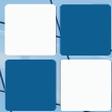


MEMORIA ANUAL 2018



 **SRC**
SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A.

**SOCIEDAD
DE RENTAS
COMERCIALES S.A.**

**SOCIEDAD
DE RENTAS
COMERCIALES S.A.**





MEMORIA ANUAL / 2018 /
SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A.

2018

ÍNDICE

Carta del Presidente	7
1.- Identificación de la Sociedad	8
2.- Información de Contacto	8
3.- Documentos Constitutivos	9
4.- Historia de la Compañía	10
5.- Áreas de Negocios	13
6.- Actividades y Negocios 2018	14
7.- Propiedades e Instalaciones	16
8.- Políticas de Gestión de Riesgos	17
9.- Planes de Inversión	22
10.- Propiedad y Acciones	23
11.- Dividendos	24
12.- Transacción de Acciones	25
13.- Administración y Personal	25
14.- Información Sobre Hechos Esenciales o Relevantes	28
15.- Responsabilidad Social y Desarrollo Sustentable	29
16.- Declaración de Responsabilidad	31
17.- Estados Financieros Sociedad de Rentas Comerciales S.A.	37
18.- Estados Financieros Inmobiliaria La Serena SpA.	89
19.- Análisis Razonado	107

Carta del Presidente

Señores Accionistas:

Como Presidente del Directorio de “Sociedad de Rentas Comerciales S.A.”, tengo el agrado de presentar la Memoria Anual y los Resultados Financieros correspondientes al ejercicio terminado al 31 de diciembre del año 2018.

Esta es la octava memoria oficial de la sociedad, con motivo de la inscripción de “Sociedad de Rentas Comerciales S.A.” en los registros de la Superintendencia de Valores y Seguros, hoy Comisión para el Mercado Financiero, en el año 2013. Esta inscripción se realizó en cumplimiento de la decisión de los accionistas de emitir bonos al público con el objeto de adecuar la estructura de pasivos acorde con el negocio principal de la compañía, el cual es la obtención de rentas inmobiliarias y la realización de otros proyectos de esta industria.

La sociedad, durante el año 2018, ha continuado su desarrollo comercial, al igual que en los años anteriores. Al respecto, me es grato informarles que, en el año comercial 2018, se materializaron las compraventas de tres locales comerciales para una cadena de repuestos automotrices, lo cual generó una renta inmediata de esa inversión. Además se adquirieron 5 pisos, de 550 m2 cada uno, de los cuales se encuentran ya cuatro con contratos de arrendamiento. Estas adquisiciones significaron una inversión de alrededor de 353 mil Unidades de Fomento y tendrán una rentabilidad real superior al 7,5% anual, rentabilidad que casi en su totalidad, se ha comenzado a percibir de inmediato.

En la memoria del año pasado informamos que ya estaba en construcción el proyecto ubicado en Avenida Las Condes 12.911, el cual contemplaba la construcción de 192 departamentos habitacionales y una placa comercial de aproximadamente 6.500 m2, ahora me es grato informarles que, dentro de otros importantes hechos ocurridos durante el año 2018, se dio inicio a la venta de los departamentos de este proyecto, el cual tiene fecha de término dentro del segundo semestre de 2019.

Estos inmuebles, sumados a los activos operativos de la compañía, y la permanente búsqueda de nuevas oportunidades, nos hace estar optimistas respecto al futuro, ya que estamos desarrollando con todas nuestras potencialidades, una oferta inmobiliaria moderna y acorde con los requerimientos de nuestros clientes.

Por último, en cuanto a lo realizado en el ejercicio en comento, es necesario destacar la creación de una filial 100% de propiedad de nuestra compañía denominada “Inmobiliaria La Serena SpA”, a la cual SRC le aportó la totalidad del establecimiento comercial Mall Puerta del Mar ubicado en la ciudad de La Serena.

Cabe destacar que la principal razón por la cual se constituyó esta filial fue para separar de sus actividades al único activo distinto constituido por el establecimiento comercial Mall Puerta del Mar, en la ciudad de La Serena, para los efectos de poder otorgarle a este centro comercial la especialización que requiere en cuanto a su administración, plan de desarrollo, marketing y gestión operacional, toda vez que este Centro ha adquirido un tamaño considerable.

También es importante señalar que al aportar estos activos a una filial de la cual Sociedad de Rentas Comerciales es propietaria del 100% de sus acciones, no se ha afectado en nada el patrimonio de la sociedad, por el contrario esperamos que éste se incremente con el manejo más especializado de dicho Centro Comercial.

Finalmente, aprovecho esta oportunidad para agradecer al directorio, a los ejecutivos y trabajadores de la compañía por el gran aporte y compromiso demostrado a lo largo del año, como así también a los asesores que nos están colaborado en las diversas áreas, permitiéndonos todos ellos llegar a esta sólida posición.



Juan Pablo del Río Goudie
Presidente
Sociedad de Rentas Comerciales S.A.



1.- Identificación de la Sociedad

Nombre o razón social: Sociedad de Rentas Comerciales S.A.

Nombre de Fantasía: SRC S.A.

Página web: www.rentascomerciales.cl

Tipo de sociedad: Sociedad anónima cerrada sujeta a las normas de las sociedades anónimas abiertas.

Dirección: Alonso de Córdova 4125, oficina 401, Vitacura, Santiago, Región Metropolitana.

R.U.T. N°: 77.072.500-3

Teléfono: (56-2) 2 4997500

FAX N°: (56-2) 2 4997528

Inscripción en la SVS: Inscripción en el Registro de Valores de la Superintendencia de Valores y Seguros N° 1112 del 30 de octubre del 2013.

Audidores Externos: PricewaterhouseCoopers, consultores, auditores y compañía limitada.

Clasificadores de Riesgo: International Credit Rating Clasificadora de Riesgo Limitada / Feller Rate Clasificadora de Riesgo Limitada.

2.- Información de Contacto

Dirección: Alonso de Córdova 4125, oficina 401, Vitacura, Santiago, Región Metropolitana.

Teléfono: (56-2) 2 4997500

Fax oficina principal: (56-2) 2 4997528

Dirección electrónica: www.rentascomerciales.cl

Correo Electrónico: info@rentascomerciales.cl

Personas encargadas de responder las consultas de los inversionistas:

Carlos Mendoza, fono (56-2) 2 4997500, e mail: info@rentascomerciales.cl

María Cecilia Moya, fono (56-2) 2 4997500, e mail: info@rentascomerciales.cl



VICUÑA MACKENNA 9101 – LA FLORIDA, SANTIAGO

3.- Documentos Constitutivos

La sociedad se constituyó bajo la razón social de “Inmobiliaria La Serena Limitada” por escritura de fecha 29 de octubre de 1997, otorgada en la Notaría de Santiago de don Enrique Morgan Torres, correspondiente a la modificación y división de la sociedad “Inmobiliaria Prodeco Limitada”, su extracto se publicó en el Diario Oficial de 13 de noviembre de 1997 y se inscribió en el Registro de Comercio de Santiago a fojas 27.665, N° 22.414 del año 1997.

Durante los años 2002 a 2010, sufrió diversas modificaciones hasta que por escritura de fecha 24 de mayo de 2011, otorgada en la Notaría de Santiago de don José Musalem Saffie, se transformó en sociedad anónima cerrada cambiando la razón social a “SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A.”, y luego se fusionó con la sociedad “Inmobiliaria Prodeco S.A.”, el extracto de esta transformación y fusión se publicó en el Diario Oficial de fecha 21 de julio de 2011 y se inscribió en el Registro de Comercio de Santiago a fojas 41.441 N° 30.764 año 2011. Por escritura de fecha 23 de diciembre de 2011, otorgada en la Notaría de Santiago de don José Musalem Saffie, la sociedad se fusionó con la Sociedad “Inmobiliaria Vespucio S.A.” y se otorgaron nuevos Estatutos Sociales, el extracto de esta fusión y de los nuevos estatutos se publicó en el Diario Oficial de fecha 18 de enero de 2012 y se inscribió en el Registro de Comercio de Santiago a fojas 4.914 N° 3.391 del año 2012.

Finalmente por escritura pública de fecha 12 de diciembre de 2018, otorgada en la Notaría de Santiago de don Roberto Cifuentes Allel, se constituyó la sociedad Inmobiliaria La Serena SpA, filial 100% de Sociedad de Rentas Comerciales S.A., la cual fue publicada en el Diario Oficial de fecha 17 de diciembre de 2018 y se inscribió en el Registro de Comercio de La Serena a fojas 1.235 N° 492 del año 2018.



MALL PUERTA DEL MAR – LA SERENA



CENTRO DISTRIBUCIÓN LO BOZA - SANTIAGO

4.- Historia de la Compañía

En el año 2010, los hermanos Juan Pablo, Felipe y Carolina del Río Goudie, se adjudican las sociedades pertenecientes al holding Dersa, Inmobiliaria Prodeco S.A., Inmobiliaria La Serena Ltda. y Derco S.A.; y a fines del año 2010, formaron la “Sociedad Inmobiliaria Vespucio S.A.”, que agrupó los inmuebles con que operaban las sociedades del negocio automotriz Derco, con el fin de mejorar su gestión comercial, separando de este negocio la gestión inmobiliaria.

Sin embargo, el negocio inmobiliario para los tres hermanos del Río Goudie, no comienza en el año 2010, año a partir del cual ellos operan como holding en la conducción de los negocios que se adjudicaron y otros negocios que han desarrollado en el tiempo, sino que se remonta a los años en que, juntos a su padre y a sus otros hermanos, en 1984 deciden separar los inmuebles de propiedad de Sodimac en los cuales esta sociedad operaba el negocio comercial. Para ello, se transforma la sociedad Prodeco Ltda. en una sociedad inmobiliaria con el objeto de traspasarle los inmuebles de Sodimac, de modo de separar el negocio inmobiliario del negocio comercial. Por ello, se le cambia el nombre a “Inmobiliaria Prodeco Limitada”, se modifica su objeto social y se realiza un aumento en capital, el cual se pagó con el aporte de los bienes raíces con que operaba Sodimac y se estructuran los correspondientes contratos de arriendo. De esa manera, Prodeco se constituye en la principal sociedad inmobiliaria que proveía inmuebles a Sodimac para su operación comercial.

En enero de 1992, Prodeco adquiere por compraventa a la “Empresa de Transporte Ferroviario S.A.”, en la ciudad de La Serena, los terrenos que están al poniente de la estación ferroviaria. El paño de terreno adquirido fue de una superficie de casi 20,0 Hás., con el objeto de desarrollar a futuro un gran proyecto inmobiliario. Luego adquiere la antigua estación ferroviaria de esta ciudad, para integrarla al proyecto comercial y con ello conectar el futuro centro comercial con el centro de la ciudad.

Una vez separado formalmente los negocios inmobiliarios y comercial en Sodimac y para lograr una mayor independencia entre estos negocios, en el año 1992, se modifican los estatutos sociales de la sociedad “Inmobiliaria Prodeco Ltda.”, en dicha modificación la sociedad holding del grupo de empresas pertenecientes a la familia Del Río Goudie, “Dersa S.A.”, ingresa a la propiedad de la Inmobiliaria como controladora de ésta y se radica la administración de la sociedad inmobiliaria en el Holding del grupo y se incorporan arrendatarios distintos de Sodimac, lo cual profesionaliza la actuación de Prodeco.

Dada la especialización que esta sociedad había adquirido en la administración de una red de locales comerciales a lo largo de Chile, en 1997 se decide desarrollar un gran proyecto comercial en los terrenos adquiridos en la ciudad La Serena. Para ello, se divide Inmobiliaria Prodeco, naciendo la sociedad “Inmobiliaria La Serena Ltda.”, a la cual se le asignan los bienes raíces adquiridos a la “Empresa de Transporte Ferroviario S.A.”.

Esta nueva sociedad “Inmobiliaria La Serena Ltda.”, inicia la construcción de lo que hoy es el Mall Puerta del Mar,



el cual inauguró sus operaciones comerciales a fines de 1998. Esta construcción ha estado en un proceso permanente de crecimiento, ya que ha ido incorporando en el tiempo nuevos operadores comerciales y espacios para recreación de las familias.

Luego, con motivo de la fusión de “Inversiones Sodimac S.A.”, sociedad matriz de Sodimac S.A. con la sociedad “S.A.C.I. Falabella” en octubre del año 2003, Prodeco vende, algunos de los locales, que estaban arrendados por Sodimac, a la sociedad inmobiliaria del grupo Falabella. En los otros inmuebles arrendados a Sodimac, se estructuran contratos a largo plazo y Prodeco continúa con los arriendos, tanto a Sodimac, como a otros operadores comerciales de su red de locales.

En el año 2011, se inicia un proceso de fusión de las sociedades inmobiliarias antes referidas. En este proceso, en mayo del año 2011, la sociedad Inmobiliaria La Serena Ltda., se transforma en sociedad anónima, cambia su razón social a “Sociedad de Rentas Comerciales S.A.” y se fusiona absorbiendo a Inmobiliaria Prodeco S.A. y luego, en el mes de diciembre del año 2011, absorbe la Sociedad “Inmobiliaria Vespucio S.A.”, con lo cual incorpora a su patrimonio una cantidad importante de locales con contratos de arriendo de largo plazo.

En el año 2013, se materializa la inscripción de la compañía en la Superintendencia de Valores y Seguros. Esta inscripción se realizó con el objeto de poder emitir bonos de largo plazo para colocar en el mercado financiero local, y con ello, adecuar la estructura financiera de la compañía para enfrentar el desarrollo de proyectos en el mediano y largo plazo.

Al respecto, podemos destacar que en el año 2017 la compañía inicia, por primera vez, la construcción de dos edificios de departamentos de vivienda para su posterior venta y una placa comercial para la obtención de renta de arrendamiento. Este proyecto, con los edificios de departamentos, agrega al negocio tradicional de renta de la compañía, una nueva área de negocio que es el desarrollo de proyectos inmobiliarios.

Por último, el hecho a destacar más reciente, es la formación en diciembre del 2018 de la sociedad filial 100% de nuestra compañía, la cual se constituyó con el aporte de todos los activos que componen el centro comercial Mall Puerta del Mar en la ciudad de la Serena con el nombre de “Inmobiliaria La Serena SpA”. Ello se realizó considerando el gran aumento de tamaño que ha tenido dicho Mall y por lo tanto requiere una dedicación más especializada en cuanto a su administración, marketing, finanzas, etc.

Como se puede apreciar, actualmente, el negocio inmobiliario está radicado en su totalidad en la empresa “Sociedad de Rentas Comerciales S.A.”, la cual cuenta con los recursos humanos y financieros suficientes para desarrollar diversos proyectos en esta industria, ya sea directamente, como a través de filiales.

DIAGRAMA HISTÓRICO DE LA COMPAÑÍA



- Se divide inmobiliaria Prodeco y nace inmobiliaria La Serena.
- Se inicia construcción de Mall Puerta del Mar.



Nace Sociedad Inmobiliaria Vespucio S.A. con los inmuebles de Derco.



Inscripción en la SVS para la Emisión de Bonos de largo plazo para la adecuación de la estructura financiera de la Compañía.

Formación de filial 100% "Inmobiliaria La Serena SpA"



Grupo del Río ingresa al negocio inmobiliario a través de Prodeco con los inmuebles de Sodimac.



2003

- Sodimac se fusiona con Falabella.
- Prodeco estructura contratos de arriendo a largo plazo.

2010

Fusión de Prodeco, Inmobiliaria Vespucio e Inmobiliaria La Serena en Sociedad de Rentas Comerciales S.A.

2011

2013

Inicia por primera vez el desarrollo de proyectos inmobiliarios residenciales.

2017

2018



5.- Áreas de Negocios

Sociedad de Rentas Comerciales S.A. opera en la industria de las rentas inmobiliarias, la cual se caracteriza por la generación de ingresos estables a lo largo del tiempo mediante contratos de arriendo de activos inmobiliarios como oficinas, locales comerciales, strip centers, parques industriales y espacios comerciales colocados directamente a terceros.

Los sectores en los cuales tiene participación relevante SRC son los de arriendos al Retail y el de parques industriales, donde posee grandes superficies arrendadas para operaciones logísticas a grandes empresas. La distribución de los activos que posee la sociedad están localizados en siete regiones el país y en zonas consolidadas dentro de ellas.

Al realizar un análisis general de la industria Inmobiliaria es posible afirmar que esta es altamente competitiva, debido al gran número de actores que participan y a las bajas barreras de entrada. Dentro de los actores es posible identificar a las empresas de Retail dueñas de sus propias tiendas, Fondos de Inversión, Compañías de Seguros, Family Offices que administran propiedades de inversión, Empresas de Logística y Bodegajes, así como Operadores Comerciales.

Dentro de la cadena de valor dentro de la industria, se identifican 2 etapas donde se concentra el mayor valor: el desarrollo inmobiliario y la renta inmobiliaria. El desarrollo inmobiliario implica asumir el riesgo de desarrollar el negocio, desde la identificación de las necesidades, diseño del producto, construcción y comercialización. Mientras que la renta inmobiliaria es la etapa en la cual se explota el inmueble y la sociedad busca obtener la rentabilidad exigida al negocio.

Sociedad de Rentas Comerciales logra administrar de buena forma ambas etapas de la cadena de valor, teniendo en su portfolio de proyectos propiedades en etapas de desarrollo junto con propiedades en etapa de explotación. Esto complementado con el hecho de tener inmuebles que fueron desarrolladas íntegramente dentro de la empresa y con propiedades que han sido compradas con contratos de arrendamiento, logran un mix óptimo en la relación riesgo – rentabilidad.

6.- Actividades y Negocios 2018

Al portafolio de 24 propiedades que posee Sociedad de Rentas Comerciales se le sumaron 3 locales stand alone de la cadena de venta de repuestos Autoplanet, además de 5 pisos de oficinas en el edificio Andes de Cordova. Con esto el total de propiedades administradas sube a 28 ubicaciones. Los principales arrendatarios en términos de ingresos y superficies utilizadas, son Derco, Sodimac, Walmart, Unimarc y Cencosud, todos con contratos a largo plazo, lo que le permite obtener flujos estables, lo que sumado a uno bajos gastos de administración permite una generación de EBITDA estable en el tiempo.

SRC buscando maximizar el valor de los arriendos dentro de los precios de mercado, teniendo un mix de contratos (95%) a largo plazo muy estables en el tiempo, junto con una pequeña cantidad de contratos (5%) a corto plazo pero con un mayor margen. Más de un 98% de los contratos de SRC se encuentran indexados a UF, por lo que la generación de ingresos no se ve afectada por la inflación.

Los activos inmobiliarios de SRC están distribuidas en **7 regiones** a lo largo de Chile, sumando una superficie total de **566.000 m2 de terreno y 168.210 m2 de construcción.**

- **Red de locales comerciales – Arriendo de locales individuales distribuidos en 7 regiones en Chile.**
En total son 25 propiedades arrendadas a distintos actores de la actividad comercial a escala nacional, la gran mayoría con contratos de largo plazo. Las ubicaciones van desde la ciudad de La Serena a Puerto Montt. Entre nuestros arrendatarios destacan Derco, Sodimac, Unimarc, BCI, Itaú, Poder Judicial y la Ilustre Municipalidad de La Serena por mencionar algunas.



- **Centros comerciales – Arriendo de locales en Mall Puerta del Mar en La Serena.**
A fines del año 2018 Sociedad de Rentas Comerciales S.A. creó Inmobiliaria La Serena S.P.A, la cual es una filial 100% de SRC y cuyo único activo es el Mall Puerta del Mar ubicado en la ciudad de La Serena. Los principales clientes del Mall Puerta del Mar son importantes actores del retail nacional, como Walmart, Sodimac, Cencosud, Casa&Ideas, Forus, Banco de Chile Chuck e Cheese's. Adicionalmente se cuentan más de una veinte de arrendatarios en locales menores, módulos y patio de comidas.



• **Centros comerciales – Expansión de locales en Mall Puerta del Mar en La Serena.**

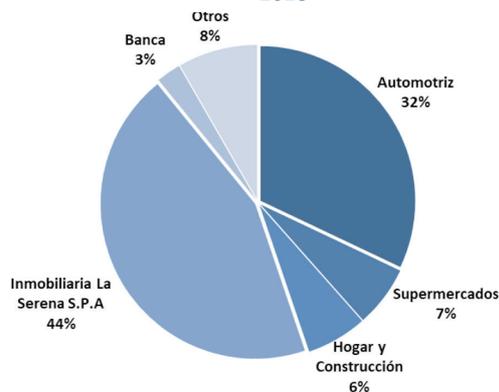
A comienzos del año 2018 Sociedad de Rentas Comerciales S.A. cerró una promesa de arrendamiento con un operador comercial, para una expansión de 4.200 m2 aproximadamente en el Mall Puerta del Mar. Durante el año 2018 se gestionaron los permisos de edificación, se desarrolló el proyecto y se licitó la construcción. El proyecto se entregará al operador en el segundo semestre del 2019 y se espera que genere un ingreso anual por UF 10.300 en régimen.



