 (no auditados) y 31 de diciembre 2019
(Expresados en miles de pesos chilenos – M\$)

NOTA 19 - Patrimonio

Los movimientos experimentados por el patrimonio al 30 de septiembre de 2020 y al 31 de diciembre de 2019, se detallan en los estados de cambios en el patrimonio neto.

a) Capital

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

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

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

Entre el 30 de septiembre de 2020 y el 31 de diciembre de 2019, no se registran movimientos por emisiones, rescates, cancelaciones, reducciones o cualquier otro tipo de circunstancias.

b) Política de dividendos

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

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, lo que equivale a M\$1.000.000. correspondiendo a \$111 por acción. 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 y al mundo, hasta no saber cómo evolucionará la pandemia y la economía del país.

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

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A. Y FILIAL

Notas a los Estados Financieros Consolidados Intermedios
Al 30 de septiembre de 2020 y 2019 (no auditados) y 31 de diciembre 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 a sus planes de crecimiento y optimización de sus operaciones.

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

Administración del capital de trabajo

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

NOTA 20 - Ganancia por acción

Ganancia básica por acción

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

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

		30.09.2020	31.12.2019
Ganancia atribuible a los controladores	M\$	2.244.853	18.268.822
Número de acciones comunes en circulación	Unidades	9.000.000	9.000.000
Ganancia básica por acción	\$	249,43	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 Intermedios
Al 30 de septiembre de 2020 y 2019 (no auditados) y 31 de diciembre 2019
(Expresados en miles de pesos chilenos – M\$)

NOTA 21 - Activos y pasivos financieros

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

30.09.2020	Corriente M\$	No corriente M\$	Valor razonable M\$	Costo amortizado M\$
Activos				
Efectivo y equivalentes al efectivo	4.903.685	-	4.813.970	89.715
Otros Activos Financieros	81.876	-	81.876	-
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	435.492	-	-	435.492
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas	325.909	-	-	325.909
Totales	5.746.962	-	4.895.846	851.116
Pasivos				
Otros pasivos financieros	965.017	29.988.696	-	30.953.713
Cuentas por pagar y otras cuentas por pagar	438.829	-	-	438.829
Cuentas por pagar a entidades relacionadas	13.135	-	-	13.135
Totales	1.416.981	29.988.696	-	31.405.677
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	-	559.592	-
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	-	1.837.977	1.448.432
Pasivos				
Otros pasivos financieros	176.079	27.631.266	-	27.807.345
Cuentas por pagar y otras cuentas por pagar	473.297	-	-	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 Intermedios
Al 30 de septiembre de 2020 y 2019 (no auditados) y 31 de diciembre 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	30.09.2020 M\$	30.09.2019 M\$
Ingresos Arriendos a terceros	2.310.486	3.178.783
Ingresos Arriendos a empresas relacionadas	4.395.840	3.884.026
Total Ingresos ordinarios	6.706.326	7.062.809

b) Otros Ingresos por Función

Otros Ingresos por Función	30.09.2020 M\$	30.09.2019 M\$
Venta Activo Fijo	-	459
Total Otros Ingresos por Función	-	459

c) Costos de ventas

Costos de ventas	30.09.2020 M\$	30.09.2019 M\$
Contribuciones	(965.055)	(746.774)
Otros gastos de inmuebles	(311.702)	(345.853)
Total Costos de venta	(1.276.757)	(1.092.627)

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A. Y FILIAL

Notas a los Estados Financieros Consolidados Intermedios
Al 30 de septiembre de 2020 y 2019 (no auditados) y 31 de diciembre 2019
(Expresados en miles de pesos chilenos – M\$)

NOTA 23 - Gastos de administración

El detalle de los gastos de administración al 30 de septiembre de 2020 y 2019, es el siguiente:

Gastos de administración y venta	30.09.2020 M\$	30.09.2019 M\$
Sueldos, salarios y bonificaciones del personal (1)	(537.496)	(605.967)
Asesorías	(142.017)	(99.330)
Patentes municipales	(211.239)	(195.032)
Deudores incobrables	(57.204)	(25.667)
Castigo Deudas incobrables	-	-
Nuevos proyectos	(563)	(17.848)
Arriendos pagados	-	(40.268)
Gastos generales de administración	(258.814)	(378.688)
Depreciación del ejercicio	(58.378)	(49.221)
Total Gastos de administración y venta	(1.265.711)	(1.412.021)

