

Estados Financieros Consolidados Intermedios

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A. Y FILIALES

Al 30 de septiembre de 2021 y 2020 (no auditados) y 31 de diciembre de 2020.



SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A. Y FILIALES

CONTENIDO

Estados de Situación Financiera Consolidados Intermedios
Estados de Resultados Consolidados Intermedios
Estados de Resultados Integrales Consolidados Intermedios
Estados de Cambios en el Patrimonio Consolidados Intermedios
Estados de Flujos de Efectivo Directo Consolidados Intermedios
Notas a los Estados Financieros Consolidados Intermedios

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

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A. Y FILIALES

Estados de Situación Financiera Consolidados Intermedios
al 30 de septiembre de 2021 (no auditado) y 31 de diciembre 2020

ACTIVOS	Nota	30.09.2021 M\$	31.12.2020 M\$
ACTIVOS CORRIENTES			
Efectivo y equivalentes al efectivo	6	7.805.525	7.648.826
Otros activos financieros	7	154.300	137.560
Inventarios	11	4.512.319	16.848.028
Otros activos no financieros	13	1.279.222	4.758.070
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	8	6.325.929	12.349.489
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas	9	235.560	113.338
Activos por Impuestos Corrientes	12	1.715.186	794.436
Total activos corrientes		22.028.042	42.649.747
ACTIVOS NO CORRIENTES			
Inventarios	11	7.579.919	7.378.216
Otros activos no financieros	13	154.166	218.033
Propiedades, planta y equipos, neto	14	2.712.927	2.758.681
Propiedades de inversión	15	188.100.625	188.068.740
Total activos no corrientes		198.547.636	198.423.670
TOTAL ACTIVOS		220.575.678	241.073.417

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

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A. Y FILIALES

Estados de Situación Financiera Consolidados Intermedios
al 30 de septiembre de 2021 (no auditado) y 31 de diciembre 2020

PATRIMONIO NETO Y PASIVOS	Nota	30.09.2021 M\$	31.12.2020 M\$
PASIVOS CORRIENTES			
Otros pasivos financieros	16	1.375.123	883.320
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	17	448.197	753.528
Cuentas por pagar a entidades relacionadas	9	4.400.214	13.620.195
Pasivos por impuestos corrientes	12	2.875.051	822.537
Otros pasivos no financieros	19	462.407	10.339.634
Total pasivos corrientes		9.560.992	26.419.214
PASIVOS NO CORRIENTES			
Otros pasivos financieros	16	30.731.011	30.204.867
Pasivos por impuestos diferidos	18	37.258.799	36.957.759
Otros pasivos no financieros	19	194.489	112.016
Total pasivos no corrientes		68.184.299	67.274.642
TOTAL PASIVOS		77.745.291	93.693.856
PATRIMONIO			
Capital emitido	20	37.943.617	37.943.617
Ganancias acumuladas		104.886.770	109.435.944
Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora		142.830.387	147.379.561
Total patrimonio		142.830.387	147.379.561
TOTAL DE PATRIMONIO Y PASIVOS		220.575.678	241.073.417

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

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A. Y FILIALES

Estados de Resultados Consolidados Intermedios

Por los periodos de seis y tres meses terminados al 30 de septiembre de 2021 y 2020 (no auditados)

ESTADO DE RESULTADOS	Nota	01.01.2021 30.09.2021 M\$	01.01.2020 30.09.2020 M\$	01.07.2021 30.09.2021 M\$	01.07.2020 30.09.2020 M\$
Estado de resultados por función					
Ingresos de actividades ordinarias	22	31.650.977	6.706.326	7.754.345	2.283.337
Costos de ventas	22	(14.655.281)	(1.276.758)	(3.265.253)	(423.936)
Ganancia bruta		16.995.696	5.429.568	4.489.092	1.859.401
Gastos de administración	23	(1.252.968)	(1.265.711)	(564.073)	(492.078)
Otros gastos, por función	24	(20.016)	(101.035)	0	(28.026)
Ganancia de actividades operacionales		15.722.712	4.062.822	3.925.019	1.339.297
Ingresos financieros	27	-	-	-	-
Costos financieros	25	(1.629.455)	(1.143.177)	(546.126)	(310.496)
Resultado por unidades de reajuste	26	(492.799)	(75.424)	(144.796)	(3.136)
Ganancia, antes de impuestos		13.600.458	2.844.221	3.234.097	1.025.665
Resultado por impuestos a las ganancias	12	(3.163.632)	(599.368)	(806.076)	(261.555)
Ganancia del ejercicio		10.436.826	2.244.853	2.428.021	764.110
Ganancia, atribuible a los propietarios de la controladora	20	10.436.826	2.244.853	2.428.021	764.110
GANANCIA DEL EJERCICIO		10.436.826	2.244.853	2.428.021	764.110

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

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A. Y FILIALES

Estados de Resultados Integrales Consolidados Intermedios

Por los periodos de seis y tres meses terminados al 30 de septiembre de 2021 y 2020 (no auditados)

ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES	Nota	01.01.2021 30.09.2021 M\$	01.01.2020 30.09.2020 M\$	01.04.2021 30.06.2021 M\$	01.04.2020 30.06.2020 M\$
Ganancia del ejercicio	20	10.436.826	2.244.853	2.428.021	764.110
Componentes de otros resultados integrales antes de impuestos		-	-	-	-
Otro resultado integral antes de impuestos		-	-	-	-
Otro resultado integral		-	-	-	-
Resultado integral total		10.436.826	2.244.853	2.428.021	764.110
Ganancias por acción		-	-	-	-
Ganancia básica por acción		-	-	-	-
Ganancia básica por acción de operaciones continuadas	20	1.159,65	249,43	269,78	84,90
Ganancia básica por acción de operaciones discontinuadas		-	-	-	-
Ganancia por acción básica		1.159,65	249,43	269,78	84,90
Ganancia diluida por acción		-	-	-	-
Ganancias diluida por acción de operaciones continuadas	20	1.159,65	249,43	269,78	84,90
Ganancias diluida por acción de operaciones discontinuadas		-	-	-	-
GANANCIA DILUIDA POR ACCION		1.159,65	249,43	269,78	84,90

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

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A. Y FILIALES

Estados de Cambios en el Patrimonio Consolidados Intermedios
Por los periodos terminados al 30 de septiembre de 2021 y 2020 (no auditados)

30 de Septiembre de 2021	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 2021	19	37.943.617	109.435.944	147.379.561	147.379.561
Cambios en patrimonio					
Ajuste a las ganancias acumuladas creacion filial			-	-	-
Ganancia del ejercicio		-	10.436.826	10.436.826	10.436.826
Incremento (decremento) por transferencia y otros cambios					
Diferencia dividendos provisorios diciembre 2020			8.000	8.000	8.000
Dividendos			(14.994.000)	(14.994.000)	(14.994.000)
Total cambios en patrimonio		-	(4.549.174)	(4.549.174)	(4.549.174)
Saldo final al 30 de Septiembre de 2021	19	37.943.617	104.886.770	142.830.387	142.830.387

30 de Septiembre de 2020	Nota	Capital emitido M\$	Ganancias acumuladas M\$	Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora M\$	Patrimonio total M\$
Saldo inicial al 1 de enero de 2020	19	37.943.617	106.979.113	144.922.730	144.922.730
Incremento (disminución) del patrimonio por correcciones de errores			(345.132)	(345.132)	(345.132)
Saldo Inicial Reexpresado al 1 de enero 2020		37.943.617	106.633.981	144.577.598	144.577.598
Cambios en patrimonio					
Ganancia del ejercicio		-	2.244.853	2.244.853	2.244.853
Incremento (decremento) por transferencia y otros cambios					
Dividendos			-	-	-
Total cambios en patrimonio		-	2.244.853	2.244.853	2.244.853
Saldo final al 30 de Septiembre de 2020	19	37.943.617	108.878.834	146.822.451	146.822.451

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

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A. Y FILIALES

Estados de Flujos de Efectivo Directo Consolidados Intermedios
Por los periodos terminados al 30 de septiembre de 2021 y 2020 (no auditados)

ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO DIRECTO	01.01.2021 30.09.2021 M\$	01.01.2020 30.09.2020 M\$
FLUJO ORIGINADO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		
Recaudación de deudores por ventas	33.515.500	9.247.885
Pagos a proveedores y personal	(5.868.634)	(4.575.010)
IVA y otros similares pagados	(1.723.393)	(928.647)
Flujo neto proveniente de actividades de operación	25.923.473	3.744.228
FLUJO ORIGINADO POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		
Adiciones de Propiedades, planta, equipos y propiedades de inversión	(91.943)	(493.448)
Inversiones en Instrumentos Financieros	(329.646)	250.361
Flujo neto (utilizados en) actividades de inversión	(421.589)	(243.087)
FLUJO ORIGINADO POR ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO		
Obtención de Préstamos	-	2.430.000
Obtención de préstamos de entidades relacionadas	4.400.000	-
Reparto de dividendos	(27.486.000)	-
Pago de Intereses por Préstamos	(58.317)	-
Pago de Préstamos	(506.035)	-
Pago de Intereses por Títulos de Deuda	(585.405)	(571.436)
Pagos de préstamos de entidades relacionadas	(1.109.427)	(1.861.140)
Flujo neto (utilizados en) actividades de financiamiento	(25.345.184)	(2.576)
Variación neta del efectivo y efectivo equivalente durante el ejercicio	156.699	3.498.565
Saldo inicial de efectivo y efectivo equivalente	7.648.826	1.405.120
Saldo final de efectivo y efectivo equivalente	7.805.525	4.903.685

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

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A. Y FILIALES

INDICE

NOTA 1 - Información general de la sociedad	10
NOTA 2 - Bases de presentación de los Estados Financieros	11
NOTA 3 - Pronunciamientos Contables	14
NOTA 4 - Políticas contables significativas	22
NOTA 5 - Información financiera por segmento	36
NOTA 6 - Efectivo y equivalentes al efectivo	38
NOTA 7- Otros Activos Financieros Corrientes	39
NOTA 8 - Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	39
NOTA 9 - Cuentas por cobrar y pagar a entidades relacionadas	43
NOTA 10 - Transacciones con entidades relacionadas más significativas	44
NOTA 11 - Inventarios	46
NOTA 12 - Impuestos a las ganancias e impuestos diferidos	46
NOTA 13 - Otros activos no financieros corrientes y no corrientes	48
NOTA 14 - Propiedades planta y equipos	49
NOTA 15 - Propiedades de inversión	52
NOTA 16 - Otros pasivos financieros	55
NOTA 17 - Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	58
NOTA 18 - Otros pasivos no financieros corrientes y no corrientes	59
NOTA 19 - Patrimonio	60
NOTA 20 - Ganancias por acción	62
NOTA 21 - Activos y pasivos financieros	63
NOTA 22 - Ingresos y costos	64
NOTA 23 - Gastos de administración y ventas	65
NOTA 24 - Otros gastos por función	65
NOTA 25- Costos financieros	66
NOTA 26- Resultado con unidades reajustables	66
NOTA 27 - Medio ambiente	66
NOTA 28 - Políticas de gestión y riesgos	67
NOTA 29 - Cauciones obtenidas de terceros	73
NOTA 30 - Contingencias y restricciones	74
NOTA 31 - Hechos posteriores	75

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A. Y FILIALES

Notas a los Estados Financieros Consolidados intermedios
al 30 de septiembre de 2021 y al 2020 (no auditados) y al 31 de diciembre 2020
(Expresados en miles de pesos chilenos – M\$)

NOTA 1 - Información general de la Sociedad

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

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

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

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

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

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

En cesión de Directorio fecha 28 de abril de 2021 de Sociedad de Rentas Comerciales S.A. (SRC) se aprueba el aumento de capital de su Filial Inmobiliaria La Serena SpA. mediante la emisión de 92.757 acciones de pago por un valor de \$3.512, 10 cada una, por un total de M\$325.771, suscritas en su totalidad por SRC, pagadas con el aporte de en dominio pleno del sub-lote Número Cuatro-A, de la subdivisión del lote cuatro del actual recinto de la Estación Ferroviaria de La Serena, manteniendo el 100% de la propiedad.

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

Descripción del negocio

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

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

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

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A. Y FILIALES

Notas a los Estados Financieros Consolidados intermedios
al 30 de septiembre de 2021 y al 2020 (no auditados) y al 31 de diciembre 2020
(Expresados en miles de pesos chilenos – M\$)

NOTA 1 - Información general de la Sociedad (continuación)

Propiedad y control de la entidad

Al 30 de septiembre de 2021 la composición accionaria de Sociedad de Rentas Comerciales S.A., es la siguiente:

PROPIEDAD Y CONTROL	RUT	N° de Acciones	Participación total
DT Inmobiliaria S.A.	76.058.268-9	8.999.973	99,9997%
Cerro Mayo SpA	77.288.038-3	9	0,0001%
DT Huillinco SpA	77.288.036-7	9	0,0001%
Peñuelas Corp SpA	77.288.037-5	9	0,0001%
TOTALES		9.000.000	100%

Dada la integración operativa y comercial existente con sus sociedades relacionadas Dercorp, FFOO, Dercos S.A., Dercocenter S.A. y Sodimac S.A. principalmente, la Sociedad mantiene una concentración de ingresos con estas relacionadas, lo que representa el 57,07% al 30 de junio de 2021 y 44,97% al 31 de diciembre 2020.

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

a) Período Contable

Los presentes Estados Financieros Consolidados intermedios cubren los siguientes períodos:

- Estados de Situación Financiera Consolidados Intermedios al 30 de septiembre 2021 y 31 de diciembre de 2020.
- Estados de Resultados Consolidados Intermedios por los periodos de tres y seis meses terminados 30 de septiembre de 2021 y 2020.
- Estados de Resultados Integrales Consolidados Intermedios por los periodos de tres y seis meses terminados al 30 de septiembre de 2021 y 2020.
- Estados de Cambios en el Patrimonio Consolidados intermedios por los periodos de tres y seis meses terminados al 30 de septiembre de 2021 y 2020.
- Estados de Flujos de Efectivo directo Consolidados Intermedios por los periodos de tres y seis meses terminados al 30 de septiembre de 2021 y 2020.

b) Bases de Preparación de los Estados Financieros Consolidados intermedios

Los presentes estados financieros consolidados intermedios de Sociedad de Rentas Comerciales S.A. y filiales, corresponden al período terminado al 30 de septiembre de 2021 (no auditado) y al 31 de diciembre de 2020, los resultado integrales de sus operaciones, por los periodos de seis y tres meses terminado al 30 de septiembre de 2021 y 2020 (no auditados) y los cambios en el patrimonio neto y los flujos de efectivo por los periodos de seis terminado al 30 de septiembre de 2021 y 2020 (no auditados) 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).

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A. Y FILIALES

Notas a los Estados Financieros Consolidados intermedios
al 30 de septiembre de 2021 y al 2020 (no auditados) y al 31 de diciembre 2020
(Expresados en miles de pesos chilenos – M\$)

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

La presentación de los presentes estados financieros Intermedios se ha efectuado en base a los criterios de reconocimientos y valorización establecidos en la NIC 34 “Información Financiera intermedia”.