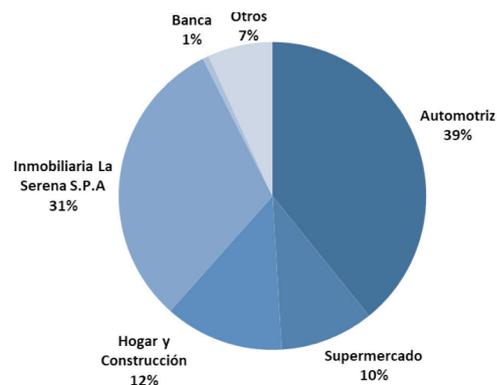
CUADRO CON LOS PRINCIPALES ARRENDATARIOS DE SRC 2017 Y FILIALES 2018

SECTOR	ARRENDATARIO	CATEGORIA	CLASIFICACION DE RIESGO	CONTROLADOR	PORCENTAJE DE LOS INGRESOS(%)
Retail	Sodimac	Mejoramiento del Hogar	AA+/AA	Falabella	23,8%
	Lider	Supermercado	AA+/AA	Walmart	15,6%
	Unimarc	Supermercado	B/B-	Saieh	6,2%
	Johnson	Tienda por Departamento	AA-/AA-	Cencosud	6,3%
	Casa & Ideas	Hogar	n/a	Colony Capital	1,2%
	Chuck e Cheese's	Restaurant y Entretenimiento	n/a	Zabala	1,1%
Banca	Banco de Chile	Institución Financiera	AAA/AAA	Luksic	0,7%
	BCI	Institución Financiera	AAA/AAA	Yarur	1,8%
	Itaú	Institución Financiera	AA/AA	Sahie	0,7%
Automotriz	Derco	Importación, Venta y Servicios Automotrices y Maquinaria	n/a	Del Rio	28,7%
Otros	Otros		n/a	Varios	13,9%
TOTAL					100,0%

PORCENTAJE DE PARTICIPACIÓN EN INGRESOS POR TIPO DE NEGOCIO 2018



PORCENTAJE DE PARTICIPACIÓN EN SUPERFICIE POR TIPO DE NEGOCIO 2018



7.- Propiedades e Instalaciones

SRC tiene presencia a lo largo del país con **28 propiedades** distribuidas en **siete regiones**. De estas el 61,67% del GLA se encuentra ubicado la Región Metropolitana. El resto de las propiedades se encuentra en regiones, siendo la de Coquimbo la que concentra la mayor proporción con 3 inmuebles que representan el 31,84% del GLA.

A fines del año 2018 se materializó la adquisición de 3 locales Stand-Alone de la cadena Autoplanet, los cuales aportan 1.566 m² al mix. Adicionalmente en el mes de octubre de 2018 se escrituraron 5 pisos con sus respectivos estacionamientos y bodegas, del edificio Andes de Cordova, ingresando un total de 2.753 m² de oficinas al GLA. El uso de estas oficinas será para las oficinas corporativas de SRC, además de arriendo a terceros. El inicio de los arriendos a terceros se espera para abril de 2019.

La propiedad ubicada en Av. Las Condes 12.911 se encuentra en fase de desarrollo, con fecha de entrega para explotación para el segundo semestre de 2019.

CUADRO INMUEBLES SRC AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018

Región	Comuna	M2	
		Terreno	Construcción
R.M	Pudahuel	160.754	37.728
	Pudahuel	4.885	0
	Quilicura	65.040	19.550
	Santiago	4.209	2.638
	Quilicura	9.242	2.160
	La Florida	14.971	16.239
	La Florida	14.762	4.066
	Renca	31.480	11.587
	Las Condes	6.144	3.138
	Providencia	726	400
	Maipú	1.326	350
	Santiago		489
	Peñaflor	29.900	761
	Peñaflor	12.000	313
	La Florida	2.365	597
	Maipú	1.134	419
	Gran Avenida	1.548	550
	Vitacura	0	2.753
COQUIMBO	Inmobiliaria La Serena SpA	173.668	51.075
	La Serena	3.820	1.603
	La Serena	7.193	878
OTROS	Temuco	14.735	6.564
	Valdivia	2.114	1.038
	Valdivia		185
	Talcahuano	2.409	1.666
	Puerto Montt	464	558
	San Pedro	529	323
	Rancagua	585	585
TOTAL		566.000	168.210

Nota: El bien raíz arrendado a Dercó en la Comuna de Pudahuel se compone de dos propiedades.

8.- Políticas de Gestión de Riesgos

Administración de Riesgos Financieros

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

Sociedad de Rentas Comerciales S.A. ha identificado una serie de riesgos a los cuales se encuentra expuesta, los cuales son gestionados mediante sistemas de identificación, medición y control.

Para hacer frente a estos riesgos, Sociedad de Rentas Comerciales S.A. ha implementado una serie de políticas y medidas tendientes a mitigar su impacto. Mensualmente sesiona un Comité de Finanzas cuyo foco principal está en revisar la evolución de los activos y pasivos de la compañía, la cartera de inversiones financieras y la coyuntura de mercado.

Jerarquías de valor razonable

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

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

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

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

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

Al 31 de diciembre de 2018	Nota	Valor razonable registrado MS	Jerarquía Valor Razonable		
			Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3
			MS	MS	MS
Efectivo y equivalentes al efectivo	6	6.320.284	6.320.284	-	-
Fondos Inversión		5.970.409	5.970.409		
Fondos Mutuos		349.875	349.875		
Otros Activos Financieros	7	526.575	526.575	-	-
Bonos - Cartera Administrada		526.575	526.575		
Activos financieros a valor razonable		6.846.859	6.846.859	-	-

Al 31 de diciembre de 2017	Nota	Valor razonable registrado MS	Jerarquía Valor Razonable		
			Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3
			MS	MS	MS
Efectivo y equivalentes al efectivo	6	19.017.858	19.017.858	-	-
Fondos Inversión		10.378.325	10.378.325		
Fondos Mutuos		8.639.533	8.639.533		
Otros Activos Financieros	7	515.422	515.422	-	-
Bonos - Cartera Administrada		515.422	515.422		
Activos financieros a valor razonable		19.533.280	19.533.280	-	-

Los riesgos que se han identificado son los siguientes:

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

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

Riesgo Liquidez

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

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

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

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

31.12.2018

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	-	-	-	-	-	-	27.565.790	27.565.790
Intereses	-	1.091.826	1.091.826	1.091.826	1.091.826	1.091.826	6.277.993	11.737.123
Totales	-	1.091.826	1.091.826	1.091.826	1.091.826	1.091.826	33.843.783	39.302.913

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 las contrapartes, al momento de ejercer derechos contractuales para recibir efectivo u otros activos financieros por parte de Sociedad de Rentas Comerciales S.A. En términos de la exposición al riesgo de crédito y su concentración por tipo de instrumento financiero, la Sociedad presenta la siguiente distribución al 31 de diciembre de 2018 y 2017:

31.12.2018					
Clasificaciones	Grupo MS	Tipo MS	Contraparte	Exposición MS	Exposición %
Valor Justo con cambios en resultados	Efectivo y equivalentes al efectivo	Depósitos a plazo	Bancos	-	-
Valor Justo con cambios en resultados	Efectivo y equivalentes al efectivo	Fondos Mutuos	Bancos	349.875	4,44
Valor Justo con cambios en resultados	Efectivo y equivalentes al efectivo	Fondos Inversión	Bancos	5.970.409	75,76
Valor Justo con cambios en resultados	Otros Activos Financieros	Otros Activos Financieros	Bancos	526.575	6,68
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	25.550	0,32
Préstamos y cuentas por cobrar	Deudores comerciales y otras ctas por cobrar	Deudores comerciales	Cliente nacionales	571.460	7,25
Préstamos y cuentas por cobrar	Empresas Relacionadas	Ctas por cobrar entidades relacionadas	Clientes relacionados	437.005	5,55
Exposición Total				7.880.874	100,00

31.12.2017					
Clasificaciones	Grupo MS	Tipo MS	Contraparte MS	Exposición MS	Exposición %
Valor Justo con cambios en resultados	Efectivo y equivalentes al efectivo	Fondos Mutuos	Bancos	8.639.533	41,42
Valor Justo con cambios en resultados	Efectivo y equivalentes al efectivo	Fondos Inversión	Bancos	10.378.325	49,76
Valor Justo con cambios en resultados	Otros Activos Financieros	Otros Activos Financieros	Bancos	515.422	2,47
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	640.703	3,07
Préstamos y cuentas por cobrar	Deudores comerciales y otras ctas por cobrar	Deudores comerciales	Cliente nacionales	443.829	2,13
Préstamos y cuentas por cobrar	Empresas Relacionadas	Ctas por cobrar entidades relacionadas	Clientes relacionados	240.697	1,15
Exposición Total				20.858.509	100,00

a) Caracterización general:

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

La categoría de préstamos y cuentas por cobrar incorpora cuentas por cobrar principalmente relacionadas con el negocio inmobiliario (arriendos por cobrar en UF) y documentos en cartera. En consecuencia, esta categoría de instrumentos financieros combina objetivos de optimización de excedentes, administración de liquidez y planificación financiera destinada a satisfacer las necesidades de capital de trabajo características de las operaciones llevadas a cabo por la Sociedad.

La exposición al riesgo de crédito se concentra principalmente en fondos mutuos y arriendos por cobrar, ver notas 6 y 8, respectivamente, riesgo que no se evalúa como relevante para los estados financieros.

b) Efecto de garantías sobre las exposiciones:

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

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

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

Instrumento	Emisor	CLASIFICACION			
		Feller-Rate	Fitch Chile	Humphreys	ICR
FM BBVA Corporativo - Serie V	BBVA Asset Management AGF S.A.				AAFM/M1
FM Banchile Inversiones - Capital Empresa	Banchile Administradora General de Fondos				AAAFM/M1
FM Security - Gold Serie G	Inversiones Security Administradora de Fondos	No hay clasificaciones disponibles			
FM Security - Mid Term Serie D	Inversiones Security Administradora de Fondos				AAFM/M2
FI Banchile Inversiones - Deuda Chile	Banchile Administradora General de Fondos			AA	
FI BTG Pactual - Deuda Corporativa	BTG Pactual Chile S.A.				AA-

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

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

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

Riesgo Operacional

Sociedad de Rentas Comerciales S.A. cuenta con estrictos procedimientos de control de sus operaciones financieras a través de su departamento de Tesorería.

Por otra parte, el Área de Tecnología, cuenta con procedimientos y sistemas de respaldo acordes con la naturaleza del negocio y los requerimientos de éste.

Riesgo de Mercado

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

Riesgo por Tasa de Interés

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, el 100% de la deuda financiera de la Sociedad está pactada a una tasa de interés fija, por lo cual la Sociedad no considera ser sensibilizadas por tener mitigados los riesgos mediante las siguientes medidas:

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

Comité de Finanzas e Inversiones

En este comité se revisa la situación financiera de la Sociedad y se analizan las oportunidades de nuevos proyectos e inversiones. Participan del Comité de Finanzas e Inversiones:

- Gerente General
- Gerente Finanzas
- Gerente de Desarrollo
- Gerente Comercial
- Jefe Tesorería

9.- Planes de Inversión

El año 2018 se avanzó decididamente en el plan de inversiones de la compañía especialmente con nuevos desarrollos inmobiliario, con el fin de maximizar el retorno a largo plazo de la empresa.

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

Durante el año 2018 se continuó con el desarrollo del proyecto, dando término a la fase de obras gruesa e iniciando la fase de terminaciones y obras exteriores. El proyecto contempla la ejecución de 35.878 m², en 2 edificios de 9 pisos más uno retirado, 4 subterráneos, placa comercial y 192 departamentos. A diciembre de 2018 el avance físico del proyecto era de un 76,4% de las obras, con fecha de término de construcción estimada para el tercer trimestre de 2019. La fecha de recepción municipal se espera para fines de 2019. En Septiembre de 2018 se inauguraron la sala de ventas y el piloto, dando inicio formal al proceso de venta del proyecto. Los ingresos por venta de departamentos están proyectados en UF 1.000.000 aprox., con un retorno sobre las ventas estimado de un 13%. Por su parte la placa comercial generaría un CAP rate de un 8,12% en régimen.



Proyecto Mixto Vicuña Mackenna 9101

Se está en etapa de desarrollo de anteproyecto de un proyecto de uso mixto habitacional – comercial para el terreno devuelto por Sodimac en Av. Vicuña Mackenna 9101, La Florida.

El terreno tiene 14.000 m² en los cuales se puede desarrollar un strip center de 750 m² aproximadamente más 4 edificios de 10 pisos cada uno, con un total de 494 departamentos.

El volumen de venta estimado es de UF 1.200.000.- y la renta estimada del strip center sería del orden de las UF 4.500.- anuales.

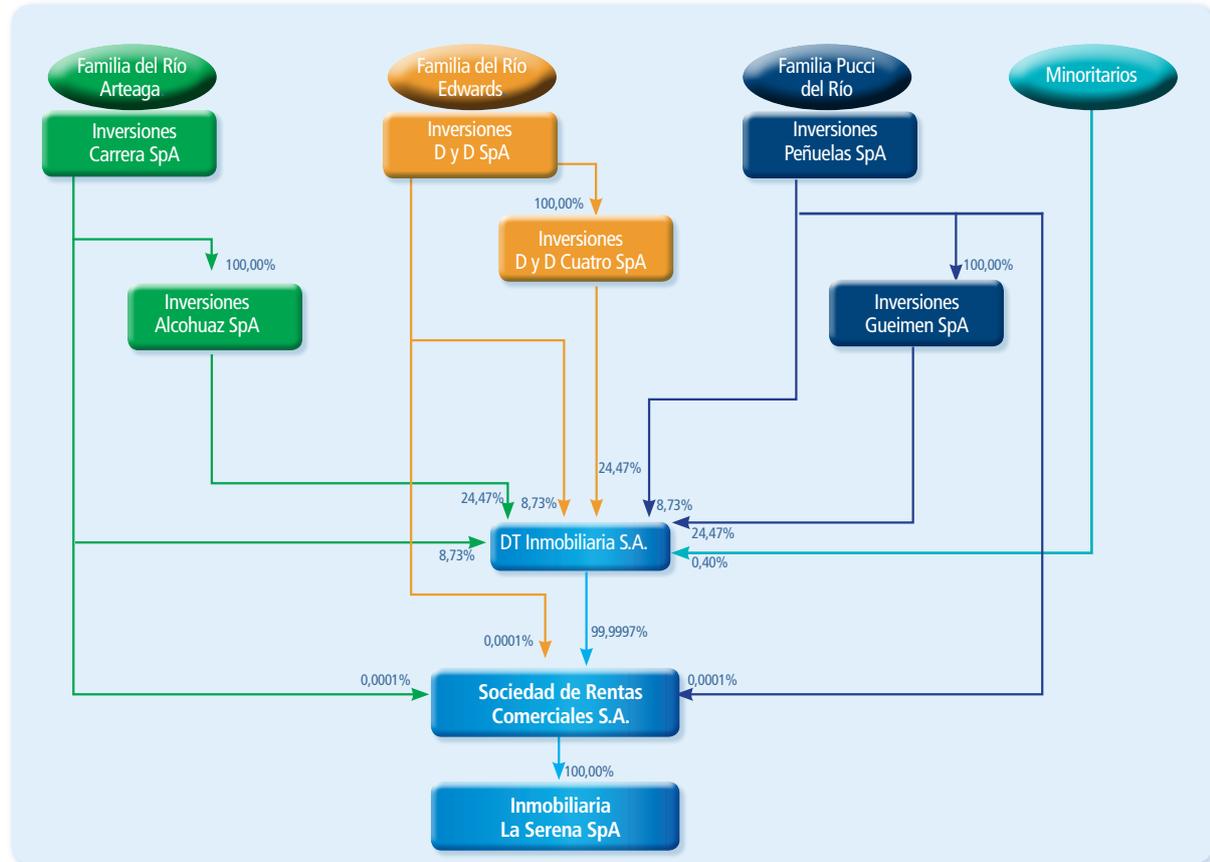
Proyecto Locales Comerciales Francisco de Aguirre 3, La Serena

El proyecto consiste en desarrollar 6 locales comerciales en un formato de strip center, enfocado en el rubro automotriz, en la calle Francisco de Aguirre N°3, La Serena. El proyecto se desarrollará en etapas, contemplando la primera construcción de 2 locales más sus respectivos estacionamientos, con un total de 700 m² construidos aproximadamente. El desarrollo implica una inversión de UF 20.000, el cual generará ingresos anuales de UF 3.350 en régimen.

10.- Propiedad y Acciones

Al 31 de diciembre de 2018, la Compañía es propiedad en forma mayoritaria de sociedades de inversiones de cada uno de los hermanos Juan Pablo, Felipe y Carolina, todos de apellido Del Río Goudie, y sus respectivas familias, como se muestra en el esquema siguiente:

CUADRO ESQUEMÁTICO DE PROPIEDAD DE SRC DICIEMBRE 2018



La Sociedad de Rentas Comerciales S.A., tiene un accionista mayoritario y tres accionistas minoritarios. Su capital está dividido en 9.000.000 acciones y sus accionistas son:

- DT Inmobiliaria S.A., RUT 76.058.268-9, que tiene 8.999.973 acciones correspondiente al 99,9997% de la sociedad.
- DT Carrera S.A., RUT 76.338.127-7, que tiene 9 acciones correspondientes al 0,0001%.
- DT Peñuelas S.A., RUT 76.338.177-3, que tiene 9 acciones correspondientes al 0,0001%.
- DT D y D S.A., RUT 76.338.126-9, que tiene 9 acciones correspondientes al 0,0001%.

Las personas naturales que conforman cada una de las familias controladoras, con sus respectivas participaciones indirectas en SRC, son las siguientes:

Felipe del Río Goudie y Familia

- **Felipe Aurelio Del Río Goudie**, RUT: 5.851.869-7, con un 10,38%
- **Mariana de Jesús Arteaga Vial**, RUT: 6.695.852-3, con 4,22%
- **Luis Felipe Del Río Arteaga**, RUT: 13.234.925-8, con 3,10%
- **Andrés Antonio Del Río Arteaga**, RUT 14.118.360-5, con un 3,10%
- **Martín Del Río Arteaga**, RUT 15.642.668-7, con un 3,10%
- **Javier Del Río Arteaga**, RUT 16.605.546-6, con un 3,10%
- **José Pablo Del Río Arteaga**, RUT 17.703.172-0, con un 3,10%
- **Mariana Teresita Carmen Del Río Arteaga**, RUT 18.641.820-4, con un 3,10%

Carolina del Río Goudie y Familia

- **Carolina Del Río Goudie**, RUT 6.888.500-0, con un 11,57%
- **Víctor Horacio Pucci Labatut**, RUT 6.474.224-8, con un 1,31%
- **Víctor José Pucci del Río**, RUT 15.643.671-2, con un 5,08%
- **Pablo Pucci del Río**, RUT 15.637.474-1, con un 5,08%
- **Rodrigo Pucci del Río**, RUT 16.371.133-8, con un 5,08%
- **Felipe Pucci del Río**, RUT: 18.392.648-9, con un 5,08%

Juan Pablo del Río Goudie y Familia

- **Juan Pablo Del Río Goudie**, RUT: 5.898.685-2, con un 13,30%
- **Patricia Edwards Braun**, RUT: 5.711.271-9, con un 1,48%
- **Elisa Del Río Edwards**, RUT: 12.628.617-1, con un 3,07%
- **Diego Del Río Edwards**, RUT: 13.234.004-8, con un 3,07%
- **Ana Del Río Edwards**, RUT: 13.435.488-7, con un 3,07%
- **Pedro José Del Río Edwards**, RUT: 15.382.612-9, con un 3,07%
- **Sara Del Río Edwards**, RUT: 15.641.769-6, con un 3,07%
- **Paula Del Río Edwards**, RUT 16.371.405-1, con un 3,07%

11.- Dividendos

a) Política de dividendos:

La junta general de accionista determinará el porcentaje de las utilidades líquidas a repartir como dividendo en dinero entre sus accionistas inscritos en el registro de accionistas de la sociedad al quinto día hábil anterior a la fecha establecida para el pago de los dividendos, a prorrata de sus acciones. Salvo acuerdo diferente adoptado en la junta respectiva por la unanimidad de las acciones emitidas, el total de los dividendos en dinero no podrá ser inferior al treinta por ciento de las utilidades líquidas de cada ejercicio que arroje el balance.

b) Utilidad distribuible:

La utilidad distribuible del año 2018 alcanzó la suma de M\$ 3.580.470.-

c) Reparto de dividendos:

La Sociedad no ha acordado entregar dividendos al 31 de diciembre de 2018 .

12.- Transacción de Acciones

a) Accionistas Mayoritarios:

Durante el año 2018 se modificó la propiedad de Sociedad de Rentas Comerciales S.A., debido a lo siguiente:

- Por la fusión por incorporación y disolución de la sociedad Inversiones Carrera SpA en DT Carrera S.A. RUT N° 76.338.127-7.
- Por la fusión por incorporación y disolución de la sociedad Inversiones Peñuelas SpA en DT Peñuelas S.A. RUT N° 76.338.177-3.
- Por la fusión por incorporación y disolución de la sociedad Inversiones D y D SpA en DT D y S S.A. RUT N° 76.338.126-9.

De esta forma la participación accionaria de la sociedad al 31 de diciembre de 2018 es la siguiente:

- DT Inmobiliaria S.A., RUT 76.058.268-9, tiene 8.999.973 acciones, correspondiente al 99,9997% de la sociedad.
- DT Carrera S.A., RUT 76.338.127-7, tiene 9 acciones, correspondiente al 0,0001%.
- DT Peñuelas S.A., RUT N° 76.338.177-3, que tiene 9 acciones correspondientes al 0,0001%.
- DT D y S S.A. RUT N° 76.338.126-9, que tiene 9 acciones correspondientes al 0,0001%.

b) Presidente, Directores y Gerentes:

Durante el ejercicio 2018, el Presidente, los Directores y Gerentes no efectuaron transacciones de acciones de la "Sociedad de Rentas Comerciales S.A.".

c) Comentarios y proposiciones de los accionistas:

Durante el ejercicio del año 2018 no hubo comentarios o proposiciones de los accionistas.

