

Estados Financieros Consolidados Intermedios

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A. Y FILIALES

Al 30 de septiembre de 2022 y de 2021 (no auditados) y al ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2021.



SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A. Y FILIALES

CONTENIDO

Estados de Situación Financiera Consolidados Intermedios
Estados de Resultados Consolidados por Función 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

USD: Cifras expresadas en dólares estadounidenses

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A. Y FILIALES

Estados de Situación Financiera Consolidados Intermedios
al 30 de septiembre de 2022 (no auditados) y al 31 de diciembre 2021

ACTIVOS	Nota	30.09.2022 M\$	31.12.2021 M\$
ACTIVOS CORRIENTES			
Efectivo y equivalentes al efectivo	6	6.572.579	9.736.515
Otros activos financieros	7	3.529.535	91.159
Inventarios	11	1.160.193	3.014.572
Otros activos no financieros	13	1.494.624	1.655.008
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar neto	8	463.027	618.315
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas	9	202.396	194.450
Activos por Impuestos Corrientes	12	252.421	565.202
Total activos corrientes		13.674.775	15.875.221
ACTIVOS NO CORRIENTES			
Inventarios	11	7.674.147	7.593.538
Otros activos no financieros	13	304.392	124.651
Propiedades, planta y equipos, neto	14	582.687	411.494
Propiedades de inversión	15	212.823.126	201.824.487
Total activos no corrientes		221.384.352	209.954.170
TOTAL ACTIVOS		235.059.127	225.829.391

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 2022 (no auditados) y al 31 de diciembre 2021

PATRIMONIO NETO Y PASIVOS	Nota	30.09.2022 M\$	31.12.2021 M\$
PASIVOS CORRIENTES			
Otros pasivos financieros	16	1.481.961	949.418
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	17	383.468	338.180
Cuentas por pagar a entidades relacionadas	9	3.613.816	4.209.091
Pasivos por impuestos corrientes	12	-	525.540
Otros pasivos no financieros	18	1.000	14.256
Total pasivos corrientes		5.480.245	6.036.485
PASIVOS NO CORRIENTES			
Otros pasivos financieros	16	34.173.802	31.500.968
Pasivos por impuestos diferidos	12	41.722.261	40.238.257
Otros pasivos no financieros	18	272.064	215.630
Total pasivos no corrientes		76.168.127	71.954.855
TOTAL PASIVOS		81.648.372	77.991.340
PATRIMONIO NETO			
Capital emitido	19	37.943.617	37.943.617
Ganancias acumuladas		115.467.138	109.894.434
Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora		153.410.755	147.838.051
Total patrimonio Neto		153.410.755	147.838.051
TOTAL DE PATRIMONIO NETO Y PASIVOS		235.059.127	225.829.391

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

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A. Y FILIAL

Estados de Resultados Consolidados Intermedios

Por los periodos de seis y tres meses terminados al 30 de septiembre de 2022 y 2021 (no auditados)

ESTADO DE RESULTADOS	Nota	01.01.2022 30.09.2022 M\$	01.01.2021 30.09.2021 M\$	01.07.2022 30.09.2022 M\$	01.07.2021 30.09.2021 M\$
Estado de resultados por función					
Ingresos de actividades ordinarias	22	11.273.796	31.650.977	4.985.185	7.754.345
Costos de ventas	22	(3.668.009)	(14.655.281)	(2.208.768)	(3.265.253)
Ganancia bruta		7.605.787	16.995.696	2.776.417	4.489.092
Gastos de administración	23	(1.259.857)	(1.252.968)	(449.861)	(564.073)
Otros Ingresos, por función	22	9.257.872	-	-	-
Otros gastos, por función	24	(35.798)	(20.016)	(2.147)	-
Ganancia de actividades operacionales		15.568.004	15.722.712	2.324.409	3.925.019
Ingresos financieros	25	352.869	-	85.281	-
Costos financieros	26	(1.195.489)	(1.629.455)	(417.593)	(546.126)
Resultado por unidades de reajuste	27	(2.939.630)	(492.799)	(1.054.602)	(144.796)
Ganancia, antes de impuestos		11.785.754	13.600.458	937.495	3.234.097
Resultado por impuestos a las ganancias	12	(2.043.970)	(3.163.632)	115.223	(806.076)
Ganancia del ejercicio		9.741.784	10.436.826	1.052.718	2.428.021
Ganancia, atribuible a los propietarios de la controladora	20	9.741.784	10.436.826	1.052.718	2.428.021
GANANCIA DEL EJERCICIO		9.741.784	10.436.826	1.052.718	2.428.021

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 2022 y 2021 (no auditados)

ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES	Nota	01.01.2022 30.09.2022 M\$	01.01.2021 30.09.2021 M\$	01.07.2022 30.09.2022 M\$	01.07.2021 30.09.2021 M\$
Ganancia del ejercicio	20	9.741.784	10.436.826	1.052.718	2.428.021
Otro resultado integral		-	-	-	-
Resultado integral total		9.741.784	10.436.826	1.052.718	2.428.021
Ganancias por acción		-	-	-	-
Ganancia básica por acción de operaciones continuadas	20	1.082,42	1.159,65	116,97	269,78
Ganancia básica por acción de operaciones discontinuadas		-	-	-	-
Ganancia por acción básica		1.082,42	1.159,65	116,97	269,78
Ganancia diluida por acción		-	-	-	-
Ganancias diluida por acción de operaciones continuadas	20	1.082,42	1.159,65	116,97	269,78
Ganancias diluida por acción de operaciones discontinuadas		-	-	-	-
GANANCIA DILUIDA POR ACCION		1.082,42	1.159,65	116,97	269,78

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 Neto Consolidados Intermedios
Por los periodos terminados al 30 de septiembre de 2022 y 2021 (no auditados)

30 de Septiembre de 2022	Nota	Capital emitido M\$	Ganancias acumuladas M\$	Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora M\$	Patrimonio Neto total M\$
Saldo inicial al 1 de enero de 2022	19	37.943.617	109.894.434	147.838.051	147.838.051
Cambios en patrimonio					
Ganancia del ejercicio		-	9.741.784	9.741.784	9.741.784
Incremento (decremento) por transferencia y otros cambios					
Reparto de Dividendos			(3.096.000)	(3.096.000)	(3.096.000)
Utilidad pendientes de trib. año 2016		-	(1.071.080)	(1.071.080)	(1.071.080)
Ajuste a las ganancias acumuladas Reproceso			(2.000)	(2.000)	(2.000)
Total cambios en patrimonio		-	5.572.704	5.572.704	5.572.704
Saldo final al 30 de septiembre de 2022	19	37.943.617	115.467.138	153.410.755	153.410.755
30 de Septiembre de 2021	Nota	Capital emitido M\$	Ganancias acumuladas M\$	Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora M\$	Patrimonio Neto 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					
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

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 Flujo de Efectivo Directo Consolidados Intermedios
Por los periodos terminados al 30 de septiembre de 2022 y 2021 (no auditados)

ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO DIRECTO	01.01.2022 30.09.2022 M\$	01.01.2021 30.09.2021 M\$
FLUJO ORIGINADO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		
Recaudación de deudores por ventas	12.780.788	33.515.500
Pagos a proveedores y personal	(5.621.262)	(5.868.634)
IVA y otros similares pagados	(1.865.655)	(1.723.393)
Flujo neto proveniente de actividades de operación	5.293.871	25.923.473
FLUJO ORIGINADO POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		
Adiciones de Propiedades, planta, equipos y propiedades de inversión	(629.768)	(91.943)
Inversiones en Instrumentos Financieros	(2.769.709)	(329.646)
Flujo neto (utilizados en) actividades de inversión	(3.399.477)	(421.589)
FLUJO ORIGINADO POR ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO		
Obtención de Préstamos	-	4.400.000
Obtención de préstamos de entidades relacionadas	-	-
Reparto de dividendos	(3.096.000)	(27.486.000)
Pago de Intereses por Préstamos	(202.309)	(58.317)
Pago de Préstamos	(522.704)	(506.035)
Pago de Intereses por Títulos de Deuda	(642.847)	(585.405)
Pagos de préstamos de entidades relacionadas	(594.470)	(1.109.427)
Flujo neto (utilizados en) actividades de financiamiento	(5.058.330)	(25.345.184)
Variación neta del efectivo y efectivo equivalente durante el ejercicio	(3.163.936)	156.699
Saldo inicial de efectivo y efectivo equivalente	9.736.515	7.648.826
Saldo final de efectivo y efectivo equivalente	6.572.579	7.805.525

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A. Y FILIALES

INDICE

NOTA 1 - Información general de la sociedad	10
NOTA 2 - Bases de presentación de los Estados Financieros	11
NOTA 3 - Pronunciamientos Contables	15
NOTA 4 - Políticas contables significativas	16
NOTA 5 - Información financiera por segmento	31
NOTA 6 - Efectivo y equivalentes al efectivo	32
NOTA 7- Otros Activos Financieros Corrientes	33
NOTA 8 - Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	34
NOTA 9 - Cuentas por cobrar y pagar a entidades relacionadas	37
NOTA 10 - Transacciones con entidades relacionadas más significativas	38
NOTA 11 - Inventarios	40
NOTA 12 - Impuestos a las ganancias e impuestos diferidos	40
NOTA 13 - Otros activos no financieros corrientes y no corrientes	43
NOTA 14 - Propiedades planta y equipos	43
NOTA 15 - Propiedades de inversión	46
NOTA 16 - Otros pasivos financieros	49
NOTA 17 - Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	52
NOTA 18 - Otros pasivos no financieros corrientes y no corrientes	53
NOTA 19 - Patrimonio	54
NOTA 20 - Ganancias por acción	56
NOTA 21 - Activos y pasivos financieros	57
NOTA 22 - Ingresos y costos	58
NOTA 23 - Gastos de administración y ventas	59
NOTA 24 - Otros gastos por función	59
NOTA 25- Ingresos financieros	60
NOTA 26- Costos financieros	60
NOTA 27 - Resultado con unidades reajustables y diferencia de cambio	60
NOTA 28 - Medio ambiente	61
NOTA 29 - Política de gestión y riesgo	62
NOTA 30 - Cauciones obtenidas de terceros	67
NOTA 31 - Contingencias y restricciones	67
NOTA 32 - Hechos posteriores	68

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A. Y FILIALES

Notas a los Estados Financieros Consolidados Intermedios
al 30 de septiembre de 2022 y 2021 (no auditados) y al 31 de diciembre de 2021
(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 diciembre 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 sesión 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 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 2022 y 2021 (no auditados) y al 31 de diciembre de 2021
(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 2022 y 2021 la composición accionaria de Sociedad de Rentas Comerciales S.A., es la siguiente:

PROPIEDAD Y CONTROL	RUT	Nº de Acciones	Participación total
DT Inmobiliaria S.A.	76.058.268-9	8.999.973	99,9997%
DT Huillinco SPA	77.288.036-7	9	0,0001%
Cerro Mayo SPA	77.288.038-3	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., 4Life Seguros de Vida S.A. y Sodimac S.A. principalmente, la Sociedad mantiene una concentración de ingresos con estas relacionadas, lo que representa el 46,0% y 28,82% al 30 de septiembre de 2022 y 2021 respectivamente.