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

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

c) Declaración de cumplimiento

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

d) Aprobación de los Estados Financieros Consolidados Intermedios

Estos estados financieros consolidados intermedios fueron aprobados por el Directorio de la Sociedad y debidamente autorizados para su publicación con fecha 23 de noviembre de 2021.

e) Uso de estimaciones y juicios

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

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

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

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

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A. Y FILIALES

Notas a los Estados Financieros Consolidados intermedios
al 30 de septiembre de 2021 y al 2020 (no auditados) y al 31 de diciembre 2020
(Expresados en miles de pesos chilenos – M\$)

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

f) Clasificación de saldos en corrientes y no corrientes

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

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

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

g) Compensación de saldos y transacciones

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

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

h) Estados de flujos de efectivo Consolidados Intermedios

Para la elaboración del estado de flujos de efectivo consolidados intermedios se toman en consideración los siguientes conceptos:

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

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A. Y FILIALES

Notas a los Estados Financieros Consolidados intermedios
al 30 de septiembre de 2021 y al 2020 (no auditados) y al 31 de diciembre 2020
(Expresados en miles de pesos chilenos – M\$)

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

i) Bases de Consolidación de los Estados Financieros

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

RUT	Nombre Sociedad	País	Tipo de relación	Porcentaje de Participación	
				30.09.2021	31.12.2020
76.963.225-5	Inmobiliaria La Serena S.p.A.	Chile	Filial	100%	100%
77.248.417-8	Inmobiliaria Vicuña Mackenna S.p.A.	Chile	Filial	100%	100%

NOTA 3 - Pronunciamientos Contables

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

Enmiendas a NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
Reforma sobre Tasas de Interés de Referencia – Fase 2 (enmiendas a NIIF 9, NIC 39, NIIF 7, NIIF 4 y NIIF 16)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2021.
Concesiones de Arrendamientos Relacionadas a COVID-19 más allá del 30 de junio de 2021 (enmiendas a NIIF 16)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de abril de 2021.

Reforma sobre Tasas de Interés de Referencia – Fase 2 (enmiendas a NIIF 9, NIC 39 y NIIF 7)

Las enmiendas de la Reforma sobre Tasas de Interés de Referencia – Fase 2 (enmiendas a NIIF 9, NIC 39, NIIF 7, NIIF 4 y NIIF 16) introducen un expediente práctico para modificaciones requeridas por la reforma, aclara que la contabilidad de cobertura no es descontinuada solamente a causa de la reforma IBOR (“Interbank Offered Rates”), e introduce revelaciones que permiten a los usuarios comprender la naturaleza y alcance de los riesgos originados por la reforma IBOR a los cuales la entidad está expuesta y como la entidad administra esos riesgos así como también el progreso de la entidad en la transición de IBOR a tasas de referencia alternativas y como la entidad está administrando esa transición.

Las enmiendas son efectivas para períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2021 y deben ser aplicadas retrospectivamente. Se permite su aplicación anticipada. No se requiere la re-expresión de períodos anteriores, sin embargo, una entidad podría re-expresar el periodo anterior, sí y solo sí, es posible sin el uso de información retrospectiva.

La aplicación de estas enmiendas no ha tenido impacto sobre los estados financieros consolidados intermedios de la Sociedad.

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A. Y FILIALES

Notas a los Estados Financieros Consolidados intermedios
al 30 de septiembre de 2021 y al 2020 (no auditados) y al 31 de diciembre 2020
(Expresados en miles de pesos chilenos – M\$)

NOTA 3 - Pronunciamientos Contables (Continuación)

Concesiones de Arrendamientos Relacionadas a COVID-19 más allá del 30 de junio de 2021 (enmiendas a NIIF 16)

En mayo de 2020, el IASB emitió Concesiones de Arrendamientos Relacionadas a COVID-19 (Enmiendas a NIIF 16) para proporcionar a los arrendatarios una exención para evaluar si las concesiones de arrendamiento relacionadas a COVID-19 son una modificación al arrendamiento. En la fecha de emisión, el expediente práctico estaba limitado a concesiones de arrendamiento para las cuales cualquier reducción en los pagos de arrendamiento afectaba solamente pagos originalmente adeudados en o antes del 30 de junio de 2021. Dado que los arrendadores continúan otorgando concesiones de arrendamiento relacionadas a COVID-19 a arrendatarios y dado los efectos de la pandemia continúan y son significativos, el IASB decidió extender el período sobre el cual el expediente práctico se encuentra disponible.

Los cambios enmiendan NIIF 16 para:

- a) Permitir a un arrendatario aplicar el expediente práctico a concesiones de arrendamiento para las cuales cualquier reducción en los pagos por arrendamiento afecta solamente los pagos originalmente adeudados al o antes del 30 de junio de 2022 (en lugar de solamente los pagos originalmente adeudados en o después del 30 de junio de 2021);
- b) Requerir a un arrendatario que aplique las enmiendas a hacerlo para períodos anuales de reporte que comiencen en o después del 1 de abril de 2021;
- c) Requerir a un arrendatario que aplique las enmiendas a hacerlo retrospectivamente, reconociendo el efecto acumulado de aplicar inicialmente la enmienda como un ajuste al saldo inicial de utilidades retenidas (u otro componente de patrimonio, como sea apropiado) al inicio del período anual de reporte en el cual el arrendatario aplica por primera vez las enmiendas; y
- d) Especificar que, en el período de reporte en el cual un arrendatario aplica por primera vez las modificaciones, un arrendatario no está obligado a revelar la información solicitada en párrafo 28(f) de NIC 8.

La enmienda es efectiva para períodos anuales que comienzan en o después del 1 de abril de 2021 (se permite su aplicación anticipada, incluyendo en estados financieros que no han sido todavía autorizados para emisión a la fecha en que la enmienda fue emitida)

La aplicación de la enmienda a NIIF 16 por adelantado a su fecha efectiva, no ha tenido un impacto en los estados financieros intermedios consolidados, dado que la Sociedad no recibió concesiones de arrendamiento relacionadas a COVID-19

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A. Y FILIALES

Notas a los Estados Financieros Consolidados intermedios
al 30 de septiembre de 2021 y al 2020 (no auditados) y al 31 de diciembre 2020
(Expresados en miles de pesos chilenos – M\$)

NOTA 3 - Pronunciamientos Contables (Continuación)

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

Nuevas NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
NIIF 17, <i>Contratos de Seguros</i>	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2023.
Enmiendas a NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
Clasificación de pasivos como Corriente o No Corriente (enmiendas a NIC 1)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2023.
Referencias al Marco Conceptual (enmiendas a NIIF 3)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2022.
Propiedad, Planta y Equipo – Ingresos antes del Uso Previsto (enmiendas a NIC 16)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2022.
Contratos Onerosos – Costos para Cumplir un Contrato (enmiendas a NIC 37)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2022.
Mejoras Anuales a las Normas IFRS, ciclo 2018-2020 (enmiendas a NIIF 1, NIIF 9, NIIF 16 y NIC 41)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2022.
Revelación de Políticas Contables (enmiendas a NIC 1 y NIIF - Declaración Práctica 2)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2023.
Definición de Estimaciones Contables (enmiendas a NIC 8)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2023.
Impuesto Diferido relacionado a Activos y Pasivos que se originan de una Sola Transacción (enmiendas a NIC 12)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2023.

NIIF 17, Contratos de Seguros

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

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

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

En junio de 2020, el IASB emitió Modificaciones a NIIF 17 para abordar consideraciones y desafíos de implementación que fueron identificados después de que NIIF 17 fue publicada. Las enmiendas difieren la fecha de aplicación inicial de NIIF 17 (incorporando las modificaciones) a períodos anuales que se inician en o después del 1 de enero de 2023. Al mismo tiempo, el IASB emitió Extensión de la Excepción Temporal de Aplicar NIIF 9 (Enmiendas a NIIF 4) que extienden la fecha fijada de expiración de la excepción temporal de aplicar NIIF 9 en NIIF 4 a períodos anuales que se inician en o después del 1 de enero de 2023.

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A. Y FILIALES

Notas a los Estados Financieros Consolidados intermedios
al 30 de septiembre de 2021 y al 2020 (no auditados) y al 31 de diciembre 2020
(Expresados en miles de pesos chilenos – M\$)

NIIF 17 debe ser aplicada retrospectivamente a menos que sea impracticable, en cuyo caso se aplica el enfoque retrospectivo modificado o el enfoque del valor razonable.

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

La Administración de la Sociedad anticipa que la aplicación futura de NIIF 17 no tendrá un impacto significativo en los estados financieros intermedios consolidados de la Sociedad.

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

Las enmiendas a NIC 1 afectan solamente la presentación de pasivos como corriente o no corriente en el estado de situación financiera y no los importes o la oportunidad del reconocimiento de cualquier activo, pasivo, ingreso o gasto, o la información revelada acerca de esos ítems.

Las enmiendas aclaran que la clasificación de los pasivos como corrientes o no corrientes debe basarse en los derechos existentes al final del período de reporte, especifican que la clasificación no se ve afectada por las expectativas sobre si una entidad ejercerá su derecho a diferir la liquidación de un pasivo; explican que los derechos son existentes si se cumplen los covenants al cierre del período de reporte, e introducen una definición de “liquidación” para aclarar que la liquidación se refiere a la transferencia a la contraparte de efectivo, instrumentos de patrimonio, otros activos o servicios.

Las enmiendas se aplican retrospectivamente para períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2023. Se permite su aplicación anticipada.

La aplicación de estas enmiendas no ha tenido impacto sobre los estados financieros consolidados intermedios de la Sociedad.

Referencias al Marco Conceptual (enmiendas a NIIF 3)

Las enmiendas actualizan NIIF 3 para haga referencia al Marco Conceptual 2018 en lugar del Marco Conceptual de 1989. Las enmiendas también agregan un requerimiento a NIIF 3 de que para obligaciones dentro del alcance de NIC 37, un adquirente aplique NIC 37 para determinar si en la fecha de adquisición existe una obligación presente como resultado de eventos pasados. Para un gravamen que debería estar en el alcance de CINIIF 21 Gravámenes, el adquirente aplica CINIIF 21 para determinar si el evento obligatorio que da origen a un pasivo para pagar el gravamen ha ocurrido a la fecha de adquisición.

Finalmente, las enmiendas agregan una declaración explícita de que un adquirente no reconoce activos contingentes en una combinación de negocios.

Las enmiendas son efectivas para combinaciones de negocios para las cuales la fecha de adquisición es en o después del primer período anual que comienza en o después del 1 de enero de 2022. Se permite su aplicación anticipada, si una entidad también aplica todas las otras referencias actualizadas (publicadas conjuntamente con el Marco Conceptual actualizado) en la misma fecha o antes.

La aplicación de estas enmiendas no ha tenido impacto sobre los estados financieros consolidados intermedios de la Sociedad.

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A. Y FILIALES

Notas a los Estados Financieros Consolidados intermedios
al 30 de septiembre de 2021 y al 2020 (no auditados) y al 31 de diciembre 2020
(Expresados en miles de pesos chilenos – M\$)

NOTA 3 - Pronunciamientos Contables (Continuación)

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

Las enmiendas prohíben la deducción del costo de una partida de propiedad, planta y equipo de cualquier ingreso proveniente de la venta de ítems producidos antes de que el activo esté disponible para su uso, es decir, los ingresos mientras el activo es llevado a la ubicación y condición necesaria para que pueda operar de la forma prevista por la administración. Por consiguiente, una entidad reconoce los ingresos por ventas y los costos relacionados en resultados. La entidad mide el costo de esos ítems de acuerdo con IAS 2, Inventarios.

Las enmiendas también aclaran el significado de “probar si un activo está funcionando apropiadamente”. NIC 16 ahora especifica esto mediante la evaluación de si el desempeño técnico y fijo del activo es tal que es capaz de ser usado en la producción o entrega de bienes y servicios, para arrendamiento a otros, o para propósitos administrativos.

Si no son presentados separadamente en el estado de resultados integrales, los estados financieros deberán revelar los importes de los ingresos y costos incluidos en resultados que se relacionan a los ítems producidos que no son un output de las actividades ordinarias de la entidad, y en qué línea(s) en el estado de resultados integrales se incluyen tales ingresos y costos.

Las enmiendas se aplican retrospectivamente, pero solamente a partidas de propiedad, planta y equipos que fueron llevadas a la ubicación y condición necesaria para que puedan operar de la forma prevista por la administración en o después del comienzo del período más reciente presentando en los estados financieros en el cual la entidad aplica por primera vez las enmiendas.

La entidad deberá reconocer el efecto acumulado de aplicar inicialmente las enmiendas como un ajuste al saldo inicial de utilidades retenidas (u otro componente de patrimonio, como sea apropiado) al comienzo de ese período más reciente presentado.

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

La aplicación de estas enmiendas no ha tenido impacto sobre los estados financieros consolidados intermedios de la Sociedad.

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

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

Las enmiendas aplican a contratos para los cuales la entidad aún no ha cumplido todas sus obligaciones al comienzo del período de reporte anual en el cual la entidad aplica por primera vez las enmiendas. La información comparativa no es re-expresada. En su lugar, la entidad deberá reconocer el efecto acumulado

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A. Y FILIALES

Notas a los Estados Financieros Consolidados intermedios
al 30 de septiembre de 2021 y al 2020 (no auditados) y al 31 de diciembre 2020
(Expresados en miles de pesos chilenos – M\$)

NOTA 3 - Pronunciamientos Contables (Continuación)

de aplicar inicialmente las enmiendas como un ajuste al saldo inicial de utilidades retenidas u otro componente de patrimonio, según lo apropiado, a la fecha de aplicación inicial.

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

La aplicación de estas enmiendas no ha tenido impacto sobre los estados financieros consolidados intermedios de la Sociedad.

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

Las mejoras anuales incluyen enmiendas a cuatro Normas:

NIIF 1 Adopción por Primera Vez de las NIIF

La enmienda proporciona una exención adicional a una filial que se convierte en un adoptador por primera vez después que su matriz con respecto a la contabilización de las diferencias de conversión acumuladas. Como resultado de la enmienda, una filial que usa la excepción en NIIF 1:D16(a) ahora puede elegir medir las diferencias de conversión acumuladas para todas las operaciones extranjeras al importe en libros que habría sido incluido en los estados financieros consolidados de la matriz, basado en la fecha de transición a las Normas NIIF de la matriz, si no se realizaron ajustes por propósitos de consolidación y por los efectos de la combinación de negocios en la cual la matriz adquirió a la filial. Una elección similar está disponible para una asociada o negocio conjunto que usa la excepción en NIIF 1: D16(a).

La enmienda es efectiva para períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2022. Se permite su aplicación anticipada.

NIIF 9 Instrumentos Financieros

La enmienda aclara que al aplicar la prueba del “10 por ciento” para evaluar si se da de baja un pasivo financiero, una entidad incluye solamente los honorarios pagados o recibidos entre la entidad (el prestatario) y el prestador, incluyendo los honorarios pagados o recibidos tanto por la entidad o el prestador en nombre del otro.