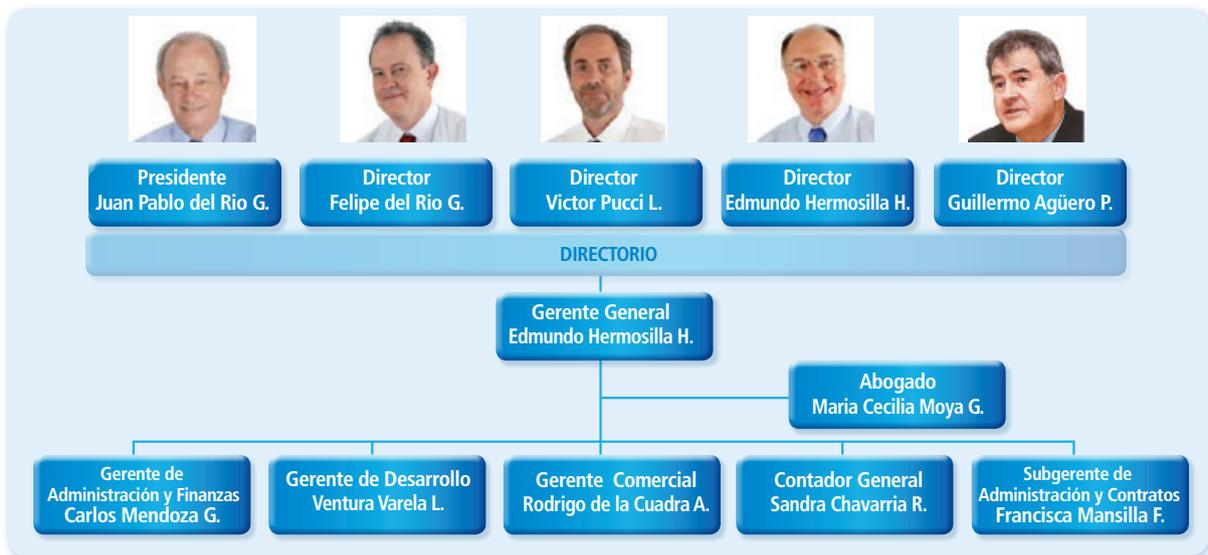
13.- Administración y Personal

La administración de la Compañía corresponde a su Directorio, el cual delega autoridad en el Gerente General Edmundo Hermosilla Hermosilla, quien a la vez delega en sus principales ejecutivos.

El Directorio de Sociedad de Rentas Comerciales S.A. está compuesto por cinco miembros, Juan Pablo del Río Goudie, Felipe del Río Goudie, Víctor Pucci Labatut, Guillermo Agüero Piwonka y Edmundo Hermosilla Hermosilla, los que se reúnen para tomar decisiones sobre nuevas inversiones y posibles proyectos. Los cinco miembros del Directorio revisan la gestión actual de los activos y aportan con su apta y extensa experiencia de más de 30 años en el mundo de los negocios.

Una vez tomadas las decisiones dentro del Directorio de la Compañía, la plana ejecutiva, la cual destaca por su amplia experiencia en el sector inmobiliario, se encarga de llevarlas a cabo.

DIRECTORIO Y ADMINISTRACIÓN



a) Directorio:

Fue reelegido en la Junta Ordinaria de Accionistas del 30 abril del año 2018 y está compuesto por las siguientes personas:

- **Juan Pablo del Río Goudie**, RUT 5.898.685-2, arquitecto, Presidente
- **Felipe Aurelio del Río Goudie**, RUT 5.851.869-7, ingeniero civil industrial, Director
- **Guillermo Agüero Piwonka**, RUT 4.779.273-8, ingeniero civil industrial, Director.
- **Víctor Horacio Pucci Labatut**, RUT 6.474.224-8, ingeniero civil industrial, Director.
- **Edmundo Sebastián Hermosilla Hermosilla**, RUT 6.634.832-6, ingeniero comercial, Director.

En la Junta Ordinaria de Accionistas que debe celebrarse en el primer cuatrimestre del año 2018, corresponde elegir al nuevo directorio.

La Sociedad de Rentas Comerciales S.A., funciona como sociedad anónima desde el año 2011. Los Directores hasta la fecha no han percibido dietas.

No hay Comité de Directores y no hay asesorías externas contratadas por el Directorio.

b) Ejecutivos Principales:

- **Gerente General: Edmundo Sebastián Hermosilla Hermosilla**, RUT 6.634.832-6, ingeniero comercial, desempeña su cargo desde mayo del año 2010.
- **Gerente de Administración y Finanzas: Carlos Mendoza Gutiérrez**, RUT 10.618.136-5, ingeniero comercial, desempeña su cargo desde 23 de octubre de 2017.
- **Gerente de Desarrollo: Ventura Varela Labbé**, RUT 13.829.579-6, constructor civil e ingeniero civil, desempeña su cargo desde octubre del año 2012.
- **Gerente Comercial: Rodrigo de la Cuadra Amenabar**, RUT 15.365.711-4, ingeniero civil industrial, desempeña su cargo desde 01 de octubre de 2017.
- **Abogado: María Cecilia Moya Gutiérrez**, RUT 10.473.217-8, abogado, desempeña su cargo desde mayo del año 2010.
- **Contador General: Sandra Margarita Chavarría Rubilar**, RUT 9.772.264-1, contador auditor, desempeña su cargo desde mayo del año 2010.
- **Subgerente de Administración y Contratos: Francisca Mansilla Fernández**, RUT 15.378.312-8, abogado, desempeña su cargo desde abril del año 2013.

Remuneraciones recibidas por los ejecutivos principales en el año 2018 y 2017 fue un total de M\$398.164 y M\$422.674, respectivamente.

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

c) Personal:

Al 31 de diciembre del 2018, la compañía registra un total de 31 trabajadores, que se dividen de la siguiente manera:

- 7 gerentes y ejecutivos principales, 19 profesionales y técnicos y 5 administrativos.

14.- Información sobre Hechos Esenciales o Relevantes

Durante el ejercicio 2018, Sociedad de Rentas Comerciales S.A., envió a la Superintendencia de Valores y Seguros, hoy Comisión para el Mercado Financiero, los siguientes Hechos Esenciales o Relevantes:

1. Con fecha 30 de abril de 2018, se celebró la Junta Ordinaria de Accionistas de Sociedad de Renta Comerciales S.A. en la que se adoptaron por la unanimidad de sus accionistas, entre otros los siguientes acuerdos:

- Se aprobó la Memoria, el Balance, el Estado de Resultados, el Estado de Flujo de Efectivo, las Notas a los Estados Financieros e Informe de los Auditores Externos, correspondiente al ejercicio 2017.
- Distribución de Utilidades y Reparto de Dividendos, se aprobó la disposición de no distribuir dividendos con cargo a las utilidades del ejercicio 2017, los que serán traspasadas a las utilidades acumuladas.
- Designación de Auditores Externos, se designó a la compañía Pricewaterhouse quienes realicen la auditoría para el año 2018.
- La junta aprueba por unanimidad la moción, y sin necesidad de votación, la Junta reelige por unanimidad a los señores Juan Pablo del Río Goudie, Victor Pucci Labatut, Guillermo Agüero Piwonka y Edmundo Hermosilla Hermosilla, como directores de la sociedad por un período de dos años.
- Designación del periódico oficial, La junta acordó designar al Diario El Mercurio como periódico oficial de la compañía.
- Información sobre operaciones con partes relacionadas, el presidente, informa que durante el año 2017 se efectuaron las siguientes operaciones con partes relacionadas.
- Con fecha 5 de mayo de 2017, se celebró el Contrato de arrendamiento con la empresa relacionada Sociedad Comercial e Inmobiliaria Autosshopping S.A.
- Con fecha 29 de diciembre de 2017, Sociedad de Rentas Comerciales S.A. celebró un contrato de cesión de derechos con la sociedad relacionada Dercorp. S.A.
- Remuneración del Directorio, por unanimidad se acuerda que por el año 2018 no se asigne ni pague dieta a los directores por concepto de remuneraciones.
- Firma del Acta, se firma por todos los accionistas y por el presidente y secretario.
- Otras materias propias de las Juntas Ordinarias de Accionistas, no se trataron otras materias.

2. Con fecha 17 de diciembre de 2018 se comunicó en carácter de hecho esencial de SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A., lo siguiente:

Por escritura pública otorgada con fecha 12 de diciembre de 2018, Sociedad de Rentas Comerciales S.A. constituyó una sociedad filial, denominada Inmobiliaria La Serena SpA, a la cual le aportó el establecimiento de comercio denominado "Centro Comercial Mall Puerta del Mar" ubicado en Avenida Francisco de Aguirre N°02, Comuna de La Serena, Cuarta Región de Coquimbo.

3. Con fecha 19 de diciembre de 2018 se complementa Hecho esencial:

- La razón por la cual Sociedad de Rentas Comerciales S.A., constituyó la sociedad filial Inmobiliaria La Serena SpA, fue para separar de sus activos, al único activo distinto constituido por el establecimiento de comercio denominado "Centro Comercial Mall Puerta del Mar" ubicado en la ciudad de La Serena, para los efectos de poder otorgar a este activo la administración, plan de desarrollo, marketing y gestión operacional, especializada que requiere este tipo de activo.
- Sociedad de Rentas Comerciales S.A. aportó a Inmobiliaria La Serena SpA el Establecimiento de Comercio denominado "Centro Comercial Mall Puerta del Mar", en la suma total de \$14.917.636.442.-

15.- Responsabilidad Social y Desarrollo Sostenible

Sociedad de Rentas Comerciales S.A. Durante este año 2018 ha logrado grandes avances a nivel de su organización interna, implementando procedimientos y políticas que buscan fortalecer el alineamiento de los equipos de trabajo, con la finalidad de alcanzar de mejor manera los objetivos del negocio, y al mismo tiempo brindando apoyo y oportunidades de crecimiento a nuestros colaboradores. Se destaca además el levantamiento de perfiles de cargo y la detección de necesidades de capacitación en toda la organización, lo que ha motivado a generar planes de desarrollo profesional, todo esto sin descuidar nuestro compromiso adquirido que es conciliar trabajo, calidad de vida y familia.

Número de Personas por genero

Cargo	Hombres	Mujeres	Total
Directores	5	0	5
Gerentes	3	1	4
Trabajadores	13	12	25
total	21	13	34

Número de Personas por Nacionalidad

Cargo	Chilenos	Extranjeros	Total
Directores	5	0	5
Gerentes	4	0	4
Trabajadores	24	1	25
total	33	1	34

Número de Personas por Rango de Edad

Cargo	Menos de 30	Entre 30 y 40	Entre 41 y 50	Entre 51 y 60	Entre 61 y 70	Más de 70	Total
Directores					5		5
Gerentes		3	1				4
Trabajadores	3	9	6	5	2		25
total							34

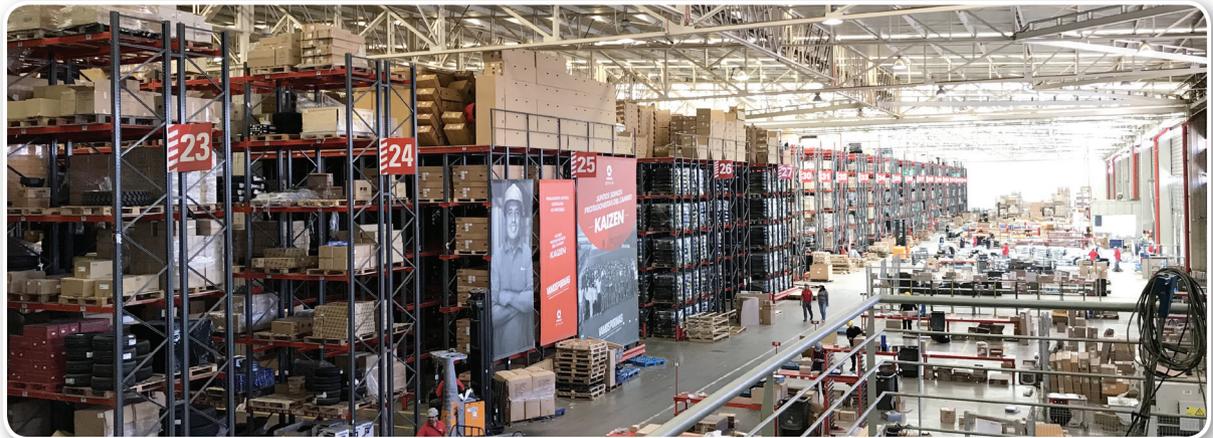
Número de Personas por Antigüedad

Cargo	Menos de 3 años	Entre 3 y 6 años	Más de 6 y menos de 9 años	Entre 9 y 12 años	Mas de 12 años	Total
Directores			5			5
Gerentes	1	1	2			4
Trabajadores	12	6	7			25
total						34

Brecha Salarial por Género

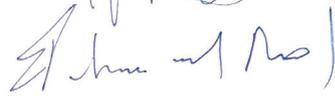
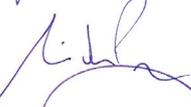
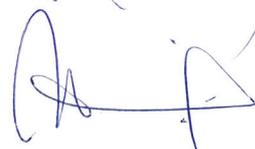
cargo	Femenino/Masculino
Administrativo	7,15%
Profesionales	-4,03%
Supervisores y jefes	10,10%
Gerentes y subgerentes	2,18%

La brecha salarial por género, medida como la variación porcentual entre el sueldo bruto más bonos y otros beneficios promedio de las ejecutivas y trabajadoras versus los ejecutivos y trabajadores.



16.- Declaración de Responsabilidad

Los suscritos en sus calidades de Directores, Gerente General y Contador respectivamente, de Sociedad de Rentas Comerciales S.A., domiciliada en Av. Vitacura 5250, oficina 308, declaran bajo juramento que la información proporcionada en la presente Memoria Anual año 2018 de la Sociedad de Rentas Comerciales S.A., incluyendo los Estados Financieros al 31 de diciembre de 2018 y notas explicativas que forman parte integral de ellos, son expresión fiel a la verdad, por lo que asumimos la responsabilidad legal correspondiente.

NOMBRE	CARGO	C.IDENTIDAD	FIRMA
Juan Pablo del Río Goudie	Presidente	5.898.685-2	
Felipe Aurelio del Río Goudie	Director	5.851.869-7	
Guillermo Agüero Piwonka	Director	4.779.273-8	
Víctor Horacio Pucci Labatut	Director	6.474.224-8	
Edmundo Hermosilla Hermosilla	Director	6.634.832-6	
Edmundo Hermosilla Hermosilla	Gerente General	6.634.832-6	
Sandra Chavarría Rubilar	Contador	9.772.264-1	





*ESTADOS
FINANCIEROS*

2018



Sociedad de Rentas Comerciales S.A. y Filial

Estados Financieros correspondientes a los ejercicios
terminados al 31 de diciembre de 2018 y de 2017

(con el Informe de los Auditores Independientes)

2018



INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

Santiago, 28 de marzo de 2019

Señores Accionistas y Directores
Sociedad de Rentas Comerciales S.A.

Hemos efectuado una auditoría a los estados financieros consolidados adjuntos de Sociedad de Rentas Comerciales S.A. y subsidiaria, que comprenden los estados de situación financiera al 31 de diciembre de 2018 y 2017 y los correspondientes estados de resultados, de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas y las correspondientes notas a los estados financieros consolidados.

Responsabilidad de la Administración por los estados financieros consolidados

La Administración es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros consolidados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF). Esta responsabilidad incluye el diseño, implementación y mantención de un control interno pertinente para la preparación y presentación razonable de estados financieros consolidados que estén exentos de representaciones incorrectas significativas, ya sea debido a fraude o error.

Responsabilidad del auditor

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

Una auditoría comprende efectuar procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los montos y revelaciones en los estados financieros consolidados. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de representaciones incorrectas significativas de los estados financieros consolidados ya sea debido a fraude o error. Al efectuar estas evaluaciones de los riesgos, el auditor considera el control interno pertinente para la preparación y presentación razonable de los estados financieros consolidados de la entidad con el objeto de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero sin el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la entidad.

En consecuencia, no expresamos tal tipo de opinión. Una auditoría incluye, también, evaluar lo apropiadas que son las políticas de contabilidad utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables significativas efectuadas por la Administración, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros consolidados.

PwC Chile - Av. Andrés Bello 2711 - piso 5, Las Condes - Santiago, Chile
RUT: 81.513.400-1 | T: (56) 2 2940 0000 | www.pwc.cl



Santiago, 28 de marzo de 2019
Sociedad de Rentas Comerciales S.A
2

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

Opinión

En nuestra opinión, los mencionados estados financieros consolidados presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera de Sociedad de Rentas Comerciales S.A. y subsidiaria al 31 de diciembre de 2018 y 2017, los resultados de sus operaciones y los flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'C. Pérez Serey', enclosed within a large, loopy blue circular scribble.

Claudio Pérez Serey
RUT:12.601.959-9

A large, stylized handwritten signature in blue ink that reads 'PRICEWATERHOUSECOOPERS' in all caps, with a large, sweeping flourish at the end.

Sociedad de Rentas Comerciales S.A.

CONTENIDO

• Estados de Situación Financiera Consolidados. _____	41
• Estados de Resultados Integrales Consolidados por Función. _____	42
• Estados de Cambios en el Patrimonio Consolidados. _____	43
• Estados de Flujos de Efectivo Directo Consolidados. _____	44
• Notas a los Estados Financieros Consolidados. _____	45

M\$: Cifras expresadas en miles de pesos chilenos.

UF : Cifras expresadas en Unidades de Fomento.

ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA CONSOLIDADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 Y 2017

ACTIVOS	Nota	31.12.2018 MS	31.12.2017 MS
ACTIVOS CORRIENTES			
Efectivo y equivalentes al efectivo	6	6.345.834	19.658.561
Otros activos financieros, corrientes	7	526.575	515.422
Otros activos no financieros, corrientes	12	4.397	4.857
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes	8	571.460	443.829
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, corrientes	9	437.005	240.697
Activos por Impuestos Corrientes	11	2.712.289	532.126
Total activos corrientes		10.597.560	21.395.492
ACTIVOS NO CORRIENTES			
Otros activos no financieros, no corrientes	12	68.588	57.892
Propiedades, planta y equipos, neto	13	150.707	1.343.660
Propiedades de inversión	14	111.049.161	95.410.360
Total activos no corrientes		111.268.456	96.811.912
TOTAL ACTIVOS		121.866.016	118.207.404

PATRIMONIO NETO Y PASIVOS	Nota	31.12.2018 MS	31.12.2017 MS
PASIVOS CORRIENTES			
Otros pasivos financieros, corrientes	15	212.992	164.823
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	16	296.781	151.426
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, corrientes	9	6.795	497
Pasivos por impuestos corrientes	11	78.844	107.975
Otros pasivos no financieros corrientes	17	51.498	723.936
Total pasivos corrientes		646.910	1.148.657
PASIVOS NO CORRIENTES			
Otros pasivos financieros, no corrientes	15	26.850.274	26.054.493
Pasivos por impuestos diferidos	11	4.926.440	5.146.805
Otros pasivos no financieros, no corrientes	17	103.291	100.574
Total pasivos no corrientes		31.880.005	31.301.872
TOTAL PASIVOS		32.526.915	32.450.529
PATRIMONIO			
Capital emitido	18	37.943.617	37.943.617
Ganancias acumuladas		51.395.483	47.813.258
Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora		89.339.100	85.756.875
Total patrimonio		89.339.100	85.756.875
TOTAL DE PATRIMONIO Y PASIVOS		121.866.016	118.207.404

ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES CONSOLIDADOS POR FUNCIÓN AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 Y 2017

ESTADO DE RESULTADOS	Nota	01.01.2018 31.12.2018 M\$	01.01.2017 31.12.2017 M\$
Estado de resultados por función			
Ingresos de actividades ordinarias	21	9.573.698	8.937.038
Costos de ventas	21	(2.416.322)	(2.465.220)
Ganancia bruta		7.157.376	6.471.818
Gastos de administración	22	(1.442.414)	(1.235.993)
Otros Ingresos, por función	21	-	2.762
Otros gastos, por función		(181.599)	(189.819)
Ganancia de actividades operacionales		5.533.363	5.048.768
Ingresos financieros	25	828.671	900.620
Costos financieros	23	(1.064.282)	(1.071.839)
Resultado por unidades de reajuste	24	(489.055)	(451.997)
Ganancia, antes de impuestos		4.808.697	4.425.552
(Gasto) Beneficio por impuestos a las ganancias	11	(1.228.227)	(823.154)
Ganancia del ejercicio		3.580.470	3.602.398
Ganancia, atribuible a los propietarios de la controladora	19	3.580.470	3.602.398
GANANCIA DEL EJERCICIO		3.580.470	3.602.398

ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES CONSOLIDADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 Y 2017

ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES	Nota	01.01.2018 31.12.2018 M\$	01.01.2017 31.12.2017 M\$
Ganancia del ejercicio	19	3.580.470	3.602.398
Componentes de otros resultados integrales antes de impuestos		-	-
Otro resultado integral antes de impuestos		-	-
Otro resultado integral		-	-
Resultado integral total		3.580.470	3.602.398
Ganancias por acción		-	-
Ganancia básica por acción		-	-
Ganancia básica por acción de operaciones continuadas	19	397,83	400,27
Ganancia básica por acción de operaciones discontinuadas		-	-
Ganancia por acción básica		397,83	400,27
Ganancia diluida por acción		-	-
Ganancias diluida por acción de operaciones continuadas		397,83	400,27
Ganancias diluida por acción de operaciones discontinuadas		-	-
GANANCIA DILUIDA POR ACCION		397,83	400,27

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

ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO CONSOLIDADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 Y 2017

31 de diciembre de 2018	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 2018	18	37.943.617	47.813.258	85.756.875	85.756.875
Cambios en patrimonio					
Incremento por Implementación nuevas normas ⁽¹⁾			1.755	1.755	1.755
Ganancia del ejercicio		-	3.580.470	3.580.470	3.580.470
Incremento (decremento) por transferencia y otros					
Total cambios en patrimonio		-	3.582.225	3.582.225	3.580.470
Saldo final al 31 de diciembre de 2018	18	37.943.617	51.395.483	89.339.100	89.339.100

⁽¹⁾ Corresponde a los efectos de primera adopción de NIIF 9 vigente desde el 01 de enero de 2018

31 de diciembre de 2017	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 2017		37.943.617	44.210.861	82.154.478	82.154.478
Cambios en patrimonio					
Ganancia del ejercicio		-	3.602.398	3.602.398	3.602.398
Incremento (decremento) por transferencia y otros					
Total cambios en patrimonio		-	3.602.398	3.602.398	3.602.398
Saldo final al 31 de diciembre de 2017	18	37.943.617	47.813.258	85.756.875	85.756.875

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO DIRECTO CONSOLIDADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 Y 2017

ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO DIRECTO	01.01.2018	01.01.2017
	31.12.2018	31.12.2017
	MS	MS
FLUJO ORIGINADO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		
Recaudación de deudores por ventas	10.726.973	10.492.040
Pagos a proveedores y personal	(3.837.083)	(3.697.097)
IVA y otros similares pagados	(1.821.999)	(1.253.888)
Flujo neto originado por actividades de operación	5.067.891	5.541.055
FLUJO ORIGINADO POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		
Adiciones de Propiedades, planta, equipos y propiedades de inversión	(18.154.797)	(11.708.347)
Ventas y Bajas de Propiedades, planta, equipos y propiedades de inversión	9.635	325.549
Inv. Instrumentos Financieros	20.926	17.884.585
Prestamos otorgados a a entidades relacionadas	(556)	-
Rec. Prestamos otorgados a entidades relacionadas	296	-
Intereses y reajustes ganados	828.671	900.620
Flujo neto originado por actividades de inversión	(17.295.825)	7.402.407
FLUJO ORIGINADO POR ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO		
Obtención de préstamos de entidades relacionadas	9.519	-
Pago de Obligaciones por Títulos de Deuda	(1.090.444)	(1.059.812)
Pagos de préstamos de entidades relacionadas	(3.868)	-
Flujo neto originado por actividades de financiamiento	(1.084.793)	(1.059.812)
Variación neta del efectivo y efectivo equivalente durante el ejercicio	(13.312.727)	11.883.650
Saldo inicial de efectivo y efectivo equivalente	19.658.561	7.774.911
Saldo final de efectivo y efectivo equivalente	6.345.834	19.658.561

Índice

NOTA 1- Información general de la sociedad	46
NOTA 2- Bases de presentación de los Estados Financieros	47
NOTA 3- Pronunciamientos contables	49
NOTA 4- Políticas contables significativas	52
NOTA 5- Información Financiera por segmento	60
NOTA 6- Efectivo y equivalentes al efectivo	61
NOTA 7- Otros Activos Financieros Corrientes	62
NOTA 8- Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	62
NOTA 9- Cuentas por cobrar y pagar a entidades relacionadas	65
NOTA 10- Transacciones con entidades relacionadas más significativas	66
NOTA 11- Impuestos a las ganancias e impuestos diferidos	67
NOTA 12- Otros activos no financieros corrientes y no corrientes	69
NOTA 13- Propiedades, planta y equipos	70
NOTA 14- Propiedades de inversión	73
NOTA 15- Otros pasivos financieros	76
NOTA 16- Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	78
NOTA 17- Otros pasivos no financieros corrientes y no corrientes	79
NOTA 18- Patrimonio	79
NOTA 19- Ganancia por acción	80
NOTA 20- Activos y pasivos financieros	81
NOTA 21- Ingresos y costos	82
NOTA 22- Gastos de administración y ventas	82
NOTA 23- Costos financieros	83
NOTA 24- Resultados con unidades reajustables	83
NOTA 25- Ingresos financieros	83
NOTA 26- Medio ambiente	84
NOTA 27- Políticas de gestión de riesgos	84
NOTA 28- Cauciones obtenidas de terceros	87
NOTA 29- Contingencias y restricciones	87
NOTA 30- Hechos posteriores	88

NOTA 1 – Información general de la sociedad

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

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

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

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

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

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

Descripción del negocio

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

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

El domicilio de la Sociedad es Vitacura 5250, oficina 308, Comuna de Vitacura, Santiago.

