NEO RENTAS
Administradora General de Fondos

Estados Financieros

NEORENTAS S.A.
ADMINISTRADORA GENERAL DE FONDOS

Santiago, Chile
al 31 de marzo de 2021 y 31 de diciembre de 2020

Estados Financieros

NEORENTAS S.A.
ADMINISTRADORA GENERAL DE FONDOS

Indice

Estados Financieros

Estados de Situación Financiera 3
Estados de Resultados Integrales 4
Estados de Cambios en el Patrimonio 5
Estados de Flujo de Efectivo 6
Notas a los Estados Financieros 7

$: Pesos chilenos
M$: Miles de pesos chilenos
UF : Unidades de fomento

Estados de Situación Financiera
Al 31 de marzo de 2021 y 31 de diciembre de 2020
(expresado en miles de pesos)

NEO RENTAS
Administradora General de Fondos

	Nota	31-03-2021	31-12-2020
		M$	M$
ACTIVOS			
Activos corrientes			
Efectivo y efectivo equivalente	5	233	173.340
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	7	41.785	74.072
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas	8	3.788	20.178
Otros Activos no financieros	9	11.955	2.062
Total Activos Corrientes		**57.761**	**269.652**
Activos no corrientes			
Activos financieros, no corrientes	6	4.608.284	4.796.948
Propiedades, planta y equipo	11	17.613	20.188
Activos por derecho de uso	11	53.836	58.730
Activo por impuestos diferidos	13	3.815	3.115
Total Activos No Corrientes		**4.683.548**	**4.878.981**
Total Activos		**4.741.309**	**5.148.633**
PATRIMONIO Y PASIVOS			
PASIVOS			
Pasivos corrientes			
Pasivos por arrendamientos	15	19.676	19.273
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	14	29.404	25.266
Provisiones por beneficios a los empleados	16	9.959	8.015
Pasivos por impuestos	12	85.966	66.013
Total pasivos corrientes		**145.005**	**118.567**
Pasivos no corrientes			
Pasivos por arrendamientos	15	36.301	40.836
Total pasivos no corrientes		**36.301**	**40.836**
Total pasivos		**181.306**	**159.403**
Patrimonio			
Capital emitido	17	2.315.378	2.315.378
Ganancias acumuladas		2.244.625	2.673.852
Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora		**4.560.003**	**4.989.230**
Participación no controladora		-	-
Total Patrimonio y Pasivos		**4.741.309**	**5.148.633**

Estados de Resultados Integrales
Por los comprendidos entre el 1 de enero y el 31 de marzo de 2021 y 2020
(expresado en miles de pesos)

NEO RENTAS
Administradora General de Fondos

	Nota	ACUMULADO M$	
		01-01-2021	01-01-2020
		31-03-2021	31-03-2020
Ganancia (pérdida)			
Ingreso por actividades ordinarias	18	209.741	186.667
Costo de ventas	19	-	-
Ganancia bruta		**209.741**	**186.667**
Otros ingresos, por función		-	-
Gastos de Administración	20	(131.243)	(129.952)
Otras ganancias		-	-
Ganancia de actividades operacionales		**78.498**	**56.715**
Ingresos financieros	21	2.244	48
Costos financieros	22	(189.230)	(38.079)
Resultados por unidades de reajustes	23	464	(391)
Ganancia (pérdida) antes de impuesto		**(108.024)**	**18.293**
Gasto (ingreso) por impuesto a las ganancias	13	21.204	14.702
Ganancia (pérdida) procedente de operaciones continuadas		**(129.228)**	**3.591**
Ganancia (pérdida) procedente de operaciones discontinuadas		-	-
Ganancia (pérdida)		**(129.228)**	**3.591**
Ganancia (pérdida) atribuible a			
Ganancia (pérdida), atribuible a los propietarios de la controladora		(129.228)	3.591
Ganancia (pérdida), atribuible a participaciones no controladoras		-	-
Ganancia (pérdida)		**(129.228)**	**3.591**
Ganancias por acción		**$**	**$**
Ganancias por acción básica			
Ganancia (pérdida) por acción básica en operaciones continuadas		(1,3557)	0,0377
Ganancia (pérdida) por acción básica en operaciones discontinuadas		-	-
Ganancia (pérdida) por acción básica		**(1,3557)**	**0,0377**
Ganancias por acción diluidas			
Ganancias (pérdida) diluida por acción procedente de operaciones continuadas		(1,3557)	0,0377
Ganancias (pérdida) diluida por acción procedentes de operaciones discontinuadas		-	-
Ganancias (pérdida) diluida por acción		**(1,3557)**	**0,0377**

	Capital emitido	Otras reservas varias	Otras Reservas	Ganancia acumulada	Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora	Total patrimonio
	M$	M$	M$	M$	M$	M$
Saldo inicial al 01/01/2021	**2.315.378**	**-**	**-**	**2.673.852**	**4.989.230**	**4.989.230**
Patrimonio al comienzo del ejercicio	**2.315.378**	**-**	**-**	**2.673.852**	**4.989.230**	**4.989.230**
Cambios en patrimonio						
Resultado Integral						
Pérdida	-	-	-	(129.228)	(129.228)	(129.228)
Resultado integral				**(129.228)**	**(129.228)**	**(129.228)**
Emisión de patrimonio	-	-	-	-	-	-
Dividendos	-	-	-	(300.000)	(300.000)	(300.000)
Incremento (disminución) por transferencias y otros cambios	-	-	-	1	1	1
Total de cambios en patrimonio	**-**	**-**	**-**	**(429.227)**	**(429.227)**	**(429.227)**
Saldo Final 31/03/2021	**2.315.378**	**-**	**-**	**2.244.625**	**4.560.003**	**4.560.003**