La enmienda se aplica prospectivamente a modificaciones o intercambios que ocurran en o después de la fecha en que la entidad aplica por primera vez la enmienda.

La enmienda es efectiva para períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2022. Se permite su aplicación anticipada.

NIIF 16 Arrendamientos

La enmienda elimina la ilustración del reembolso de mejoras al bien arrendado. Dado que la enmienda a NIIF 16 solo es respecto a un ejemplo ilustrativo, no se establece una fecha efectiva.

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A. Y FILIALES

Notas a los Estados Financieros Consolidados intermedios
al 30 de septiembre de 2021 y al 2020 (no auditados) y al 31 de diciembre 2020
(Expresados en miles de pesos chilenos – M\$)

NOTA 3 - Pronunciamientos Contables (Continuación)

NIC 41 Agricultura

La enmienda elimina el requerimiento en NIC 41 para las entidades de excluir los flujos de efectivo de impuesto al medir el valor razonable. Esto alinea la medición a valor razonable de IAS 41 con los requerimientos en NIIF 13 Medición a Valor Razonable para internamente usar flujos de caja y tasas de descuentos consistentes y que permita a los preparadores determinar si usar flujos de caja antes de impuestos o después de impuestos y tasas de descuento para la medición de valor razonable más apropiada.

La enmienda se aplica prospectivamente, es decir, para mediciones a valor razonable en o después de la fecha en que una entidad aplica por primera vez la enmienda.

La enmienda es efectiva para períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2022. Se permite su aplicación anticipada.

La aplicación de estas enmiendas no ha tenido impacto sobre los estados financieros consolidados intermedios de la Sociedad.

Revelación de Políticas Contables (enmiendas a NIC 1 y NIIF - Declaración Práctica 2)

Las enmiendas cambian los requerimientos en NIC 1 con respecto a revelación de políticas contables. Al aplicar las enmiendas, una entidad revela sus políticas contables materiales, en lugar de sus políticas contables significativas. Se realizaron enmiendas adicionales a NIC 1 para explicar como una entidad puede identificar una política contable material. Se agregan ejemplos de cuando una política contable es probable que sea material. Para sustentar las enmiendas, el IASB también desarrolló guías y ejemplos para explicar y demostrar la aplicación de un “proceso de materialidad de cuatro pasos” descritos en NIIF – Declaración Práctica 2.

Las enmiendas son efectivas para períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2023 y se aplican prospectivamente. Se permite su aplicación anticipada. Las enmiendas a NIIF – Declaración Práctica 2 no contienen una fecha efectiva o requerimientos de transición.

La aplicación de estas enmiendas no ha tenido impacto sobre los estados financieros consolidados intermedios de la Sociedad.

Definición de Estimaciones Contables (enmiendas a NIC 8)

NIC 8 fue enmendada para remplazar la definición de un cambio en una estimación contable con una definición de estimaciones contables. Bajo la nueva definición, estimaciones contables son “importes monetarios en los estados financieros que están sujetos a medición de incertidumbre”.

El IASB aclaró que un cambio en una estimación contable que se origina de nueva información o nuevos desarrollos no es la corrección de un error. Adicionalmente, los efectos de un cambio en un input o una técnica de medición usada para desarrollar una estimación contable son cambios en estimaciones contables si ellos no se originan de la corrección de errores de períodos anteriores.

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A. Y FILIALES

Notas a los Estados Financieros Consolidados intermedios
al 30 de septiembre de 2021 y al 2020 (no auditados) y al 31 de diciembre 2020
(Expresados en miles de pesos chilenos – M\$)

NOTA 3 - Pronunciamientos Contables (Continuación)

Las enmiendas son efectivas para períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2023 a cambios en políticas contables y cambios en estimaciones contables que ocurran en o después del comienzo de ese período. Se permite su aplicación anticipada.

La aplicación de estas enmiendas no ha tenido impacto sobre los estados financieros consolidados intermedios de la Sociedad.

Impuesto Diferido relacionado a Activos y Pasivos que se originan de una Sola Transacción (enmiendas a NIC 12)

Para algunas transacciones, las NIIF requieren el reconocimiento simultáneo de un activo y un pasivo. Una consecuencia es que la NIC 12 también podría requerir el reconocimiento del neteo de diferencias temporarias. Antes de las modificaciones, no estaba claro si la NIC 12 requería el reconocimiento de impuestos diferidos para estas diferencias temporarias o si se aplicaba la exención de reconocimiento inicial. Esa exención prohíbe a una entidad reconocer activos y pasivos por impuestos diferidos en el reconocimiento inicial de un activo o pasivo en una transacción que no es una combinación de negocios y no afecta ni la utilidad contable ni tributaria.

El IASB modificó la NIC 12 para proporcionar una excepción adicional a la exención de reconocimiento inicial. Bajo las modificaciones, una entidad no aplica la exención de reconocimiento inicial para transacciones que dan lugar a diferencias temporarias imponibles y deducibles iguales.

Dependiendo de la legislación tributaria aplicable, pueden surgir diferencias temporarias imponibles y deducibles iguales en el reconocimiento inicial de un activo y un pasivo en una transacción que no es una combinación de negocios y no afecta ni a las utilidades contables ni a las utilidades tributarias. Por ejemplo, esto puede surgir al reconocer un pasivo por arrendamiento y el activo por derecho de uso correspondiente aplicando la NIIF 16 Arrendamientos en la fecha de comienzo de un arrendamiento. Después de las modificaciones a la NIC 12, se requiere que una entidad reconozca el activo y pasivo por impuestos diferidos relacionados, con el reconocimiento de cualquier activo por impuestos diferidos sujeto a los criterios de recuperabilidad de la NIC 12.

Las enmiendas también se aplican a las diferencias temporarias imponibles y deducibles asociadas con los activos por derecho de uso y pasivos por arrendamiento, y las obligaciones por desmantelamiento y los montos correspondientes reconocidos como activos al comienzo del primer período comparativo presentado.

Las enmiendas son efectivas para los períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2023. Se permite su aplicación anticipada.

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A. Y FILIALES

Notas a los Estados Financieros Consolidados intermedios
al 30 de septiembre de 2021 y al 2020 (no auditados) y al 31 de diciembre 2020
(Expresados en miles de pesos chilenos – M\$)

NOTA 4 - Políticas contables significativas

A continuación, se describen las principales Políticas Contables adoptadas en la preparación de los presentes Estados Financieros Consolidados intermedios. Tal como lo requiere la NIC 1, estas políticas han sido diseñadas en función de las NIIF vigentes al 30 de junio de 2021, aplicadas de manera uniforme a todos los períodos que se presentan en estos Estados Financieros Consolidados intermedios.

a) Transacciones con Partes Relacionadas

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

b) Moneda de presentación y moneda funcional

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

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

c) Conversión de saldos en unidades de fomento

Al 30 de septiembre de 2021 y al 31 de diciembre de 2020, los tipos de cambio de las monedas son los siguientes:

	30.09.2021	31.12.2020
	\$	\$
Unidad de Fomento	30.088,37	29.070,33

d) Activos y Pasivos Financieros

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

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

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A. Y FILIALES

Notas a los Estados Financieros Consolidados intermedios
al 30 de septiembre de 2021 y al 2020 (no auditados) y al 31 de diciembre 2020
(Expresados en miles de pesos chilenos – M\$)

NOTA 4 - Políticas contables significativas (Continuación)

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

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

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

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

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

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

Al 30 de septiembre de 2021 y al 31 de diciembre de 2020, 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 actuaran libre y prudentemente. La referencia más objetiva y habitual del valor razonable de un activo o pasivo es el precio que se pagaría por él en un mercado organizado y transparente (“Precio de cotización” o “Precio de mercado”).

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

Al 30 de septiembre de 2021 y al 31 de diciembre de 2020, la Sociedad no mantiene pasivos medidos a valor razonable.

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A. Y FILIALES

Notas a los Estados Financieros Consolidados intermedios
al 30 de septiembre de 2021 y al 2020 (no auditados) y al 31 de diciembre 2020
(Expresados en miles de pesos chilenos – M\$)

NOTA 4 - Políticas contables significativas (Continuación)

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

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

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

Al 30 de septiembre de 2021 y al 31 de diciembre de 2020, la Sociedad presenta activos financieros y propiedades de inversión a valor razonable con cambios en resultado detallado en Nota 6, 7 y 15.

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

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

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

Al 30 de septiembre de 2021 y al 31 de diciembre de 2020, la Sociedad tiene cuentas comerciales por cobrar y cuentas por cobrar a empresas relacionadas que se presentan en Notas 8 y 9, respectivamente.

▪ **Préstamos que devengan intereses**

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

Al 30 de septiembre de 2021 y al 31 de diciembre de 2020, la Sociedad tiene obligaciones con bancos que se presentan en otros pasivos financieros en Notas 16.

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A. Y FILIALES

Notas a los Estados Financieros Consolidados intermedios
al 30 de septiembre de 2021 y al 2020 (no auditados) y al 31 de diciembre 2020
(Expresados en miles de pesos chilenos – M\$)

NOTA 4 - Políticas contables significativas (Continuación)

▪ Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar

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

Al 30 de septiembre de 2021 y al 31 de diciembre de 2020, la Sociedad tiene cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar que se presentan en Nota 17.

e) Deterioro de Activos Financieros

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

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

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

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

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

Al 30 de septiembre de 2021 y al 31 de diciembre de 2020, el movimiento de deterioro en los clientes y cuentas por cobrar se presenta en Nota 8 e).

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A. Y FILIALES

Notas a los Estados Financieros Consolidados intermedios
al 30 de septiembre de 2021 y al 2020 (no auditados) y al 31 de diciembre 2020
(Expresados en miles de pesos chilenos – M\$)

NOTA 4 - Políticas contables significativas (Continuación)

f) Deterioro de Activos no Financieros

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

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

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

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

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

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

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

Al 30 de septiembre de 2021 y al 31 de diciembre de 2020, la Sociedad no ha reconocido Activos no financieros con deterioro.

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A. Y FILIALES

Notas a los Estados Financieros Consolidados intermedios
al 30 de septiembre de 2021 y al 2020 (no auditados) y al 31 de diciembre 2020
(Expresados en miles de pesos chilenos – M\$)

NOTA 4 - Políticas contables significativas (Continuación)

g) Inventarios

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

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

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

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

- Inventarios corrientes: Durante los ejercicios terminados al 30 de septiembre de 2021 y 2020, la Sociedad reconoció como inventarios corrientes M\$17.336.451 y M\$17.793.032 respectivamente.
- Costo inventarios corrientes: Durante los ejercicios terminados al 30 de septiembre de 2021 y 2020, la Sociedad reconoció como costo de ventas de inventarios M\$12.824.132 y M\$945.004 respectivamente.
- Terrenos: corresponden a aquellos lotes y macro lotes dispuestos para la venta y para el desarrollo de los proyectos inmobiliarios.
- Obras en ejecución: se agrupan en este ítem, todos aquellos proyectos que a la fecha de cierre de los estados financieros consolidados intermedios se encuentran en desarrollo y en proceso constructivo.

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A. Y FILIALES

Notas a los Estados Financieros Consolidados intermedios
al 30 de septiembre de 2021 y al 2020 (no auditados) y al 31 de diciembre 2020
(Expresados en miles de pesos chilenos – M\$)

NOTA 4 - Políticas contables significativas (Continuación)

h) Propiedades, planta y equipos

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

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

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

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

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

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A. Y FILIALES

Notas a los Estados Financieros Consolidados intermedios
al 30 de septiembre de 2021 y al 2020 (no auditados) y al 31 de diciembre 2020
(Expresados en miles de pesos chilenos – M\$)

NOTA 4 - Políticas contables significativas (Continuación)

i) Propiedades de Inversión

Las propiedades de inversión corresponden a terrenos, edificios, proyectos inmobiliarios en curso y otras construcciones que se mantienen para obtener beneficios económicos derivados de su arriendo u obtener apreciación de capital por el hecho de mantenerlos.

Las propiedades de inversión son reconocidas inicialmente a costo de adquisición lo que incluye principalmente su precio de compra y cualquier desembolso directamente atribuible. Con posterioridad a la valoración inicial la Sociedad ha optado por valorizar sus propiedades de inversión en operación a su valor razonable. Los beneficios o pérdidas derivados de las variaciones en el valor razonable de las propiedades de inversión se incluyen en los resultados del ejercicio en que se producen.

Las propiedades de inversión son dadas de baja cuando han sido enajenadas, retiradas de uso o no se espera ningún beneficio económico, el efecto de utilidad o pérdida se reconoce en el resultado del ejercicio en el que se produjo la enajenación o retiro.

Se realizan transferencias desde o hacia propiedad de inversión sólo cuando existe un cambio en su uso que se haya evidenciado. Un cambio de uso ocurre cuando la propiedad cumple, o deja de cumplir, la definición de propiedades de inversión y existe evidencia suficiente del cambio de uso.

Determinación del Valor Razonable

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

El valor razonable determinado para cada inmueble refleja las condiciones actuales del mercado en que se inserta y su comportamiento durante el último período, así mismo considera todas las características generales del bien, más el criterio y la experiencia de la empresa, contratada para estos efectos por la Sociedad.

Para la valorización de las propiedades de inversión se utilizaron 4 metodologías, dependiendo del tipo de activo y sus características. A continuación, se explica cada metodología:

1. Enfoque de Mercado: Considera la asignación de un valor a la propiedad en base a la comparación de ésta con otros bienes de similares características u homologables de acuerdo con criterios objetivos (ubicación, emplazamiento, programa, calidad constructiva entre otros). Las fuentes utilizadas son las transacciones del Conservador de Bienes Raíces y las ofertas detectadas en medios escritos o portales inmobiliarios.

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A. Y FILIALES

Notas a los Estados Financieros Consolidados intermedios
al 30 de septiembre de 2021 y al 2020 (no auditados) y al 31 de diciembre 2020
(Expresados en miles de pesos chilenos – M\$)

NOTA 4 - Políticas contables significativas (Continuación)

2. Enfoque de Costo (Valor Físico o Valor de Reposición Depreciado):

Consiste en asignar un costo;

- a) un valor comercial al terreno (ya sea por referencias directas en el sector si existen o por homologación con sectores similares con oferta de suelo a la fecha),
- b) el valor físico de las construcciones, que corresponde al costo de reposición a nuevo del bien, incluidos los costos indirectos de su ejecución, depreciado según la antigüedad de sus componentes, grado de obsolescencia y estado de mantención. La depreciación de las obras se estimará de acuerdo con su edad efectiva en años y su expectativa de vida en años. De acuerdo con lo anterior, se ha mantenido la siguiente descomponentización:

- Terreno(s) por rol si corresponde.
- Edificaciones según estructura, año de construcción, rol.
- Obras complementarias según naturaleza y por rol si corresponde.

3. Capitalización de Rentas:

Este método de valorización consiste en realizar una medición de las expectativas del mercado actual sobre los importes futuros de cada bien, por lo tanto, los supuestos a utilizar corresponderán, de acuerdo con lo señalado por la NIIF 13, a los supuestos que los participantes del mercado utilizarían al fijar el precio en condiciones de mercado presentes (IN9).