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 2022 y 31 de diciembre 2021.
- Estados de Resultados Consolidados Intermedios al 30 de septiembre de 2022 y 2021.
- Estados de Resultados Integrales Consolidados Intermedios al 30 de septiembre de 2022 y 2021.
- Estados de Cambios en el Patrimonio Neto Consolidados Intermedios al 30 de septiembre de 2022 y 2021.
- Estados de Flujos de Efectivo directo Consolidados Intermedios al 30 de septiembre de 2022 y 2021.

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 2022 (no auditado) y al 31 de diciembre de 2021, los resultados integrales de sus operaciones, por los períodos de seis y tres meses terminado al 30 de septiembre de 2022 y 2021 (no auditados) y los cambios en el patrimonio neto y los flujos de efectivo por los períodos de seis terminado al 30 de septiembre de 2022 y 2021 (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).

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”.

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A. Y FILIALES

Notas a los Estados Financieros Consolidados Intermedios
al 30 de septiembre de 2022 y 2021 (no auditados) y al 31 de diciembre de 2021
(Expresados en miles de pesos chilenos – M\$)

NOTA 2 - Bases de presentación de los estados financieros Consolidados Intermedios

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 09 de noviembre de 2022.

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.

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A. Y FILIALES

Notas a los Estados Financieros Consolidados Intermedios
al 30 de septiembre de 2022 y 2021 (no auditados) y al 31 de diciembre de 2021
(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:

- i) 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.
- ii) 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.
- iii) 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.
- iv) 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 2022 y 2021 (no auditados) y al 31 de diciembre de 2021
(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	Pais	Tipo de relación	Porcentaje de Participación	
				30.09.2022	31.12.2021
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%

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A. Y FILIALES

Notas a los Estados Financieros Consolidados Intermedios
al 30 de septiembre de 2022 y 2021 (no auditados) y al 31 de diciembre de 2021
(Expresados en miles de pesos chilenos – M\$)

NOTA 3 - Pronunciamientos Contables

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

Enmiendas a NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
Referencia al Marco Conceptual (enmiendas a NIIF 3)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2022.
Propiedad, Planta y Equipo – Ingresos antes del Uso Previsto (enmiendas a NIC 16)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2022.
Contratos Onerosos – Costos para Cumplir un Contrato (enmiendas a NIC 37)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2022.
Mejoras Anuales a las Normas IFRS, ciclo 2018-2020 (enmiendas a NIIF 1, NIIF 9, NIIF 16 y NIC 41)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2022.

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

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.
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.

La administración no ha tenido la oportunidad de considerar el potencial impacto de la adopción de las nuevas normas y enmienda a las normas.

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A. Y FILIALES

Notas a los Estados Financieros Consolidados Intermedios
al 30 de septiembre de 2022 y 2021 (no auditados) y al 31 de diciembre de 2021
(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 septiembre de 2022, 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 moneda funcional

Al 30 de septiembre de 2022 y al 31 de diciembre 2021, los tipos de cambio de las monedas son los siguientes:

	30.09.2022	31.12.2021	30.09.2021
	\$	\$	\$
Unidad de Fomento	34.258,23	30.991,74	30.088,37
Dólar	966,00	844,69	803,59

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A. Y FILIALES

Notas a los Estados Financieros Consolidados Intermedios
al 30 de septiembre de 2022 y 2021 (no auditados) y al 31 de diciembre de 2021
(Expresados en miles de pesos chilenos – M\$)

NOTA 4 - Políticas contables significativas (Continuación)

d) Activos y Pasivos Financieros

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

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

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

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

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

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 2022 y al 31 de diciembre 2021, la Sociedad tiene pasivos financieros medidos a costo amortizado que se detallan en Nota 16.

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A. Y FILIALES

Notas a los Estados Financieros Consolidados Intermedios
al 30 de septiembre de 2022 y 2021 (no auditados) y al 31 de diciembre de 2021
(Expresados en miles de pesos chilenos – M\$)

NOTA 4 - Políticas contables significativas (Continuación)

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

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

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

Al 30 de septiembre de 2022 y al 31 de diciembre de 2021, La Sociedad no mantiene pasivos medidos a valor razonable.

▪ **Valoración a Valor Razonable**

La medición a valor razonable corresponde a la estimación del precio al que tendría lugar una transacción ordenada, para vender el activo o transferir el pasivo entre participantes del mercado, en una fecha determinada y en condiciones de mercado.

Jerarquización de los Valores Razonables

Nivel 1: Precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos o pasivos idénticos;

Nivel 2: Variables distintas a los precios cotizados incluidos en nivel 1 que sean observables para el Activo y el Pasivo;

Nivel 3: Variables que no estén basadas en mercados observables. Cuando el mercado de un instrumento no representa un mercado activo, el Grupo determinará el valor razonable utilizando técnicas de aproximación a un precio justo como curvas de interés, a partir de transacciones de mercado u homologación con instrumentos de similares características, u otras.

▪ **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.

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A. Y FILIALES

Notas a los Estados Financieros Consolidados Intermedios
al 30 de septiembre de 2022 y 2021 (no auditados) y al 31 de diciembre de 2021
(Expresados en miles de pesos chilenos – M\$)

NOTA 4 - Políticas contables significativas (Continuación)

Estos activos financieros intermedios, 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 2022 y al 31 de diciembre de 2021, la Sociedad presenta activos financieros y propiedades de inversión a valor razonable con cambios en resultado detallado en Nota 6, 7 y 15.

▪ **Notas Estructuradas:**

Al de septiembre de 2022, la Sociedad mantiene inversiones en Notas Estructuradas en el extranjero, las que se valorizan según el valor de mercado a la fecha de cierre de los estados financieros intermedios.

▪ **Instrumentos Financieros Derivados**

La Compañía usa instrumentos financieros derivados tales como contratos forward de moneda y swaps, para cubrir sus riesgos asociados con fluctuaciones en las tasas de interés y de tipo de cambio. Tales instrumentos financieros derivados son inicialmente reconocidos a valor razonable en la fecha en la cual el contrato derivado es suscrito y son posteriormente remedidos a valor razonable en forma continua. Cualquier utilidad o pérdida que surge de cambios en el valor razonable de derivados durante el período es llevada directamente al estado de resultados.

Al 30 de septiembre de 2022, la Sociedad cuenta con un contrato de forward de moneda detallado en Notas 7. Al 31 de diciembre de 2021, no existan contratos forward.

▪ **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 2022 y al 31 de diciembre de 2021, la Sociedad tiene cuentas comerciales por cobrar y cuentas por cobrar a empresas relacionadas que se presentan en Notas 8 y 9, respectivamente.

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A. Y FILIALES

Notas a los Estados Financieros Consolidados Intermedios
al 30 de septiembre de 2022 y 2021 (no auditados) y al 31 de diciembre de 2021
(Expresados en miles de pesos chilenos – M\$)

NOTA 4 - Políticas contables significativas (Continuación)

▪ **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 intermedia 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 intermedios.

Al 30 de septiembre de 2022 y al 31 de diciembre de 2021, la Sociedad tiene obligaciones con bancos que se presentan en otros pasivos financieros en Notas 16.

▪ **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 Intermedios, los cuales son presentados en el activo no corriente.

Al 30 de septiembre de 2022 y al 31 de diciembre de 2021, 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.

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A. Y FILIALES

Notas a los Estados Financieros Consolidados Intermedios
al 30 de septiembre de 2022 y 2021 (no auditados) y al 31 de diciembre de 2021
(Expresados en miles de pesos chilenos – M\$)

NOTA 4 - Políticas contables significativas (Continuación)

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 2022 y al 31 de diciembre de 2021, el movimiento de deterioro en los clientes y cuentas por cobrar se presenta en Nota 8 f).

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.

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A. Y FILIALES

Notas a los Estados Financieros Consolidados Intermedios
al 30 de septiembre de 2022 y 2021 (no auditados) y al 31 de diciembre de 2021
(Expresados en miles de pesos chilenos – M\$)

NOTA 4 - Políticas contables significativas (Continuación)

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 2022 y al 31 de diciembre de 2021, la Sociedad no ha reconocido Activos no financieros con deterioro.

g) Inventarios

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

El costo de los 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 y no corrientes: Durante los ejercicios terminados al 30 de septiembre de 2022 y al 31 de diciembre de 2021, la Sociedad reconoció como inventarios corrientes M\$1.160.193 y M\$3.014.572 respectivamente.
- Costo inventarios corrientes: Durante los ejercicios terminados al 30 de septiembre de 2022 y al 31 de diciembre de 2021, la Sociedad reconoció como costo de ventas de inventarios M\$321.334 y M\$13.208.636.891 respectivamente.
- Terrenos: corresponden a aquellos lotes y macro lotes dispuestos para la venta y para el desarrollo de los proyectos inmobiliarios de M\$6.148.041 al 30 de septiembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021
- 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 cuyo saldo al 30 de septiembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021 es de M\$1.526.106 y M\$1.445.497 respectivamente.

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A. Y FILIALES

Notas a los Estados Financieros Consolidados Intermedios
al 30 de septiembre de 2022 y 2021 (no auditados) y al 31 de diciembre de 2021
(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 Útiles	7 años

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

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A. Y FILIALES

Notas a los Estados Financieros Consolidados Intermedios
al 30 de septiembre de 2022 y 2021 (no auditados) y al 31 de diciembre de 2021
(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 3 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 2022 y 2021 (no auditados) y al 31 de diciembre de 2021
(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. **Costos de reposición a nuevo:** En razón de la metodología utilizada en el proceso de valorización, se procede a utilizar referencias de costos unitarios reales de construcción, los cuales se obtienen a partir de desarrollos edificatorios evaluados y controlados por Transsa durante los últimos 3 años.

Para ello se analizan variables tales como materialidad predominante, nivel de complejidad de sistemas constructivos utilizados, tipología y arquitectura de las edificaciones y estándar de calidad entre otros; lo anterior, con el objeto de establecer un margen de costos reales y reconocibles por el mercado en donde se emplaza el bien tasado y que dan sustento a nuestros valores utilizados.