Propiedad y control de la entidad

Al 31 de diciembre de 2018 la composición accionaria de Sociedad de Rentas Comerciales S.A., es la siguiente:

PROPIEDAD Y CONTROL	Nº de Acciones	Participación total	Rut del Accionista
DT Inmobiliaria S.A.	8.999.973	99,9997%	76.058.268-9
DT Carrera S.A.	9	0,0001%	76.338.127-7
DT Peñuelas S.A.	9	0,0001%	76.338.177-3
DT D y D S.A.	9	0,0001%	76.338.126-9
TOTALES	9.000.000	100%	

Dada la integración operativa y comercial existente con sus sociedades relacionadas Derco S.A., Dercocenter S.A. y Sodimac S.A., la Sociedad mantiene una concentración de ingresos con estas relacionadas, lo que representa el 55,71% al 31 de diciembre de 2018.

NOTA 2 – Bases de presentación de los estados financieros

a) Período Contable

Los presentes Estados Financieros Consolidados cubren los siguientes períodos:

- Estados de Situación Financiera Consolidado al 31 de diciembre de 2018 y 2017
- Estados de Resultados Integrales por Función Consolidado por los años terminados al 31 de diciembre de 2018 y 2017
- Estados de Cambios en el Patrimonio neto por los años terminados al 31 de diciembre de 2018 y 2017
- Estados de Flujos de Efectivo directo Consolidado por los años terminados al 31 de diciembre de 2018 y 2017

b) Bases de Preparación de los Estados Financieros

Los presentes Estados Financieros Consolidados de Sociedad de Rentas Comerciales S.A. y Filial corresponden al período terminado al 31 de diciembre de 2018 y han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el International Accounting Standards Board (“IASB”) y con las interpretaciones emitidas por el comité de Interpretaciones de las Normas Internacionales de Información Financiera (CINIIF).

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

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

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

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

c) Declaración de cumplimiento

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

d) Aprobación de los Estados Financieros

Estos Estados Financieros consolidados fueron aprobados por el Directorio de la Sociedad y debidamente autorizados para su publicación con fecha 28 de marzo de 2019.

e) Uso de estimaciones y juicios

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

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

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

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

f) Clasificación de saldos en corrientes y no corrientes

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

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

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

g) Compensación de saldos y transacciones

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

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

h) Estados de flujos de efectivo

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

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

i) Bases de Consolidación de los Estados Financieros

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

Los Estados Financieros de la Filial han sido preparados en la misma fecha de la matriz y se han aplicado políticas uniformes. En la consolidación se han ajustado las propiedades de inversión de la Filial que utiliza el modelo de valor justo en sus propiedades de inversión al modelo de valor de costo criterio utilizado por la matriz.

j) Reclasificaciones

La Sociedad ha efectuado ciertas reclasificaciones en los Estados Financieros Consolidados comparativos presentados, respecto al informe emitido el período anterior.

NOTA 3 – Pronunciamientos contables

a) Normas, interpretaciones y enmiendas obligatorias por primera vez para los ejercicios financieros iniciados el 1 de enero de 2018.

• Normas e interpretaciones

NIIF 9 “Instrumentos Financieros”- Publicada en julio 2014. El IASB ha publicado la versión completa de la NIIF 9, que sustituye la guía de aplicación de la NIC 39. Esta versión final incluye requisitos relativos a la clasificación y medición de activos y pasivos financieros y un modelo de pérdidas crediticias esperadas que reemplaza el actual modelo de deterioro de pérdida incurrida. La parte relativa a contabilidad de cobertura que forma parte de esta versión final de NIIF 9 había sido ya publicada en noviembre 2013.

NIIF 15 “Ingresos procedentes de contratos con clientes” – Publicada en mayo 2014. Establece los principios que una entidad debe aplicar para la presentación de información útil a los usuarios de los Estados Financieros Consolidados en relación a la naturaleza, monto, oportunidad e incertidumbre de los ingresos y los flujos de efectivo procedentes de los contratos con los clientes. Para ello el principio básico es que una entidad reconocerá los ingresos que representen la transferencia de bienes o servicios prometidos a los clientes en un monto que refleje la contraprestación a la cual la entidad espera tener derecho a cambio de esos bienes o servicios. Su aplicación reemplaza a la NIC 11 Contratos de Construcción; NIC 18 Ingresos ordinarios; CINIIF 13 Programas de fidelización de clientes; CINIIF 15 Acuerdos para la construcción de bienes inmuebles; CINIIF 18 Transferencias de activos procedentes de clientes; y SIC-31 Ingresos-Permutas de Servicios de Publicidad.

CINIIF 22 “Transacciones en Moneda Extranjera y Contraprestaciones Anticipadas”. Publicada en diciembre 2016. Esta Interpretación se aplica a una transacción en moneda extranjera (o parte de ella) cuando una entidad reconoce un activo no financiero o pasivo no financiero que surge del pago o cobro de una contraprestación anticipada antes de que la entidad reconozca el activo, gasto o ingreso relacionado (o la parte de estos que corresponda). La interpretación proporciona una guía para cuándo se hace un pago / recibo único, así como para situaciones en las que se realizan múltiples pagos / recibos. Tiene como objetivo reducir la diversidad en la práctica.

• **Enmiendas y mejoras**

Enmienda a NIIF 2 “Pagos Basados en Acciones”. Publicada en junio 2016. La enmienda clarifica la medición de los pagos basados en acciones liquidados en efectivo y la contabilización de modificaciones que cambian dichos pagos a liquidación con instrumentos de patrimonio. Adicionalmente, introduce una excepción a los principios de NIIF 2 que requerirá el tratamiento de los premios como si fuera todo liquidación como un instrumento de patrimonio, cuando el empleador es obligado a retener el impuesto relacionado con los pagos basados en acciones.

Enmienda a NIIF 15 “Ingresos Procedentes de Contratos con Clientes”. Publicada en abril 2016. La enmienda introduce aclaraciones a la guía para la identificación de obligaciones de desempeño en los contratos con clientes, contabilización de licencias de propiedad intelectual y la evaluación de principal versus agente (presentación bruta versus neta del ingreso). Incluye nuevos y modificados ejemplos ilustrativos como guía, así como ejemplos prácticos relacionados con la transición a la nueva norma de ingresos.

Enmienda a NIIF 4 “Contratos de Seguro”, con respecto a la aplicación de la NIIF 9 “Instrumentos Financieros”. Publicada en septiembre 2016. La enmienda introduce dos enfoques: (1) enfoque de superposición, que da a todas las compañías que emiten contratos de seguros la opción de reconocer en otro resultado integral, en lugar de pérdidas y ganancias, la volatilidad que podría surgir cuando se aplica la NIIF 9 antes que la nueva norma de contratos de seguros) y (2) exención temporal de NIIF 9, que permite a las compañías cuyas actividades son predominantemente relacionadas a los seguros, aplicar opcionalmente una exención temporal de la NIIF 9 hasta el año 2021, continuando hasta entonces con la aplicación de NIC 39.

Enmienda a NIC 40 “Propiedades de Inversión”, en relación a las transferencias de propiedades de inversión. Publicada en diciembre 2016. La enmienda clarifica que para transferir para, o desde, propiedades de inversión, debe existir un cambio en el uso. Para concluir si ha cambiado el uso de una propiedad debe existir una evaluación (sustentado por evidencias) de si la propiedad cumple con la definición.

Enmienda a NIIF 1 “Adopción por primera vez de las NIIF”, relacionada con la suspensión de las excepciones a corto plazo para los adoptantes por primera vez con respecto a la NIIF 7, NIC 19 y NIIF 10. Publicada en diciembre 2016.

Enmienda a NIC 28 “Inversiones en Asociadas y Negocios Conjuntos”, en relación a la medición de la asociada o negocio conjunto al valor razonable. Publicada en diciembre 2016.

La adopción de las normas, enmiendas e interpretaciones antes descritas no tienen un impacto significativo en los estados financieros consolidados de la Sociedad.

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

• **Normas e interpretaciones**

NIIF 16 “Arrendamientos” – Publicada en enero de 2016 establece el principio para el reconocimiento, medición, presentación y revelación de arrendamientos. NIIF 16 sustituye a la NIC 17 actual e introduce un único modelo de contabilidad arrendatario y requiere un arrendatario reconocer los activos y pasivos de todos los contratos de arrendamiento con un plazo de más de 12 meses, a menos que el activo subyacente sea de bajo valor. NIIF 16 es efectiva para períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero 2019 y su aplicación anticipada está permitida para las entidades que aplican las NIIF 15 antes de la fecha de la aplicación inicial de la NIIF 16.

NIIF 17 “Contratos de Seguros”. Publicada en mayo de 2017, reemplaza a la actual NIIF 4. La NIIF 17 cambiará principalmente la contabilidad para todas las entidades que emitan contratos de seguros y contratos de inversión con características de participación discrecional. La norma se aplica a los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2021, permitiéndose la aplicación anticipada siempre y cuando se aplique la NIIF 15, “Ingresos de los contratos con clientes” y NIIF 9, “Instrumentos financieros”.

CINIIF 23 “Posiciones tributarias inciertas”. Publicada en junio de 2016. Esta interpretación aclara cómo se aplican los requisitos de reconocimiento y medición de la NIC 12 cuando hay incertidumbre sobre los tratamientos fiscales.

Enmienda a NIIF 9 “Instrumentos Financieros”. Publicada en octubre de 2017. La modificación permite que más activos se midan al costo amortizado que en la versión anterior de la NIIF 9, en particular algunos activos financieros prepagados con una compensación negativa. Los activos calificados, que incluyen son algunos préstamos y valores de deuda, los que de otro modo se habrían medido a valor razonable con cambios en resultados (FVTPL). Para que califiquen al costo amortizado, la compensación negativa debe ser una “compensación razonable por la terminación anticipada del contrato”.

Enmienda a NIC 28 “Inversiones en asociadas y negocios conjuntos”. Publicada en octubre de 2017. Esta modificación aclara que las empresas que contabilizan Enmienda a NIC 28 “Inversiones en asociadas y negocios conjuntos”. Publicada en octubre de 2017. Esta modificación aclara que las empresas que contabilizan participaciones a largo plazo en una asociada o negocio conjunto - en el que no se aplica el método de la participación- utilizando la NIIF 9. El Consejo ha publicado un ejemplo que ilustra cómo las empresas aplican los requisitos de la NIIF 9 y la NIC 28 a los intereses de largo plazo en una asociada o una empresa conjunta.

Enmienda a NIIF 3 “Combinaciones de negocios” Publicada en diciembre de 2017. La enmienda aclarara que obtener el control de una empresa que es una operación conjunta, es una combinación de negocios que se logra por etapas. La adquirente debe volver a medir su participación mantenida previamente en la operación conjunta al valor razonable en la fecha de adquisición. Enmienda a NIIF 11 “Acuerdos Conjuntos” Publicada en diciembre de 2017. La enmienda aclarara, que la parte que obtiene el control conjunto de una empresa que es una operación conjunta no debe volver a medir su participación previamente mantenida en la operación conjunta.

Enmienda a NIC 12 “Impuestos a las Ganancias” Publicada en diciembre de 2017. La modificación aclaró que las consecuencias del impuesto a la renta de los dividendos sobre instrumentos financieros clasificados como patrimonio deben reconocerse de acuerdo donde se reconocieron las transacciones o eventos pasados que generaron beneficios distribuibles.

Enmienda a NIC 23 “Costos por Préstamos” Publicada en diciembre de 2017. La enmienda aclaró que, si un préstamo específico permanece pendiente después de que el activo calificado esté listo para su uso previsto o venta, se convierte en parte de los préstamos generales.

Enmienda a NIC 19 “Beneficios a los empleados” Publicado en febrero de 2018. La enmienda requieren que las entidades, utilicen suposiciones actualizadas para determinar el costo del servicio actual y el interés neto por el resto del período después de una modificación, reducción o liquidación del plan; y reconocer en ganancias o pérdidas como parte del costo del servicio pasado, o una ganancia o pérdida en la liquidación, cualquier reducción en un excedente, incluso si ese excedente no fue previamente reconocido debido a que no superaba el límite superior del activo.

Enmiendas a la NIC 1 “Presentación de estados financieros” y NIC 8 “Políticas contables, cambios en las estimaciones y errores contables” Publicada en octubre de 2018. Usa una definición consistente de materialidad en todas las NIIF y el Marco Conceptual para la Información Financiera; aclara la explicación de la definición de material; e incorporar algunas de las guías en la NIC 1 sobre información inmaterial.

Enmienda a la NIIF 3 “Definición de un negocio” Publicada en octubre de 2018. Revisa la definición de un negocio. De acuerdo a la retroalimentación recibida por el IASB, la aplicación de la actual guía se piensa frecuentemente que es demasiado compleja, y resulta en demasiadas transacciones que califican como combinaciones de negocios.

Enmienda a NIIF 10 “Estados Financieros Consolidados” y NIC 28 “Inversiones en asociadas y negocios conjuntos”. Publicada en septiembre 2014. Esta modificación aborda una inconsistencia entre los requerimientos de la NIIF 10 y los de la NIC 28 en el tratamiento de la venta o la aportación de bienes entre un inversor y su asociada o negocio conjunto. La principal consecuencia de las enmiendas es que se reconoce una ganancia o pérdida completa cuando la transacción involucra un negocio (se encuentre en una filial o no) y una ganancia o pérdida parcial cuando la transacción involucra activos que no constituyen un negocio, incluso si estos activos están en una subsidiaria.

La administración estima que la adopción de las nuevas normas, enmiendas e interpretaciones antes descritas, no tendrán un impacto significativo en los Estados Financieros Consolidados de la Sociedad en el período de su primera aplicación. La sociedad no ha aplicado en forma anticipada ninguna de estas normas.

NOTA 4 – Políticas contables significativas

A continuación se describen las principales Políticas Contables adoptadas en la preparación de los presentes Estados Financieros. Tal como lo requiere la NIC 1, estas políticas han sido diseñadas en función de las NIIF vigentes al 31 de diciembre de 2018, aplicadas de manera uniforme a todos los períodos que se presentan en estos Estados Financieros Consolidados.

a) Transacciones con Partes Relacionadas

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

b) Moneda de presentación y moneda funcional

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

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

c) Conversión de saldos en unidades de fomento

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017 los tipos de cambio de las monedas son los siguientes:

	31.12.2018	31.12.2017
Unidades de Fomento (UF)	27.565,79	26.798,14

d) Activos y Pasivos Financieros

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

Cualquier pérdida o ganancia resultante por activos o pasivos financieros se reconocerán en el estado de resultados integrales.

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

■ Activos y pasivos medidos a costo amortizado

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

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

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

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

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

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, la Sociedad tiene pasivos medidos a costo amortizado que se detallan en Nota 16.

■ Activos y pasivos medidos a valor razonable

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

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

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, la Sociedad no mantiene pasivos medidos a valor razonable.

■ Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados

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

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

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, la Sociedad presenta activos financieros a valor razonable con cambios en resultado detallado en Nota 6 y 7.

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

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

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

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, la Sociedad tiene cuentas comerciales por cobrar y cuentas por cobrar a empresas relacionadas que se presentan en Notas 8 y 9, respectivamente.

■ Préstamos que devengan intereses

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

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, 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 31 de diciembre de 2018 y 2017, la Sociedad tiene cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar que se presentan en Nota 16.

e) Deterioro de Activos Financieros

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

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

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

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

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

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, 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 del mismo, se evalúa si existe algún indicio de que algún activo pudiera haberse deteriorado. En caso de que exista algún indicio de deterioro, se realiza una estimación del monto recuperable de dicho activo para determinar, en su caso, el monto del deterioro. Si se trata de activos identificables que no generan flujos de caja de forma independiente, se estima la recuperabilidad de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece el activo, entendiendo como tal el menor grupo identificable de activos que generan entradas de efectivo independientes.

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

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

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

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

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

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

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, la Sociedad no ha reconocido Activos no financieros con deterioro.

g) Propiedades, Planta y Equipos

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

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

El costo de un activo incluye su precio de adquisición, todos los costos directamente relacionados con la ubicación del activo en el lugar y en las condiciones necesarias para que pueda operar de la forma prevista por la Administración y la estimación inicial de los costos de desmantelamiento, retiro o remoción parcial o total del activo, al adquirir el elemento o como consecuencia de utilizar el activo durante un determinado período. Los costos posteriores se incluyen en el valor del activo inicial o se reconocen como un activo separado, sólo cuando es probable que los beneficios económicos futuros asociados con los elementos de la propiedad, planta y equipo vayan a fluir a la Sociedad y el costo del elemento pueda determinarse de forma fiable. El valor del componente sustituido se da de baja contablemente. El resto de 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 utiles	7 años

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

h) Propiedades de Inversión

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

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

Las propiedades de inversión, excluidos los terrenos, se deprecian linealmente de acuerdo a los años de vida útil.

Las vidas útiles estimadas de las propiedades de inversión son las siguientes:

Tipos de bienes	Vida útil estimada aproximada
Terrenos	Indefinida
Edificios	Entre 70 y 100 años

i) Provisiones

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

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

Las provisiones son reconocidas cuando:

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

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

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

j) Beneficios a los Empleados

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

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

k) Impuesto a las Ganancias e Impuestos diferidos

Impuesto a la Renta

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

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

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

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

Impuestos Diferidos

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

l) Reconocimiento de Ingresos, Gastos Operacionales y Financieros

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

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

Sólo se reconocen Ingresos Ordinarios derivados de la prestación de servicios cuando éstos pueden ser estimados con fiabilidad y en función del grado de realización de la prestación del servicio a la fecha del estado de situación financiera.

Los gastos se reconocen cuando se produce la disminución de un activo o el incremento de un pasivo que se puede medir en forma fiable.