En caso de la valorización mediante Flujos descontados después de impuestos, se considera egresos adicionales por impuestos asociados a los ingresos netos y depreciación del activo, utilizando una tasa impositiva para todos los períodos de 27%.

Se utiliza una tasa WACC de mercado de la industria de Inversiones Inmobiliarias, publicada por BDO para el tercer trimestre de 2020. La tasa utilizada corresponde según detalle del siguiente cuadro:

ESTUDIO TASAS DE DESCUENTO REAL ESTATE CÁLCULO POR SUB-INDUSTRIA 3T/2020

PRINCIPALES RESULTADOS (En UF, anual, al 30 de septiembre de 2020)

	Oficinas	Residencial	Comercial	Industrial	Desarrollo
Beta Desapalancado Ajustado	0,60	0,61	0,66	0,80	0,79
D/P	1,20	0,63	1,11	0,19	0,97
Tasa de Impuesto	27%	27%	27%	27%	27%
Tasa Libre de Riesgo	0,73%	0,73%	0,73%	0,73%	0,73%
Prima por Riesgo	6,60%	6,60%	6,60%	6,60%	6,60%
Beta Apalancado	1,12	0,89	1,20	0,91	1,36
Costo Patrimonial	8,12%	6,60%	8,64%	6,77%	9,69%
Tasa Libre de Riesgo	0,73%	0,73%	0,73%	0,73%	0,73%
Spread de Crédito	2,05%	0,97%	1,51%	1,58%	4,65%
Costo de la Deuda antes de Impuesto	2,78%	1,70%	2,24%	2,31%	5,39%
Costo de la Deuda después de Impuesto	2,03%	1,24%	1,64%	1,69%	3,93%
WACC 3T 2020	4,79%	4,53%	4,96%	5,95%	6,85%
WACC 2T 2020	5,05%	4,50%	5,12%	5,71%	7,36%
Diferencia (Puntos Base)	-26	3	-16	24	-51

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A. Y FILIALES

Notas a los Estados Financieros Consolidados intermedios
al 30 de septiembre de 2021 y al 2020 (no auditados) y al 31 de diciembre 2020
(Expresados en miles de pesos chilenos – M\$)

NOTA 4 - Políticas contables significativas (Continuación)

La fuente de los parámetros y estimaciones utilizadas en las valorizaciones son a partir de:

- Transacciones del Conservador de Bienes Raíces
- Ofertas detectadas en medios escritos o portales inmobiliarios.
- Desarrollos edificatorios evaluados y controlados por Transsa.
- Información publicada por BDO para el mercado de la industria de Inversiones Inmobiliarias.

j) Provisiones

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

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

Las provisiones son reconocidas cuando:

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

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

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

k) Beneficios a los Empleados

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

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

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A. Y FILIALES

Notas a los Estados Financieros Consolidados intermedios
al 30 de septiembre de 2021 y al 2020 (no auditados) y al 31 de diciembre 2020
(Expresados en miles de pesos chilenos – M\$)

NOTA 4 - Políticas contables significativas (Continuación)

l) Impuesto a las Ganancias e Impuestos diferidos

Impuesto a la Renta

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

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

Impuestos Diferidos

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

m) Reconocimiento de Ingresos, Gastos Operacionales y Financieros

Los ingresos ordinarios se reconocen por un monto que refleja la contraprestación recibida o a recibir, que la entidad tiene derecho a cambio de transferir servicios a un cliente. La entidad ha analizado y tomado en consideración todos los hechos y circunstancias relevantes al aplicar cada paso del modelo establecido por la NIIF 15 a los contratos de sus clientes (Identificación del contrato, identificar obligaciones de desempeño, determinar el precio de la transacción, asignar el precio, reconocer el ingreso)

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

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

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A. Y FILIALES

Notas a los Estados Financieros Consolidados intermedios
al 30 de septiembre de 2021 y al 2020 (no auditados) y al 31 de diciembre 2020
(Expresados en miles de pesos chilenos – M\$)

NOTA 4 - Políticas contables significativas (Continuación)

n) Arrendamientos

Cuando la Sociedad es el arrendador - arrendamiento operativo

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

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

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

ñ) Efectivo y Equivalentes al Efectivo

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

o) Bases de Conversión

Los activos y pasivos mantenidos en Unidades de Fomento (UF), han sido convertidos a pesos chilenos considerando el valor de dicha unidad al 30 de septiembre de 2021 y al 31 de diciembre de 2020.

p) Segmentos

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

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

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

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

- Compraventa y Explotación de bienes raíces

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A. Y FILIALES

Notas a los Estados Financieros Consolidados intermedios
al 30 de septiembre de 2021 y al 2020 (no auditados) y al 31 de diciembre 2020
(Expresados en miles de pesos chilenos – M\$)

NOTA 4 - Políticas contables significativas (Continuación)

q) Distribución de Dividendos

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

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

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

r) Ganancia por Acción

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

s) Otros pasivos no financieros

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

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A. Y FILIALES

Notas a los Estados Financieros Consolidados intermedios
al 30 de septiembre de 2021 y al 2020 (no auditados) y al 31 de diciembre 2020
(Expresados en miles de pesos chilenos – M\$)

NOTA 4 - Políticas contables significativas (Continuación)

t) Reclasificaciones

Los estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2020 incluyen reclasificaciones para efectos comparativos y de presentación, con el fin de una mejor comprensión y comparabilidad, se detallan a continuación:

Estas reclasificaciones no afectan ni el resultado ni el patrimonio de la sociedad.

Rubro	Nota	Informe Emitido 31.12.2020 M\$	Reclasificación M\$	Saldos reexpresados 31.12.2020 M\$
ACTIVOS CORRIENTES				
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	8	4.162.222	8.187.267	12.349.489
Total activos corrientes		4.162.222	8.187.267	12.349.489
PASIVOS CORRIENTES				
Otros pasivos no financieros	18	2.152.367	8.187.267	10.339.634
Total pasivos corrientes		2.152.367	8.187.267	10.339.634

Rubro	Nota	Informe Emitido 31.12.2020 M\$	Reclasificación M\$	Saldos reexpresados 31.12.2020 M\$
ACTIVOS CORRIENTES				
Activos por Impuestos Corrientes	12	4.548.798	(3.754.362)	794.436
Otros activos no financieros	13	181.171	4.576.899	4.758.070
Total activos corrientes		4.729.969	822.537	5.552.506
PASIVOS CORRIENTES				
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	17	569.266	184.262	753.528
Pasivos por impuestos corrientes	12	184.262	638.275	822.537
Total pasivos corrientes		753.528	822.537	1.576.065

Rubro	Nota	Informe Emitido 30.09.2020 M\$	Reclasificación M\$	Saldos reexpresados 30.09.2020 M\$
ESTADO DE RESULTADOS				
Ingresos financieros	8	23.043	(23.043)	-
Resultado por unidades de reajuste		(98.467)	23.043	(75.424)
Total activos corrientes		(75.424)	0	(75.424)

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A. Y FILIALES

Notas a los Estados Financieros Consolidados intermedios
al 30 de septiembre de 2021 y al 2020 (no auditados) y al 31 de diciembre 2020
(Expresados en miles de pesos chilenos – M\$)

NOTA 5 – Información financiera por segmento

La Sociedad reporta información por segmentos de acuerdo a lo establecido en la NIIF 8 “Segmentos operativos”. Un segmento operativo se define como un componente de una entidad sobre el cual se tiene información financiera separada que es evaluada regularmente.

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.

INFORMACION POR SEGMENTOS		
Información General sobre Estados de Resultados	30.09.2021 M\$	30.09.2020 M\$
Ingresos de actividades ordinarias	31.650.977	6.706.326
Costos de ventas	(14.655.281)	(1.276.758)
Ganancia bruta	16.995.696	5.429.568
Gastos de administración	(1.252.968)	(1.265.711)
Ingresos financieros	-	0
Costos financieros	(1.629.455)	(1.143.177)
Otros Ingresos, por función	-	-
Otros gastos, por función	(20.016)	(101.035)
Resultado por unidades de reajuste	(492.799)	(75.424)
Ganancia, antes de impuestos	13.600.458	2.844.221
Beneficio (gasto) por impuestos a las ganancias	(3.163.632)	(599.368)
Ganancia	10.436.826	2.244.853
Información General sobre Estados Financieros	30.09.2021 M\$	31.12.2020 M\$
Activos corrientes totales	22.028.042	42.649.747
Activos no corrientes totales	198.547.636	198.423.670
Total Activos	220.575.678	241.073.417
Pasivos corrientes totales	9.560.992	26.419.214
Pasivos no corrientes totales	68.184.299	67.274.642
Total Pasivos	77.745.291	93.693.856
Total patrimonio	142.830.387	147.379.561
Total Patrimonio	142.830.387	147.379.561
Total de Patrimonio y Pasivos	220.575.678	241.073.417

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A. Y FILIALES

Notas a los Estados Financieros Consolidados intermedios
al 30 de septiembre de 2021 y al 2020 (no auditados) y al 31 de diciembre 2020
(Expresados en miles de pesos chilenos – M\$)

NOTA 5 – Información financiera por segmento (continuación)

De acuerdo con la NIIF 8 párrafo 32 la Sociedad no tiene información sobre productos, y sus ingresos provienen sólo de clientes nacionales.

Existe solo un cliente de Sociedad de Rentas Comerciales S.A. y sus Filiales que representan más del 10% de los ingresos por actividades ordinarias al 30 de septiembre de 2021 y tres clientes que representan más del 10% de los ingresos de actividades ordinarias al 30 de septiembre de 2020, según se detalla a continuación:

INFORMACION POR SEGMENTOS				
Información General sobre Estados de Resultados	01.01.2021 30.09.2021	01.01.2020 30.09.2020	01.04.2021 30.06.2021	01.04.2020 30.06.2020
Ingresos de actividades ordinarias	4.608.730	5.371.499	993.584	1.848.492

La información se presenta neta de las eliminaciones correspondientes a las transacciones y resultado entre las empresas que lo conforman.

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	30.09.2021 M\$	31.12.2020 M\$
Caja (a)	-	200
Bancos (b)	537.457	165.125
Depósito a Plazo (c)	-	2.576.582
Fondos Mutuos (d)	7.268.068	4.906.919
Total Efectivo y Equivalentes al Efectivo	7.805.525	7.648.826

a) Caja

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

CAJA	30.09.2021 M\$	31.12.2020 M\$
Caja en pesos	-	200
Total	-	200

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A. Y FILIALES

Notas a los Estados Financieros Consolidados intermedios
al 30 de septiembre de 2021 y al 2020 (no auditados) y al 31 de diciembre 2020
(Expresados en miles de pesos chilenos – M\$)

NOTA 6 - Efectivo y equivalentes al efectivo (Continuación)

b) Bancos

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

BANCOS	30.09.2021 M\$	31.12.2020 M\$
Banco de Chile	29.841	3.424
Banco Santander	253.084	138.591
Banco Santander - La Cabaña	247.822	16.983
Banco Estado	6.710	6.127
Total	537.457	165.125

c) Depósito a Plazo

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

Depósitos a Plazo	30.09.2021 M\$	31.12.2020 M\$
Banco Internacional	-	772.975
Banco Internacional	-	1.803.607
Total	-	2.576.582

d) Fondos Mutuos

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

FONDOS MUTUOS	N° cuotas	Valor Cuota \$	Saldo M\$
Al 31 de marzo de 2021			
BTG Pactual Money Market Serie F	2.840.436,2985	1.261,9502	3.584.489
Banco Estado - Fondo Compromiso Serie A	89.845,3472	2.079,3329	186.818
Banco Estado - Fondo Conveniencia Serie I	1.029.441,6890	1.445,8660	1.488.435
Banco Estado - Fondo Conveniencia Serie I	1.476.858,6736	1.359,8632	2.008.326
Total			7.268.068
Al 31 de diciembre de 2020			
BTG Pactual Money Market Serie A	290.654,8596	1.840,9021	535.067
Santander Monetario Ejecutiva	801.646,9203	1.434,9757	1.150.344
Banco Estado - Fondo Conveniencia Serie I	2.374.562,1901	1.356,6744	3.221.508
Total			4.906.919

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A. Y FILIALES

Notas a los Estados Financieros Consolidados intermedios
al 30 de septiembre de 2021 y al 2020 (no auditados) y al 31 de diciembre 2020
(Expresados en miles de pesos chilenos – M\$)

NOTA 7- Otros activos financieros

En esta categoría se clasifican activos financieros correspondientes a inversiones en instrumentos financieros a valor razonable con un plazo mayor a 90 días, el saldo al 30 de septiembre de 2021 (no auditados) y al 31 de diciembre de 2020 es el siguiente:

Otros Activos Financieros Corrientes	30.09.2021 M\$	31.12.2020 M\$
Bonos	154.300	137.560
Total Otros Activos Financieros Corrientes	154.300	137.560

NOTA 8 - Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar

a) La composición de los deudores comerciales y otras cuentas por cobrar neto, de la evaluación de deterioro al 30 de septiembre de 2021 (no auditados) y al 31 de diciembre de 2020, es la siguiente:

Deudores Comerciales y otras cuentas por cobrar, neto Corriente	30.09.2021 M\$	31.12.2020 M\$
Deudores por arriendos	308.195	47.346
Clientes ventas departamentos	2.063.426	8.187.267
Créditos hipotecarios por cobrar	2.444.229	567.918
Otros cuentas por cobrar (*)	1.510.079	3.546.958
Totales deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, neto Corriente	6.325.929	12.349.489

(*) Este ítem corresponde al saldo pendiente por cobrar por la compra y venta del inmueble ubicado en Jose Miguel Carrera N° 66,68 y 70 según instrucción de pago N°2669 OT N°70.969.

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

Deudores Comerciales y otras cuentas por cobrar, bruto Corriente	30.09.2021 M\$	31.12.2020 M\$
Deudores por Arriendos	418.001	300.568
Clientes ventas departamentos	2.063.426	8.187.267
Créditos hipotecarios por cobrar	2.444.229	567.918
Otros cuentas por cobrar (*)	1.510.079	3.546.958
Totales deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, bruto Corriente	6.435.735	12.602.711

(*) Este ítem corresponde al saldo pendiente por cobrar por la compra y venta del inmueble ubicado en Jose Miguel Carrera N° 66,68 y 70 según instrucción de pago N°2669 OT N°70.969.