Método de Depreciación: Modelo Ross Heidecke Se utiliza el método de Ross Heidecke para el cálculo de las depreciaciones. Este ha sido diseñado exclusivamente para el cálculo en la valoración de construcciones, teniendo como ventaja sobre otros métodos la consideración del estado de conservación de las mismas, permitiendo calcular una depreciación más acorde con la realidad. Este método es exclusivo para la valoración de construcciones e incluye dos aspectos fundamentales que son la depreciación por edad y por estado. Se consideran los siguientes principios básicos:

- La depreciación es pérdida de valor que no puede ser recuperada con gastos de mantenimiento.
- Las reparaciones pueden aumentar la durabilidad del bien. - Un bien regularmente conservado se deprecia de modo regular, en tanto que un bien mal conservado se deprecia más rápidamente.

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A. Y FILIALES

Notas a los Estados Financieros Consolidados Intermedios
al 30 de septiembre de 2022 y 2021 (no auditados) y al 31 de diciembre de 2021
(Expresados en miles de pesos chilenos – M\$)

NOTA 4 - Políticas contables significativas (Continuación)

- 4. Capitalización de Rentas:** Las propiedades son bienes activados como Propiedad de Inversión, normados bajo NIC 40. Se definen como propiedad de inversión aquellos activos mantenidos por su propietario para ganar rentas o apreciación de capital. Cabe destacar que “cuando se mide el Valor Razonable de una propiedad de inversión de acuerdo con la NIIF 13, una entidad asegurará de que el Valor Razonable refleja los ingresos por alquileres de los arrendamientos actuales y otros supuestos que los participantes del mercado utilizarían al fijar el precio de la propiedad de inversión en condiciones de mercado actuales”. (NIC 40, p.40)

En consideración a esto último, se reconoce que el método de valorización que mejor reflejaría el objetivo de la norma es el Método de Ingresos, el cual reconoce importes futuros descontados, de acuerdo con su potencial de renta.

La medición del Valor Razonable refleja 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 el presente documento se explican los supuestos aplicados tales como tasa de descuento y vacancia, con el fin de respaldar los parámetros de las evaluaciones por Flujo de Renta.

Enfoque de Ingresos (Valor por Flujos Descontados).

En propiedades con destino comercial y en oficinas, a menudo el régimen de arriendo que alcanzan constituye un soporte para justificar el valor de una propiedad. Esta aproximación consiste en correlacionar el canon de arriendo con un plazo de contrato, una tasa de rentabilidad (o reflejo de riesgo) y el valor residual del bien o del flujo.

Normalmente, este criterio soporta un valor superior al valor físico de los inmuebles, y debe ser considerado para no subvalorar la capacidad de pago de un bien raíz. Para su aplicación se requiere:

- Estimar los flujos de caja de ingreso o de pago, imputables al inmueble hasta el final de su vida útil o del período considerado.
- Estimar el valor mercado previsible al final de su vida útil o del período . Otra opción es la de continuar el arriendo en forma perpetua, estableciendo las nuevas condiciones una vez terminado el período de arriendo final. En este caso, se utilizará la primera alternativa.
- Elegir tipo de actualización (tasa porcentual representativa) dependiendo del riesgo y grado de demanda de cada tipo de inmueble.

Para estimar los flujos de caja futuros se debe aplicar un criterio de prudencia, utilizando una hipótesis de la situación más probable. Si son arriendos con ocupación actual, la probabilidad de ocupación futura, las condiciones del contrato de arriendo legales y pactadas, las rentas, plazos y morosidades. Además, se debe considerar si los gastos que se generen son o serán pagados por el arrendador o el arrendatario.

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A. Y FILIALES

Notas a los Estados Financieros Consolidados Intermedios
al 30 de septiembre de 2022 y 2021 (no auditados) y al 31 de diciembre de 2021
(Expresados en miles de pesos chilenos – M\$)

NOTA 4 - Políticas contables significativas (Continuación)

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 intermedios 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.

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.

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A. Y FILIALES

Notas a los Estados Financieros Consolidados Intermedios
al 30 de septiembre de 2022 y 2021 (no auditados) y al 31 de diciembre de 2021
(Expresados en miles de pesos chilenos – M\$)

NOTA 4 - Políticas contables significativas (Continuación)

Impuestos Diferidos

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

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 compraventa 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.

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.

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A. Y FILIALES

Notas a los Estados Financieros Consolidados Intermedios
al 30 de septiembre de 2022 y 2021 (no auditados) y al 31 de diciembre de 2021
(Expresados en miles de pesos chilenos – M\$)

NOTA 4 - Políticas contables significativas (Continuación)

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 2022 y al 31 de diciembre de 2021.

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

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.

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A. Y FILIALES

Notas a los Estados Financieros Consolidados Intermedios
al 30 de septiembre de 2022 y 2021 (no auditados) y al 31 de diciembre de 2021
(Expresados en miles de pesos chilenos – M\$)

NOTA 4 - Políticas contables significativas (Continuación)

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 compraventa, 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 2022 y 2021 (no auditados) y al 31 de diciembre de 2021
(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	30.09.2022	30.09.2021
	M\$	M\$
Ingresos de actividades ordinarias	11.273.796	31.650.977
Costos de ventas	(3.668.009)	(14.655.281)
Ganancia bruta	7.605.787	16.995.696
Gastos de administración	(1.259.857)	(1.252.968)
Ingresos financieros	352.869	-
Costos financieros	(1.195.489)	(1.629.455)
Otros Ingresos, por función	9.257.872	-
Otros gastos, por función	(35.798)	(20.016)
Resultado por unidades de reajuste	(2.939.630)	(492.799)
Ganancia, antes de impuestos	11.785.754	13.600.458
Beneficio (gasto) por impuestos a las ganancias	(2.043.970)	(3.163.632)
Ganancia	9.741.784	10.436.826
Información General sobre Estados Financieros	30.09.2022	31.12.2021
	M\$	M\$
Activos corrientes totales	13.674.775	15.875.221
Activos no corrientes totales	221.384.352	209.954.170
Total Activos	235.059.127	225.829.391
Pasivos corrientes totales	5.480.245	6.036.485
Pasivos no corrientes totales	76.168.127	71.954.855
Total Pasivos	81.648.372	77.991.340
Total patrimonio	153.410.755	147.838.051
Total Patrimonio	153.410.755	147.838.051
Total de Patrimonio y Pasivos	235.059.127	225.829.391

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A. Y FILIALES

Notas a los Estados Financieros Consolidados Intermedios
al 30 de septiembre de 2022 y 2021 (no auditados) y al 31 de diciembre de 2021
(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.

Existen tres clientes 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 2022, al 30 de septiembre de 2021, solo un cliente superara el 10% de los ingresos por actividades ordinarias.

INFORMACION POR SEGMENTOS		
Información General sobre Estados de Resultados	30.09.2022 M\$	30.09.2021 M\$
Ingresos de actividades ordinarias	5.732.997	4.076.600

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	30.09.2022 M\$	31.12.2021 M\$
Bancos (a)	132.368	361.727
Depósito a Plazo (b)	-	5.407.936
Fondos Mutuos (c)	6.440.211	3.966.852
Total Efectivo y Equivalentes al Efectivo	6.572.579	9.736.515

a) Bancos

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

BANCOS	30.09.2022 M\$	31.12.2021 M\$
Banco de Chile	19.676	34.256
Banco Santander	105.982	320.761
Banco Estado	6.710	6.710
Total	132.368	361.727

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A. Y FILIALES

Notas a los Estados Financieros Consolidados Intermedios
al 30 de septiembre de 2022 y 2021 (no auditados) y al 31 de diciembre de 2021
(Expresados en miles de pesos chilenos – M\$)

NOTA 6 - Efectivo y equivalentes al efectivo (Continuación)

b) Depósito a Plazo

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

Depósitos a Plazo		30.09.2022 M\$	31.12.2021 M\$
BTG Pactual	CLP	-	4.857.936
Banco Santander	CLP	-	550.000
Total		-	5.407.936

c) Fondos Mutuos

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

FONDOS MUTUOS		N° cuotas	Valor Cuota \$	Saldo M\$
Al 30 de Septiembre de 2022				
BTG Pactual Money Market Serie F	CLP	1.833.999,2901	1.341,3112	2.459.964
Banco Estado - Fondo Ahorro Corto Plazo Serie I	CLP	1.756.192,6562	1.291,9736	2.268.955
Banco Estado - Fondo Ahorro Corto Plazo Serie A	CLP	263.345,4228	1.288,7463	339.385
Banco Estado - Fondo Compromiso Serie A	CLP	44.770,8478	2.262,1464	101.278
Banco Estado - Fondo Conveniencia Serie I	CLP	878.158,8105	1.446,9240	1.270.629
Total				6.440.211
Al 31 de diciembre de 2021				
BTG Pactual Money Market Serie A	CLP	53.990,7798	1.852,6731	100.027
Banco Estado - Fondo Ahorro Serie I	CLP	1.682.726,3263	1.193,0816	2.007.631
Banco Estado - Fondo Compromiso Serie A	CLP	46.298,6275	2.107,5482	97.577
Banco Estado - Fondo Conveniencia Serie I	CLP	1.184.679,9319	1.368,4455	1.621.170
Banco Estado - Fondo Conveniencia Serie A	CLP	84.733,4914	1.657,5165	140.447
Total				3.966.852

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 2022 y al 31 de diciembre de 2021 es el siguiente:

Otras Activos Financieros Corrientes		30.09.2022 M\$	31.12.2021 M\$
Bonos	CLP	1.086.932	91.159
Nota de estructura JP Morgan (*)	USD	893.599	-
Deposito a plazo +90 días	UF	1.549.004	-
Total Otros Activos Financieros Corrientes		3.529.535	91.159

(*) Con fecha 15 de febrero de 2022, La sociedad adquiere una Nota Estructura por un valor de USD 1.000.000 con JP Morgan por medio de BTG pactual, valorizado a su valor de mercado.