Los ingresos y gastos financieros se reconocen mediante base de tasa efectiva, cuando éstos se encuentran devengados.

m) Arrendamientos

Cuando la Sociedad es el arrendador - arrendamiento operativo

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

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

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

n) Efectivo y Equivalentes al Efectivo

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

o) Bases de Conversión

Los activos y pasivos mantenidos en Unidades de Fomento (UF), han sido convertidos a pesos chilenos considerando el valor de dicha unidad al 31 de diciembre de 2018 y 2017.

p) Segmentos

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

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

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

- Compraventa y Explotación de bienes raíces

q) Distribución de Dividendos

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

La Sociedad no ha acordado entregar dividendos al 31 de diciembre de 2018. El Directorio propuso no repartir el dividendo mínimo del 30% establecido en los estatutos de la Sociedad, lo que fue ratificado en la Junta de Accionistas.

r) Ganancia por Acción

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

NOTA 5 – Información financiera por segmento

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

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

INFORMACION POR SEGMENTOS		
Información General sobre Estados de Resultados	31.12.2018	31.12.2017
	MS	MS
Ingresos de actividades ordinarias	9.573.698	8.937.038
Costos de ventas	(2.416.322)	(2.465.220)
Ganancia bruta	7.157.376	6.471.818
Gastos de administración	(1.442.414)	(1.235.993)
Ingresos financieros	828.671	900.620
Costos financieros	(1.064.282)	(1.071.839)
Otros Ingresos, por función	-	2.762
Otros gastos, por función	(181.599)	(189.819)
Resultado por unidades de reajuste	(489.055)	(451.997)
Ganancia, antes de impuestos	4.808.697	4.425.552
Beneficio (gasto) por impuestos a las ganancias	(1.228.227)	(823.154)
Ganancia	3.580.470	3.602.398
Información General sobre Estados Financieros	31.12.2018	31.12.2017
	MS	MS
Activos corrientes totales	10.597.560	21.395.492
Activos no corrientes totales	111.268.456	96.811.912
Total Activos	121.866.016	118.207.404
Pasivos corrientes totales	646.910	1.148.657
Pasivos no corrientes totales	31.880.005	31.301.872
Total Pasivos	32.526.915	32.450.529
Total patrimonio	89.339.101	85.756.875
Total Patrimonio	89.339.101	85.756.875
Total de Patrimonio y Pasivos	121.866.016	118.207.404

NOTA 6 – Efectivo y equivalentes al efectivo

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

EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFFECTIVO	31.12.2018 M\$	31.12.2017 M\$
Bancos (a)	25.550	640.703
Fondos Mutuos (b)	349.875	8.639.533
Fondos de Inversión (c)	5.970.409	10.378.325
Total Efectivo y Equivalentes al Efectivo	6.345.834	19.658.561

a) Bancos

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

BANCOS	31.12.2018 M\$	31.12.2017 M\$
Banco de Chile	8.102	57.227
Banco Santander	11.317	577.348
Banco Santander - La Cabaña	3	-
Banco Estado	6.128	6.128
Total	25.550	640.703

b) Fondos Mutuos

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

FONDOS MUTUOS	Nº cuotas	Valor Cuota \$	Saldo M\$
Al 31 de diciembre de 2018			
ScotiaAzul Corporativo - Serie V	90.269,3563	1.558,4862	140.684
Security - Gold Serie G	96.228,3915	1.131,0288	108.837
BTG Pactual Money Market	83.112,3963	1.207,4506	100.354
Total			349.875
Al 31 de diciembre de 2017			
BBVA Corporativo - Serie V	126.017,2692	1.517,0513	191.175
Banchile Inversiones - Capital Empresa	135.468,5852	1.158,2641	156.909
Security - Gold Serie G	4.399.789,3533	1.086,1596	4.778.873
Security - Mid Term Serie D	3.191.262,8886	1.100,6853	3.512.576
Total			8.639.533

c) Fondos de Inversión

El detalle de las inversiones en cuotas de fondos de inversión es el siguiente al 31 de diciembre de 2018 y 2017:

FONDOS DE INVERSION	N° cuotas	Valor Cuota S	Saldo M\$
Al 31 de diciembre de 2018			
Banchile Inversiones - Deuda Chile	2.890.773,3755	1.160,5956	3.355.019
BTG Pactual - Deuda Corporativa	76.733,0000	34.084,2969	2.615.390
Total			5.970.409
Al 31 de diciembre de 2017			
Banchile Inversiones - Deuda Chile	5.599.627,2919	1.111,4993	6.223.982
BTG Pactual - Deuda Corporativa	126.367,0000	32.875,2200	4.154.343
Total			10.378.325

NOTA 7 – Otros Activos Financieros Corrientes

En esta categoría se clasifican activos financieros correspondientes a Inversiones en Instrumentos Financieros con un plazo mayor a 90 días, el saldo al 31 de diciembre de 2018 y 2017 es el siguiente:

Otros Activos Financieros Corrientes	31.12.2018 M\$	31.12.2017 M\$
Bonos	526.575	515.422
Total Otros Activos Financieros Corrientes	526.575	515.422

NOTA 8 – Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar

a) La composición de los deudores comerciales y otras cuentas por cobrar neto, de la evaluación de deterioro al 31 de diciembre de 2018 y 2017, es la siguiente:

Deudores Comerciales y otras cuentas por cobrar, neto Corriente	31.12.2018 M\$	31.12.2017 M\$
Deudores por Arriendos	137.722	420.987
Otros documentos por cobrar	39.260	22.842
Anticipo de proveedores	394.478	-
Totales deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, neto Corriente	571.460	443.829

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

Deudores Comerciales y otras cuentas por cobrar, bruto Corriente	31.12.2018 M\$	31.12.2017 M\$
Deudores por Arriendos	229.706	517.632
Otros documentos por cobrar	39.260	22.842
Totales deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, bruto Corriente	268.966	540.474

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

Vencimientos de los deudores comerciales	31.12.2018 M\$	31.12.2017 M\$
Vencimiento menor de tres meses	(7.788)	82.246
Vencimiento entre tres y seis meses	21.051	8.479
Vencimiento entre seis y doce meses	76.870	62.705
Totales deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	90.133	153.430

Vencimientos de los deudores comerciales	31.12.2018 M\$	31.12.2017 M\$
Vencimiento menor de tres meses	(7.788)	82.246
Vencimiento entre tres y seis meses	21.051	8.479
Vencimiento entre seis y doce meses	76.870	62.705
Totales deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	90.133	153.430

d) Composición de los deudores comerciales que se encuentran con saldos por vencer. Estratificación de la cartera securitizada y no securitizada por tramos de mora al 31 de diciembre de 2018 y 2017:

31.12.2018	CARTERA NO SECURITIZADA				CARTERA SECURITIZADA				Monto Total cartera bruta M\$
Tramo de morosidad	Nº Clientes cartera no repactada M\$	Monto Cartera no repactada bruta	Nº Clientes cartera repactada	Monto Cartera repactada bruta M\$	Nº Clientes cartera no repactada	Monto Cartera no repactada bruta	Nº Clientes cartera repactada	Monto Cartera repactada bruta	
Al día	64	178.833	-	-	-	-	-	-	178.833
1-30 días	28	25.947	-	-	-	-	-	-	25.947
31-60 días	12	856	-	-	-	-	-	-	856
61-90 días	21	(34.591)	-	-	-	-	-	-	(34.591)
91-120 días	12	6.527	-	-	-	-	-	-	6.527
121-150 días	9	5.600	-	-	-	-	-	-	5.600
151-180 días	13	8.924	-	-	-	-	-	-	8.924
181-210 días	8	10.745	-	-	-	-	-	-	10.745
211-250 días	7	4.298	-	-	-	-	-	-	4.298
> 250 días	43	50.583	5	11.244	-	-	-	-	61.827
Total	217	257.722	5	11.244	-	-	-	-	268.966

- d) Composición de los deudores comerciales que se encuentran con saldos por vencer. Estratificación de la cartera securitizada y no securitizada por tramos de mora al 31 de diciembre de 2018 y 2017, continuación:

31-12-2017	CARTERA NO SECURITIZADA				CARTERA SECURITIZADA				
Tramo de morosidad	N° Clientes cartera no repactada MS	Monto Cartera no repactada bruta	N° Clientes cartera repactada	Monto Cartera repactada bruta MS	N° Clientes cartera no repactada	Monto Cartera no repactada bruta	N° Clientes cartera repactada	Monto Cartera repactada bruta	Monto Total cartera bruta MS
Al día	82	380.869	2	6.175	-	-	-	-	387.044
1-30 días	76	65.310	-	-	-	-	-	-	65.310
31-60 días	31	13.937	-	-	-	-	-	-	13.937
61-90 días	16	2.999	-	-	-	-	-	-	2.999
91-120 días	10	972	2	5.431	-	-	-	-	6.403
121-150 días	7	845	-	-	-	-	-	-	845
151-180 días	6	1.231	-	-	-	-	-	-	1.231
181-210 días	1	6.084	-	-	-	-	-	-	6.084
211-250 días	8	1.649	2	4.713	-	-	-	-	6.362
> 250 días	23	50.259	-	-	-	-	-	-	50.259
Total	260	524.155	6	16.319	-	-	-	-	540.474

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

Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	Número de clientes en cartera	
	31.12.2018	31.12.2017
Deudores por cobrar y otros documentos por cobrar	108	106
Total deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	108	106

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

Deterioro por deudas incobrables	31.12.2018 MS	31.12.2017 MS
Saldo Inicial	(96.645)	(83.388)
Deterioro del período		(13.257)
Utilización del período	4.661	-
Totales Deterioro por deudas incobrables	(91.984)	(96.645)

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

La Sociedad no tiene activos obtenidos tomando el control de garantías y otras mejoras crediticias obtenidas al 31 de diciembre de 2018 y 2017..

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

La Sociedad no tiene garantías y mejoras crediticias pignoradas como garantía relacionadas con activos financieros vencidos y no pagados, pero no deteriorados al 31 de diciembre de 2018 y 2017.

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

La Sociedad ha dado reconocimiento de la adopción de la NIIF 9. Las nuevas normas han sido adoptadas en forma prospectiva, lo que implica que los saldos comparativos correspondientes al ejercicio 2017 no han sido reexpresados.

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

La Sociedad no mantiene cheques en cobranza judicial.

Durante el periodo 2018 y 2017 se iniciaron acciones de cobro judicial con los siguientes clientes:

- Phillipa Martin E.I.R.L. por la suma de M\$3.551.- adeudados.
- Juicio en contra de Josefa Decoración e Iluminación SpA, por la suma de M\$2.696.- adeudados.

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

La Sociedad tiene deudas comerciales con cartera repactada al 31 de diciembre de 2018 y 2017 por M\$11.244 y M\$16.319, respectivamente, los cuales se detallan en letra d).

NOTA 9 – Cuentas por cobrar y pagar a entidades relacionadas

a) Cuentas por cobrar a entidades relacionadas

Rut entidad relacionada	Entidad relacionada	Naturaleza de la relación	Descripción del Saldo	País donde esta establecida la entidad relacionada	Corriente	
					31.12.2018 M\$	31.12.2017 M\$
76.022.862-1	Servicios Operac., Comer. y Adm. S.A.	Relacionada del controlador	Arriendos	Chile	-	2.680
76.821.330-5	Imperial S.A.	Relacionada del controlador	Arriendos	Chile	-	24.140
94.141.000-6	Derco S.A.	Controlador Común	Arriendos	Chile	7.928	7.928
79.888.570-7	Inversiones Peñuelas Spa	Relacionada del controlador	Préstamos	Chile	16	-
76.053.885-K	Dercorp S.A.	Relacionada del controlador	Préstamos	Chile	260	-
76.963.225-5	Inmobiliaria La Serena Spa	Filial	Préstamos	Chile	14	-
96.792.430-K	Sodimac S.A.	Relacionada del controlador	Arriendos	Chile	428.787	205.949
Totales					437.005	240.697

b) Cuentas por pagar a entidades relacionadas

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, la Sociedad presenta cuentas por pagar en pesos chilenos que incluyen los respectivos reajustes devengados de acuerdo a la variación de la Unidad de Fomento, para las cuales no existen garantías otorgadas respecto del cumplimiento de tales obligaciones.

Rut entidad relacionada	Entidad relacionada	Naturaleza de la relación	Descripción del Saldo	País donde esta establecida la entidad relacionada	Corriente	
					31.12.2018 M\$	31.12.2017 M\$
94.141.000-6	Derco S.A.	Controlador Común	Préstamos	Chile	454	20
76.022.862-1	Servicios Operac., Comer. y Adm. S.A.	Relacionada del controlador	Beneficios	Chile	232	20
76.053.885-K	Dercorp S.A.	Relacionada del controlador	Préstamos	Chile	6.109	457
Totales					6.795	497

NOTA 10 – Transacciones con entidades relacionadas más significativas

A continuación se presentan las transacciones más significativas efectuadas con entidades relacionadas al 31 de diciembre de 2018 y 2017 y sus efectos en resultados:

Rut entidad relacionada	Entidad relacionada	Naturaleza de la relación	Descripción de la Transacción	31.12.2018		31.12.2017	
				Monto MS	Efecto en resultado (cargo)abono	Monto MS	Efecto en resultado (cargo)abono
76.053.885-K	Dercorp S.A.	Relacionada del controlador	Prestamos otorgados	(260)	-	(2.293.761)	-
			Recaudación Prestamos otorgados	-	-	2.293.403	-
			Obtención de prestamo	9.519	-	-	-
			Pago de préstamos	(3.868)	-	-	-
76.116.901-7	Asesorias Positano Ltda.	Relacionada del controlador	Prestamos otorgados	(296)	-	-	-
			Recaudación Prestamos otorgados	296	-	-	-
82.995.700-0	Dercocenter S.A.	Relacionada del controlador	Arrendos cobrados	113.737	113.737	111.289	111.289
			Recaudación de arrendos	113.737	-	111.289	-
76.022.862-1	Servicios Operac., Comer. y Adm. S.A.	Relacionada del controlador	Arrendos cobrados	41.758	41.758	26.641	26.641
			Recaudación de arrendos	44.438	-	23.961	-
			Beneficios al personal	212	-	20	-
96.792.430-K	Sodimac S.A.	Relacionada del controlador	Arrendos cobrados	2.692.458	2.146.662	2.453.226	1.930.193
			Recaudación de arrendos	2.469.620	-	2.446.401	-
76.821.330-5	Imperial S.A.	Relacionada del controlador	Arrendos cobrados	250.132	240.788	287.398	257.095
			Recaudación de arrendos	274.272	-	286.992	-
76.092.587-K	Rigel Seguros de Vida S.A.	Relacionada del controlador	Recuperación de gastos	-	-	17	-
			Gastos Reembolsables	-	-	17	-
76.963.225-5	Inmobiliaria La Serena Spa	Filial	Gastos Reembolsables	(14)	-	-	-
79.876.150-1	Inversiones Carrera Spa	Relacionada del controlador	Gastos Reembolsables	(16)	-	-	-
			Reembolso de gastos	16	-	-	-
79.888.570-7	Inversiones Peñuelas Spa	Relacionada del controlador	Gastos Reembolsables	(16)	-	-	-
71.739.100-4	Club de Campo Camen Goudie	Relacionada del controlador	Beneficios al personal	-	-	60	-
			Beneficios al personal pagados	-	-	(60)	-
94.141.000-6	Derco S.A.	Controlador Común	Otros reembolsos	434	-	(268)	-
			Arrendos cobrados	2.624.522	2.790.181	2.610.051	2.500.703
			Recaudación de arrendos	2.624.522	-	2.602.123	-

a) Garantías constituidas a favor de los Directores

No existen garantías constituidas a favor de los Directores.

b) Remuneración personal clave de la gerencia

Las remuneraciones del personal clave del Directorio y gerencia por el período comprendido al 31 de diciembre de 2018 y 2017 se presentan en el rubro Gastos de Administración en el Estado de Resultados Integrales por función.

	N° de ejecutivos	31.12.2018 MS	31.12.2017 MS
Directores	2	53.473	50.537
Ejecutivos Claves	6	344.691	372.137
		398.164	422.674

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
Edmundo Hermosilla	Director	Rodrigo de la Cuadra	Gerente Comercial
Guillermo Agiero	Director	Sandra Chavarria	Contador General
		Maria Cecilia Moya	Abogado
		Francisca Mansilla	Subgerente administración y contratos

c) Compensaciones del personal clave de la Gerencia

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, no existen compensaciones del personal clave en beneficios a corto plazo, beneficios post empleo y otros beneficios a largo plazo que revelar.

NOTA 11 – Impuesto a las ganancias e impuestos diferidos

a) Información General

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017 la Sociedad ha constituido provisión por impuesto a la renta de acuerdo con la legislación tributaria vigente.

b) Activos por Impuestos Corrientes

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, la Sociedad presenta en este rubro el siguiente detalle:

Activos por Impuestos Corrientes	31.12.2018 M\$	31.12.2017 M\$
IVA Credito Fiscal (IVA Debito Fiscal)	2.739.873	504.528
Pagos provisionales mensuales	1.386.168	1.146.206
Provisión impuesto a la renta	(1.413.752)	(1.118.608)
Totales	2.712.289	532.126

c) Pasivos por Impuestos Corrientes

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, la Sociedad presenta en este rubro el siguiente detalle:

Pasivos por Impuestos Corrientes	31.12.2018 M\$	31.12.2017 M\$
Retención impuesto segunda categoría	1.068	637
Impuesto único	5.791	6.822
Provisión pagos provisionales mensuales	71.985	100.516
Totales	78.844	107.975

d) Provisión de impuesto a la renta

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, la Sociedad determinó de acuerdo con las normas tributarias vigentes, la provisión por impuesto a la renta, de acuerdo con lo siguiente::

	31.12.2018 M\$	31.12.2017 M\$
Provisión por impuesto a la renta	1.413.752	1.118.608
Provision por impuesto a la renta	1.413.752	1.118.608

e) Impuestos Diferidos

Los efectos de medición de los impuestos diferidos se reconocen en los resultados del ejercicio conforme a los criterios señalados en Nota 4 k), al 31 de diciembre de 2018 y 2017 el monto por impuestos diferidos alcanzó los M\$220.365 y M\$277.939.- respectivamente.

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, la Sociedad presenta lo siguiente por impuestos diferidos neto:

	31.12.2018		31.12.2017	
	Activos M\$	Pasivos M\$	Activos M\$	Pasivos M\$
Provisión para vacaciones	7.970	-	6.526	-
Provisión incobrabilidad	24.837	-	26.094	-
Valorización y depreciación de Propiedades de Inversión y Propiedad, Planta y Equipo	-	(4.959.247)	-	(5.179.425)
Impuestos diferidos	32.807	(4.959.247)	32.620	(5.179.425)
Impuestos diferidos, neto		(4.926.440)		(5.146.805)

Movimientos por impuestos diferidos del Estado de Situación Financiera

	31.12.2018		31.12.2017	
	Activos M\$	Pasivos M\$	Activos M\$	Pasivos M\$
Activos y Pasivos por impuestos diferidos, saldo inicial	32.620	(5.179.425)	32.620	(5.179.425)
Incremento (Decremento) en activo y pasivo por impuestos diferidos	187	220.178	-	-
Total Movimientos por Impuestos diferidos	32.807	(4.959.247)	32.620	(5.179.425)

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

El siguiente cuadro muestra la conciliación entre el Impuesto a la Renta contabilizado y el que resultaría de aplicar la tasa efectiva por el ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2018 y 2017.

	Tasa de impuesto %	31.12.2018 MS	Tasa de impuesto %	31.12.2017 MS
Ganancia Contable (Antes de Impuestos)		4.808.697		4.425.552
Gastos por Impuestos utilizando Tasa Legal	27,00	(1.298.348)	25,50	(1.128.516)
Créditos al impuesto a la renta	(3,12)	(150.244)	0,62	27.423
Efecto por impuesto diferido del ejercicio	4,58	220.365	6,28	277.939
Total Ajustes al gasto por impuestos utilizando la tasa legal	1,46	70.121	6,90	305.362
(Gastos) beneficios por Impuestos utilizando Tasa Efectiva	(25,54)	(1.228.227)	(18,60)	(823.154)

NOTA 12 – Otros activos no financieros corrientes y no corrientes

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, en el rubro de otros activos no financieros corrientes se presenta un saldo de M\$4.397.- y M\$ 4.857.-, respectivamente, por concepto de fondos por rendir y valores por recuperar.

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, 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\$68.588.- y M\$ 57.892.-, respectivamente.

NOTA 13 – Propiedades, planta y equipos

a) La composición del rubro al 31 de diciembre de 2018 y 2017, es la siguiente:

Propiedades, planta y equipos, neto	31.12.2018 M\$	31.12.2017 M\$
Terrenos	-	111.735
Edificios y construcciones	-	1.201.371
Maquinaria y equipos	108.780	16.172
Vehículos	6.414	7.498
Muebles y útiles	35.513	6.884
Totales propiedades, planta y equipos, neto	150.707	1.343.660
Propiedades, planta y equipos, bruto	31.12.2018 M\$	31.12.2017 M\$
Terrenos	-	111.735
Edificios y construcciones	-	1.201.371
Maquinaria y equipos	219.475	53.648
Vehículos	7.588	7.588
Instalaciones	11.686	11.686
Muebles y útiles	299.139	264.046
Totales propiedades, planta y equipos, bruto	537.888	1.650.074
Depreciación acumulada y deterioro	31.12.2018 M\$	31.12.2017 M\$
Maquinaria y equipos	(110.695)	(37.476)
Vehículos	(1.174)	(90)
Instalaciones	(11.686)	(11.686)
Muebles y útiles	(263.626)	(257.163)
Totales depreciación acumulada y deterioro	(387.181)	(306.415)

b) Movimientos en propiedades, planta y equipos

31 de diciembre 2018	Conceptos	Terrenos MS	Edificios y Construcciones MS	Maquinarias y equipos MS	Vehículos MS	Instalaciones MS	Muebles y útiles MS	Totales MS
Saldo inicial, neto	01.01.2018	111.735	1.201.371	16.172	7.498	-	6.884	1.343.660
Movimientos:	Adiciones	1.039.943	6.139.873	12.457	-	-	35.419	7.227.692
	Reclasificaciones	(1.151.678)	(7.341.244)	153.370	-	-	-	(8.339.552)
	Bajas o Ventas	-	-	-	-	-	(326)	(326)
	Bajas y (alzas) de depreciación acumulada	-	-	(62.627)	-	-	325	(62.302)
	Depreciación del período	-	-	(10.592)	(1.084)	-	(6.789)	(18.465)
	Movimientos, totales	(111.735)	(1.201.371)	92.608	(1.084)	-	28.629	(1.192.953)
	Saldos Finales	0	0	108.780	6.414	-	35.513	150.707

31 de diciembre 2017	Conceptos	Terrenos MS	Edificios y Construcciones MS	Maquinarias y equipos MS	Vehículos MS	Instalaciones MS	Muebles y útiles MS	Totales MS
Saldo inicial, neto	01.01.2017	393.146	737.452	14.918	1.684	1.717	15.700	1.164.617
Movimientos:	Adiciones	-	463.919	8.977	7.588	-	550	481.034
	Reclasificaciones	(281.411)	-	-	-	-	-	(281.411)
	Bajas o Ventas	-	-	-	(8.350)	-	-	(8.350)
	Bajas y (alzas) de depreciación acumulada	-	-	-	7.696	-	-	7.696
	Depreciación del período	-	-	(7.723)	(1.120)	(1.717)	(9.366)	(19.926)
	Movimientos, totales	(281.411)	463.919	1.254	5.814	(1.717)	(8.816)	179.042
	Saldos Finales	111.735	1.201.371	16.172	7.498	-	6.884	1.343.660

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

El cargo a resultados por depreciación de propiedades, planta y equipos al 31 de diciembre de 2018 y 2017, se detalla a continuación:

	31.12.2018 MS	31.12.2017 MS
Maquinaria y equipos	10.592	7.723
Vehículos	1.084	1.120
Instalaciones	-	1.717
Muebles y útiles	6.789	9.366
Total	18.465	19.926

El cargo a resultados por depreciación al 31 de diciembre de 2018 y 2017, se presenta formando parte de los gastos de administración en el estado de resultados por función.