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A. Y FILIALES

Notas a los Estados Financieros Consolidados intermedios
al 30 de septiembre de 2021 y al 2020 (no auditados) y al 31 de diciembre 2020
(Expresados en miles de pesos chilenos – M\$)

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

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

Vencimientos de los deudores comerciales	30.09.2021 M\$	31.12.2020 M\$
Vencimiento menor de tres meses	6.249.513	9.602.712
Vencimiento entre tres y seis meses	133.254	139.870
Vencimiento entre seis y doce meses	(40.956)	2.766.733
Totales deudores comerciales y otras cuentas por cobrar bruto	6.341.811	12.509.315

d) Composición de los deudores comerciales que se encuentran con saldos por vencer. Estratificación de la cartera securitizada y no securitizada por tramos de mora al 30 de septiembre de 2021 (no auditados) y al 31 de diciembre de 2020:

30.09.2021	CARTERA NO SECURITIZADA				CARTERA SECURITIZADA				Monto Total cartera bruta M\$
Tramo de morosidad	N° Clientes cartera no repactada M\$	Monto Cartera no repactada bruta	N° Clientes cartera repactada	Monto Cartera repactada bruta M\$	N° Clientes cartera no repactada	Monto Cartera no repactada bruta	N° Clientes cartera repactada	Monto Cartera repactada bruta	
Al día	7	93.924	-	-	-	-	-	-	93.924
1-30 días	46	322.900	-	-	-	-	-	-	322.900
31-60 días	46	5.926.799	-	-	-	-	-	-	5.926.799
61-90 días	5	(186)	-	-	-	-	-	-	(186)
91-120 días	6	1.581	-	-	-	-	-	-	1.581
121-150 días	6	(160)	-	-	-	-	-	-	(160)
151-180 días	5	131.833	-	-	-	-	-	-	131.833
181-210 días	7	1.462	-	-	-	-	-	-	1.462
211-250 días	2	770	-	-	-	-	-	-	770
> 250 días	25	(43.188)	-	-	-	-	-	-	(43.188)
Total	155	6.435.735	-	-	-	-	-	-	6.435.735

31.12.2020	CARTERA NO SECURITIZADA				CARTERA SECURITIZADA				Monto Total cartera bruta M\$
Tramo de morosidad	N° Clientes cartera no repactada M\$	Monto Cartera no repactada bruta	N° Clientes cartera repactada	Monto Cartera repactada bruta M\$	N° Clientes cartera no repactada	Monto Cartera no repactada bruta	N° Clientes cartera repactada	Monto Cartera repactada bruta	
Al día	42	93.396	-	-	-	-	-	-	93.396
1-30 días	21	823.960	-	-	-	-	-	-	823.960
31-60 días	73	8.768.851	-	-	-	-	-	-	8.768.851
61-90 días	8	9.901	-	-	-	-	-	-	9.901
91-120 días	15	95.045	-	-	-	-	-	-	95.045
121-150 días	10	14.382	-	-	-	-	-	-	14.382
151-180 días	11	30.443	-	-	-	-	-	-	30.443
181-210 días	12	2.712.612	-	-	-	-	-	-	2.712.612
211-250 días	10	10.935	-	-	-	-	-	-	10.935
> 250 días	39	43.186	-	-	-	-	-	-	43.186
Total	241	12.602.711	-	-	-	-	-	-	12.602.711

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A. Y FILIALES

Notas a los Estados Financieros Consolidados intermedios
al 30 de septiembre de 2021 y al 2020 (no auditados) y al 31 de diciembre 2020
(Expresados en miles de pesos chilenos – M\$)

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

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

Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	Número de clientes en cartera	
	30.09.2021	31.12.2020
Deudores por cobrar y otros documentos por cobrar	155	241
Total deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	155	241

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

Deterioro por deudas incobrables	30.09.2021 M\$	31.12.2020 M\$
Saldo Inicial	(253.222)	(156.605)
Utilización del período	143.416	(96.617)
Totales Deterioro por deudas incobrables	(109.806)	(253.222)

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

La Sociedad no tiene activos obtenidos para la toma de control de garantías y otras mejoras crediticias obtenidas al 30 de septiembre de 2021 y al 31 de diciembre 2020.

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

La Sociedad no tiene garantías y mejoras crediticias pignoradas como garantías relacionadas con activos financieros vencidos y no pagados, pero no deteriorados al 30 de septiembre de 2021 y al 31 de diciembre 2020.

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

La Sociedad evalúa de forma prospectiva las pérdidas crediticias esperadas.

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

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

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A. Y FILIALES

Notas a los Estados Financieros Consolidados intermedios
al 30 de septiembre de 2021 y al 2020 (no auditados) y al 31 de diciembre 2020
(Expresados en miles de pesos chilenos – M\$)

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

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

La Sociedad no mantiene cheques en cobranza judicial.

Durante el periodo 2021 y 2020 se iniciaron acciones de cobro judicial con los siguientes clientes:

- Sergio Ponce Alfaro, por la suma de M\$9.468.- adeudados.
- Sociedad comercial Ozeta Ltda., por la suma de M\$8.501.- adeudados.
- Comercializadora Pauma SpA., por la suma de M\$3.349.- adeudados
- Geovanna Maurerira, por la suma de m\$33.402.- adeudado.
- Empresa Gastronómica José Alejandro Carrasco Contreras EIRL, por la suma de \$28.891.884.- adeudado

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

La Sociedad no tiene deudas comerciales con cartera repactada al 30 de septiembre 2021 y al 31 de diciembre 2020.

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A. Y FILIALES

Notas a los Estados Financieros Consolidados intermedios
al 30 de septiembre de 2021 y al 2020 (no auditados) y al 31 de diciembre 2020
(Expresados en miles de pesos chilenos – M\$)

NOTA 9 - Cuentas por cobrar y pagar a entidades relacionadas

a) Cuentas por cobrar a entidades relacionadas

Al 30 de septiembre de 2021 (no auditados) y al 31 de diciembre de 2020, la Sociedad presenta cuentas por cobrar

Rut entidad relacionada	Entidad relacionada	Naturaleza de la relación	Descripción del Saldo	País donde esta establecida la entidad relacionada	Corriente	
					30.09.2021 M\$	31.12.2020 M\$
76.762.740-8	Sociedad Com. de Repuestos S.A.	Relacionada del controlador	Arriendos	Chile	15.898	7.730
76.546.890-6	Inversiones del Río Edwards Ltda	Relacionada del controlador	Arriendos	Chile	22.384	-
96.792.430-K	Sodimac S.A.	Relacionada del controlador	Arriendos	Chile	92.608	67.874
76.338.177-3	DT Peñuelas S.A.	Relacionada del controlador	Arriendos	Chile	-	8.482
76.053.885-K	Dercorp S.A.	Relacionada del controlador	Arriendos	Chile	35.019	21.432
94.141.000-6	4 Life Seguros de Vida S.A.	Relacionada del controlador	Arriendos	Chile	-	7.820
76.156.657-1	Inversiones D y D S.p.A	Relacionada del controlador	Arriendos	Chile	2.557	-
76.022.862-1	Sociedad Operac., Comer y Adm S.A.	Relacionada del controlador	Arriendos	Chile	91	-
82.995.700-0	Dercocenter S.A.	Relacionada del controlador	Arriendos	Chile	67.003	-
Totales					235.560	113.338

Los saldos corresponden a arriendos de acuerdo con sus respectivos contratos de arrendamientos, no existen condiciones ni garantías y son considerados según norma IFRS 9

b) Cuentas por pagar a entidades relacionadas

Al 30 de septiembre de 2021 (no auditados) y al 31 de diciembre de 2020, la Sociedad presenta cuentas por pagar en pesos chilenos que incluyen los respectivos reajustes devengados de acuerdo con la variación de la Unidad de Fomento, para las cuales no existen garantías otorgadas respecto del cumplimiento de tales obligaciones.

Rut entidad relacionada	Entidad relacionada	Naturaleza de la relación	Descripción del Saldo	País donde esta establecida la entidad relacionada	Corriente	
					30.09.2021 M\$	31.12.2020 M\$
94.141.000-6	Derco S.A.	Controlador Común	Préstamos	Chile	-	8.444
76.022.862-1	Servicios Operac., Comer. y Adm. S.A.	Relacionada del controlador	Beneficios	Chile	160	16
76.053.885-K	Dercorp S.A.	Relacionada del controlador	Préstamos	Chile	4.400.054	1.111.735
77.288.038-3	Cerro Mayo Spa	Relacionada del controlador	Dividendo	Chile	-	13
77.288.036-7	DT Huillanco Spa	Relacionada del controlador	Dividendo	Chile	-	13
76.058.268-9	DT Inmobiliaria S.A.	Relacionada del controlador	Dividendo	Chile	-	12.499.961
77.288.037-5	Peñuelas Corp Spa	Relacionada del controlador	Dividendo	Chile	-	13
Totales					4.400.214	13.620.195

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A. Y FILIALES

Notas a los Estados Financieros Consolidados intermedios
al 30 de septiembre de 2021 y al 2020 (no auditados) y al 31 de diciembre 2020
(Expresados en miles de pesos chilenos – M\$)

NOTA 10 - Transacciones con entidades relacionadas más significativas

A continuación, se presentan las transacciones más significativas efectuadas con entidades relacionadas al 30 de septiembre de 2021 (no auditados) y al 31 de diciembre de 2020 y sus efectos en resultados:

Rut entidad relacionada	Entidad relacionada	Naturaleza de la relación	Descripción de la Transacción	30.09.2021		30.09.2020	
				Monto M\$	Efecto en resultado (cargo)/abono	Monto M\$	Efecto en resultado (cargo)/abono
76.053.885-K	Dercorp S.A.	Relacionada del controlador	Beneficios al Personal	80	-	7.983	(1.421)
			Obtención de préstamo	4.400.000	-	7.983	(24.940)
			Pago de préstamos	-	-	1.861.140	-
			Arrendos cobrados	194.576	183.947	187.252	176.297
			Recaudación de arrendos	194.576	-	186.547	-
82.995.700-0	Dercocenter S.A.	Relacionada del controlador	Arrendos cobrados	635.365	579.652	62.294	62.294
			Recaudación de arrendos	568.363	-	52.277	-
76.022.862-1	Servicios Operac., Comer. y Adm. S.A.	Relacionada del controlador	Arrendos cobrados	35.848	35.848	25.930	25.930
			Recaudación de arrendos	35.757	-	25.930	-
			Beneficios al personal	160	(96)	192	(64)
			Reembolso de gastos	-	-	149	-
96.792.430-K	Sodimac S.A.	Relacionada del controlador	Arrendos cobrados	1.850.988	1.750.292	1.478.774	1.525.856
			Recaudación de arrendos	1.758.380	-	1.408.237	-
76.821.330-5	Imperial S.A.	Relacionada del controlador	Arrendos cobrados	276.186	258.900	193.136	185.883
			Recaudación de arrendos	276.186	-	193.136	-
94.141.000-6	Derco S.A	Relacionada del controlador	Arrendos cobrados	2.129.013	2.083.640	2.061.376	2.018.416
			Recaudación de arrendos	2.129.013	-	1.831.506	-
			Beneficios al Personal	-	-	-	-
			Gastos Reembolsables	-	-	8.444	-
76.156.978-3	Inversiones Gueimen Spa	Relacionada del controlador	Gastos Reembolsables	-	-	-	-
			Reembolso de gastos	-	-	43	-
77.288.038-3	Cerro Mayo Spa	Relacionada del controlador	Dividendos	27	-	-	-
77.288.036-7	DT Huillanco Spa	Relacionada del controlador	Dividendos	27	-	-	-
76.058.268-9	DT Inmobiliaria S.A.	Relacionada del controlador	Dividendos	27.485.918	-	-	-
77.288.037-5	Peñuelas Corp Spa	Relacionada del controlador	Dividendos	27	-	-	-
76.762.740-8	Sociedad Comercializadora de Repuestos	Relacionada del controlador	Arrendos cobrados	89.099	83.663	77.111	72.577
			Recaudación de arrendos	74.131	-	69.381	-
76.119.718-5	Inmobiliaria Nueva Costanera Spa	Relacionada del controlador	Arrendos cobrados	85.106	80.815	80.392	74.944
			Recaudación de arrendos	85.106	-	80.385	-
76.338.177-3	DT Peñuelas S.A.	Relacionada del controlador	Arrendos cobrados	77.524	73.794	79.386	73.392
			Dividendos	77.524	-	79.386	-
77.094.439-2	Eje Gestión Inmobiliaria S.p.A	Relacionada del controlador	Arrendos cobrados	65.223	60.738	61.772	58.146
			Recaudación de arrendos	65.223	-	61.772	-
76.092.587-K	Rigel Seguros de Vida S.A.	Relacionada del controlador	Arrendos cobrados	-	-	37.250	35.473
			Recaudación de arrendos	-	-	30.208	-
			Arriendo por pagar	-	-	11.616	(11.616)
			Pago de arriendo	-	-	9.293	-
76.156.657-1	Inversiones D y D Cuatro S.p.A	Relacionada del controlador	Arrendos cobrados	30.949	30.554	-	-
			Recaudación de arrendos	28.392	-	-	-
76.338.126-9	DT D y D S.A.	Relacionada del controlador	Arrendos cobrados	-	-	61.490	57.430
			Recaudación de arrendos	-	-	61.490	-
76.546.890-6	Inversiones del Rio Edwards Ltda	Relacionada del controlador	Arrendos cobrados	32.674	31.030	-	-
			Recaudación de arrendos	10.290	-	-	-
76.418.751-2	4 Life Seguros de Vida S.A.	Relacionada del controlador	Arrendos cobrados	80.132	67.541	31.255	29.202
			Recaudación de arrendos	80.132	-	31.255	-

Las transacciones realizadas se encuentran bajo condiciones de mercado y absoluta independencia.

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A. Y FILIALES

Notas a los Estados Financieros Consolidados intermedios
al 30 de septiembre de 2021 y al 2020 (no auditados) y al 31 de diciembre 2020
(Expresados en miles de pesos chilenos – M\$)

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

a) Garantías constituidas a favor de los directores

No existen garantías constituidas a favor de los directores.

b) Remuneración personal clave de la gerencia

Las remuneraciones del personal clave del Directorio y gerencia por el período comprendido al 30 de septiembre de 2021 y al 31 de diciembre de 2020 se presentan en el rubro Gastos de Administración en el Estado de Resultados Integrales por función.

	N° de ejecutivos	30.09.2021 M\$	30.09.2020 M\$
Directores	2	40.763	41.471
Ejecutivos Claves	5	252.054	198.672
		292.817	240.143

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

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

c) Compensaciones del personal clave de la Gerencia

Al 30 de septiembre de 2021 y al 31 de diciembre de 2020, no existen compensaciones del personal clave en beneficios a corto plazo, beneficios post empleo y otros beneficios a largo plazo que revelar.

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A. Y FILIALES

Notas a los Estados Financieros Consolidados intermedios
al 30 de septiembre de 2021 y al 2020 (no auditados) y al 31 de diciembre 2020
(Expresados en miles de pesos chilenos – M\$)

NOTA 11 - Inventarios

Al 30 de septiembre de 2021 (no auditado) y al 31 de diciembre de 2020, el saldo de Inventarios es el siguiente:

Inventarios	30-09-2021 M\$	31-12-2020 M\$
Inventarios corrientes	17.336.451	17.793.032
Costos inventarios corrientes	(12.824.132)	(945.004)
Total Inventarios corrientes (neto)	4.512.319	16.848.028
Terreno inmobiliario	6.148.041	6.148.041
Obras en curso	1.431.878	1.230.175
Totales Inventarios no corrientes (neto)	7.579.919	7.378.216
Totales	12.092.238	24.226.244

Los inventarios informados en los presentes estados financieros intermedios no se encuentran pignorados en garantía del cumplimiento de deudas y comprenden principalmente los siguientes:

- Inventarios corrientes:** Durante los ejercicios terminados al 30 de septiembre de 2021 y 2020, la Sociedad reconoció como inventarios corrientes M\$17.336.451 y M\$17.793.032 respectivamente
- Costos inventarios corrientes:** Durante los ejercicios terminados al 30 de septiembre de 2021 y 2020, la Sociedad reconoció como costo de ventas de inventarios M\$12.824.132 y M\$945.004 respectivamente
- Terrenos:** Corresponden a los lotes y macro lotes dispuestos para el desarrollo de proyectos inmobiliarios.
- Obras en curso:** Comprende a activos utilizados para desarrollar el proceso de construcción.