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A. Y FILIALES

Notas a los Estados Financieros Consolidados Intermedios
al 30 de septiembre de 2022 y 2021 (no auditados) y al 31 de diciembre de 2021
(Expresados en miles de pesos chilenos – M\$)

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 2022 y al 31 de diciembre de 2021, es la siguiente:

Deudores Comerciales y otras cuentas por cobrar, neto Corriente	30.09.2022	31.12.2021
	M\$	M\$
Deudores por arriendos	348.122	98.971
Cientes ventas departamentos	-	515.343
Otros documentos por cobrar (*)	114.905	4.001
Totales deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, neto Corriente	463.027	618.315

- 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	30.09.2022	31.12.2021
	M\$	M\$
Deudores por Arriendos	421.144	173.351
Cientes ventas departamentos	-	515.343
Créditos hipotecarios por cobrar	-	-
Otros documentos por cobrar (*)	114.905	4.001
Totales deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, bruto Corriente	536.049	692.695

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

Vencimientos de los deudores comerciales	30.09.2022	31.12.2021
	M\$	M\$
Vencimiento menor de tres meses	487.913	634.657
Vencimiento entre tres y seis meses	30.684	1.234
Vencimiento entre seis y doce meses	17.453	56.804
Totales deudores comerciales y otras cuentas por cobrar bruto	536.050	692.695

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A. Y FILIALES

Notas a los Estados Financieros Consolidados Intermedios
al 30 de septiembre de 2022 y 2021 (no auditados) y al 31 de diciembre de 2021
(Expresados en miles de pesos chilenos – M\$)

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

- 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 2022 y al 31 de diciembre de 2021:

30.09.2022	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	47	92.847	-	-	-	-	-	-	92.847
1-30 días	36	371.492	-	-	-	-	-	-	371.492
31-60 días	19	17.164	-	-	-	-	-	-	17.164
61-90 días	6	6.410	-	-	-	-	-	-	6.410
91-120 días	7	3.767	-	-	-	-	-	-	3.767
121-150 días	5	5.316	-	-	-	-	-	-	5.316
151-180 días	4	21.601	-	-	-	-	-	-	21.601
181-210 días	4	(7.488)	-	-	-	-	-	-	(7.488)
211-250 días	2	(2.542)	-	-	-	-	-	-	(2.542)
> 250 días	16	27.483	-	-	-	-	-	-	27.483
Total	146	536.049	-	-	-	-	-	-	536.050

31.12.2021	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	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1-30 días	9	68.285	-	-	-	-	-	-	68.285
31-60 días	39	560.974	-	-	-	-	-	-	560.974
61-90 días	21	5.398	-	-	-	-	-	-	5.398
91-120 días	9	1.234	-	-	-	-	-	-	1.234
121-150 días	-	-	-	-	-	-	-	-	-
151-180 días	-	-	-	-	-	-	-	-	-
181-210 días	-	-	-	-	-	-	-	-	-
211-250 días	-	-	-	-	-	-	-	-	-
> 250 días	18	56.804	-	-	-	-	-	-	56.804
Total	96	692.695	-	-	-	-	-	-	692.695

- e) La cartera de deudores comerciales tiene el siguiente número de clientes:

Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	Número de clientes en cartera	
	30.09.2022	31.12.2021
Deudores por cobrar y otros documentos por cobrar	146	96
Total deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	146	96

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A. Y FILIALES

Notas a los Estados Financieros Consolidados Intermedios
al 30 de septiembre de 2022 y 2021 (no auditados) y al 31 de diciembre de 2021
(Expresados en miles de pesos chilenos – M\$)

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

- f) 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	30.09.2022 M\$	31.12.2021 M\$
Saldo Inicial	(74.380)	(253.222)
Utilización del período	1.358	178.842
Totales Deterioro por deudas incobrables	(73.022)	(74.380)

- g) 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 2022 y al 31 de diciembre 2021.

- h) 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 2022 y al 31 de diciembre de 2021.

- i) 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.

- j) 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 2022 y 2021 se iniciaron acciones de cobro judicial con los siguientes clientes:

- Sergio Ponce Alfaro, por la suma de M\$9.468.- adeudados.
- Comercializadora Pauma SpA., por la suma de M\$3.349.- adeudados
- Geovanna Maurerira, por la suma de M\$33.402.- adeudados.
- Sociedad, Servicios, Ingeniería, Equipos Sielcom Limitada M\$3.648.- adeudados

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A. Y FILIALES

Notas a los Estados Financieros Consolidados Intermedios
al 30 de septiembre de 2022 y 2021 (no auditados) y al 31 de diciembre de 2021
(Expresados en miles de pesos chilenos – M\$)

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

k) 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 2022 y al 31 de diciembre de 2021.

NOTA 9 - Cuentas por cobrar y pagar a entidades relacionadas

a) Cuentas por cobrar a entidades relacionadas

Al 30 de septiembre de 2022 y al 31 de diciembre de 2021, 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	
					30.09.2022 M\$	31.12.2021 M\$
76.762.740-8	Sociedad Com. de Repuestos SpA.	Relacionada del controlador	Arriendos	Chile	13.189	13.159
96.792.430-K	Sodimac S.A.	Relacionada del controlador	Arriendos	Chile	75.992	101.290
77.288.037-5	Peñuelas Corp S.p.A	Relacionada del controlador	Arriendos	Chile	10.091	-
76.418.751-2	4 Life Seguros de Vida S.A.	Relacionada del controlador	Arriendos	Chile	-	11.014
77.094.439-2	Eje Gestión Inmobiliaria S.p.A	Relacionada del controlador	Arriendos	Chile	17.251	
76.022.862-1	Sociedad Operac., Comer y Adm SpA.	Relacionada del controlador	Arriendos	Chile	91	91
82.995.700-0	Dercocenter SpA.	Relacionada del controlador	Arriendos	Chile	85.783	68.896
Totales					202.397	194.450

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 2022 y al 31 de diciembre 2021, 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	
					30.09.2022 M\$	31.12.2021 M\$
76.022.862-1	Servicios Operac., Comer. y Adm. SpA.	Relacionada del controlador	Beneficios	Chile	48	-
76.053.885-K	Dercorp S.A. (*)	Relacionada del controlador	Préstamos	Chile	3.613.768	4.209.091
Totales					3.613.816	4.209.091

(*) Este monto incluye el préstamo entre Dercorp y la Filial Inmobiliaria La Serena SpA, realizado con fecha el 23 de septiembre de 2021, la que se obliga a devolver la suma recibida en mutuo en sesenta cuotas mensuales, sin reajuste, y más el interés fijo anual de un 5,43% cuya tabla se encuentra protocolizada en notaria.

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A. Y FILIALES

Notas a los Estados Financieros Consolidados Intermedios
al 30 de septiembre de 2022 y 2021 (no auditados) y al 31 de diciembre de 2021
(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 2022 y al 31 de diciembre de 2021 y sus efectos en resultados:

Rut entidad relacionada	Entidad relacionada	Naturaleza de la relación	Descripción de la Transacción	30.09.2022		31.12.2021	
				Monto M\$	Efecto en resultado (cargo)/abono	Monto M\$	Efecto en resultado (cargo)/abono
76.053.885-K	Dercorp S.A.	Relacionada del controlador	Reembolso de gastos	-	-	1.930	-
			Obtención de prestamo	4.400.000	(109.795)	4.400.000	(58.860)
			Pago de préstamos	(586.472)	-	(192.849)	-
			Arrendos cobrados	220.495	210.017	261.655	247.274
			Recaudación de arrendos	220.495	-	282.948	-
77.005.141-K	Inversiones Cafetano S.p.A	Relacionada del controlador	Arrendos cobrados	1.484	1.430		
			Recaudación de arrendos	1.798			
82.995.700-0	Dercocenter SpA.	Relacionada del controlador	Arrendos cobrados	728.263	659.736	865.443	788.529
			Recaudación de arrendos	711.395	-	796.548	-
76.022.862-1	Servicios Operac., Comer. y Adm. SpA.	Relacionada del controlador	Arrendos cobrados	39.309	39.309	48.184	48.184
			Recaudación de arrendos	39.309	-	48.093	-
			Reembolso de gastos	-	(48)	-	(128)
96.792.430-K	Sodimac S.A.	Relacionada del controlador	Arrendos cobrados	1.985.051	1.881.216	2.510.662	2.371.626
			Recaudación de arrendos	2.010.349		2.409.371	
76.821.330-5	Imperial S.A.	Relacionada del controlador	Arrendos cobrados	303.766	283.901	371.256	347.992
			Recaudación de arrendos	303.766		371.391	
94.141.000-6	Derco SpA	Relacionada del controlador	Arrendos cobrados	2.315.264	2.284.848	2.861.767	2.800.658
			Recaudación de arrendos	2.315.264	-	2.861.767	-
77.288.038-3	Cerro Mayo Spa	Relacionada del controlador	Dividendos	3	-	27	-
77.288.036-7	DT Huillincó Spa	Relacionada del controlador	Dividendos	3	-	27	-
76.058.268-9	DT Inmobiliaria S.A.	Relacionada del controlador	Dividendos	3.095.991	-	27.485.918	-
77.288.037-5	Peñuelas Corp Spa	Relacionada del controlador	Dividendos	3	-	27	-
76.762.740-8	Sociedad Comercializadora de Repuestos SpA	Relacionada del controlador	Arrendos cobrados	152.816	144.426	137.603	128.986
			Recaudación de arrendos	155.814		124.444	
76.119.718-5	Inmobiliaria Nueva Costanera Spa	Relacionada del controlador	Arrendos cobrados	98.068	92.444	115.865	109.308
			Recaudación de arrendos	98.011		115.821	
77.288.037-5	Peñuelas Corp S.p.A	Relacionada del controlador	Arrendos cobrados	85.975	82.602	104.247	99.199
			Recaudación de arrendos	75.884	-	112.729	-
77.094.439-2	Eje Gestión Inmobiliaria S.p.A	Relacionada del controlador	Arrendos cobrados	73.965	67.987	88.116	81.648
			Recaudación de arrendos	56.714		88.116	
76.156.657-1	Inversiones D y D Cuatro S.p.A	Relacionada del controlador	Arrendos cobrados	32.621	31.019	41.276	36.792
			Recaudación de arrendos	32.621		41.276	
76.546.890-6	Inversiones del Río Edwards Ltda	Relacionada del controlador	Arrendos cobrados	37.544	36.002	44.630	42.328
			Recaudación de arrendos	37.544	-	44.630	-
76.418.751-2	4 Life Seguros de Vida S.A.	Relacionada del controlador	Arrendos cobrados	102.381	100.550	106.875	100.118
			Recaudación de arrendos	113.395	-	96.638	-

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 2022 y 2021 (no auditados) y al 31 de diciembre de 2021
(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

En el total de las remuneraciones del personal clave del Directorio y gerencia por el período comprendido al 30 de septiembre de 2022 y 2021 corresponde sólo a aquellos que tienen remuneración por la Sociedad y se presentan en el rubro Gastos de Administración en el Estado de Resultados Integrales por función.