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

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

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

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, la no tiene compromisos de adquisición de propiedades, planta y equipos.

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

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, la sociedad no tiene compensaciones recibidas de terceros por las disminuciones en las Propiedades, planta y equipos.

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

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, la Sociedad no tiene Propiedades, planta y equipos que se encuentran temporalmente fuera de servicio.

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

Al 31 de diciembre de 2018, 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	Nº de Bienes	Valor Bruto MS	Depreciación Acumulada MS	Valor Neto MS
Maquinaria y equipos	29	26.255	26.255	-
Instalaciones	4	11.686	11.686	-
Muebles y útiles	194	205.748	205.748	-
Total	227	243.689	243.689	-

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

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017 la Sociedad no tiene Propiedades, planta y equipos retirados de su uso activo y no clasificados como mantenidos para la venta de acuerdo con la NIIF 5.

NOTA 14 – Propiedades de inversión

a) La composición del rubro al 31 de diciembre de 2018 y 2017, es la siguiente:

Propiedades de Inversión, neto	31.12.2018 M\$	31.12.2017 M\$
Terrenos (*)	61.970.249	59.440.215
Edificios y construcciones (*)	37.444.144	31.094.080
Obras en curso (**)	11.634.768	4.876.065
Total propiedades de inversión, neto	111.049.161	95.410.360
Propiedades de Inversión, bruto	31.12.2018 M\$	31.12.2017 M\$
Terrenos	61.970.249	59.440.215
Edificios y construcciones	51.921.810	44.242.021
Obras en curso (**)	11.634.768	4.876.065
Total propiedades de inversión, bruto	125.526.827	108.558.301

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

(**) Al 31 de diciembre de 2018, la Sociedad mantiene obras en curso por concepto de gastos para el desarrollo inmobiliario Las Condes/ La Cabaña.

Depreciación acumulada y deterioro	31.12.2018 M\$	31.12.2017 M\$
Edificios y construcciones	(14.477.667)	(13.147.940)
Totales depreciación acumulada y deterioro	(14.477.667)	(13.147.940)

b) Movimientos en propiedades de inversión

31 de diciembre 2018	Conceptos	Terrenos M\$	Edificios y construcciones M\$	Obras en curso M\$	Totales M\$
Saldo inicial, neto	01.01.2018	59.440.215	31.094.080	4.876.065	95.410.360
Movimientos:	Adiciones	1.380.917	945.104	6.758.703	9.084.724
	Reclasificaciones	1.151.678	7.187.874	-	8.339.552
	Bajas o Ventas	(2.561)	(453.188)	-	(455.749)
	Bajas y (alzas) de depreciación acumulada	-	62.629	-	62.629
	Depreciación del período	-	(1.392.356)	-	(1.392.356)
	Movimientos, totales	2.530.034	6.350.064	6.758.703	15.638.801
	Saldos Finales	61.970.249	37.444.144	11.634.768	111.049.161
31 de diciembre 2017	Conceptos	Terrenos M\$	Edificios y construcciones M\$	Obras en curso M\$	Totales M\$
Saldo inicial, neto	01.01.2017	53.729.464	31.549.076	1.125.609	86.404.149
Movimientos:	Adiciones	5.542.041	938.750	3.750.456	10.231.247
	Reclasificaciones	281.411	-	-	281.411
	Bajas o Ventas	(112.701)	(4.885)	-	(117.586)
	Bajas y (alzas) de depreciación acumulada	-	1.516	-	1.516
	Depreciación del período	-	(1.390.376)	-	(1.390.376)
	Movimientos, totales	5.710.751	(454.996)	3.750.456	9.006.211
	Saldos Finales	59.440.215	31.094.080	4.876.065	95.410.360

c) Los ingresos provenientes de rentas y gastos directos de operación de propiedades de inversión al 31 de diciembre de 2018 y 2017, son los siguientes:

	31.12.2018 M\$	31.12.2017 M\$
Ingresos por arriendo de propiedades de inversión (*)	9.573.698	8.937.038
Gastos por depreciación (**)	(1.392.356)	(1.390.376)
Movimientos, totales	8.181.342	7.546.662

(*) 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.

(**) La depreciación de las propiedades de inversión se presenta en el Estado de Resultados Integrales, en el ítem Costos de Ventas.

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

- Pagos futuros mínimos de los arrendamientos operativos:

Pagos Futuros mínimos arriendos operativos	31.12.2018 M\$	31.12.2017 M\$
Hasta un año	7.797.065	8.589.590
Entre uno y cinco años	30.038.815	30.050.771
Más de cinco años	19.304.202	19.568.827
Total	57.140.082	58.209.188

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

La Sociedad no tiene opciones de compra en los arrendamientos operativos al 31 de diciembre de 2018 y 2017.

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

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

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017 la Sociedad no tiene restricciones impuestas por acuerdos de arrendamiento.

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

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017 la Sociedad no tiene cuotas de carácter contingentes reconocidos como ingresos.

e) Modelo de Valorización Razonable o el Modelo del Costo

La Sociedad, al 31 de diciembre de 2018 y 2017, mantiene sus propiedades de inversión bajo el modelo del costo.

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

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017 la Sociedad no tiene propiedades de inversión con restricciones al cobro de los ingresos derivados de las mismas o de los recursos obtenidos por su disposición.

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

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017 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) Rango de estimación dentro del cual es posible que se encuentre el valor razonable de las propiedades de inversión al 31 de diciembre de 2018 y 2017, es el siguiente:

	31.12.2018 M\$	31.12.2017 M\$
Terrenos	98.471.039	95.728.825
Edificios y construcciones	55.618.006	54.069.168
Total	154.089.045	149.797.993

Con fecha 31 de diciembre 2017 la Sociedad realizó tasación de sus propiedades de inversión para verificar de este modo los cambios en la valorización de mercado de estos activos.

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

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017 la Sociedad, no tiene gastos directos de operación relacionados con las propiedades de inversión que no generaron ingresos por concepto de rentas.

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

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017 la Sociedad no ha reconocido resultados por ventas de propiedad de inversión.

NOTA 15 – Otros pasivos financieros

La composición de los otros pasivos financieros es la siguiente:

Obligaciones Corrientes	31.12.2018 M\$	31.12.2017 M\$
Obligaciones con el público	173.992	164.823
Banco Santander (girados y no cobrados)	39.000	
Total Corriente	212.992	164.823
Obligaciones No Corrientes	31.12.2018 M\$	31.12.2017 M\$
Obligaciones con el público	26.850.274	26.054.493
Total No Corriente	26.850.274	26.054.493

NOTA 15 – Otros pasivos financieros (Continuación)

Obligaciones con el público.

31.12.2018																
Clases	R.U.T. entidad deudora	Entidad deudora	País entidad deudora	R.U.T. acreedor	País Acreedor	Moneda	Tipo Amortización	Tasa efectiva	Tasa nominal	Corriente			No corriente			
										hasta 90 días MS	90 días a 1 año MS	1 a 3 años MS	3 a 5 años MS	5 años y más MS	Total MS	
Bono Serie C	77.072.500-3	Sociedad de Rentas Comerciales S.A.	Chile	97.080.000-K	Banco Bice	UF	Al vencimiento	4,3	4,0	-	-	-	-	-	26.850.274	27.024.266
Totales								4,3	4,0	-	-	-	-	-	26.850.274	27.024.266
31.12.2017																
Clases	R.U.T. entidad deudora	Entidad deudora	País entidad deudora	R.U.T. acreedor	País Acreedor	Moneda	Tipo Amortización	Tasa efectiva	Tasa nominal	Corriente			No corriente			
										hasta 90 días MS	90 días a 1 año MS	1 a 3 años MS	3 a 5 años MS	5 años y más MS	Total MS	
Bono Serie C	77.072.500-3	Sociedad de Rentas Comerciales S.A.	Chile	97.080.000-K	Banco Bice	UF	Al vencimiento	4,3	4,0	-	-	-	-	-	26.054.493	26.219.316
Totales								4,3	4,0	-	-	-	-	-	26.054.493	26.219.316

Detalle de Emisiones de obligaciones con el público vigentes al 31 de diciembre de 2018:

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

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

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, el detalle es el siguiente:

	31.12.2018 M\$	31.12.2017 M\$
Proveedores de bienes y servicios (a)	229.979	89.808
Honorarios	18.830	14.173
Otras cuentas por pagar	47.972	47.445
Totales	296.781	151.426

(a) El detalle de los proveedores con pagos al día y pagos vencidos al 31 de diciembre de 2018 y 2017 es el siguiente:

i) Proveedores con pagos al día

31.12.2018		Montos según plazos de pago						Total M\$ al 31.12.2018
Tipo de proveedor	Hasta 30 días M\$	31-60 M\$	61-90 M\$	91-120 M\$	121-365 M\$	366-más M\$		
Bienes	36.099	-	-	-	-	-	36.099	
Servicios	185.895	-	-	-	-	-	185.895	
Total	221.994	-	-	-	-	-	221.994	

31.12.2017		Montos según plazos de pago						Total M\$ al 31.12.2017
Tipo de proveedor	Hasta 30 días M\$	31-60 M\$	61-90 M\$	91-120 M\$	121-365 M\$	366-más M\$		
Bienes	1.184	-	-	-	-	-	1.184	
Servicios	64.010	-	-	-	-	-	64.010	
Total	65.194	-	-	-	-	-	65.194	

ii) Proveedores con pagos vencidos

31.12.2018		Montos según plazos de pago						Total M\$ al 31.12.2018
Tipo de proveedor	Hasta 30 días M\$	31-60 M\$	61-90 M\$	91-120 M\$	121-180 M\$	181-más M\$		
Bienes	-	(687)	1.472	-	381	665	1.831	
Servicios	-	4.322	1.252	11.601	1.594	(12.615)	6.154	
Total	-	3.635	2.724	11.601	1.975	(11.950)	7.985	

31.12.2017		Montos según plazos de pago						Total M\$ al 31.12.2017
Tipo de proveedor	Hasta 30 días M\$	31-60 M\$	61-90 M\$	91-120 M\$	121-180 M\$	181-más M\$		
Bienes	-	208	-	-	-	-	208	
Servicios	-	4.451	15.087	-	5.848	(980)	24.406	
Total	-	4.659	15.087	-	5.848	(980)	24.614	

NOTA 17 – Otros pasivos no financieros corrientes y no corrientes

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, en el rubro otros pasivos no financieros corrientes, se presentan principalmente arriendos percibidos por adelantado por M\$51.498 y M\$723.936, respectivamente.

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, en el rubro otros pasivos no financieros no corrientes se presenta en saldo de M\$103.291 y M\$100.574, respectivamente, correspondientes a valores recibidos en garantía.

NOTA 18 – Patrimonio

Los movimientos experimentados por el patrimonio al 31 de diciembre de 2018 y 2017, se detallan en los estados de cambios en el patrimonio neto.

a) Capital

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

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

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

Entre el 31 de diciembre de 2018 y 2017, 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.

La Sociedad no ha acordado entregar dividendos al 31 de diciembre de 2018. El Directorio propuso no repartir el dividendo mínimo del 30% establecido en los estatutos de la Sociedad, lo que será ratificado en la Junta de Accionistas.

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

- Política de inversiones

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

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

- Administración del capital de trabajo

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

NOTA 19 – Ganancia por acción

Ganancia básica por acción

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

		31.12.2018	31.12.2017
Ganancia atribuible a los controladores	M\$	3.580.470	3.602.398
Número de acciones comunes en circulación	Unidades	9.000.000	9.000.000
Ganancia básica por acción	\$	397,83	400,27

Ganancia diluida por acción

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

NOTA 20 – Activos y pasivos financieros

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

31.12.2018	Corriente MS	No corriente MS	Valor razonable MS	Costo amortizado MS
Activos				
Efectivo y equivalentes al efectivo	6.345.834	-	6.320.284	25.550
Otros Activos Financieros	526.575	-	526.575	-
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	571.460	-	-	571.460
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas	437.005	-	-	437.005
Totales	7.880.874	-	6.846.859	1.034.015
Pasivos				
Otros pasivos financieros	212.992	26.850.274	-	27.063.266
Cuentas por pagar y otras cuentas por pagar	296.781	-	-	296.781
Cuentas por pagar a entidades relacionadas	6.795	-	-	6.795
Totales	516.568	26.850.274	-	27.366.842

31.12.2017	Corriente MS	No corriente MS	Valor razonable MS	Costo amortizado MS
Activos				
Efectivo y equivalentes al efectivo	19.658.561	-	19.017.858	640.703
Otros Activos Financieros	515.422	-	515.422	-
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	443.829	-	-	443.829
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas	240.697	-	-	240.697
Totales	20.858.509	-	19.533.280	1.325.230
Pasivos				
Otros pasivos financieros	164.823	26.054.493	-	26.219.316
Cuentas por pagar y otras cuentas por pagar	151.426	-	-	151.426
Cuentas por pagar a entidades relacionadas	497	-	-	497
Totales	316.746	26.054.493	-	26.371.239

NOTA 21 – Ingresos y costos

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

a) Ingresos ordinarios

Ingresos ordinarios	31.12.2018 M\$	31.12.2017 M\$
Ingresos Arriendos a terceros	4.240.572	4.111.116
Ingresos Arriendos a empresas relacionadas	5.333.126	4.825.922
Total Ingresos ordinarios	9.573.698	8.937.038

b) Otros Ingresos por Función

Al 31 de diciembre de 2018 este rubro no presenta saldo, al 31 de diciembre de 2017 esta compuesto por Intereses Cobrados por mora por M\$19.- además de Utilidades por Venta de Activo fijo por M\$2.743.-

c) Costos de ventas

Costos de ventas	31.12.2018 M\$	31.12.2017 M\$
Depreciación	1.392.356	1.390.376
Contribuciones	830.428	820.516
Otros gastos de inmuebles	193.538	254.328
Total Costos de venta	2.416.322	2.465.220

NOTA 22 – Gastos de administración y ventas

El detalle de los gastos de administración al 31 de diciembre de 2018 y 2017, es el siguiente:

Gastos de administración y venta	31.12.2018 M\$	31.12.2017 M\$
Sueldos, salarios y bonificaciones del personal (1)	675.573	592.431
Asesorías	66.992	41.062
Patentes municipales	238.083	213.834
Deudores incobrables	(2.905)	13.257
Castigo Deudas incobrables	-	5.451
Nuevos proyectos	17.020	41.757
Arriendos pagados	123.690	117.701
Gastos generales de administración	305.495	190.574
Depreciación del ejercicio	18.466	19.926
Total Gastos de administración y venta	1.442.414	1.235.993

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

Gastos de Personal	31.12.2018 M\$	31.12.2017 M\$
Sueldos y salarios	618.737	527.779
Beneficios a corto plazo a los empleados	7.970	6.526
Leyes Sociales	21.208	40.932
Otros gastos de personal	27.658	17.194
Totales	675.573	592.431

NOTA 23 – Costos financieros

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017 se presentan costos financieros por los siguientes conceptos:

Costos Financieros	31.12.2018 M\$	31.12.2017 M\$
Intereses devengados por Bonos	1.058.859	1.031.175
Comisiones Bancarias	3.731	3.305
Comisiones Corredores de Bolsa	1.692	37.359
Total Costos Financieros	1.064.282	1.071.839

NOTA 24 – Resultados con unidades reajustables

El detalle del resultado por unidades de reajuste al 31 de diciembre de 2018 y 2017, es el siguiente:

Resultados con unidades reajustables	31.12.2018 M\$	31.12.2017 M\$
Reajustes percibidos	(787.362)	59.353
Reajustes devengados	298.307	(511.350)
Totales	(489.055)	(451.997)

NOTA 25 – Ingresos financieros

Ingresos Financieros	31.12.2018 M\$	31.12.2017 M\$
Ingresos Financieros	293.359	499.904
Reajustes Financieros	535.312	400.716
Total Ingresos Financieros	828.671	900.620

NOTA 26 – Medio ambiente

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

NOTA 27 – Políticas de gestión de riesgos

Administración de Riesgos Financieros

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

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

Los riesgos que se han identificado son los siguientes:

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

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

Riesgo de Liquidez

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

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

Adicionalmente, el alto nivel de liquidez de la Sociedad le permite mantener líneas de financiamiento bancario no utilizadas. Sociedad de Rentas Comerciales S.A. monitorea su riesgo de liquidez con un adecuado presupuesto de flujos de caja futuro y permanente control del cumplimiento de éste.

31.12.2018

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	-	-	-	-	-	-	27.565.790	27.565.790
Intereses	-	1.091.826	1.091.826	1.091.826	1.091.826	1.091.826	6.277.993	11.737.123
Totales	-	1.091.826	1.091.826	1.091.826	1.091.826	1.091.826	33.843.783	39.302.913

Riesgo de Crédito

El concepto de riesgo de crédito es empleado por Sociedad de Rentas Comerciales S.A. para referirse a aquella incertidumbre financiera, a distintos horizontes de tiempo, relacionada con el cumplimiento de las obligaciones suscritas por contrapartes, al momento de ejercer derechos contractuales para recibir efectivo u otros activos financieros por parte de Sociedad de Rentas Comerciales S.A. En términos de la exposición al riesgo de crédito y su concentración por tipo de instrumento financiero, la Sociedad presenta la siguiente distribución al 31 de diciembre de 2018 y 2017:

31.12.2018					
Clasificaciones	Grupo MS	Tipo MS	Contraparte	Exposición MS	Exposición %
Valor Justo con cambios en resultados	Efectivo y equivalentes al efectivo	Depósitos a plazo	Bancos	-	-
Valor Justo con cambios en resultados	Efectivo y equivalentes al efectivo	Fondos Mutuos	Bancos	349.875	4,44
Valor Justo con cambios en resultados	Efectivo y equivalentes al efectivo	Fondos Inversión	Bancos	5.970.409	75,76
Valor Justo con cambios en resultados	Otros Activos Financieros	Otros Activos Financieros	Bancos	526.575	6,68
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	25.550	0,32
Préstamos y cuentas por cobrar	Deudores comerciales y otras ctas por cobrar	Deudores comerciales	Ciente nacionales	571.460	7,25
Préstamos y cuentas por cobrar	Empresas Relacionadas	Ctas por cobrar entidades relacionadas	Cientes relacionados	437.005	5,55
Exposición Total				7.880.874	100,00

31.12.2017					
Clasificaciones	Grupo MS	Tipo MS	Contraparte MS	Exposición MS	Exposición %
Valor Justo con cambios en resultados	Efectivo y equivalentes al efectivo	Fondos Mutuos	Bancos	8.639.533	41,42
Valor Justo con cambios en resultados	Efectivo y equivalentes al efectivo	Fondos Inversión	Bancos	10.378.325	49,76
Valor Justo con cambios en resultados	Otros Activos Financieros	Otros Activos Financieros	Bancos	515.422	2,47
					-
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	640.703	3,07
Préstamos y cuentas por cobrar	Deudores comerciales y otras ctas por cobrar	Deudores comerciales	Ciente nacionales	443.829	2,13
Préstamos y cuentas por cobrar	Empresas Relacionadas	Ctas por cobrar entidades relacionadas	Cientes relacionados	240.697	1,15
Exposición Total				20.858.509	100,00

a) Caracterización general:

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

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

b) Efecto de garantías sobre las exposiciones:

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

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

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-Rate	Fitch Chile	Humphreys	ICR
FM Scotia Azul Corporativo - Serie V	Scotia Azul Asset Management AGF S.A.			AA+fm/M1	
FM Security - Gold Serie G	Inversiones Security Administradora de Fondos	No hay clasificaciones disponibles			
FI Banchile Inversiones - Deuda Chile	Banchile Administradora General de Fondos				Nivel 2
FI BTG Pactual - Deuda Corporativa	BTG Pactual Chile S.A.			AA-fm/M1	Nivel 1

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

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

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

Riesgo de Mercado

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

Riesgo por Tasa de Interés

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, 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:

- 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.
- Adicionalmente, el Comité revisa las condiciones de financiamiento de la Sociedad periódicamente.
- Sociedad de Rentas Comerciales S.A. tiene el 100% de sus contratos de arriendo a clientes expresados en Unidades de Fomento. De igual manera, el 100% de los pasivos de la empresa se encuentran expresados en esta unidad monetaria, por lo tanto el riesgo de inflación se encuentra sumamente controlado.

Jerarquías de valor razonable

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

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

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

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

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

Al 31 de diciembre de 2018	Nota	Valor razonable registrado MS	Jerarquía Valor Razonable		
			Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3
			MS	MS	MS
Efectivo y equivalentes al efectivo	6	6.320.284	6.320.284	-	-
Fondos Inversión		5.970.409	5.970.409		
Fondos Mutuos		349.875	349.875		
Otros Activos Financieros	7	526.575	526.575	-	-
Bonos - Cartera Administrada		526.575	526.575		
Activos financieros a valor razonable		6.846.859	6.846.859	-	-

Al 31 de diciembre de 2017	Nota	Valor razonable registrado MS	Jerarquía Valor Razonable		
			Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3
			MS	MS	MS
Efectivo y equivalentes al efectivo	6	19.017.858	19.017.858	-	-
Fondos Inversión		10.378.325	10.378.325		
Fondos Mutuos		8.639.533	8.639.533		
Otros Activos Financieros	7	515.422	515.422	-	-
Bonos - Cartera Administrada		515.422	515.422		
Activos financieros a valor razonable		19.533.280	19.533.280	-	-

NOTA 28 – Cauciones obtenidas de terceros

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, la Sociedad no presenta cauciones obtenidas de terceros.