NOTA 12 - Impuesto a las ganancias e impuestos diferidos

a) Información General

Al 30 de septiembre de 2021 (no auditado) y al 31 de diciembre 2020 la Sociedad ha constituido provisión por impuesto a la renta de acuerdo con la legislación tributaria vigente.

b) Activos por Impuestos Corrientes

Al 30 de septiembre de 2021(no auditado) y al 31 de diciembre 2020, la Sociedad presenta en este rubro el siguiente detalle:

Activos por Impuestos Corrientes	30.09.2021 M\$	31.12.2020 M\$
Pagos provisionales mensuales	1.694.007	794.436
Créditos al impuesto	1.088.563	4.576.899
Totales	2.782.570	5.371.335

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A. Y FILIALES

Notas a los Estados Financieros Consolidados intermedios
al 30 de septiembre de 2021 y al 2020 (no auditados) y al 31 de diciembre 2020
(Expresados en miles de pesos chilenos – M\$)

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

c) Pasivos por Impuestos Corrientes

Al 30 de septiembre de 2021(no auditado) y al 31 de diciembre 2020, la Sociedad presenta en este rubro el siguiente detalle:

Pasivos por Impuestos Corrientes	30.09.2021 M\$	31.12.2020 M\$
Provisión impuesto a la renta primera categoría	2.875.051	822.537
Totales	2.875.051	822.537

d) Resultado por impuestos a las ganancias

Al 30 de septiembre de 2021 y 2020, la Sociedad determinó de acuerdo con las normas tributarias vigentes, la provisión por impuesto a la renta, de acuerdo con lo siguiente:

Resultado por Impuesto a las ganancias	30.09.2021 M\$	30.09.2020 M\$
Provisión impuesto a la renta	(2.875.051)	(647.266)
Diferencia provision impuesto a la renta	12.459	70.989
Efectos por impuesto diferido	(301.040)	(23.091)
Totales	(3.163.632)	(599.368)

e) Impuestos Diferidos

Los efectos de medición de los impuestos diferidos se reconocen en los resultados del ejercicio conforme a los criterios señalados en Nota 4 m), al 30 de septiembre de 2021 (no auditados) y al 30 de septiembre de 2020 el monto por impuestos diferidos alcanzó los M\$(238.282) y M\$27.787 respectivamente.

Al 30 de septiembre de 2021 (no auditados) y al 31 de diciembre 2020, la Sociedad presenta lo siguiente por impuestos diferidos neto:

	30.09.2021		31.12.2020	
	Activos M\$	Pasivos M\$	Activos M\$	Pasivos M\$
Provisión para vacaciones	12.804	-	24.008	-
Provisión incobrabilidad	29.647	-	68.450	-
Anticipo de clientes	9.574			
Perdida tributaria de arrastre	2.547			
Inventarios	-	935.490	-	371.601
Valorización y depreciación de Propiedades de Inversión y Propiedad, Planta y Equipo	-	36.377.881	-	36.678.616
Impuestos diferidos	54.572	37.313.371	92.458	37.050.217
Impuestos diferidos, neto		37.258.799		36.957.759

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A. Y FILIALES

Notas a los Estados Financieros Consolidados intermedios
al 30 de septiembre de 2021 y al 2020 (no auditados) y al 31 de diciembre 2020
(Expresados en miles de pesos chilenos – M\$)

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

f) Movimientos por impuestos diferidos del Estado de Situación Financiera

	30.09.2021		31.12.2020	
	Activos M\$	Pasivos M\$	Activos M\$	Pasivos M\$
Activos y Pasivos por impuestos diferidos, saldo inicial	92.458	37.050.217	92.458	37.050.217
Incremento (Decremento) en activo y pasivo por impuestos diferidos	(37.886)	263.154	-	-
Total Movimientos por Impuestos diferidos	54.572	37.313.371	92.458	37.050.217

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

El siguiente cuadro muestra la conciliación entre el Impuesto a la Renta contabilizado y el que resultaría de aplicar la tasa efectiva por el ejercicio terminado al 30 de septiembre de 2021 (no auditado) y 2020.

	Tasa de impuesto %	30.09.2021 M\$	Tasa de impuesto %	30.09.2021 M\$
Ganancia Contable (Antes de Impuestos)		13.600.458		2.844.221
Gastos por Impuestos utilizando Tasa Legal	27,00	(3.672.124)	27,00	(767.940)
Créditos al impuesto a la renta	1,53	207.451	6,74	191.663
Efecto por impuesto diferido del ejercicio	2,21	301.040	(0,81)	(23.091)
Total Ajustes al gasto por impuestos utilizando la tasa legal	3,74	508.491	5,93	168.572
(Gastos) beneficios por Impuestos utilizando Tasa Efectiva	(23,26)	(3.163.633)	(21,07)	(599.368)

NOTA 13 - Otros activos no financieros

Al 30 de septiembre de 2021(no auditado) y al 31 de diciembre 2020, la Sociedad presenta en el rubro de otros activos no financieros el siguiente detalle:

Otros activos no financieros corrientes	30.09.2021 M\$	31.12.2020 M\$
Fondos por rendir	14.578	43.121
Valores por recuperar	197.260	138.050
Remanente IVA CF	1.067.384	4.576.899
Totales	1.279.222	4.758.070

Otros activos no financieros no corrientes	30.09.2021 M\$	31.12.2020 M\$
Gastos pagados por anticipado	144.828	208.695
Garantías entregadas	9.338	9.338
Totales	154.166	218.033

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A. Y FILIALES

Notas a los Estados Financieros Consolidados intermedios
al 30 de septiembre de 2021 y al 2020 (no auditados) y al 31 de diciembre 2020
(Expresados en miles de pesos chilenos – M\$)

NOTA 14 - Propiedades, planta y equipos

- (a) La composición del rubro al 30 de septiembre de 2021 (no auditado) y al 31 de diciembre de 2020 es la siguiente:

Propiedades, planta y equipos, neto	30.09.2021 M\$	31.12.2020 M\$
Terrenos	2.283.039	2.283.039
Maquinaria y equipos	59.814	62.454
Vehículos	3.433	4.246
Muebles y útiles	318.714	364.134
Obras de Arte	47.927	44.808
Totales propiedades, planta y equipos, neto	2.712.927	2.758.681

Propiedades, planta y equipos, bruto	30.09.2021 M\$	31.12.2020 M\$
Terrenos	2.283.039	2.283.039
Maquinaria y equipos	123.813	113.444
Vehículos	7.588	7.588
Instalaciones	11.686	11.686
Muebles y útiles	542.788	782.044
Obras de Arte	47.927	44.808
Totales propiedades, planta y equipos, bruto	3.016.841	3.242.609

Depreciación acumulada y deterioro	30.09.2021 M\$	31.12.2020 M\$
Maquinaria y equipos	(63.999)	(50.990)
Vehículos	(4.155)	(3.342)
Instalaciones	(11.686)	(11.686)
Muebles y útiles	(224.074)	(417.910)
Obras de Arte	-	-
Totales depreciación acumulada y deterioro	(303.914)	(483.928)

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A. Y FILIALES

Notas a los Estados Financieros Consolidados intermedios
al 30 de septiembre de 2021 y al 2020 (no auditados) y al 31 de diciembre 2020
(Expresados en miles de pesos chilenos – M\$)

NOTA 14 - Propiedades, planta y equipos (Continuación)

(b) Movimientos en propiedades, planta y equipos

30 de septiembre de 2021	Conceptos	Terrenos M\$	Maquinarias y equipos M\$	Vehículos M\$	Muebles y útiles M\$	Obras de Arte M\$	Totales M\$
Saldo inicial, neto	01.01.2020	2.283.039	62.454	4.246	364.134	44.808	2.758.681
Movimientos:	Adiciones	-	10.369	-	26.993	6.800	44.162
	Reclasificaciones	-	-	-	-	(3.681)	(3.681)
	Bajas o Ventas	-	-	-	(14.612)	-	(14.612)
	Depreciación del período	-	(13.009)	(813)	(57.801)	-	(71.623)
	Movimientos, totales	-	(2.640)	(813)	(45.420)	3.119	(45.754)
	Saldos Finales	2.283.039	59.814	3.433	318.714	47.927	2.712.927

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

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

El cargo a resultados por depreciación de propiedades, planta y equipos al 30 de septiembre de 2021 (no auditado) y al 30 de junio de 2020 se detalla a continuación:

	30.09.2021 M\$	30.09.2021 M\$
Maquinaria y equipos	13.009	10.909
Vehículos	813	813
Muebles y útiles	57.801	56.631
Total	71.623	68.353

El cargo a resultados por depreciación al 30 de septiembre de 2021 (no auditado) y al 31 de diciembre de 2020 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 30 de septiembre de 2021 (no auditados) y al 31 de diciembre de 2020, la sociedad no tiene compromisos de adquisición de propiedades, planta y equipos.

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A. Y FILIALES

Notas a los Estados Financieros Consolidados intermedios
al 30 de septiembre de 2021 y al 2020 (no auditados) y al 31 de diciembre 2020
(Expresados en miles de pesos chilenos – M\$)

NOTA 14 - Propiedades, planta y equipos (Continuación)

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

Al 30 de septiembre de 2021 (no auditados) y al 31 de diciembre 2020, la sociedad no tiene compensaciones recibidas de terceros por las disminuciones en las propiedades, planta y equipos.

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

Al 30 de septiembre de 2021 (no auditados) y al 31 de diciembre de 2020, la Sociedad no tiene propiedades, planta y equipos que se encuentran temporalmente fuera de servicio.

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

Al 30 de septiembre de 2021 (no auditados), la Sociedad tiene propiedades, planta y equipos que, estando totalmente depreciados, se encuentran todavía en uso. Estos son los siguientes:

Propiedades, planta y equipos, neto	N° de Bienes	Valor Bruto M\$	Depreciación Acumulada M\$	Valor Neto M\$
Maquinaria y equipos	102	34.498	34.498	-
Instalaciones	4	11.686	11.686	-
Muebles y útiles	238	144.837	144.837	-
Total	344	191.021	191.021	-

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

Al 30 de septiembre de 2021 (no auditados) y al 31 de diciembre de 2020 la Sociedad no tiene Propiedades, planta y equipos retirados de su uso activo y no clasificados como mantenidos para la venta de acuerdo con la NIIF 5.

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A. Y FILIALES

Notas a los Estados Financieros Consolidados intermedios
al 30 de septiembre de 2021 y al 2020 (no auditados) y al 31 de diciembre 2020
(Expresados en miles de pesos chilenos – M\$)

NOTA 15 - Propiedades de inversión

- (a) La composición del rubro al 30 de septiembre de 2021 (no auditado) y al 31 de diciembre de 2020 es la siguiente:

Propiedades de Inversión	30.09.2021 M\$	31.12.2020 M\$
Terrenos (*)	106.880.463	106.880.463
Edificios y construcciones (*)	81.220.161	81.188.277
Total propiedades de inversión	188.100.625	188.068.740

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

- (b) Movimientos en propiedades de inversión

30 de septiembre 2021	Conceptos	Terrenos M\$	Edificios y construcciones M\$	Totales M\$
Saldo inicial, neto	01.01.2021	106.880.463	81.188.277	188.068.740
Movimientos:	Adiciones	-	31.884	31.884
Movimientos, totales		-	31.884	31.884
Saldos Finales al 30 de septiembre 2021		106.880.463	81.220.161	188.100.624

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

- (c) Los ingresos provenientes de rentas y gastos directos de operación de propiedades de inversión al 30 de septiembre de 2021 (no auditados) y 2020, son los siguientes:

	30.09.2021 M\$	30.09.2020 M\$
Ingresos por arriendo de propiedades de inversión (*)	8.300.947	6.706.326
Total	8.300.947	6.706.326

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

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A. Y FILIALES

Notas a los Estados Financieros Consolidados intermedios
al 30 de septiembre de 2021 y al 2020 (no auditados) y al 31 de diciembre 2020
(Expresados en miles de pesos chilenos – M\$)

NOTA 15 - Propiedades de Inversión (Continuación)

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

- Pagos futuros mínimos de los arrendamientos operativos:

Pagos Futuros minimos arriendos operativos	30.09.2021 M\$	31.12.2020 M\$
Hasta un año	10.286.031	8.380.627
Entre uno y cinco años	33.268.945	46.372.560
Más de cinco años	31.713.947	1.325.038
Total	75.268.923	56.078.225

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

La Sociedad no tiene opciones de compra en los arrendamientos operativos al 30 de septiembre de 2021 (no auditados) y al 31 de diciembre de 2020.

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

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

Al 30 de septiembre de 2021 (no auditados) y al 31 de diciembre 2020 la Sociedad no tiene restricciones impuestas por acuerdos de arrendamiento.

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

Al 30 de septiembre de 2021(no auditados) y al 31 de diciembre 2020 la Sociedad no tiene cuotas de carácter contingentes reconocidos como ingresos.

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A. Y FILIALES

Notas a los Estados Financieros Consolidados intermedios
al 30 de septiembre de 2021 y al 2020 (no auditados) y al 31 de diciembre 2020
(Expresados en miles de pesos chilenos – M\$)

NOTA 15 - Propiedades de Inversión (Continuación)

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

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

Al 30 de septiembre de 2021 (no auditados) y al 31 de diciembre 2020 la Sociedad no tiene propiedades de inversión con restricciones al cobro de los ingresos derivados de las mismas o de los recursos obtenidos por su disposición.

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

Al 30 de septiembre de 2021 (no auditados) y al 31 de diciembre 2020 la Sociedad no tiene propiedades de inversión con obligaciones contractuales para la adquisición, construcción o desarrollo de propiedades de inversión, o por concepto de reparaciones, mantenimiento y mejoras de estas.

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

Al 30 de septiembre de 2021 (no auditados) y al 31 de diciembre de 2020 la Sociedad, no tiene gastos directos de operación relacionados con las propiedades de inversión que no generaron ingresos por concepto de rentas.

Al 30 de septiembre de 2021 (no auditados) y al 31 de diciembre 2020 la Sociedad no ha reconocido resultados por ventas de propiedad de inversión.