	N° de ejecutivos	30.09.2022 M\$	30.06.2021 M\$
Directores	2	28.360	26.692
Ejecutivos Claves	5	183.683	137.544
		212.043	164.236

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
		Juan Ignacio Silva	Control de Gestión
		Miguel Soto	Subgerente administración y contratos

c) Compensaciones del personal clave de la Gerencia

Al 30 de septiembre de 2022 y al 31 de diciembre de 2021, 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 2022 y 2021 (no auditados) y al 31 de diciembre de 2021
(Expresados en miles de pesos chilenos – M\$)

NOTA 11 - Inventarios

Al 30 de septiembre de 2022 y al 31 de diciembre de 2021, el saldo de Inventarios es el siguiente:

Inventarios	30.09.2022 M\$	31.12.2021 M\$
Unidades Terminadas	1.160.193	3.014.572
Total Inventarios corrientes	1.160.193	3.014.572
Terreno futuro desarrollo inmobiliario	6.148.041	6.148.041
Obras en curso	1.526.106	1.445.497
Totales Inventarios no corrientes	7.674.147	7.593.538
Totales	8.834.340	10.608.110

Los inventarios informados en los presentes estados financieros 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 2022 y al 31 de diciembre de 2021, la Sociedad reconoció como inventarios corrientes M\$1.160.193 y M\$3.014.572 respectivamente.
- Costos inventarios corrientes:** Durante los ejercicios terminados al 30 de septiembre de 2022 y 2021, La Sociedad reconoció como costo de ventas de inventarios M\$321.334 y M\$12.824.132 respectivamente, los que se presentan en Nota 22 b).
- 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 2022 y al 31 de diciembre de 2021 la Sociedad ha constituido para fines de los Estados Financieros Intermedios la provisión de impuesto a la renta de primera categoría, la cual se determinó en base a las disposiciones legales y tributaria vigente.

b) Activos por Impuestos Corrientes

Al 30 de septiembre de 2022 y al 31 de diciembre de 2021, la Sociedad presenta en este rubro el siguiente detalle:

Activos por Impuestos Corrientes	30.09.2022 M\$	31.12.2021 M\$
Pagos Provisionales Mensuales	660.469	835.505
Provisión PPM	(47.883)	(70.485)
Provisión Impuesto a la Renta	(621.353)	(199.818)
Impuestos por Recuperar	261.188	-
Totales	252.421	565.202

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A. Y FILIALES

Notas a los Estados Financieros Consolidados Intermedios
al 30 de septiembre de 2022 y 2021 (no auditados) y al 31 de diciembre de 2021
(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 2022 y al 31 de diciembre de 2021, la Sociedad presenta en este rubro el siguiente detalle:

Pasivos por Impuestos Corrientes	30.09.2022 M\$	31.12.2021 M\$
Pagos Provisionales Mensuales	-	1.222.107
Impuestos por Recuperar	-	21.180
Crédito por Donaciones	-	40.635
Provisión PPM	-	(21.064)
Provisión Impuesto a la Renta	-	(1.788.398)
Totales	-	(525.540)

d) Resultado por impuestos a las ganancias

Al 30 de septiembre de 2022 y 2021, 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	30.09.2022 M\$	30.06.2021 M\$
Provisión impuesto a la renta	(559.966)	(2.119.273)
Efectos por impuesto diferido	(1.484.004)	(238.283)
Totales	(2.043.970)	(2.357.556)

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A. Y FILIALES

Notas a los Estados Financieros Consolidados Intermedios
al 30 de septiembre de 2022 y 2021 (no auditados) y al 31 de diciembre de 2021
(Expresados en miles de pesos chilenos – M\$)

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

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 2022 y al 31 de diciembre 2021.

Al 30 de septiembre de 2022 y al 31 de diciembre de 2021, la Sociedad presenta lo siguiente por impuestos diferidos neto:

Impuesto Diferido	30.09.2022		31.12.2021	
	Activos M\$	Pasivos M\$	Activos M\$	Pasivos M\$
Provisión para vacaciones	13.982	-	13.482	-
Provisión incobrabilidad	19.716	-	20.083	-
Ingresos Percibidos por Adelantado	7.225	-	6.397	-
Inventarios	122.748	-	202.095	-
Perdida Fiscales	316	-	9.749	-
Fluctuación Nota Estructurada	17.993			
Valorización y depreciación de PI, PPE	-	41.904.241	-	40.490.063
Impuestos diferidos	181.980	41.904.241	251.806	40.490.063
Impuestos diferidos, neto		41.722.261		40.238.257

f) Movimientos por impuestos diferidos del Estado de Situación Financiera

Movimientos en pasivos por impuestos diferidos	30.09.2022		31.12.2021	
	Activos M\$	Pasivos M\$	Activos M\$	Pasivos M\$
Activos y Pasivos por impuestos diferidos, saldo inicial	251.806	40.490.063	967.259	37.925.018
Incremento (Decremento) en activo y pasivo por impuestos diferidos	(69.826)	1.414.178	(715.453)	2.565.045
Total Movimientos por Impuestos diferidos	181.980	41.904.241	251.806	40.490.063

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 2022 y 2021.

Conciliación de Impuesto a la Renta	Tasa de impuesto %	30.09.2022 M\$	Tasa de impuesto %	30.09.2021 M\$
Ganancia Contable (Antes de Impuestos)		11.785.754		13.600.458
Gastos por Impuestos utilizando Tasa Legal	27,00	(3.182.154)	27,00	(3.672.124)
Efecto impositivo por diferencias permanentes	(9,17)	(1.081.326)	1,53	207.452
Otros Efectos por conciliación entre resultado contable y resultado por impuestos	(0,48)	(56.858)	2,21	301.040
Total Ajustes al gasto por impuestos utilizando la tasa legal	(9,66)	(1.138.184)	3,74	508.492
(Gastos) beneficios por Impuestos utilizando Tasa Efectiva	17,34	(2.043.970)	30,74	(3.163.632)

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A. Y FILIALES

Notas a los Estados Financieros Consolidados Intermedios
al 30 de septiembre de 2022 y 2021 (no auditados) y al 31 de diciembre de 2021
(Expresados en miles de pesos chilenos – M\$)

NOTA 13 - Otros activos no financieros

Al 30 de septiembre de 2022 y al 31 de diciembre de 2021, la Sociedad presenta en el rubro de otros activos no financieros el siguiente detalle:

Otros activos no financieros corrientes	30.09.2022 M\$	31.12.2021 M\$
Fondos por rendir	2.079	9.532
Valores por recuperar	4.304	63.996
Remanente IVA CF	1.488.241	1.581.480
Totales otros activos no financieros corrientes	1.494.624	1.655.008
Otros activos no financieros no corrientes	30.09.2022 M\$	31.12.2021 M\$
Gastos pagados por anticipados	247.127	115.313
Intangibles	47.927	-
Garantías entregadas	9.338	9.338
Totales otros activos no financieros no corrientes	304.392	124.651

NOTA 14 - Propiedades, planta y equipos

(a) La composición del rubro al 30 de septiembre de 2022 y al 31 de diciembre de 2021 es la siguiente:

Propiedades, planta y equipos, neto	30.09.2022 M\$	31.12.2021 M\$
Maquinaria y equipos	323.946	56.106
Vehículos	2.349	3.162
Muebles y útiles	256.392	304.299
Obras de Arte	-	47.927
Totales propiedades, planta y equipos, neto	582.687	411.494
Propiedades, planta y equipos, bruto	30.09.2022 M\$	31.12.2021 M\$
Maquinaria y equipos	418.645	124.489
Vehículos	7.588	7.588
Instalaciones	11.686	11.686
Muebles y útiles	560.550	548.443
Obras de Arte	-	47.927
Totales propiedades, planta y equipos, bruto	998.469	740.134
Depreciación acumulada y deterioro	30.09.2022 M\$	31.12.2021 M\$
Maquinaria y equipos	(94.698)	(68.383)
Vehículos	(5.240)	(4.426)
Instalaciones	(11.686)	(11.686)
Muebles y útiles	(304.158)	(244.144)
Totales depreciación acumulada y deterioro	(415.782)	(328.639)

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A. Y FILIALES

Notas a los Estados Financieros Consolidados Intermedios
al 30 de septiembre de 2022 y 2021 (no auditados) y al 31 de diciembre de 2021
(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 2022	Conceptos	Terrenos M\$	Maquinarias y equipos M\$	Vehículos M\$	Muebles y útiles M\$	Obras de Arte M\$	Totales M\$
Saldo inicial, neto	01.01.2022	-	56.106	3.162	304.299	47.927	411.494
Movimientos:	Adiciones	-	294.155	-	12.107	-	306.262
	Reclasificaciones	-	-	-	-	(47.927)	(47.927)
	Bajas o Ventas	-	-	-	-	-	-
	Depreciación del Ejercicio	-	(26.315)	(813)	(60.014)	-	(87.142)
	Movimientos, totales	-	267.841	(813)	(47.907)	(47.927)	171.193
	Saldos Finales	-	323.946	2.349	256.392	-	582.687

31 de diciembre de 2021	Conceptos	Terrenos M\$	Maquinarias y equipos M\$	Vehículos M\$	Muebles y útiles M\$	Obras de Arte M\$	Totales M\$
Saldo inicial, neto	01.01.2021	2.283.039	62.454	4.246	364.134	44.808	2.758.681
Movimientos:	Adiciones	-	11.046	-	32.648	6.800	50.494
	Reclasificaciones	(2.283.039)	-	-	-	(3.681)	(2.286.720)
	Bajas o Ventas	-	-	-	(14.612)	-	(14.612)
	Depreciación del Ejercicio	-	(17.394)	(1.084)	(77.871)	-	(96.349)
	Movimientos, totales	(2.283.039)	(6.348)	(1.084)	(59.835)	3.119	(2.347.187)
	Saldos Finales	-	56.106	3.162	304.299	47.927	411.494

(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 2022 y 2021 se detalla a continuación:

Depreciación del ejercicio	30.09.2022 M\$	30.09.2021 M\$
Maquinaria y equipos	26.315	13.009
Vehículos	813	813
Muebles y útiles	60.014	57.801
Total	87.142	71.623

El cargo a resultados por depreciación al 30 de septiembre de 2022 y 2021 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 2022 y al 31 de diciembre de 2021, 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 2022 y 2021 (no auditados) y al 31 de diciembre de 2021
(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 2022 y al 31 de diciembre de 2021, 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 2022 y al 31 de diciembre de 2021, 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 2022, 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	91	11.671	11.671	-
Instalaciones	4	11.686	11.686	-
Muebles y útiles	90	7.842	7.842	-
Total	185	31.199	31.199	-

- (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 2022 y al 31 de diciembre de 2021 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 2022 y 2021 (no auditados) y al 31 de diciembre de 2021
(Expresados en miles de pesos chilenos – M\$)