NOTA 29 – Contingencias y restricciones

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, la Sociedad mantiene los siguientes compromisos y contingencias:

a) Restricciones asociadas a préstamos bancarios: Al 31 de diciembre de 2018 y 2017 no existen préstamos con el Banco Estado ni restricciones asociada a ello.

b) Otras restricciones: Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, la Sociedad no tiene Otras Restricciones.

c) Obligación en el cumplimiento de resguardos en los Bonos: La Sociedad deberá mantener al cierre de cada trimestre de los Estados Financieros, un “Nivel de endeudamiento consolidado”, no superior a 1,5 veces.

Pasivos	31.12.2018 M\$	31.12.2017 M\$
Pasivos Corrientes	646.910	1.148.657
Pasivos No Corrientes	31.880.005	31.301.872
Patrimonio	89.339.101	85.756.875
Total Pasivos	121.866.016	118.207.404

Razón de Endeudamiento	31.12.2018 M\$	31.12.2017 M\$
Covenants de endeudamiento debe ser menor a 1,5 veces		
Situación Actual		
(Pasivo Corriente + Pasivo No Corriente) / Patrimonio veces	0,364	0,378
Cumplimiento Covenants	cumple	cumple
Holgura de endeudamiento	101.481.736	96.184.784

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 considerara garantías reales, las vigentes a la fecha del contrato con el Banco Bice.

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

Garantías	31.12.2018 M\$	31.12.2017 M\$
a) Activos totales	121.866.016	118.207.404
b) Activos en garantía (pre contrato)	-	35.554.068
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	12.186.602	11.820.740

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

La Sociedad al 31 de diciembre de 2018 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 30 – Hechos posteriores

Entre el 01 de enero de 2019 y la fecha de emisión de los presentes Estados Financieros, no existen hechos de carácter financiero o de otra índole que pudieran afectar la situación financiera de la Sociedad, o la interpretación de estos.



Inmobiliaria La Serena SpA.

Estados Financieros al 31 de diciembre de 2018
(con el Informe de los Auditores Independientes)

2018



INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

Santiago, 28 de marzo de 2019

Señores Accionistas y Directores
Sociedad de Rentas Comerciales S.A.

Como auditores externos de Sociedad de Rentas Comerciales S.A. hemos auditado sus estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2018, sobre los que informamos con fecha 28 de marzo de 2019. Los estados financieros en forma resumida, preparados de acuerdo con lo establecido en la Norma de Carácter General (NCG) N° 30, Sección II.2.1, párrafo A.4.2, emitida por la Superintendencia de Valores y Seguros (actualmente Comisión para el Mercado Financiero - CMF), de la subsidiaria Inmobiliaria La Serena SpA y sus notas de “criterios contables aplicados” y “transacciones con partes relacionadas”, adjuntos, son consistentes, en todos sus aspectos significativos, con la información contenida en los estados financieros consolidados que hemos auditado.

La preparación de tales estados financieros en forma resumida que incluye los criterios contables aplicados y las transacciones con partes relacionadas, es responsabilidad de la Administración de Sociedad de Rentas Comerciales S.A. e Inmobiliaria La Serena SpA.

Informamos que los mencionados estados financieros en forma resumida y sus notas de “criterios contables aplicados” y “transacciones con partes relacionadas” de Inmobiliaria La Serena SpA adjuntos, corresponden a aquellos que fueron utilizados en el proceso de consolidación llevado a cabo por Sociedad de Rentas Comerciales S.A. al 31 de diciembre de 2018.

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

Claudio Pérez Serey
RUT: 12.601.959-9

Inmobiliaria La Serena SpA.

CONTENIDO

• Estados de Situación Financiera. _____	92
• Estados de Resultados Integrales por Función. _____	93
• Estados de Cambios en el Patrimonio. _____	94
• Estados de Flujos de Efectivo. _____	94
• Notas a los Estados Financieros. _____	95

M\$: Cifras expresadas en miles de pesos chilenos.

UF : Cifras expresadas en Unidades de Fomento.

ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018

ACTIVOS	Nota	31.12.2018 M\$
ACTIVOS CORRIENTES		
Total activos corrientes		0
ACTIVOS NO CORRIENTES		
Propiedades, planta y equipos, neto		96.330
Propiedades de inversión		29.852.573
Total activos no corrientes		29.948.903
TOTAL ACTIVOS		29.948.903

PATRIMONIO NETO Y PASIVOS	Nota	31.12.2018 M\$
PASIVOS CORRIENTES		
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar		526
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, corrientes	4	14.767
Total pasivos corrientes		15.293
PASIVOS NO CORRIENTES		
Pasivos por impuestos diferidos		235.235
Total pasivos no corrientes		235.235
TOTAL PASIVOS		250.528
PATRIMONIO		
Capital emitido		14.917.636
Otras Reservas		15.071.293
Perdida del ejercicio		(290.554)
Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora		29.698.375
Total patrimonio		29.698.375
TOTAL DE PATRIMONIO Y PASIVOS		29.948.903

ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES POR FUNCIÓN AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018

ESTADO DE RESULTADOS	Nota	12.12.2018 31.12.2018 M\$
Estado de resultados por función		
Costos de ventas		(38.336)
Ganancia bruta		(38.336)
Gastos de administración		(16.983)
Ganancia de actividades operacionales		(55.319)
Ganancia, antes de impuestos		(55.319)
(Gasto) Beneficio por impuestos a las ganancias		(235.235)
Ganancia del ejercicio		(290.554)
Ganancia, atribuible a los propietarios de la controladora		(290.554)
GANANCIA DEL EJERCICIO		(290.554)

ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES	Nota	12.12.2018 31.12.2018 M\$
Ganancia del ejercicio		(290.554)
Resultado integral total		(290.554)
Ganancia básica por acción de operaciones continuadas		(0,02)
Ganancia básica por acción de operaciones discontinuadas		-
Ganancia por acción básica		(0,02)
Ganancia diluida por acción		-
Ganancias diluida por acción de operaciones continuadas		(0,02)
Ganancias diluida por acción de operaciones discontinuadas		-
GANANCIA DILUIDA POR ACCION		(0,02)

ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO	Nota	Capital emitido MS	Otras Reservas MS	Ganancias acumuladas MS	Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora MS	Patrimonio total MS
Saldo inicial al 12 de Diciembre de 2018		14.917.636	15.071.293	-	29.988.929	29.988.929
Cambios en patrimonio						
Ganancia del ejercicio		-	-	(290.554)	(290.554)	(290.554)
Incremento (decremento) por transferencia y otros						
Total cambios en patrimonio		-	-	(290.554)	(290.554)	(290.554)
Saldo final al 31 de diciembre de 2018		14.917.636	15.071.293	(290.554)	29.698.375	29.698.375

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018

ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO DIRECTO	12.12.2018 31.12.2018 M\$
FLUJO ORIGINADO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	
Flujo neto originado por actividades de operación	-
FLUJO ORIGINADO POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN	
Flujo neto originado por actividades de inversión	-
FLUJO ORIGINADO POR ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO	
Flujo neto originado por actividades de financiamiento	-
Variación neta del efectivo y efectivo equivalente durante el ejercicio	-
Saldo inicial de efectivo y efectivo equivalente	-
Saldo final de efectivo y efectivo equivalente	-

Índice

NOTA 1- Información general de la sociedad	96
NOTA 2- Bases de presentación de los Estados Financieros	96
NOTA 3- Pronunciamientos contables	99
NOTA 4- Cuentas por cobrar y pagar a entidades relacionadas	103

NOTA 1 – Información general de la sociedad

Sociedad Inmobiliaria La Serena SpA. (la “Sociedad”) es una sociedad por acciones con Rut 76.963.225-5, constituida con fecha 12 de diciembre de 2018, según escritura pública otorgada por el notario Roberto Cifuentes Allel.

Descripción del negocio

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

El domicilio de la Sociedad es Avda. Francisco de Aguirre 02 piso 2, Ciudad de La Serena.

Propiedad y control de la entidad

Al 31 de diciembre de 2018 la composición accionaria de Inmobiliaria La Serena SpA, es la siguiente:

PROPIEDAD Y CONTROL	N° de Acciones	Participación total	Rut del Accionista
Sociedad de Rentas Comerciales S.A.	14.917.636	100%	77.072.500-3
TOTALES	14.917.636	100%	

NOTA 2 – Bases de presentación de los estados financieros

a) Período Contable

Los presentes Estados Financieros cubren los siguientes períodos:

- Estados de Situación Financiera al 31 de diciembre de 2018
- Estados de Resultados Integrales por el período comprendido entre el 12 al 31 de diciembre de 2018
- Estados de Cambios en el Patrimonio neto al 31 de diciembre de 2018
- Estados de Flujos de Efectivo directo por el período comprendido entre el 12 al 31 de diciembre de 2018

b) Bases de Preparación de los Estados Financieros

Los presentes Estados Financieros de Inmobiliaria La Serena SpA. corresponden al ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2018 y han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el International Accounting Standards Board (“IASB”) y con las interpretaciones emitidas por el comité de Interpretaciones de las Normas Internacionales de Información Financiera (CINIIF).

Los estados financieros se han preparado bajo el criterio de costo histórico, excepto por la revalorización de las propiedades de inversión a valor justo. Para efectos de los estados financieros consolidados se reversa el ajuste a valor justo de propiedades de inversión, debido a que el criterio de la matriz es mantener las propiedades de inversión a costo.

La preparación de los estados financieros conforme a lo descrito precedentemente requiere el uso de ciertas estimaciones contables y también exige a la Administración que ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables de la Sociedad.

Las cifras incluidas en los estados financieros adjuntos están expresados en miles de pesos chilenos, siendo el peso chileno la moneda funcional de Sociedad. Todos los valores están redondeados a miles de pesos.

c) Declaración de cumplimiento

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

d) Uso de estimaciones y juicios

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

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

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 son los siguientes:

- Vida útil de los activos fijos y propiedades de inversión.

e) Clasificación de saldos en corrientes y no corrientes

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

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

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

f) Compensación de saldos y transacciones

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

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

g) Estados de flujos de efectivo

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

a) Flujos de Efectivo: las entradas y salidas de efectivo y de efectivo equivalentes, entendiendo por éstas las inversiones a corto plazo de gran liquidez y con bajo riesgo de cambios en su valor, tales como: efectivo en caja, depósitos a plazo y otras inversiones a corto plazo de alta liquidez.

b) Actividades Operacionales: corresponden a las actividades normales realizadas por la Sociedad, así como otras actividades que no pueden ser calificadas como de inversión o de financiamiento.

c) Actividades de Inversión: corresponden a la adquisición, enajenación o disposición por otros medios, de activos a largo plazo y otras inversiones no incluidas en el efectivo y equivalente de efectivo.

d) Actividades de Financiamiento: Las actividades que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de los pasivos que no formen parte de las actividades operacionales ni de inversión.

h) Transacciones con Partes Relacionadas

La Sociedad revela en notas a los Estados Financieros las transacciones y saldos con partes relacionadas. Conforme a lo instruido en la NIC 24.

i) Moneda de presentación y moneda funcional

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

j) Propiedades, Planta y Equipos

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

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

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

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

Tipos de bienes	Vida útil estimada aproximada
Terrenos	Indefinida
Maquinarias y equipos	7 años
Vehículos	8 años
Muebles y utiles	7 años

k) Propiedades de Inversión

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

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

Las propiedades de inversión, excluidos los terrenos, se deprecian linealmente de acuerdo a los años de vida útil.

Las vidas útiles estimadas de las propiedades de inversión son las siguientes:

Tipos de bienes	Vida útil estimada aproximada
Terrenos	Indefinida
Edificios	Entre 70 y 100 años

l) Impuesto a las Ganancias e Impuestos diferidos

Impuestos Diferidos

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

m) Reconocimiento de Ingresos, Gastos Operacionales y Financieros

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

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

Los gastos se reconocen cuando se produce la disminución de un activo o el incremento de un pasivo que se puede medir en forma fiable.

NOTA 3 – Pronunciamientos contables

a) Normas, interpretaciones y enmiendas obligatorias por primera vez para los ejercicios financieros iniciados el 1 de enero de 2018.

• Normas e interpretaciones

NIIF 9 “Instrumentos Financieros”- Publicada en julio 2014. El IASB ha publicado la versión completa de la NIIF 9, que sustituye la guía de aplicación de la NIC 39. Esta versión final incluye requisitos relativos a la clasificación y medición de activos y pasivos financieros y un modelo de pérdidas crediticias esperadas que reemplaza el actual modelo de deterioro de pérdida incurrida. La parte relativa a contabilidad de cobertura que forma parte de esta versión final de NIIF 9 había sido ya publicada en noviembre 2013.

NIIF 15 “Ingresos procedentes de contratos con clientes” – Publicada en mayo 2014. Establece los principios que una entidad debe aplicar para la presentación de información útil a los usuarios de los estados financieros en relación a la naturaleza, monto, oportunidad e incertidumbre de los ingresos y los flujos de efectivo procedentes de los contratos con los clientes. Para ello el principio básico es que una entidad reconocerá los ingresos que representen la transferencia de bienes o servicios prometidos a los clientes en un monto que refleje la contraprestación a la cual la entidad espera tener derecho a cambio de esos bienes o servicios. Su aplicación reemplaza a la NIC 11 Contratos de Construcción; NIC 18 Ingresos ordinarios; CINIIF 13 Programas de fidelización de clientes; CINIIF 15 Acuerdos para la construcción de bienes inmuebles; CINIIF 18 Transferencias de activos procedentes de clientes; y SIC- 31 Ingresos-Permutas de Servicios de Publicidad.

CINIIF 22 “Transacciones en Moneda Extranjera y Contraprestaciones Anticipadas”. Publicada en diciembre 2016. Esta Interpretación se aplica a una transacción en moneda extranjera (o parte de ella) cuando una entidad reconoce un activo no financiero o pasivo no financiero que surge del pago o cobro de una contraprestación anticipada antes de que la entidad reconozca el activo, gasto o ingreso relacionado (o la parte de estos que corresponda). La interpretación proporciona una guía para cuándo se hace un pago / recibo único, así como para situaciones en las que se realizan múltiples pagos / recibos. Tiene como objetivo reducir la diversidad en la práctica.

• **Enmiendas y mejoras**

Enmienda a NIIF 2 “Pagos Basados en Acciones”. Publicada en junio 2016. La enmienda clarifica la medición de los pagos basados en acciones liquidados en efectivo y la contabilización de modificaciones que cambian dichos pagos a liquidación con instrumentos de patrimonio. Adicionalmente, introduce una excepción a los principios de NIIF 2 que requerirá el tratamiento de los premios como si fuera todo liquidación como un instrumento de patrimonio, cuando el empleador es obligado a retener el impuesto relacionado con los pagos basados en acciones.

Enmienda a NIIF 15 “Ingresos Procedentes de Contratos con Clientes”. Publicada en abril 2016. La enmienda introduce aclaraciones a la guía para la identificación de obligaciones de desempeño en los contratos con clientes, contabilización de licencias de propiedad intelectual y la evaluación de principal versus agente (presentación bruta versus neta del ingreso). Incluye nuevos y modificados ejemplos ilustrativos como guía, así como ejemplos prácticos relacionados con la transición a la nueva norma de ingresos.

Enmienda a NIIF 4 “Contratos de Seguro”, con respecto a la aplicación de la NIIF 9 “Instrumentos Financieros”. Publicada en septiembre 2016. La enmienda introduce dos enfoques: (1) enfoque de superposición, que da a todas las compañías que emiten contratos de seguros la opción de reconocer en otro resultado integral, en lugar de pérdidas y ganancias, la volatilidad que podría surgir cuando se aplica la NIIF 9 antes que la nueva norma de contratos de seguros) y (2) exención temporal de NIIF 9, que permite a las compañías cuyas actividades son predominantemente relacionadas a los seguros, aplicar opcionalmente una exención temporal de la NIIF 9 hasta el año 2021, continuando hasta entonces con la aplicación de NIC 39.

Enmienda a NIC 40 “Propiedades de Inversión”, en relación a las transferencias de propiedades de inversión. Publicada en diciembre 2016. La enmienda clarifica que para transferir para, o desde, propiedades de inversión, debe existir un cambio en el uso. Para concluir si ha cambiado el uso de una propiedad debe existir una evaluación (sustentado por evidencias) de si la propiedad cumple con la definición.

Enmienda a NIIF 1 “Adopción por primera vez de las NIIF”, relacionada con la suspensión de las excepciones a corto plazo para los adoptantes por primera vez con respecto a la NIIF 7, NIC 19 y NIIF 10. Publicada en diciembre 2016.

Enmienda a NIC 28 “Inversiones en Asociadas y Negocios Conjuntos”, en relación a la medición de la asociada o negocio conjunto al valor razonable. Publicada en diciembre 2016.

La adopción de las normas, enmiendas e interpretaciones antes descritas no tienen un impacto significativo en los estados financieros de la Sociedad.

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

• *Normas e interpretaciones*

NIIF 16 “Arrendamientos” – Publicada en enero de 2016 establece el principio para el reconocimiento, medición, presentación y revelación de arrendamientos. NIIF 16 sustituye a la NIC 17 actual e introduce un único modelo de contabilidad arrendatario y requiere un arrendatario reconocer los activos y pasivos de todos los contratos de arrendamiento con un plazo de más de 12 meses, a menos que el activo subyacente sea de bajo valor. NIIF 16 es efectiva para períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero 2019 y su aplicación anticipada está permitida para las entidades que aplican las NIIF 15 antes de la fecha de la aplicación inicial de la NIIF 16.

NIIF 17 “Contratos de Seguros”. Publicada en mayo de 2017, reemplaza a la actual NIIF 4. La NIIF 17 cambiará principalmente la contabilidad para todas las entidades que emitan contratos de seguros y contratos de inversión con características de participación discrecional. La norma se aplica a los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2021, permitiéndose la aplicación anticipada siempre y cuando se aplique la NIIF 15, “Ingresos de los contratos con clientes” y NIIF 9, “Instrumentos financieros”.

CINIIF 23 “Posiciones tributarias inciertas”. Publicada en junio de 2016. Esta interpretación aclara cómo se aplican los requisitos de reconocimiento y medición de la NIC 12 cuando hay incertidumbre sobre los tratamientos fiscales.

Enmienda a NIIF 9 “Instrumentos Financieros”. Publicada en octubre de 2017. La modificación permite que más activos se midan al costo amortizado que en la versión anterior de la NIIF 9, en particular algunos activos financieros prepagados con una compensación negativa. Los activos calificados, que incluyen son algunos préstamos y valores de deuda, los que de otro modo se habrían medido a valor razonable con cambios en resultados (FVTPL). Para que califiquen al costo amortizado, la compensación negativa debe ser una “compensación razonable por la terminación anticipada del contrato”.

Enmienda a NIC 28 “Inversiones en asociadas y negocios conjuntos”. Publicada en octubre de 2017. Esta modificación aclara que las empresas que contabilizan Enmienda a NIC 28 “Inversiones en asociadas y negocios conjuntos”. Publicada en octubre de 2017. Esta modificación aclara que las empresas que contabilizan participaciones a largo plazo en una asociada o negocio conjunto - en el que no se aplica el método de la participación- utilizando la NIIF 9. El Consejo ha publicado un ejemplo que ilustra cómo las empresas aplican los requisitos de la NIIF 9 y la NIC 28 a los intereses de largo plazo en una asociada o una empresa conjunta.

Enmienda a NIIF 3 “Combinaciones de negocios” Publicada en diciembre de 2017. La enmienda aclarará que obtener el control de una empresa que es una operación conjunta, es una combinación de negocios que se logra por etapas. La adquirente debe volver a medir su participación mantenida previamente en la operación conjunta al valor razonable en la fecha de adquisición.

Enmienda a NIIF 11 “Acuerdos Conjuntos” Publicada en diciembre de 2017. La enmienda aclarará, que la parte que obtiene el control conjunto de una empresa que es una operación conjunta no debe volver a medir su participación previamente mantenida en la operación conjunta.

Enmienda a NIC 12 “Impuestos a las Ganancias” Publicada en diciembre de 2017. La modificación aclaró que las consecuencias del impuesto a la renta de los dividendos sobre instrumentos financieros clasificados como patrimonio deben reconocerse de acuerdo donde se reconocieron las transacciones o eventos pasados que generaron beneficios distribuibles.

Enmienda a NIC 23 “Costos por Préstamos” Publicada en diciembre de 2017. La enmienda aclaró que, si un préstamo específico permanece pendiente después de que el activo calificado esté listo para su uso previsto o venta, se convierte en parte de los préstamos generales.

Enmienda a NIC 19 “Beneficios a los empleados” Publicado en febrero de 2018. La enmienda requieren que las entidades, utilicen suposiciones actualizadas para determinar el costo del servicio actual y el interés neto por el resto del período después de una modificación, reducción o liquidación del plan; y reconocer en ganancias o pérdidas como parte del costo del servicio pasado, o una ganancia o pérdida en la liquidación, cualquier reducción en un excedente, incluso si ese excedente no fue previamente reconocido debido a que no superaba el límite superior del activo.

Enmiendas a la NIC 1 “Presentación de estados financieros” y NIC 8 “Políticas contables, cambios en las estimaciones y errores contables” Publicada en octubre de 2018. Usa una definición consistente de materialidad en todas las NIIF y el Marco Conceptual para la Información Financiera; aclara la explicación de la definición de material; e incorporar algunas de las guías en la NIC 1 sobre información inmaterial.

Enmienda a la NIIF 3 “Definición de un negocio” Publicada en octubre de 2018. Revisa la definición de un negocio. De acuerdo a la retroalimentación recibida por el IASB, la aplicación de la actual guía se piensa frecuentemente que es demasiado compleja, y resulta en demasiadas transacciones que califican como combinaciones de negocios.