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A. Y FILIALES

Notas a los Estados Financieros Consolidados intermedios
al 30 de septiembre de 2021 y al 2020 (no auditados) y al 31 de diciembre 2020
(Expresados en miles de pesos chilenos – M\$)

NOTA 16 - Otros pasivos financieros

La composición de los otros pasivos financieros es la siguiente:

Obligaciones Corrientes	30.09.2021 M\$	31.12.2020 M\$
Obligaciones con el público	482.895	183.172
Obligaciones con Banco	892.228	700.148
Total Corriente	1.375.123	883.320

Obligaciones No Corrientes	30.09.2021 M\$	31.12.2020 M\$
Obligaciones con el público	29.456.047	28.430.138
Obligaciones con Banco	1.274.964	1.774.729
Total No Corriente	30.731.011	30.204.867

La siguiente tabla detalla los cambios en los pasivos que se originan de actividades de financiamiento de la Sociedad, incluyendo aquellos cambios que representan flujos de efectivo y cambios que no representan flujos de efectivo al 30 de septiembre de 2021 y 31 de diciembre 2020. Los saldos corresponden a las porciones corrientes y no corrientes.

Pasivos que se originan de actividades de Financiamiento Corrientes	Saldo Inicial	Flujo de Efectivo de Financiamiento	Cambios que no representan flujos de efectivo		Saldo Final
	01.01.2021	Total	Intereses Devengados M\$	Otros Cambios (a) M\$	30.09.2021
Préstamos Bancarios	2.474.877	(564.352)	58.317	-	1.968.842
Emisión de Bonos	28.613.310	(585.405)	874.211	1.036.826	29.938.942
Total	31.088.187	(1.149.757)	932.528	1.036.826	31.907.784

Pasivos que se originan de actividades de Financiamiento No corrientes	Saldo Inicial	Flujo de Efectivo de Financiamiento	Cambios que no representan flujos de efectivo		Saldo Final
	01.01.2020	Total	Intereses Devengados M\$	Otros Cambios (a) M\$	31.12.2020
Préstamos Bancarios	-	2.430.000	44.877	-	2.474.877
Emisión de Bonos	27.807.345	(1.147.235)	1.139.040	814.160	28.613.310
Total	27.807.345	1.282.765	1.183.917	814.160	31.088.187

a) Considera movimientos por diferencia de UF

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A. Y FILIALES

Notas a los Estados Financieros Consolidados intermedios
al 30 de septiembre de 2021 y al 2020 (no auditados) y al 31 de diciembre 2020
(Expresados en miles de pesos chilenos – M\$)

NOTA 16 - Otros pasivos financieros (Continuación)

Obligaciones con el público.

30.09.2021											Corriente		No corriente					Total M\$
Clases	R.U.T entidad deudora	Entidad deudora	País entidad deudora	R.U.T acreedor	Acreedor	País Acreedor	Moneda	Tipo Amortización	Tasa efectiva	Tasa nominal	hasta 90 días M\$	90 días a 1 año M\$	90 días a 1 año M\$	1 a 3 años M\$	3 a 5 años M\$	5 años y más M\$		
Bono Serie C	77.072.500-3	Sociedad de Rentas Comerciales S.A.	Chile	97.080.000-K	Banco Bice	Chile	UF	Al vencimiento	4,3	4,0	-	482.895	-	-	-	29.456.047	29.938.942	
Totales											-	482.895	-	-	-	29.456.047	29.938.942	

31.12.2020											Corriente		No corriente					Total M\$
Clases	R.U.T entidad deudora	Entidad deudora	País entidad deudora	R.U.T acreedor	Acreedor	País Acreedor	Moneda	Tipo Amortización	Tasa efectiva	Tasa nominal	hasta 90 días M\$	90 días a 1 año M\$	90 días a 1 año M\$	1 a 3 años M\$	3 a 5 años M\$	5 años y más M\$		
Bono Serie C	77.072.500-3	Sociedad de Rentas Comerciales S.A.	Chile	97.080.000-K	Banco Bice	Chile	UF	Al vencimiento	4,3	4,0	183.172	-	-	-	-	28.430.138	28.613.310	
Totales											183.172	-	-	-	-	28.430.138	28.613.310	

Detalle de Emisiones de obligaciones con el público vigentes al 30 de septiembre de 2021:

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

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A. Y FILIALES

Notas a los Estados Financieros Consolidados intermedios
al 30 de septiembre de 2021 y al 2020 (no auditados) y al 31 de diciembre 2020
(Expresados en miles de pesos chilenos – M\$)

NOTA 16 - Otros pasivos financieros (Continuación)

Obligaciones con Banco.

30.09.2021														
Tipo de Amortización	Rut Acreedora (bancos)	Tasa Nominal %	Tasa Efectiva %	Moneda	Hasta 90 días M\$	Más de 90 días hasta 1 año M\$	Corrientes M\$	De 1 a 2 años M\$	De 2 a 3 años M\$	De 3 a 4 años M\$	De 4 a 5 años M\$	5 años o más M\$	No Corriente M\$	Total Deuda M\$
Mensual	97.030.000-7	3,5	4,56	UF	-	368.355	368.355	676.833		-	-	-	676.833	1.045.188
Mensual	97.030.000-7	3,5	4,56	UF	-	325.523	325.523	598.131		-	-	-	598.131	923.654
Totales					-	693.878	693.878	1.274.964	-	-	-	-	1.274.964	1.968.842

31.12.2020														
Tipo de Amortización	Rut Acreedora (bancos)	Tasa Nominal %	Tasa Efectiva %	Moneda	Hasta 90 días M\$	Más de 90 días hasta 1 año M\$	Corrientes M\$	De 1 a 2 años M\$	De 2 a 3 años M\$	De 3 a 4 años M\$	De 4 a 5 años M\$	5 años o más M\$	No Corriente M\$	Total Deuda M\$
Mensual	97.030.000-7	3,5	4,56	UF	-	371.684	371.684	745.044	197.096	-	-	-	942.140	1.313.824
Mensual	97.030.000-7	3,5	4,56	UF	-	328.465	328.465	658.411	174.177	-	-	-	832.588	1.161.053
Totales					-	700.149	700.149	1.403.455	371.273	-	-	-	1.774.728	2.474.877

Detalle de Prestamos con el Banco vigentes al 30 de septiembre de 2021:

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

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A. Y FILIAL

Notas a los Estados Financieros Consolidados intermedios
Al 30 de septiembre de 2021 y 2020 (no auditados) y 31 de diciembre de 2020
(Expresados en miles de pesos chilenos – M\$)

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

Al 30 de septiembre de 2021 (no auditado) y al 31 de diciembre 2020, el detalle es el siguiente:

	30.09.2021	31.12.2020
	M\$	M\$
Proveedores de bienes y servicios (a)	124.038	450.882
Honorarios	17.936	12.473
Otras cuentas por pagar	306.223	290.173
Totales	448.197	753.528

(a) El detalle de los proveedores con pagos al día y pagos vencidos al 30 de septiembre de 2021 (no auditados) y al 31 de diciembre de 2020 es el siguiente:

i. Proveedores con pagos al día

30.09.2021							
Tipo de proveedor	Montos según plazos de pago						Total M\$ al 30.09.2021
	Hasta 30 días M\$	31-60 M\$	61-90 M\$	91-120 M\$	121-365 M\$	366-más M\$	
Bienes	1.407	-	-	-	-	-	1.407
Servicios	77.455	-	-	-	-	-	77.455
Total	78.862	-	-	-	-	-	78.862

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

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A. Y FILIAL

Notas a los Estados Financieros Consolidados intermedios
Al 30 de septiembre de 2021 y 2020 (no auditados) y 31 de diciembre de 2020
(Expresados en miles de pesos chilenos – M\$)

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

ii. Proveedores con pagos vencidos

30.09.2021							
Tipo de proveedor	Montos según plazos de pago						Total M\$ al 30.09.2021
	Hasta 30 días M\$	31-60 M\$	61-90 M\$	91-120 M\$	121-180 M\$	181-más M\$	
Bienes		5.115	-	22	1.387	(2.292)	4.232
Servicios		15.784	10.351	174	446	14.189	40.944
Total	-	20.899	10.351	196	1.833	11.897	45.176

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

Las cifras que se presentan como proveedores con pagos vencidos al 30 de septiembre 2021 y 31 de diciembre 2020, son principalmente a casos en los cuales hay facturas con diferencias en conciliación documentaria, que en su mayoría se resuelve en el corto plazo, debido a la continua gestión que se realiza.

NOTA 18 - Otros pasivos no financieros corrientes y no corrientes

Al 30 de septiembre de 2021 (no auditado) y al 31 de diciembre de 2020, en el rubro otros pasivos no financieros corrientes, se presenta lo siguiente:

Otros Pasivos no Financieros, Corriente	30.09.2021 M\$	31.12.2020 M\$
Reservas inmobiliarias	250	10.000
Promesas compraventa departamentos	462.157	10.329.634
Totales	462.407	10.339.634

Al 30 de septiembre de 2021 (no auditados) y al 31 de diciembre de 2020, en el rubro otros pasivos no financieros no corrientes se presenta en saldo de M\$194.489 y M\$112.016, respectivamente, correspondientes a valores recibidos en garantía.

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A. Y FILIAL

Notas a los Estados Financieros Consolidados intermedios
Al 30 de septiembre de 2021 y 2020 (no auditados) y 31 de diciembre de 2020
(Expresados en miles de pesos chilenos – M\$)

NOTA 19 - Patrimonio

Los movimientos experimentados por el patrimonio al 30 de septiembre de 2021 (no auditados) y 2020 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

Entre el 30 de septiembre de 2021 (no auditados) y el 31 de diciembre de 2020, no se registran movimientos por emisiones, rescates, cancelaciones, reducciones o cualquier otro tipo de circunstancias.

b) Política de dividendos

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

En la junta extraordinaria de accionistas celebrada el 30 de agosto de 2021, la Sociedad acordó distribuir un dividendo adicional por \$1.666 por acción, por un total de \$14.994.000.000 el cual se realizará con cargo al fondo de Utilidades Acumuladas ascendentes a \$109.435.943.964.-

Con fecha 23 de septiembre de 2021, en las oficinas ubicadas en Avenida Alonso de Cordova 4125, piso 4, comuna de Vitacura, la Sociedad efectuó el pago del dividendo adicional a sus Accionistas debidamente inscritos, por acuerdo adoptado en Junta Extraordinaria de Accionistas del día 30 de agosto de 2021. lo que equivale a la cantidad total de M\$14.994.000.000, correspondiente a \$1.666 por acción.

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A. Y FILIAL

Notas a los Estados Financieros Consolidados intermedios
Al 30 de septiembre de 2021 y 2020 (no auditados) y 31 de diciembre de 2020
(Expresados en miles de pesos chilenos – M\$)

NOTA 19 - Patrimonio (Continuación)

En la junta extraordinaria de accionistas a celebrada el 22 de marzo de 2021, la Sociedad acordó distribuir un dividendo adicional por \$1.388 por acción, por un total de \$12.492.000.000 el cual se realizará con cargo al fondo de Utilidades Acumuladas ascendentes a \$106.979.113.413.-

Con fecha 24 de marzo de 2021, en las oficinas ubicadas en Avenida Alonso de Cordova 4125, piso 4, comuna de Vitacura, la Sociedad efectuó el pago del dividendo adicional a sus Accionistas debidamente inscritos, por acuerdo adoptado en Junta Extraordinaria de Accionistas del día 22 de marzo de 2021. lo que equivale a la cantidad total de M\$12.492.000.000, correspondiente a \$1.388 por acción.

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

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

Política de inversiones

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

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

Administración del capital de trabajo

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

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A. Y FILIAL

Notas a los Estados Financieros Consolidados intermedios
Al 30 de septiembre de 2021 y 2020 (no auditados) y 31 de diciembre de 2020
(Expresados en miles de pesos chilenos – M\$)

NOTA 20 - Ganancia por acción

Ganancia básica por acción

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

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

		30.09.2021	31.03.2020
Ganancia atribuible a los controladores	M\$	10.436.826	2.244.853
Número de acciones comunes en circulación	Unidades	9.000.000	9.000.000
Ganancia básica por acción	\$	1.159,65	249,43

Ganancia diluida por acción

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

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A. Y FILIAL

Notas a los Estados Financieros Consolidados intermedios
Al 30 de septiembre de 2021 y 2020 (no auditados) y 31 de diciembre de 2020
(Expresados en miles de pesos chilenos – M\$)

NO TA 21 - Activos y pasivos financieros

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

30.09.2021	Corriente M\$	No corriente M\$	Valor razonable M\$	Costo amortizado M\$
Activos				
Efectivo y equivalentes al efectivo	7.805.525	-	7.268.068	537.457
Otros Activos Financieros	154.300	-	154.300	-
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	6.325.929	-	-	6.325.929
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas	235.560	-	-	235.560
Totales	14.521.314	-	7.422.368	7.098.946
Pasivos				
Otros pasivos financieros	482.895	30.731.011	-	31.213.906
Cuentas por pagar y otras cuentas por pagar	448.197	-	-	448.197
Cuentas por pagar a entidades relacionadas	4.400.214	-	-	4.400.214
Totales	5.331.306	30.731.011	-	36.062.317

31.12.2020	Corriente M\$	No corriente M\$	Valor razonable M\$	Costo amortizado M\$
Activos				
Efectivo y equivalentes al efectivo	7.648.826	-	7.483.501	165.325
Otros Activos Financieros	137.560	-	137.560	-
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	4.162.222	-	-	4.162.222
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas	113.338	-	-	113.338
Totales	12.061.946	-	7.621.061	4.440.885
Pasivos				
Otros pasivos financieros	883.320	30.204.867	-	31.088.187
Cuentas por pagar y otras cuentas por pagar	569.266	-	-	569.266
Cuentas por pagar a entidades relacionadas	13.620.195	-	-	13.620.195
Totales	15.072.781	30.204.867	-	45.277.648

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A. Y FILIAL

Notas a los Estados Financieros Consolidados intermedios
Al 30 de septiembre de 2021 y 2020 (no auditados) y 31 de diciembre de 2020
(Expresados en miles de pesos chilenos – M\$)

NOTA 22 - Ingresos y Costos

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

a) Ingresos de actividades ordinarias

Ingresos ordinarios	30.09.2021 M\$	30.09.2020 M\$
Ingresos arriendos a terceros	2.980.533	2.310.486
Ingresos arriendos a empresas relacionadas	5.320.414	4.395.840
Ingresos por ventas departamentos	23.350.030	-
Total Ingresos ordinarios	31.650.977	6.706.326

b) Costos de ventas

Costos de ventas	30.09.2021 M\$	30.09.2020 M\$
Contribuciones	(1.048.849)	(965.055)
Costo de ventas departamentos	(12.824.132)	-
Otros gastos de inmuebles	(782.300)	(311.703)
Total Costos de venta	(14.655.281)	(1.276.758)

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A. Y FILIAL

Notas a los Estados Financieros Consolidados intermedios
Al 30 de septiembre de 2021 y 2020 (no auditados) y 31 de diciembre de 2020
(Expresados en miles de pesos chilenos – M\$)

NOTA 23 - Gastos de administración

El detalle de los gastos de administración al 30 de septiembre de 2021 (no auditados) y 2020, es el siguiente:

Gastos de administración y venta	30.09.2021 M\$	30.09.2020 M\$
Sueldos, salarios y bonificaciones del personal (1)	(562.149)	(537.496)
Asesorías	(191.310)	(142.017)
Patentes municipales	(229.600)	(211.239)
Deudores incobrables	143.416	(57.204)
Castigo Deudas incobrables	(10.831)	-
Nuevos proyectos	(28.022)	(563)
Gastos generales de administración	(302.849)	(258.814)
Depreciación del ejercicio	(71.624)	(58.378)
Total Gastos de administración y venta	(1.252.968)	(1.265.711)

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

Gastos de Personal	30.09.2021 M\$	30.09.2020 M\$
Sueldos y salarios	(500.065)	(478.179)
Beneficios a corto plazo a los empleados	(12.804)	(19.094)
Leyes Sociales	(12.343)	(9.395)
Otros gastos de personal	(36.937)	(30.828)
Totales	(562.149)	(537.496)

NOTA 24 – Otros Gastos por Función

El detalle de los otros gastos por función al 30 de septiembre de 2021 (no auditados) y 2020, es el siguiente:

Otros Gastos, por Función	30.09.2021 M\$	30.09.2020 M\$
Intereses y Multas sobre impuesto	(16)	(3.044)
Donaciones	(20.000)	(97.991)
Total Ingresos Financieros	(20.016)	(101.035)

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A. Y FILIAL

Notas a los Estados Financieros Consolidados intermedios
Al 30 de septiembre de 2021 y 2020 (no auditados) y 31 de diciembre de 2020
(Expresados en miles de pesos chilenos – M\$)

NOTA 25 - Costos financieros

Al 30 de septiembre de 2021 (no auditados) y 2020 se presentan costos financieros por los siguientes conceptos:

Costos Financieros	30.09.2021 M\$	30.09.2020 M\$
Intereses devengados por Bonos	(874.211)	(863.520)
Comisiones Bancarias	(8.904)	(6.013)
Intereses pagados a Bancos e Instituciones	(58.317)	-
Perdida Fondos Mutuos	(688.023)	(273.644)
Total Costos Financieros	(1.629.455)	(1.143.177)

NOTA 26 - Resultados por unidades de reajuste

El detalle del resultado por unidades de reajuste al 30 de septiembre de 2021 (no auditados) y 2020, es el siguiente:

Resultados con unidades reajustables	30.09.2021 M\$	30.09.2020 M\$
Reajustes percibidos	121.355	83.744
Reajustes devengados	(614.154)	(159.168)
Totales	(492.799)	(75.424)

NOTA 27 - Medio ambiente

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

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A. Y FILIAL

Notas a los Estados Financieros Consolidados intermedios
Al 30 de septiembre de 2021 y 2020 (no auditados) y 31 de diciembre de 2020
(Expresados en miles de pesos chilenos – M\$)

NOTA 28 - Políticas de gestión de riesgos

Administración de Riesgos Financieros

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

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

Los riesgos que se han identificado son los siguientes:

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

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

Contingencia Covid-19

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

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

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A. Y FILIAL

Notas a los Estados Financieros Consolidados intermedios
Al 30 de septiembre de 2021 y 2020 (no auditados) y 31 de diciembre de 2020
(Expresados en miles de pesos chilenos – M\$)

NOTA 28 - Políticas de gestión de riesgos (Continuación)

Contingencia Covid-19, continuación

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

Acciones tomadas:

- **Protección de la salud de colaboradores:** aquellos colaboradores que se encuentran realizando trabajo de manera presencial desde el levantamiento de las cuarentenas cuentan con Kits de seguridad y protocolos basados en las recomendaciones de las autoridades sanitarias, separadores acrílicos, aforo reducido, dispensadores de alcohol gel, pediluvios, infografía preventiva. Para los trabajadores que, por razones de salud, enfermedades riesgosas, se encuentran en modalidad de teletrabajo, se les proporcionaron las facilidades para la instalación de sus herramientas de trabajo en el hogar.
- **Seguimiento de la morosidad de los instrumentos financieros y contratos de seguros:** se ha establecido un comité corporativo dedicado a dar un seguimiento continuo en estos aspectos. Al 31 de marzo de 2021, varios clientes han solicitado descuentos temporales respecto a las condiciones establecidas en los contratos vigentes. Estos descuentos generaron un impacto acotado en el capital de

trabajo, que no afecta de manera significativa la situación financiera de la Compañía y de esta forma se logrado acompañar a los clientes en una situación de dificultad transitoria.

- **Análisis de futuros requerimientos de capital y liquidez:** se ha establecido un comité corporativo, que monitorean periódicamente los requerimientos de capital y liquidez de la Sociedad. Al 31 de marzo de 2021, la Sociedad mantiene indicadores financieros sólidos, dispone de liquidez y capacidad de generar líneas de financiamiento en el sector financiero a tasas históricamente bajas, que permite enfrentar eventuales requerimientos financieros sin afectar el normal desenvolvimiento del negocio. Dado lo excepcional de la situación, el directorio de la empresa autorizo aplicar una política transitoria de descuento a la renta de todo arrendatario clasificado como no esencial y que por ordenamiento gubernamental viera impedido su funcionamiento por encontrarse en cuarentena. Quedan fuera de esta política los arriendos relativos a supermercados, tiendas de mejoramiento del hogar y centros de distribución, ya que pudieron mantener su operación.

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

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A. Y FILIAL

Notas a los Estados Financieros Consolidados intermedios
Al 30 de septiembre de 2021 y 2020 (no auditados) y 31 de diciembre de 2020
(Expresados en miles de pesos chilenos – M\$)

NOTA 28 - Políticas de gestión de riesgos (Continuación)

Riesgo de Liquidez

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

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

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

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

30.09.2021

Tipo de Amortización	Hasta 90 días M\$	Más de 90 días hasta 1 año M\$	De 1 a 2 años M\$	De 2 a 3 años M\$	De 3 a 4 años M\$	De 4 a 5 años M\$	5 años o más M\$	Total Deuda M\$
Capital	-	-	-	1.367.655	2.735.310	2.735.310	23.250.096	30.088.371
Intereses	595.870	595.870	1.191.740	1.191.740	1.110.484	1.002.141	4.144.005	9.831.850
Totales	595.870	595.870	1.191.740	2.559.395	3.845.794	3.737.451	27.394.101	39.920.221

31.12.2020

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

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A. Y FILIAL

Notas a los Estados Financieros Consolidados intermedios
Al 30 de septiembre de 2021 y 2020 (no auditados) y 31 de diciembre de 2020
(Expresados en miles de pesos chilenos – M\$)

NOTA 28 - Políticas de gestión de riesgos (Continuación)

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

Riesgo de Crédito, continuación

al riesgo de crédito y su concentración por tipo de instrumento financiero, la Sociedad presenta la siguiente distribución al 30 de septiembre (no auditados) de 2021 y al 31 de diciembre de 2020:

30.09.2021					
Clasificaciones	Grupo M\$	Tipo M\$	Contraparte	Exposición M\$	Exposición %
Valor Justo con cambios en resultados	Efectivo y equivalentes al efectivo	Depósitos a plazo	Bancos	-	-
Valor Justo con cambios en resultados	Efectivo y equivalentes al efectivo	Fondos Mutuos	Bancos	7.268.068	50,05
Valor Justo con cambios en resultados	Efectivo y equivalentes al efectivo	Fondos Inversion	Bancos	-	-
Valor Justo con cambios en resultados	Otros Activos Financieros	Otros Activos Financieros	Bancos	154.300	1,06
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	537.457	3,70
Préstamos y cuentas por cobrar	Deudores comerciales y otras ctas por cobrar	Deudores comerciales	Cliente nacionales	6.325.929	43,56
Préstamos y cuentas por cobrar	Empresas Relacionadas	Ctas por cobrar entidades relacionac	Cientes relacionado	235.560	1,62
Exposición Total				14.521.314	100,00

31.12.2020					
Clasificaciones	Grupo M\$	Tipo M\$	Contraparte M\$	Exposición M\$	Exposición %
Valor Justo con cambios en resultados	Efectivo y equivalentes al efectivo	Depósitos a plazo	Bancos	-	-
Valor Justo con cambios en resultados	Efectivo y equivalentes al efectivo	Fondos Mutuos	Bancos	4.906.919	28,03
Valor Justo con cambios en resultados	Efectivo y equivalentes al efectivo	Fondos Inversion	Bancos	-	-
Valor Justo con cambios en resultados	Otros Activos Financieros	Otros Activos Financieros	Bancos	137.560	0,79
Préstamos y cuentas por cobrar	Efectivo y equivalentes al efectivo	Saldos en caja	Bancos	-	-
Préstamos y cuentas por cobrar	Deudores comerciales y otras ctas por cobrar	Deudores comerciales	Cliente nacionales	12.349.489	70,54
Préstamos y cuentas por cobrar	Empresas Relacionadas	Ctas por cobrar entidades relacionac	Cientes relacionado	113.338	0,65
Exposición Total				17.507.306	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.

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A. Y FILIAL

Notas a los Estados Financieros Consolidados intermedios
Al 30 de septiembre de 2021 y 2020 (no auditados) y 31 de diciembre de 2020
(Expresados en miles de pesos chilenos – M\$)

NOTA 28 - Políticas de gestión de riesgos (Continuación)

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.

Riesgo de Crédito, continuación

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

Instrumento	Emisor	CLASIFICACION	
		Feller	ICR
BTG Pactual Money Market Serie F	BTG Pactual Chile S.A. Administradora General de Fondos	AA fm/M1	
BTG Pactual Renta Loca Serie I	BTG Pactual Chile S.A. Administradora General de Fondos	AA fm/M1	
Banco Estado - Fondo Conveniencia Serie I	Banco Estado S.A. Administradora General de Fondos		AAA fm/M1
Banco Estado - Fondo Compromiso Serie I	Banco Estado S.A. Administradora General de Fondos		AAA fm/M3
Banco Estado - Fondo Compromiso Serie A	Banco Estado S.A. Administradora General de Fondos		AAA fm/M3

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.

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A. Y FILIAL

Notas a los Estados Financieros Consolidados intermedios
Al 30 de septiembre de 2021 y 2020 (no auditados) y 31 de diciembre de 2020
(Expresados en miles de pesos chilenos – M\$)

NOTA 28 - Políticas de gestión de riesgos (Continuación)

Riesgo de Mercado

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

Riesgo por Tasa de Interés

Al 30 de septiembre de 2021 (no auditados) y al 31 de diciembre de 2020, el 100% de la deuda financiera de la Sociedad está pactada a una tasa de interés fija, por lo cual la Sociedad no considera ser sensibilizadas por tener mitigados los riesgos mediante las siguientes medidas:

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

Jerarquías de valor razonable

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

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

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

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

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A. Y FILIAL

Notas a los Estados Financieros Consolidados intermedios
Al 30 de septiembre de 2021 y 2020 (no auditados) y 31 de diciembre de 2020
(Expresados en miles de pesos chilenos – M\$)

NOTA 28 - Políticas de gestión de riesgos (Continuación)

Jerarquías de valor razonable, continuación

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

Al 30 de septiembre de 2021	Nota	Valor razonable registrado M\$	Jerarquía Valor Razonable		
			Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3
			M\$	M\$	M\$
Efectivo y equivalentes al efectivo	6	7.268.068	7.268.068	-	-
Fondos Mutuos		7.268.068	7.268.068	-	-
Otros Activos Financieros	7	154.300	154.300	-	-
Bonos - Cartera Administrada		154.300	154.300	-	-
Activos financieros a valor razonable		7.422.368	7.422.368	-	-
Propiedad de Inversiones		188.100.625		58.508.981	129.591.644
Activos no financieros a valor razonable		188.100.625		58.508.981	129.591.644

Al 31 de diciembre de 2020	Nota	Valor razonable registrado M\$	Jerarquía Valor Razonable		
			Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3
			M\$	M\$	M\$
Efectivo y equivalentes al efectivo	6	1.278.385	1.278.385	-	-
Fondos Mutuos		1.278.385	1.278.385	-	-
Otros Activos Financieros	7	559.591	559.591	-	-
Bonos - Cartera Administrada		559.591	559.591	-	-
Activos financieros a valor razonable		1.837.976	1.837.976	-	-
Propiedad de Inversiones		188.068.740		58.477.096	129.591.644
Activos no financieros a valor razonable		188.068.740		58.477.096	129.591.644

NOTA 29 - Cauciones obtenidas de terceros

Al 30 de septiembre de 2021 (no auditados) y al 31 de diciembre de 2020, la Sociedad no presenta cauciones obtenidas de terceros.

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A. Y FILIAL

Notas a los Estados Financieros Consolidados intermedios
Al 30 de septiembre de 2021 y 2020 (no auditados) y 31 de diciembre de 2020
(Expresados en miles de pesos chilenos – M\$)

NOTA 30 - Contingencias y restricciones

Al 30 de septiembre de 2021 (no auditados) y al 31 de diciembre de 2020, la Sociedad mantiene los siguientes compromisos y contingencias:

- Restricciones asociadas a préstamos bancarios: Al 30 de septiembre de 2021 (no auditados) y 31 de diciembre de 2020 En los préstamos con Bancos no existen restricciones asociada a ello.
- Otras restricciones: Al 30 de septiembre de 2021 (no auditados) y al 31 de diciembre 2020, la Sociedad no tiene Otras Restricciones.
- Obligación en el cumplimiento de resguardos en los Bonos: La Sociedad deberá mantener al cierre de cada trimestre de los Estados Financieros, un “Nivel de endeudamiento consolidado”, no superior a 1,5 veces sobre el patrimonio.

Pasivos	30.09.2021 M\$	31.12.2020 M\$
Pasivos Corrientes	9.560.992	26.419.214
Pasivos No Corrientes	68.184.299	67.274.642
Patrimonio	142.830.387	147.379.561
Total Pasivos y Patrimonio	220.575.678	241.073.417

Razón de Endeudamiento	30.09.2021 M\$	31.12.2020 M\$
Covenants de endeudamiento debe ser menor a 1,5 veces		
Situación Actual		
(Pasivo Corriente + Pasivo No Corriente) / Patrimonio veces	0,544	0,636
Cumplimiento Covenants	cumple	cumple
Holgura de endeudamiento	136.500.290	127.375.486

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A. Y FILIAL

Notas a los Estados Financieros Consolidados intermedios
Al 30 de septiembre de 2021 y 2020 (no auditados) y 31 de diciembre de 2020
(Expresados en miles de pesos chilenos – M\$)

NOTA 30 - Contingencias y restricciones (Continuación)

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

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

Garantías	30.09.2021 M\$	31.12.2020 M\$
a) Activos totales	220.575.678	241.073.417
b) Activos en garantía (pre contrato)	-	-
c) Activos en garantía (post contrato)	-	-
Covenants de garantías menor o igual al 10% del total de activos	-	-
Situación Actual (c / a)	0%	0%
Porcentaje de Cumplimiento Covenants	100%	100%
Holgura	22.057.568	24.107.342

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

La Sociedad al 30 de septiembre de 2021 (no auditados) y al 31 de diciembre de 2020 no ha constituido nuevas garantías posteriores a la firma del contrato con el Banco BICE, correspondiente a la colocación de bonos serie C por UF 1.000.000.-

NOTA 31 - Hechos posteriores

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