NOTA 15 - Propiedades de inversión

(a) La composición del rubro al 30 de septiembre de 2022 y al 31 de diciembre de 2021 es la siguiente:

Propiedades de Inversión	30.09.2022 M\$	31.12.2021 M\$
Terrenos (*)	119.960.148	113.728.174
Edificios y construcciones (*)	92.862.978	88.096.313
Total propiedades de inversión	212.823.126	201.824.487

(*) 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 2022	Conceptos	Terrenos M\$	Edificios y construcciones M\$	Totales M\$
Saldo inicial, neto	01.01.2022	113.728.174	88.096.313	201.824.487
Movimientos:	Adiciones	-	100.436	100.436
	Valor Razonable	6.231.974	3.025.897	9.257.871
	Reclasificaciones	-	1.640.332	1.640.332
Movimientos, totales		6.231.974	4.766.665	10.998.639
Saldos Finales al 30 de septiembre 2022		119.960.148	92.862.978	212.823.126

31 de diciembre 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	1.110.511	4.119.664	5.230.175
	Valor Razonable	6.292.494	(49.962)	6.242.533
	Reclasificaciones	(555.294)	2.838.333	2.283.039
Movimientos, totales		6.847.711	6.908.036	13.755.747
Saldos Finales al 31 de diciembre 2021		113.728.174	88.096.313	201.824.487

(c) Los ingresos provenientes de rentas y gastos directos de operación de propiedades de inversión al 30 de septiembre de 2022 y 2021, son los siguientes:

Ingresos por arriendo	30.09.2022 M\$	30.09.2021 M\$
Ingresos por arriendo de propiedades de inversión (*)	10.738.816	8.300.947
Total	10.738.816	8.300.947

(*) 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 2022 y 2021 (no auditados) y al 31 de diciembre de 2021
(Expresados en miles de pesos chilenos – M\$)

NOTA 15 - Propiedades de Inversión (Continuación)

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

- Pagos futuros mínimos de los arrendamientos operativos:

Pagos Futuros mínimos arriendos operativos	30.09.2022	31.12.2021
	M\$	M\$
Hasta un año	12.151.668	11.531.748
Entre uno y cinco años	39.682.781	37.121.286
Más de cinco años	37.590.185	35.632.071
Total	89.424.634	84.285.105

- 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 2022 y al 31 de diciembre de 2021.

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 2022 y al 31 de diciembre de 2021 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 2022 y al 31 de diciembre de 2021 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 2022 y 2021 (no auditados) y al 31 de diciembre de 2021
(Expresados en miles de pesos chilenos – M\$)

NOTA 15 - Propiedades de Inversión (Continuación)

(e) Las propiedades 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 2022 y al 31 de diciembre de 2021 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 2022 y al 31 de diciembre de 2021 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 2022 y al 31 de diciembre de 2021 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 2022 y 31 de diciembre de 2021 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 2022 y 2021 (no auditados) y al 31 de diciembre de 2021
(Expresados en miles de pesos chilenos – M\$)

NOTA 16 - Otros pasivos financieros

La composición de los otros pasivos financieros es la siguiente:

Obligaciones Corrientes		30.09.2022 M\$	31.12.2021 M\$
Obligaciones con el público	(a)	573.709	196.969
Obligaciones con Banco	(b)	752.449	752.449
Obligaciones por contrato forward	(c)	155.803	-
Total Corriente		1.481.961	949.418
Obligaciones No Corrientes		30.09.2022 M\$	31.12.2021 M\$
Obligaciones con el público		33.609.465	30.372.295
Obligaciones con Banco		564.337	1.128.673
Total No Corriente		34.173.802	31.500.968

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 2022 y al 31 de diciembre de 2021. 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
	01.01.2022	Total	Intereses Devengados M\$	Otros Cambios M\$ (*)	30.09.2022
Préstamos Bancarios	1.881.122	(564.337)	-	-	1.316.785
Emisión de Bonos	30.569.264	(642.847)	632.433	2.109.749	32.668.599
Total	32.450.386	(1.207.184)	632.433	2.109.749	33.985.384

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 M\$ (*)	31.12.2021
Préstamos Bancarios	2.474.877	(752.449)	75.255	83.439	1.881.122
Emisión de Bonos	28.613.310	(1.190.709)	1.183.232	1.963.431	30.569.264
Total	31.088.187	(1.943.158)	1.258.487	2.046.870	32.450.386

(*) 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 2022 y 2021 (no auditados) y al 31 de diciembre de 2021
(Expresados en miles de pesos chilenos – M\$)

NOTA 16 - Otros pasivos financieros (Continuación)

a) Obligaciones con el público.

30.09.2022											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 2 años M\$	2 a 3 años M\$	3 a 4 años M\$	4 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	-	573.709	-	3.035.906	3.041.801	3.047.948	3.054.374	21.429.436	34.183.174		
Totales											4,3	4,0	-	573.709	-	3.035.906	3.041.801	3.047.948	3.054.374	21.429.436	34.183.174

31.12.2021											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 2 años M\$	2 a 3 años M\$	3 a 4 años M\$	4 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	-	196.969	-	2.746.436	2.751.768	2.757.329	2.763.143	19.353.619	30.569.264		
Totales											4,3	4,0	-	196.969	-	2.746.436	2.751.768	2.757.329	2.763.143	19.353.619	30.569.264

Detalle de Emisiones de obligaciones con el público vigentes al 30 de junio de 2022:

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 2022 y 2021 (no auditados) y al 31 de diciembre de 2021
(Expresados en miles de pesos chilenos – M\$)

NOTA 16 - Otros pasivos financieros (Continuación)

b) Obligaciones con Banco.

30.09.2022														
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	CLP	99.862	299.586	399.448	299.586		-	-	-	299.586	699.034
Mensual	97.030.000-7	3,5	4,56	CLP	88.250	264.751	353.001	264.751		-	-	-	264.751	617.752
Totales					188.112	564.337	752.449	564.337	-	-	-	-	564.337	1.316.786

31.12.2021														
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	CLP	99.862	299.586	399.448	599.172		-	-	-	599.172	998.620
Mensual	97.030.000-7	3,5	4,56	CLP	88.250	264.751	353.001	529.501		-	-	-	529.501	882.502
Totales					188.112	564.337	752.449	1.128.673	-	-	-	-	1.128.673	1.881.122

Detalle de Préstamos con el Banco vigentes al 31 de diciembre de 2021:

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

c) Obligación por contrato forward

El detalle de los instrumentos financieros al 30 de septiembre de 2022 es el siguiente

30.09.2022 Tipo de Contrato	Sociedad	Contraparte	Naturaleza del riesgo cubierto	Plazo de vencimiento a expiración	Rubro	Derecho		Obligaciones		Valor Razonable M\$
						Moneda	Monto M\$	Moneda	Monto M\$	
Forward	Sociedad Rentas Comerciales S.A	Btg Pactual	Tipo de Cambio	23-02-2023	Pasivo	CLP	753.593	USD	909.396	(155.803)

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A. Y FILIALES

Notas a los Estados Financieros Consolidados Intermedios
al 30 de septiembre de 2022 y 2021 (no auditados) y al 31 de diciembre de 2021
(Expresados en miles de pesos chilenos – M\$)

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

Al 30 de septiembre de 2022 y a 31 de diciembre de 2021, el detalle es el siguiente:

Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	30.09.2022 M\$	31.12.2021 M\$
Proveedores de bienes y servicios (a)	116.162	195.577
Honorarios	11.918	10.726
Otras cuentas por pagar	255.388	131.877
Totales	383.468	338.180

(a) El detalle de los proveedores con pagos al día y pagos vencidos al 30 de septiembre de 2022 y al 31 de diciembre de 2021 es el siguiente:

i. Proveedores con pagos al día

30.09.2022							
Tipo de proveedor	Montos según plazos de pago						Total M\$ al 30.09.2022
	Hasta 30 días M\$	31-60 M\$	61-90 M\$	91-120 M\$	121-365 M\$	366-más M\$	
Bienes	2.981	-	-	-	-	-	2.981
Servicios	118.460	-	-	-	-	-	118.460
Total	121.441	-	-	-	-	-	121.441

31.12.2021							
Tipo de proveedor	Montos según plazos de pago						Total M\$ al 31.12.2021
	Hasta 30 días M\$	31-60 M\$	61-90 M\$	91-120 M\$	121-365 M\$	366-más M\$	
Bienes	5.637	-	-	-	-	-	5.637
Servicios	177.458	-	-	-	-	-	177.458
Total	183.095	-	-	-	-	-	183.095

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A. Y FILIALES

Notas a los Estados Financieros Consolidados Intermedios
al 30 de septiembre de 2022 y 2021 (no auditados) y al 31 de diciembre de 2021
(Expresados en miles de pesos chilenos – M\$)

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

ii. Proveedores con pagos vencidos

30.09.2022							
Tipo de proveedor	Montos según plazos de pago						Total M\$ al 30.09.2022
	Hasta 30 días M\$	31-60 M\$	61-90 M\$	91-120 M\$	121-180 M\$	181-más M\$	
Bienes	-	-	-	493	-	(1.631)	(1.138)
Servicios	-	(210)	(6.603)	64	24	2.584	(4.141)
Total	-	(210)	(6.603)	557	24	953	(5.279)

31.12.2021							
Tipo de proveedor	Montos según plazos de pago						Total M\$ al 31.12.2021
	Hasta 30 días M\$	31-60 M\$	61-90 M\$	91-120 M\$	121-180 M\$	181-más M\$	
Bienes	-	-	-	-	-	(1.531)	(1.531)
Servicios	-	172	59	1.545	-	12.237	14.013
Total	-	172	59	1.545	-	10.706	12.482

Las cifras que se presentan como proveedores con pagos vencidos al 30 de septiembre 2022 y al 31 de diciembre de 2021, son principalmente 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 2022 y al 31 de diciembre de 2021, en el rubro otros pasivos no financieros corrientes y no corrientes, se presenta lo siguiente:

Otros Pasivos no Financieros, Corriente	30.09.2022 M\$	31.12.2021 M\$
Reservas inmobiliarias	1.000	-
Promesas compraventa departamentos	-	14.256
Totales	1.000	14.256

Otros Pasivos no Financieros, No Corriente	30.09.2022 M\$	31.12.2021 M\$
Valores recibidos en garantía (*)	272.064	215.630
Totales	272.064	215.630

(*) Corresponde a valores recibidos en garantía contractuales por arriendos.