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

Gastos de Personal	30.09.2020 M\$	30.09.2019 M\$
Sueldos y salarios	(478.179)	(548.701)
Beneficios a corto plazo a los empleados	(19.094)	(10.250)
Leyes Sociales	(9.395)	(15.119)
Otros gastos de personal	(30.828)	(31.897)
Totales	(537.496)	(605.967)

NOTA 24 – Otros Gastos por Función

Al 30 de septiembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019, en el rubro Otros Gastos por Función se presenta principalmente a donaciones otorgadas:

Otros Gastos, por Función	30.09.2020 M\$	30.09.2019 M\$
Intereses y Multas sobre Impuestos	(3.044)	-
Donaciones	(97.991)	(27.831)
Total Otros Gastos, por Función	(101.035)	(27.831)

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A. Y FILIAL

Notas a los Estados Financieros Consolidados Intermedios
Al 30 de septiembre de 2020 y 2019 (no auditados) y 31 de diciembre 2019
(Expresados en miles de pesos chilenos – M\$)

NOTA 25 - Costos financieros

Al 30 de septiembre de 2020 y 2019 se presentan costos financieros por los siguientes conceptos:

Costos Financieros	30.09.2020 M\$	30.09.2019 M\$
Intereses devengados por Bonos	(863.520)	(833.677)
Comisiones Bancarias	(6.013)	(11.387)
Perdida Fondos Mutuos	(273.644)	-
Total Costos Financieros	(1.143.177)	(845.064)

NOTA 26 - Resultados por unidades de reajuste

El detalle del resultado por unidades de reajuste al 30 de septiembre de 2020 y 2019, es el siguiente:

Resultados con unidades reajustables	30.09.2020 M\$	30.09.2019 M\$
Reajustes percibidos	60.701	63.212
Reajustes devengados	(159.168)	(267.207)
Totales	(98.467)	(203.995)

NOTA 27- Ingresos financieros

Ingresos Financieros	30.09.2020 M\$	30.09.2019 M\$
Ingresos Financieros	-	206.714
Reajustes Financieros	23.043	41.269
Total Ingresos Financieros	23.043	247.983

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 Intermedios
Al 30 de septiembre de 2020 y 2019 (no auditados) y 31 de diciembre 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 empresa, así como de la administración de los riesgos asociados a instrumentos financieros que puedan amenazar el normal funcionamiento de la empresa.

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

Los riesgos que se han identificado son los siguientes:

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

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

Contingencia Covid-19

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

A la fecha de emisión de estos estados financieros, las operaciones de la Sociedad y su filial no ha sufrido efectos significativos como consecuencia de la situación descrita. La Sociedad ha identificado impactos acotados por efectos de la pandemia en nuestros resultados para el año 2020 y menor para el año 2021. Esto debido a que la mayoría de nuestros principales clientes siguen operando, como una forma de ayudar a los nuestros locatarios se procedió a rebajar considerablemente el cobro de arriendo mínimo y variable a todos los locales que permanezcan con sus tiendas cerradas.

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A. Y FILIAL

Notas a los Estados Financieros Consolidados Intermedios
Al 30 de septiembre de 2020 y 2019 (no auditados) y 31 de diciembre 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.

30.09.2020

Tipo de Amortización	Hasta 90 días M\$	Más de 90 días hasta 1 año M\$	De 1 a 2 años M\$	De 2 a 3 años M\$	De 3 a 4 años M\$	De 4 a 5 años M\$	5 años o más M\$	Total Deuda M\$
Capital	-	-	-	-	1.304.904	2.609.808	24.793.138	28.707.850
Intereses	568.530	568.530	1.137.061	1.137.061	1.137.061	1.059.532	4.910.030	10.517.804
Totales	568.530	568.530	1.137.061	1.137.061	2.441.964	3.669.340	29.703.168	39.225.654

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	-	-	-	-	-	2.549.869	25.498.661	28.048.530
Intereses	555.473	1.110.946	1.110.946	1.110.946	1.110.946	1.085.697	5.302.238	11.387.192
Totales	-	1.110.946	1.110.946	1.110.946	1.110.946	3.635.566	30.800.899	39.435.722

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 Intermedios
Al 30 de septiembre de 2020 y 2019 (no auditados) y 31 de diciembre 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 30 de septiembre de 2020 y 2019:

30.09.2020					
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	4.813.970	83,77
Valor Justo con cambios en resultados	Efectivo y equivalentes al efectivo	Fondos Inversion	Bancos	-	-
Valor Justo con cambios en resultados	Otros Activos Financieros	Otros Activos Financieros	Bancos	81.876	1,42
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	89.715	1,56
Préstamos y cuentas por cobrar	Deudores comerciales y otras ctas por cobrar	Deudores comerciales	Cliente nacionales	435.492	7,58
Préstamos y cuentas por cobrar	Empresas Relacionadas	Ctas por cobrar entidades relac	Cientes relacionad	325.909	5,67
Exposición Total				5.746.962	100,00

a) Caracterización general:

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

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

b) Efecto de garantías sobre las exposiciones:

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

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A. Y FILIAL

Notas a los Estados Financieros Consolidados Intermedios
Al 30 de septiembre de 2020 y 2019 (no auditados) y 31 de diciembre 2019
(Expresados en miles de pesos chilenos – M\$)

NOTA 29 - Políticas de gestión de riesgos (Continuación)

Riesgo de Crédito, continuación

- 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/MI
FM Scotia Clipper - Serie B	Scotia Administradora General de Fondos Chile S.A.	AA fm/MI	
Banco Estado - Fondo Conveniencia Serie I	Administradora General de Fondos		AAA fm/MI
Santander Monetario Inversionista	Santander Asset Management AGF S.A.	AA fm/MI	
Santander Monetario Corporativa	Santander Asset Management AGF S.A.	AA fm/MI	
Santander Monetario Ejecutiva	Santander Asset Management AGF S.A.	AA fm/MI	

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

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

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

Riesgo de Mercado

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

Riesgo por Tasa de Interés

Al 30 de septiembre 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:

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A. Y FILIAL

Notas a los Estados Financieros Consolidados Intermedios
Al 30 de septiembre de 2020 y 2019 (no auditados) y 31 de diciembre 2019
(Expresados en miles de pesos chilenos – M\$)

NOTA 29 - Políticas de gestión de riesgos (Continuación)

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

Jerarquías de valor razonable

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

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

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

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

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

Al 30 de junio de 2020	Nota	Valor razonable registrado M\$	Jerarquía Valor Razonable		
			Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3
			M\$	M\$	M\$
Efectivo y equivalentes al efectivo	6	4.813.970	4.813.970	-	-
Fondos Mutuos		4.813.970	4.813.970		
Otros Activos Financieros	7	81.876	81.876	-	-
Bonos - Cartera Administrada		81.876	81.876		
Activos financieros a valor razonable		4.895.846	4.895.846	-	-

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

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A. Y FILIAL

Notas a los Estados Financieros Consolidados Intermedios
Al 30 de septiembre de 2020 y 2019 (no auditados) y 31 de diciembre 2019
(Expresados en miles de pesos chilenos – M\$)

NOTA 30 - Cauciones obtenidas de terceros

Al 30 de septiembre de 2020 y 2019, la Sociedad no presenta cauciones obtenidas de terceros.

NOTA 31 - Contingencias y restricciones

Al 30 de septiembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019, la Sociedad mantiene los siguientes compromisos y contingencias:

- Restricciones asociadas a préstamos bancarios: Al 30 de septiembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019 no existen préstamos con el Banco ni restricciones asociada a ello.
- Otras restricciones: Al 30 de septiembre de 2020 y 2019, la Sociedad no tiene Otras Restricciones.
- Obligación en el cumplimiento de resguardos en los Bonos: La Sociedad deberá mantener al cierre de cada trimestre de los Estados Financieros, un “Nivel de endeudamiento consolidado”, no superior a 1,5 veces.

Pasivos	30.09.2020 M\$	31.12.2019 M\$
Pasivos Corrientes	1.509.650	3.998.548
Pasivos No Corrientes	64.401.904	60.385.047
Patrimonio	147.167.583	144.922.730
Total Pasivos	213.079.137	209.306.325

Razón de Endeudamiento	30.09.2020 M\$	31.12.2019 M\$
Covenants de endeudamiento debe ser menor a 1,5 veces		
Situación Actual		
(Pasivo Corriente + Pasivo No Corriente) / Patrimonio veces	0,448	0,444
Cumplimiento Covenants	cumple	cumple
Holgura de endeudamiento	154.839.822	153.000.501

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A. Y FILIAL

Notas a los Estados Financieros Consolidados Intermedios
Al 30 de septiembre de 2020 y 2019 (no auditados) y 31 de diciembre 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	30.09.2020 M\$	31.12.2019 M\$
a) Activos totales	213.079.137	209.306.325
b) Activos en garantía (pre contrato)	-	-
c) Activos en garantía (post contrato)	-	-
Covenants de garantías menor o igual al 10% del total de activos		
Situación Actual (c / a)	0%	0%
Porcentaje de Cumplimiento Covenants	100%	100%
Holgura	21.307.914	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 30 de septiembre 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 octubre de 2020 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.