Enmienda a NIIF 10 “Estados Financieros Consolidados” y NIC 28 “Inversiones en asociadas y negocios conjuntos”. Publicada en septiembre 2014. Esta modificación aborda una inconsistencia entre los requerimientos de la NIIF 10 y los de la NIC 28 en el tratamiento de la venta o la aportación de bienes entre un inversor y su asociada o negocio conjunto. La principal consecuencia de las enmiendas es que se reconoce una ganancia o pérdida completa cuando la transacción involucra un negocio (se encuentre en una filial o no) y una ganancia o pérdida parcial cuando la transacción involucra activos que no constituyen un negocio, incluso si estos activos están en una subsidiaria.

La administración estima que la adopción de las nuevas normas, enmiendas e interpretaciones antes descritas, no tendrán un impacto significativo en los Estados Financieros de la Sociedad en el período de su primera aplicación. La sociedad no ha aplicado en forma anticipada ninguna de estas normas.

NOTA 4 – Cuentas por cobrar y pagar a entidades relacionadas

a) Cuentas por pagar a entidades relacionadas

Al 31 de diciembre de 2018 la Sociedad presenta cuentas por pagar en pesos chilenos para las cuales no existen garantías otorgadas respecto del cumplimiento de tales obligaciones.

Rut entidad relacionada	Entidad relacionada	Naturaleza de la relación	Descripción del Saldo	País donde esta establecida la entidad relacionada	Corriente	
					31.12.2018 M\$	31.12.2017 M\$
77.072.500-3	Sociedad de Rentas Comerciales S.A.	Controlador	Préstamos	Chile	14.767	-
Totales					14.767	-

b) Transacciones con entidades relacionadas más significativas

A continuación, se presentan las transacciones más significativas efectuadas con entidades relacionadas al 31 de diciembre de 2018 y sus efectos en resultados:

Rut entidad relacionada	Entidad relacionada	Naturaleza de la relación	Descripción de la Transacción	31.12.2018	
				Monto M\$	Efecto en resultado (cargo)/abono
77.072.500-3	Sociedad de Rentas Comerciales	Controlador	Obtención de préstamo	14.767	-
			Pago de préstamos		-

	31.12.2018	
	Activos M\$	Pasivos M\$
Valorización y depreciación de Propiedades de Inversión y Propiedad, Planta y Equipo	-	235.235
Impuestos diferidos	-	235.235
Impuestos diferidos, neto		235.235



*ANÁLISIS
RAZONADO*

2018



Análisis Razonado

Estados Financieros consolidados al 31 de diciembre de 2018

2018

1. Actividades y negocios de la compañía

Actualmente la Compañía posee 27 propiedades a lo largo de Chile, en donde sus principales arrendatarios, en términos de ingresos, son Derco, Sodimac, Walmart, Unimarc y Cencosud, con los cuales ha celebrado contratos a largo plazo, entregando así una gran estabilidad en los flujos de la Compañía.

En diciembre de 2018, el Directorio decidió crear una filial a la que se le aportó la Universalidad Jurídica correspondiente al Establecimiento de Comercio denominado “Centro Comercial Mall Puerta del Mar”. Esto obedece a que el Centro Comercial requiere la creación y administración de un plan de desarrollo, marketing y una gestión operacional de forma permanente. Lo que hace de este activo un activo distinto al resto de los activos de la sociedad.

La explotación comercial de estos inmuebles se logra a través del arriendo de los terrenos, edificios y construcciones que conforman centros comerciales o propiedades individuales, caracterizándose por tener flujos estables (indexados a la UF) y bajos costos operacionales. Las propiedades de SRC consolidado están distribuidas en 7 regiones a lo largo de Chile. Con fecha 30 de diciembre de 2015 se firmó una Promesa de Compraventa con Constructora e Inmobiliaria Inarco Vitacura Sur S.A. para la compra de 3 pisos de oficinas, 60 estacionamientos y 4 bodegas, todos ubicados en calle Alonso de Córdova N° 4.125, comuna de Vitacura, Edificio Andes de Córdova.

Durante el año 2017 se decidió promesar un piso adicional a los 3 pisos promesados el año 2015. Con esto SRC tiene promesado 4 pisos con una superficie total de 2.202 m².

Sociedad de Rentas Comerciales S.A. incorporó en 2017, 5 nuevos inmuebles a su porfolio de propiedades, que aportan diversificación a nivel de arrendatarios y diversificación geográfica, incorporando algunas comunas de Santiago y Concepción.

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

Consiste en el arriendo de 27 bienes inmuebles a distintos actores en la actividad comercial a escala nacional con contratos de largo plazo, y con una cobertura desde la ciudad de La Serena a Puerto Montt. Entre dichas entidades destacan Derco, Sodimac, Unimarc, Salcobrand, Poder Judicial y la Ilustre Municipalidad de La Serena por mencionar algunas.

Centros comerciales – Arriendo de locales en Mall Puerta del Mar en La Serena

En este negocio, la Compañía participa a través de Mall Puerta del Mar ubicado en la ciudad de La Serena, a través de dos segmentos de negocios. El primero de ellos está enfocado en grandes compañías a nivel nacional, mientras que el segundo se enfoca a pequeños comerciantes locales. Dentro de las principales compañías clientes de SRC y parte del primer segmento mencionado, se encuentran relevantes participantes del retail nacional como Walmart, Sodimac, Cencosud, Casa&Ideas, Forus, Banco de Chile, y Chuck e Cheese’s. Adicionalmente se cuentan más de una veintena de arrendatarios en locales menores, módulos y patio de comidas.

Áreas de negocios

El sector industrial o económico donde opera Sociedad de Rentas Comerciales Consolidado es el mercado de rentas inmobiliarias. Las rentas inmobiliarias se entienden como un sector en donde se adquiere, vende o arrienda un bien inmueble, las cuales se pueden clasificar según el fin de inmueble en habitacionales, comerciales, industriales y oficinas.

Dentro de la cadena de valor de la industria es posible identificar dos etapas principales: el desarrollo inmobiliario y la renta inmobiliaria. El desarrollo inmobiliario comienza con la búsqueda de una oportunidad de negocio, la cual se refleja en un proyecto y culmina con la construcción del inmueble. Esta etapa requiere de inversión y gastos para llevar a cabo la construcción. El inmueble que se construya puede ser vendido o arrendado.

La renta inmobiliaria es la etapa en la cual se obtienen ingresos, de acuerdo con las rentas acordadas en los respectivos contratos de arrendamiento de los activos.

Tal y como lo dice su nombre Sociedad de Rentas Comerciales se enfoca principalmente en el arriendo de inmuebles con fines comerciales, los cuales actualmente representan el “core business” de la empresa.

Al realizar un análisis de la competencia en el sector industrial o económico donde opera Sociedad de Rentas Comerciales S.A., es posible identificar la competencia de las empresas de Retail, de REITS (Real Estate Investment Trust), Fondos de Inversión, Family Offices, Empresas de Logística /bodegas, y de los operadores comerciales.

Segmentos operativos

La Sociedad centraliza sus operaciones en una sola línea de negocios, por lo tanto sus ingresos y respectivos costos son generados por esta única línea de negocios que corresponde a Arriendos Inmobiliarios.

2. Análisis del estado de situación financiera

Se presenta a continuación los cuadros de los Estados Financieros de Sociedad de Rentas Comerciales S.A. al 31 de diciembre de 2018.

Activos

Activos	31-dic-18 M\$	31-dic-17 M\$	Variación M\$	Variación %
Activos corrientes	10.597.560	21.395.492	(10.797.932)	-50,47%
Activo no corrientes	111.268.456	96.811.912	14.456.544	14,93%
Total Activos	121.866.016	118.207.404	3.658.612	3,10%

Activos corrientes

Los activos corrientes disminuyeron un 50,47% al 31 de diciembre de 2018 equivalente a M\$10.797.932, explicado principalmente por la disminución del efectivo y equivalente de efectivo en M\$13.312.727 debido al pago de la compra del edificio Andes de Córdoba en la comuna de Vitacura, y la compra de 3 locales Autoplanet, en las comunas de Maipú, La Florida y El Bosque, compensado parcialmente por el aumento de activos por impuesto corrientes por M\$2.180.163, correspondiente al IVA crédito acumulado de las obras en curso.

Activos no corrientes

Al 31 de diciembre de 2018, los activos no corrientes presentan un incremento de 14,93%, equivalente a M\$14.456.544 lo que se explica principalmente por el aumento de las propiedades adquiridas por un monto de M\$8.756.314 y los gastos de las obras en curso de M\$6.758.703, generado por el estado de avance del proyecto de construcción de un edificio en la comuna de Las Condes, efecto contrarrestado por la cuota de depreciación de las propiedades de inversión por M\$1.392.356.

Pasivos y patrimonio

Pasivos y Patrimonio	31-dic-18 M\$	31-dic-17 M\$	Variación M\$	Variación %
Pasivos corrientes	646.910	1.148.657	(501.746)	-43,68%
Pasivos no corrientes	31.880.005	31.301.872	578.133	1,85%
Patrimonio	89.339.100	85.756.875	3.582.225	4,18%
Total Pasivos	121.866.016	118.207.404	3.658.611	3,10%

Pasivos corrientes

El pasivo corriente al 31 de diciembre de 2018 disminuyó 43,68%, equivalente a M\$501.746, variación que se explica principalmente por la baja de otros pasivos no financieros por M\$672.438, explicado por la disminución de los ingresos percibidos por adelantado, contrarrestando este efecto principalmente el aumento cuentas por pagar comerciales en \$M145.355.

Pasivos no corrientes

El aumento de 1,85% de los pasivos no corrientes equivalente a M\$578.133, al 31 de diciembre de 2018, se explica principalmente por efecto de variación Unidad de Fomento en la actualización de las obligaciones con el público, el cual es compensado parcialmente por la variación de la provisión del impuesto diferido del período.

Patrimonio

El patrimonio al 31 de diciembre de 2018 presenta un aumento de 4,18%, equivalente a M\$3.582.225, explicado principalmente por la incorporación del resultado del ejercicio a las utilidades acumuladas en el patrimonio al 31 de diciembre de 2018.

ANÁLISIS DEL ESTADO DE RESULTADOS POR FUNCIÓN

<i>Estado de Resultados</i>	<i>31-dic-18</i>	<i>31-dic-17</i>	<i>Variación</i>	<i>Variación</i>
	<i>M\$</i>	<i>M\$</i>	<i>M\$</i>	<i>%</i>
Ingresos de actividades ordinarias	9.573.698	8.937.038	636.660	7,12%
Costos de venta	(2.416.322)	(2.465.220)	48.898	-1,98%
Ganancia bruta	7.157.376	6.471.818	685.558	10,59%
Gastos de adm. y ventas	(1.442.414)	(1.235.993)	(206.421)	16,70%
Resultado operacional	5.714.962	5.235.825	479.137	9,15%
Ingresos financieros	828.671	900.620	(71.949)	-7,99%
Costos financieros	(1.064.282)	(1.071.839)	7.557	-0,71%
Otros Ingresos por función	0	20.277	(20.277)	N.A.
Otros gastos por función	(181.599)	(189.819)	8.220	N.A.
Resultado por unidades de reajuste	(489.055)	(451.997)	(37.058)	8,20%
Resultado no operacional	(906.265)	(792.758)	(113.507)	14,32%
Ganancia antes de impuesto	4.808.697	4.443.067	365.630	8,23%
Beneficio por impuesto a las ganancias	(1.228.227)	(840.669)	(387.558)	46,10%
Interés minoritario	0	0	0	N.A.
Utilidad (pérdida) del ejercicio	3.580.470	3.602.398	(21.928)	-0,61%
Utilidad por acción	397,83	400,27	(2)	-0,61%
EBITDA	7.125.784	6.646.127	479.657	7,22%

Ganancia bruta

La ganancia bruta al 31 de diciembre de 2018 alcanzó M\$7.157.238, lo que representa un incremento de 10,59% comparado con la ganancia al 31 de diciembre de 2017 equivalente a M\$636.660 explicado principalmente por el ingreso extraordinario de la multa aplicada de Sodimac de M\$ 388.675 por termino de contrato anticipado de la propiedad de Vicuña Mackenna por el aumento de las superficies arrendables y de los ingresos por arriendos producto del efecto inflación del canon de arriendo. Adicionalmente disminuyó el costo de venta en M\$48.898, principalmente debido a la disminución de gastos comunes por M\$131.620, contrarrestado en parte este efecto el aumento en mantención de inmuebles por M\$61.917, contribución de bienes raíces M\$9.912 y otros por M\$6.080.

Ingresos financieros

Los ingresos financieros experimentaron una caída de 7,99%, equivalente a M\$71.949, comparados con los ingresos obtenidos al 31 de diciembre de 2017. Esto se explica principalmente por la disminución del stock de inversión en instrumentos financieros, respecto a igual período del año pasado.

Costos financieros

Los costos financieros al 31 de diciembre de 2018 disminuyeron 0,71%, equivalente a M\$7.557 respecto a la cifra alcanzada a igual fecha del año anterior, principalmente por la caída de las comisiones asociadas a las inversiones en capitales mobiliarios este año, disminuyendo el efecto el aumento de la variación de los intereses devengados del Bono serie C.

Resultado por unidades de reajuste

La pérdida por unidades de reajuste al 31 de diciembre de 2018 aumentó 8,20%, respecto al 31 de diciembre de 2017, lo que se debe principalmente por la actualización de las obligaciones con el público en M\$315.258, contrarrestado en gran medida por los reajustes devengados de M\$250.807.

EBITDA

El EBITDA al 31 de diciembre de 2018, fue de M\$7.125.784, lo que representa un aumento equivalente a 7,22% respecto al alcanzado el año anterior de M\$6.646.127 representando una variación de M\$479.657 explicada principalmente por el aumento de los ingresos en 7,12% equivalente a M\$636.660 compensado parcialmente por el aumento de los gastos de administración y ventas en 16,70% equivalentes a M\$206.421.

ANÁLISIS DEL ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO DIRECTO

<i>Estado de Flujo de Efectivo</i>	<i>31-dic-18</i>	<i>31-dic-17</i>	<i>Variación</i>	<i>Variación</i>
	<i>M\$</i>	<i>M\$</i>	<i>M\$</i>	<i>%</i>
Flujo de la operación	5.067.891	5.541.055	(473.164)	-8,54%
Flujo de la inversión	(17.295.825)	7.402.407	(24.698.232)	333,65%
Flujo de financiamiento	(1.084.793)	(1.059.812)	(24.981)	-2,36%
Total Flujo	(13.312.727)	11.883.650	(25.196.377)	-212,03%

• Las **Actividades de Inversión**, al 31 de diciembre de 2018 generaron un flujo positivo de M\$5.067.891 menor en 8,54% al obtenido al 31 de diciembre de 2017 de M\$5.541.055, explicado principalmente por el aumento del pago de impuestos y otros similares por M\$568.111, mayor pago a proveedores por M\$139.986 compensado parcialmente por el efecto la mayor recaudación de deudores por venta M\$234.933.

• Las **Actividades de Financiamiento** durante el este periodo al 31 de diciembre de 2018 generaron un flujo negativo de M\$17.295.825, lo que representa una variación negativa de M\$24.698.232 respecto al obtenido al 31 de diciembre del año anterior, lo que se debe principalmente a la disminución de Inversión en Instrumentos Financieros de M\$17.863.659, por las compras de nuevas propiedades de inversión de M\$6.446.450 este año.

• Las **Actividades de Operación** al 31 de diciembre de 2018, generaron un flujo negativo de M\$1.084.793, menor en 2,36% comparado con el alcanzado al término del período del año anterior producido principalmente al aumento de la variación de UF en el pago de la obligación de los títulos de deuda con el público, y un mayor desembolso de préstamo con entidades relacionadas.

RAZONES

RAZONES	Unidad	ENE - DIC 2018	ENE- DIC 2017
INDICES DE LIQUIDEZ			
Liquidez Corriente	veces	16,38	18,63
Activo corriente / Pasivo corriente			
Razón Ácida	veces	16,38	18,63
(Activo corriente - Inventario) / Pasivo corriente			
INDICES DE ENDEUDAMIENTO			
Razón de Endeudamiento	veces	0,36	0,38
Pasivos totales / Patrimonio total			
Razón de Endeudamiento Neto	veces	0,29	0,15
(Pasivos totales - Efectivo y equiv.de efectivo) / Patrimonio total			
Proporción Deuda Corto Plazo	%	1,99%	3,54%
Pasivo corriente / (Pasivo corriente + Pasivo no corriente)			
Proporción Deuda Largo Plazo	%	98,01%	96,45%
Pasivo no corriente / (Pasivo corriente + Pasivo no corriente)			
Cobertura Gastos Financieros	veces	6,67	6,20
EBITDA (1)/ Gastos financieros neto (2)			
Deuda Financiera Neta / EBITDA	veces	3,67	1,92
(Pasivos totales - Efectivo y equiv.de efectivo) / EBITDA (1)			
INDICES DE RENTABILIDAD Y UTILIDAD POR ACCION			
Rentabilidad Patrimonial			
Resultado (3) / Patrimonio promedio (4)	%	4,09%	4,29%
Rentabilidad del Activo			
Resultado (3) / Activos totales promedio (5)	%	2,98%	3,10%
Rendimiento Activos Operacionales			
Resultado (3) / Activos operacionales promedio (6)	%	3,44%	3,91%
Margen EBITDA			
EBITDA / Ingresos de actividades ordinarias	%	74,43%	74,37%
Utilidad por acción			
Resultado / Número de acciones suscritas	\$	397,83	400,27

(1) EBITDA 12 meses móviles acumulado a Diciembre 2018.

(2) Gastos financieros netos 12 meses móviles.

(3) Resultado Promedio corresponde a la utilidad de 12 meses móviles.

(4) Patrimonio Promedio corresponde al promedio simple de los patrimonios de ambos períodos.

(5) Activo Total Promedio corresponde al promedio simple del total de activos de ambos períodos.

(6) Activos Operacionales Promedio corresponde al promedio simple de los activos no corrientes de ambos ejercicios y que representan los activos operacionales de la compañía.

Liquidez

El **Índice de Liquidez** fue de 16,38 veces al 31 de diciembre de 2018, cifra inferior a la registrada al 31 de diciembre de 2017 de 18,63 veces, variación que se explica principalmente porque la variación porcentual de los activos corrientes fue negativa en 50,47%, y los pasivos corrientes alcanzo sólo un 43,68%

Endeudamiento

El **Leverage** total al 31 de diciembre de 2018, fue de 0,36 veces, cifra muy similar a la alcanzada al 31 de diciembre de 2017 de 0,38 veces lo que se explica principalmente porque la variación de pasivos y patrimonio fue muy parecida en ambos años.

Deuda Financiera Neta/ EBITDA, fue de 3,67 veces al 31 de diciembre de 2018, superior a la del 31 de diciembre de 2017, la que alcanzó 1,92 veces, explicado principalmente por la disminución del efectivo y equivalente de efectivo de este año en \$13.312.727 compensado en parte el aumento del EBITDA de este año.

Rentabilidad

La **Rentabilidad del Patrimonio** fue de 4,09% al 31 de diciembre de 2018 cifra inferior a la alcanzada al 31 de diciembre de 2017, de 4,29%, debido a la disminución del resultado alcanzado en este período.

La razón **Rentabilidad sobre Activos totales promedio** alcanzó un 2,98% al 31 de diciembre de 2018, cifra menor a la alcanzada al 31 de diciembre del año anterior de 3,10%. Explicado por el por menor resultado al 31 de diciembre de este año.

3. Factores de riesgo

Administración de riesgos financieros

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

Sociedad de Rentas Comerciales S.A. ha identificado una serie de riesgos a los cuales se encuentra expuesta, los cuales son gestionados mediante políticas, procedimientos, mediciones y control.

Para hacer frente a estos riesgos, Sociedad de Rentas Comerciales S.A. ha implementado una serie de políticas y medidas tendientes a mitigar su impacto. 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 Operacional
- Riesgo de Mercado

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

Riesgo de liquidez

Administración del riesgo:

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

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

Adicionalmente, el bajo nivel de endeudamiento de la compañía le permite mantener líneas de financiamiento bancario no utilizadas.

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

31.12.2018

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	-	-	-	-	-	-	27.565.790	27.565.790
Intereses	-	1.091.826	1.091.826	1.091.826	1.091.826	1.091.826	6.277.993	11.737.123
Totales	-	1.091.826	1.091.826	1.091.826	1.091.826	1.091.826	33.843.783	39.302.913

Riesgo de crédito

Administración del riesgo:

1. Sociedad de Rentas Comerciales S.A. cuenta con una estricta política de diversificación tanto de emisores como de contrapartes para los instrumentos financieros a través de los cuales puede administrar su liquidez. La política contempla márgenes de concentración por tipo de instrumento, emisor, grupo empresarial, clasificación de riesgo, moneda de emisión y administrador.
2. La empresa cuenta con una cartera de clientes diversificada y de buena calidad crediticia, lo que se traduce en bajos niveles de morosidad. Adicionalmente, Sociedad de Rentas Comerciales S.A., pone a disposición de sus clientes toda su capacidad para potenciar sus ventas, lo que reduce de manera importante la posibilidad de impago por parte de éstos. Menos del 5% de los ingresos de SRC provienen de clientes menores o no pertenecientes a empresas con clasificación de riesgo y/o de reconocido prestigio en el mercado. Esto permite acotar el riesgo de no pago a esta fracción de los ingresos.

Riesgo de mercado

Administración del riesgo:

1. Este riesgo se encuentra mitigado principalmente por la estructura de contratos de SRC los cuales apuntan al largo plazo (20 años como target), con un duration de 12 años en la actualidad. Esta estructura permite disminuir el riesgo de bajas importantes en los precios, lo que se suma a la buena calidad crediticia de los arrendatarios. Adicionalmente el financiamiento de SRC apunta a cuadrar los plazos de los créditos con el duration de los contratos, con lo cual se busca estructurar un escenario de solida cobertura a las obligaciones financieras.
2. Sociedad de Rentas Comerciales S.A. tiene el 100% de sus contratos de arriendo a clientes expresados en Unidades de Fomento. De igual manera, 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.

Diseño y Diagramación
Marcas y Conceptos S.A.

Impresión
Larrea Marca Digital

ABRIL - 2019





2018