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A. Y FILIALES

Notas a los Estados Financieros Consolidados Intermedios
al 30 de septiembre de 2022 y 2021 (no auditados) y al 31 de diciembre de 2021
(Expresados en miles de pesos chilenos – M\$)

NOTA 19 - Patrimonio

Los movimientos experimentados por el patrimonio al 30 de septiembre de 2022 y al 31 de diciembre de 2021 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
Serie Única	9.000.000	9.000.000

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

Entre el 30 de septiembre de 2022 y al 31 de diciembre de 2021, 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.

Al 30 de septiembre de 2022

En la Junta Ordinaria de Accionistas celebrada el 18 de abril de 2022, la Sociedad acordó distribuir un 20.0388% de las utilidades originadas durante el ejercicio 2021 como lo que equivale a \$3.096.000.000, correspondiendo a \$344 por acción, que deberá pagarse antes del día 30 de abril de 2022, en las oficinas de la sociedad ubicadas en Avenida Alonso de Córdova 4.125, oficina 401, Vitacura.

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A. Y FILIALES

Notas a los Estados Financieros Consolidados Intermedios
al 30 de septiembre de 2022 y 2021 (no auditados) y al 31 de diciembre de 2021
(Expresados en miles de pesos chilenos – M\$)

NOTA 19 - Patrimonio (Continuación)

Con fecha 27 de abril de 2022, en las oficinas ubicadas en Avenida Alonso de Córdova 4125, piso 4, comuna de Vitacura, la Sociedad efectuó el pago de dividendos a sus Accionistas debidamente inscritos, por acuerdo adoptado en Junta Extraordinaria de Accionistas del día 18 de abril de 2022, lo que equivale a la cantidad total de M\$3.096.000, correspondiente a \$344 por acción, el cual se realizó con cargo al fondo de Utilidades Acumuladas.

La Sociedad se acogió al régimen legal transitorio y opcional establecido en el artículo vigésimo quinto transitorio de la ley N°21.210, relativa al ISFUT según lo instruido en la Circular 43, del 24 de junio de 2020, pago por cuenta de los accionistas la cantidad de M\$1.071.080 el 29 de abril de 2022.

Al 31 de diciembre de 2021

Con fecha 23 de diciembre de 2021, en las oficinas ubicadas en Avenida Alonso de Córdova 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, correspondiente a \$1.666 por acción, el cual se realizó con cargo al fondo de Utilidades Acumuladas.

Con fecha 24 de marzo de 2021, en las oficinas ubicadas en Avenida Alonso de Córdova 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, correspondiente a \$1.388 por acción, el cual se realizó con cargo al fondo de Utilidades

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 FILIALES

Notas a los Estados Financieros Consolidados Intermedios
al 30 de septiembre de 2022 y 2021 (no auditados) y al 31 de diciembre de 2021
(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:

Ganancia básica por acción		30.09.2022	31.12.2021
Ganancia atribuible a los controladores	M\$	9.741.784	15.450.027
Número de acciones comunes en circulación	Unidades	9.000.000	9.000.000
Ganancia básica por acción	\$	1.082,42	1.716,67

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 FILIALES

Notas a los Estados Financieros Consolidados Intermedios
al 30 de septiembre de 2022 y 2021 (no auditados) y al 31 de diciembre de 2021
(Expresados en miles de pesos chilenos – M\$)

NOTA 21 - Activos y pasivos financieros

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

30.09.2022	Corriente M\$	No corriente M\$	Valor razonable M\$	Costo amortizado M\$
Activos				
Efectivo y equivalentes al efectivo	6.572.579	-	6.440.211	132.368
Otros Activos Financieros	3.529.535	-	3.529.535	-
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	463.026	-	-	463.026
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas	202.397	-	-	202.397
Totales	10.767.537	-	9.969.746	797.791
Pasivos				
Otros pasivos financieros	1.481.961	34.173.802	-	35.655.763
Cuentas por pagar y otras cuentas por pagar	383.468	-	-	383.468
Cuentas por pagar a entidades relacionadas	3.613.816	-	-	3.613.816
Totales	5.479.245	34.173.802	-	39.653.047
31.12.2021	Corriente M\$	No corriente M\$	Valor razonable M\$	Costo amortizado M\$
Activos				
Efectivo y equivalentes al efectivo	9.736.515	-	9.374.788	361.727
Otros Activos Financieros	91.159	-	91.159	-
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	618.315	-	-	618.315
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas	194.450	-	-	194.450
Totales	10.640.439	-	9.465.947	1.174.492
Pasivos				
Otros pasivos financieros	949.418	31.500.968	-	32.450.386
Cuentas por pagar y otras cuentas por pagar	338.180	-	-	338.180
Cuentas por pagar a entidades relacionadas	4.209.091	-	-	4.209.091
Totales	5.496.689	31.500.968	-	36.997.657

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A. Y FILIALES

Notas a los Estados Financieros Consolidados Intermedios
al 30 de septiembre de 2022 y 2021 (no auditados) y al 31 de diciembre de 2021
(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	01.01.2022 30.09.2022	01.01.2021 30.09.2021	01.07.2022 30.09.2022	01.07.2021 30.09.2021
Ingresos arriendos a terceros	4.823.329	2.980.533	2.596.405	874.838
Ingresos arriendos a empresas relacionadas	5.915.487	5.320.414	2.038.342	1.857.990
Ingresos por ventas departamentos	534.979	23.350.030	350.437	5.021.517
Total Ingresos ordinarios	11.273.796	31.650.977	4.985.185	7.754.345

b) Costos de ventas

Costo de Venta	01.01.2022 30.09.2022	01.01.2021 30.09.2021	01.07.2022 30.09.2022	01.07.2021 30.09.2021
Contribuciones	(1.335.082)	(1.048.849)	(425.145)	(353.071)
Costo de ventas departamentos Nota 11	(321.334)	(12.824.132)	(197.040)	(2.603.678)
Otros gastos de inmuebles	(2.011.592)	(782.300)	(1.586.582)	(308.504)
Total Costos de venta	(3.668.009)	(14.655.281)	(2.208.768)	(3.265.253)

c) Otros ingresos por Función

Otros Ingresos por Función	01.01.2022 30.09.2022	01.01.2021 30.09.2021	01.07.2022 30.09.2022	01.07.2021 30.09.2021
Ganancia (Pérdida) V.Razonable	9.257.872	-	-	-
Total Otros Ingresos por Función	9.257.872	-	-	-

En el directorio realizado el 01 de junio de 2022, se aprueba realizar tasaciones de manera parcelada con el objeto de entregar resultados más certeros conforme a la valorización de los inmuebles y evitar que todo el monto sea reflejado solo en diciembre de cada año.

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A. Y FILIALES

Notas a los Estados Financieros Consolidados Intermedios
al 30 de septiembre de 2022 y 2021 (no auditados) y al 31 de diciembre de 2021
(Expresados en miles de pesos chilenos – M\$)

NOTA 23 - Gastos de administración

El detalle de los gastos de administración al 30 de septiembre de 2022 y 2021, es el siguiente:

Gastos de administración y venta	01.01.2022 30.09.2022	01.01.2021 30.09.2021	01.07.2022 30.09.2022	01.07.2021 30.09.2021
Sueldos, salarios y bonificaciones del personal (1)	(604.073)	(562.149)	(191.480)	(256.177)
Asesorías	(127.893)	(191.310)	(41.753)	(86.124)
Patentes municipales	(212.422)	(229.600)	(53.333)	(76.265)
Deudores incobrables	1.358	143.416	(18.212)	49.167
Castigo Deudas incobrables	(8.077)	(10.831)	(411)	(7.070)
Nuevos proyectos	-	(28.022)	-	(27.446)
Gastos generales de administración	(221.608)	(302.849)	(107.216)	(135.823)
Depreciación del ejercicio	(87.142)	(71.624)	(37.456)	(24.336)
Total Gastos de administración y venta	(1.259.857)	(1.252.968)	(449.861)	(564.074)

1) La composición de los gastos de personal para cada período es la siguiente:

Gastos de Personal	01.01.2022 30.09.2022	01.01.2021 30.09.2021	01.07.2022 30.09.2022	01.07.2021 30.09.2021
Sueldos y salarios	(536.185)	(500.065)	(170.324)	(240.105)
Beneficios a corto plazo a los empleados	(13.982)	(12.804)	(2.077)	906
Leyes Sociales	(11.708)	(12.343)	(3.703)	(4.359)
Otros gastos de personal	(42.198)	(36.937)	(15.376)	(12.619)
Totales	(604.073)	(562.149)	(191.480)	(256.177)

NOTA 24 – Otros Gastos por Función

El detalle de los otros gastos por función al 30 de septiembre de 2022 y 2021, es el siguiente:

Otros Gastos, por Función	01.01.2022 30.09.2022	01.01.2021 30.09.2021	01.07.2022 30.09.2022	01.07.2021 30.09.2021
Intereses y Multas sobre impuesto	(3.298)	(16)	(2.147)	-
Donaciones	(32.500)	(20.000)	-	-
Total Ingresos Financieros	(35.798)	(20.016)	(2.147)	-

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A. Y FILIALES

Notas a los Estados Financieros Consolidados Intermedios
al 30 de septiembre de 2022 y 2021 (no auditados) y al 31 de diciembre de 2021
(Expresados en miles de pesos chilenos – M\$)

NOTA 25 - Ingresos financieros

Al 30 de septiembre de 2022 y 2021 se presentan en ingresos financieros por los siguientes conceptos:

Resultados con unidades reajustables	01.01.2022 30.09.2022	01.01.2021 30.09.2021	01.07.2022 30.09.2022	01.07.2021 30.09.2021
Reajustes percibidos	213.723	121.355	83.549	39.925
Reajustes devengados	(3.314.593)	(614.154)	(1.166.311)	52.272
Diferencia tipo de cambio USD	161.240	-	28.160	-
Totales	(2.939.630)	(492.799)	(1.054.602)	92.197

NOTA 26 - Costos financieros

Al 30 de septiembre de 2022 y 2021 se presentan costos financieros por los siguientes conceptos:

Costos Financieros	01.01.2022 30.09.2022	01.01.2021 30.09.2021	01.07.2022 30.09.2022	01.07.2021 30.09.2021
Intereses devengados por Bonos	(985.970)	(874.211)	(353.537)	(299.337)
Comisiones Bancarias	(6.137)	(8.904)	(860)	(1.839)
Intereses pagados a Bancos e Instituciones	(41.633)	(58.317)	(12.334)	(17.647)
Intereses pagados a EE.RR	(160.657)	-	(50.862)	-
Comisión corredores de bolsa	(1.092)	-	-	-
Pérdida Fondos Mutuos	-	(688.023)	-	(227.303)
Total Costos Financieros	(1.195.489)	(1.629.455)	(417.593)	(546.126)

NOTA 27 - Resultados por unidades de reajuste y diferencia de cambio.

El detalle del resultado por unidades de reajuste al 30 de septiembre de 2022 y 2021, es el siguiente:

Resultados con unidades reajustables	01.01.2022 30.09.2022	01.01.2021 30.09.2021	01.07.2022 30.09.2022	01.07.2021 30.09.2021
Reajustes percibidos	213.723	121.355	83.549	39.925
Reajustes devengados	(3.314.593)	(614.154)	(1.166.311)	52.272
Diferencia tipo de cambio USD	161.240	-	28.160	-
Totales	(2.939.630)	(492.799)	(1.054.602)	92.197

(*) Diferencia tipo de cambio corresponde a la actualización de la Nota de Estructurada

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A. Y FILIALES

Notas a los Estados Financieros Consolidados Intermedios
al 30 de septiembre de 2022 y 2021 (no auditados) y al 31 de diciembre de 2021
(Expresados en miles de pesos chilenos – M\$)

NOTA 28 - Medio ambiente

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

NOTA 29 - Políticas de gestión de riesgos

Administración de Riesgos Financieros

La Gerencia de Administración y finanzas 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.

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A. Y FILIALES

Notas a los Estados Financieros Consolidados Intermedios
al 30 de septiembre de 2022 y 2021 (no auditados) y al 31 de diciembre de 2021
(Expresados en miles de pesos chilenos – M\$)

NOTA 29 - Políticas de gestión de riesgos (continuación)

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.

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 encuentra 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.
- **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 30 de septiembre de 2022, la Sociedad mantiene indicadores financieros sólidos, dispone de liquidez y capacidad de generar líneas de financiamiento, que le permiten enfrentar eventuales requerimientos financieros sin afectar el normal desenvolvimiento del negocio.

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. Y FILIALES

Notas a los Estados Financieros Consolidados Intermedios
al 30 de septiembre de 2022 y 2021 (no auditados) y al 31 de diciembre de 2021
(Expresados en miles de pesos chilenos – M\$)

NOTA 29 - Políticas de gestión de riesgos (continuación)

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.

Riesgo de Liquidez

30.09.2022								
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	-	-	1.557.194	3.114.388	3.114.388	3.114.388	23.357.871	34.258.229
Intereses	678.450	678.450	1.356.900	1.264.382	1.141.025	1.017.675	3.700.636	9.837.518
Totales	678.450	678.450	2.914.094	4.378.770	4.255.413	4.132.063	27.058.507	44.095.747

31.12.2021								
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	-	-	-	2.817.434	2.817.434	2.817.434	22.539.437	30.991.739
Intereses	-	1.227.521	1.227.521	1.199.622	1.088.027	976.432	3.794.158	9.513.281
Totales	-	1.227.521	1.227.521	4.017.056	3.905.461	3.793.866	26.333.595	40.505.020

Riesgo de Crédito

El concepto de riesgo de crédito es empleado por Sociedad de Rentas Comerciales S.A. para referirse a aquella incertidumbre financiera, a distintos horizontes de tiempo, relacionada con el cumplimiento de las obligaciones suscritas por contrapartes, al momento de ejercer derechos contractuales para recibir efectivo u otros activos financieros por parte de Sociedad de Rentas Comerciales S.A. En términos de la exposición al riesgo de crédito y su concentración por tipo de instrumento financiero, la Sociedad presenta la siguiente distribución al 30 de septiembre de 2022 y al 31 de diciembre de 2021:

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A. Y FILIALES

Notas a los Estados Financieros Consolidados Intermedios
al 30 de septiembre de 2022 y 2021 (no auditados) y al 31 de diciembre de 2021
(Expresados en miles de pesos chilenos – M\$)

NOTA 29 - Políticas de gestión de riesgos (continuación)

30.09.2022					
Clasificaciones	Grupo M\$	Tipo M\$	Contraparte	Exposición M\$	Exposición %
Valor Justo con cambios en resultados	Efectivo y equivalentes al efectivo	Fondos Mutuos	Bancos	6.440.211	59,81
Valor Justo con cambios en resultados	Otros Activos Financieros	Otros Activos Financieros	Bancos	3.529.535	32,78
Préstamos y cuentas por cobrar	Efectivo y equivalentes al efectivo	Saldos en banco	Bancos	132.368	1,23
Préstamos y cuentas por cobrar	Deudores comerciales y otras ctas por cobrar	Deudores comerciales	Cliente nacionales	463.026	4,30
Préstamos y cuentas por cobrar	Empresas Relacionadas	Ctas por cobrar entidades relacionadas	Cientes relacionados	202.397	1,88
Exposición Total				10.767.537	100,00

31.12.2021					
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	5.407.936	50,82
Valor Justo con cambios en resultados	Efectivo y equivalentes al efectivo	Fondos Mutuos	Bancos	3.966.852	37,28
Valor Justo con cambios en resultados	Otros Activos Financieros	Otros Activos Financieros	Bancos	91.159	0,86
Préstamos y cuentas por cobrar	Efectivo y equivalentes al efectivo	Saldos en banco	Bancos	361.727	-
Préstamos y cuentas por cobrar	Deudores comerciales y otras ctas por cobrar	Deudores comerciales	Cliente nacionales	618.315	5,81
Préstamos y cuentas por cobrar	Empresas Relacionadas	Ctas por cobrar entidades relacionadas	Cientes relacionados	194.450	1,83
Exposición Total				10.640.438	96,60

a) **Caracterización general:**

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

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

b) **Efecto de garantías sobre las exposiciones:**

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

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

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

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A. Y FILIALES

Notas a los Estados Financieros Consolidados Intermedios
al 30 de septiembre de 2022 y 2021 (no auditados) y al 31 de diciembre de 2021
(Expresados en miles de pesos chilenos – M\$)

NOTA 29 - Políticas de gestión de riesgos (continuación)

Instrumento	Emisor	CLASIFICACION	
		Feller	ICR
BTG Pactual Money Market Serie F	BTG Pactual Chile S.A. Administradora General de Fondos	AA fm/M1	
Banco Estado - Fondo Compromiso Serie A	Banco Estado S.A. Administradora General de Fondos		AAA fm/M3
Banco Estado - Fondo Ahorro Serie I	Banco Estado S.A. Administradora General de Fondos	-	-
Banco Santander- Fondo Monetario	Santander Asset Management S.A. Administradora General de Fondos		AAA fm/M1

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

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

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

Riesgo de Mercado

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

Riesgo por Tasa de Interés

Al 30 de septiembre de 2022 y al 31 de diciembre de 2021, 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.

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A. Y FILIALES

Notas a los Estados Financieros Consolidados Intermedios
al 30 de septiembre de 2022 y 2021 (no auditados) y al 31 de diciembre de 2021
(Expresados en miles de pesos chilenos – M\$)

NOTA 29 - Políticas de gestión de riesgos (continuación)

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

Jerarquías de valor razonable

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

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

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

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

Al 30 de septiembre de 2022 y al 31 de diciembre de 2021, 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 2022	Nota	Valor razonable registrado M\$	Jerarquía Valor Razonable		
			Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3
			M\$	M\$	M\$
Efectivo y equivalentes al efectivo	6	6.440.211	6.440.211	-	-
Depositos a Plazo		-	-	-	-
Fondos Mutuos		6.440.211	6.440.211	-	-
Otros Activos Financieros	7	3.529.535	3.529.535	-	-
Bonos - Cartera Administrada		3.529.535	3.529.535	-	-
Activos financieros a valor razonable		9.969.746	9.969.746	-	-

Al 31 de diciembre 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	9.374.788	9.374.788	-	-
Depositos a Plazo		5.407.936	5.407.936	-	-
Fondos Mutuos		3.966.852	1.278.385	-	-
Otros Activos Financieros	7	91.159	91.159	-	-
Bonos - Cartera Administrada		91.159	559.591	-	-
Activos financieros a valor razonable		9.465.947	9.465.947	-	-

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A. Y FILIALES

Notas a los Estados Financieros Consolidados Intermedios
al 30 de septiembre de 2022 y 2021 (no auditados) y al 31 de diciembre de 2021
(Expresados en miles de pesos chilenos – M\$)

NOTA 30 - Cauciones obtenidas de terceros

Al 30 de septiembre de 2022 y al 31 de diciembre 2021, la Sociedad no presenta cauciones obtenidas de terceros.

NOTA 31 - Contingencias y restricciones

Al 30 de septiembre de 2022 y al 31 de diciembre 2021, la Sociedad mantiene los siguientes compromisos y contingencias:

- Restricciones asociadas a préstamos bancarios: Al 30 de septiembre de 2022 y al 31 de diciembre de 2021, en los préstamos con Bancos no existen restricciones asociada a ello.
- Otras restricciones: Al 30 de septiembre de 2022 y al 31 de diciembre de 2021, 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	30.09.2022 M\$	31.12.2021 M\$
Pasivos Corrientes	5.480.245	6.036.485
Pasivos No Corrientes	76.168.127	71.954.855
Patrimonio	153.410.755	147.838.051
Total Pasivos y Patrimonio	235.059.127	225.829.391

Razón de Endeudamiento	30.09.2022 M\$	31.12.2021 M\$
Covenants de endeudamiento debe ser menor a 1,5 veces		
Situación Actual		
(Pasivo Corriente + Pasivo No Corriente) / Patrimonio veces	0,532	0,528
Cumplimiento Covenants	cumple	cumple
Holgura de endeudamiento	148.467.761	143.765.737

- 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.

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A. Y FILIALES

Notas a los Estados Financieros Consolidados Intermedios
al 30 de septiembre de 2022 y 2021 (no auditados) y al 31 de diciembre de 2021
(Expresados en miles de pesos chilenos – M\$)

NOTA 31 - Contingencias y restricciones (Continuación)

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

Garantías	30.09.2022 M\$	31.12.2021 M\$
a) Activos totales	235.059.127	225.829.391
b) Activos en garantía (pre contrato)	-	-
c) Activos en garantía (post contrato)	-	-
Covenants de garantías menor o igual al 10% del total de activos	-	-
Situación Actual (c / a)	0%	0%
Porcentaje de Cumplimiento Covenants	100%	100%
Holgura	23.505.913	22.582.939

* 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 2022 y al 31 de diciembre de 2021 no ha constituido nuevas garantías posteriores a la firma del contrato con el Banco BICE, correspondiente a la colocación de bonos serie C por UF 1.000.000.-

NOTA 32 - Hechos posteriores

Entre el 01 de octubre de 2022 y la fecha de emisión de los presentes Estados Financieros Consolidados Intermedios, no existen otros hechos de carácter financiero o de otra índole que pudieran afectar la situación financiera intermedia de la Sociedad, o la interpretación de estos.