	Capital emitido	Otras reservas varias	Otras Reservas	Ganancia acumulada	Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora	Total patrimonio
	M$	M$	M$	M$	M$	M$
Saldo inicial al 01/01/2020	**2.315.378**	**-**	**-**	**1.973.044**	**4.288.422**	**4.288.422**
Patrimonio al comienzo del ejercicio	**2.315.378**	**-**	**-**	**1.973.044**	**4.288.422**	**4.288.422**
Cambios en patrimonio						
Resultado Integral						
Ganancia	-	-	-	3.591	3.591	3.591
Resultado integral				**3.591**	**3.591**	**3.591**
Emisión de patrimonio	-	-	-	-	-	-
Dividendos	-	-	-	-	-	-
Incremento (disminución) por transferencias y otros cambios **(*)**	-	-	-	546.009	546.009	546.009
Total de cambios en patrimonio	**-**	**-**	**-**	**549.600**	**549.600**	**549.600**
Saldo Final 31/03/2020	**2.315.378**	**-**	**-**	**2.522.644**	**4.838.022**	**4.838.022**

(*) Ver **Nota 17 Información a revelar sobre el patrimonio**

Estados de Flujos de Efectivo (Método Directo)

Por los períodos comprendidos entre el 1 de enero y el 31 de marzo de 2021 y 2020

(expresado en miles de pesos)

NEO RENTAS
Administradora General de Fondos

	Nota	ACUMULADO M$	
		01-01-2021	01-01-2020
		31-03-2021	31-03-2020
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación			
Clases de cobros por actividades de operación			
Cobro de arrendamiento de bienes raíces		-	-
Cobro de prestación de servicios		248.190	193.567
Cobros procedentes de contratos mantenidos con propósitos de intermediación o para negociar		-	-
Compra de activos financieros		-	-
Venta de activos financieros		-	-
Clases de pagos			
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios		(46.975)	(47.766)
Pagos a y por cuenta de los empleados		(87.848)	(92.212)
Otros pagos de actividad de operación		(31.267)	(10.037)
Pagos procedentes de contratos mantenidos para intermediación o para negociar		-	-
Impuestos a las ganancias reembolsados (pagados)		(1.950)	-
Otras entradas (salidas) de efectivo		2.244	47
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación		**82.394**	**43.599**
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión			
Otros pagos para adquirir participaciones en asociadas		-	-
Préstamos a entidades relacionadas	8	(67.100)	(43.712)
Cobros a entidades relacionadas	8	83.000	26.285
Importes procedentes de la venta de propiedades, planta y equipo		-	-
Compras de propiedades, planta y equipo		-	-
Dividendos recibidos	6	32.654	26.286
Otras entradas (salidas) de efectivo		-	-
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de inversión		**48.554**	**8.859**
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiación			
Importes procedentes de préstamos de largo plazo		-	-
Importes procedentes de préstamos de corto plazo		-	6.037
Total importes procedentes de préstamos		-	6.037
Préstamos de entidades relacionadas	8	-	17.200
Pagos de préstamos a entidades relacionadas	8	-	-
Pagos de préstamos		-	(6.047)
Pagos de pasivos por arrendamientos	15	(5.125)	(5.582)
Aumento de capital		-	-
Dividendos pagados	17	(300.000)	-
Otras entradas (salidas) de efectivo		-	-
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiación		**(305.125)**	**11.608**
Incremento neto (disminución) en el efectivo y equivalentes al efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio		**(174.177)**	**64.066**
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo			
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo		1.070	(186)
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo		**(173.107)**	**63.880**
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del periodo	5	173.340	8.469
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del periodo		**233**	**72.349**

Nota N°1- Entidad que reporta

(a) Constitución e Inscripción de la Sociedad

Neorentas S.A. Administradora General de Fondos es una sociedad constituida en Chile por escritura pública con fecha 30 marzo de 2015, en la 29° Notaria de Santiago de don Raúl Undurraga Laso, ubicada en calle Mac Iver N° 225, oficina 302, Santiago. Su objetivo es la administración de Fondos de Inversión, los que administra por cuenta y riesgo de sus Aportantes, de conformidad con las disposiciones de la Ley 20.712, además de los reglamentos de cada Fondo de Inversión, aprobados por la Comisión para el Mercado Financiero (en adelante la CMF).

El domicilio social se encuentra en Alonso de Córdova 2.700, oficina 24, en la comuna de Vitacura en la ciudad de Santiago, Chile.

Con fecha 30 de abril de 2015, por Resolución Exenta N°164, la CMF autorizó el funcionamiento de Neorentas S.A. Administradora General de Fondos (en adelante la Sociedad).

(b) Fondos administrados

Al 31 de marzo de 2021 y 31 de diciembre de 2020, la Sociedad administra los siguientes Fondos de Inversión:

Fondos de Inversión Públicos	Run
Neorentas Seis Fondo de Inversión	9179-0
Neorentas Ocho Fondo de Inversión	9220-7
Neorentas Nueve Fondo de Inversión	9433-1
Office Seis Fondo de Inversión	9183-9
Fondo de Inversión Neorentas North Colony Dos	9433-1
Fondo de Inversión Neorentas North Colony Cuatro	9588-5
Fondo de Inversión Neorentas North Colony Cinco	9695-4
Fondo de Inversión Neorentas North Colony Seis	9798-5
Fondo de Inversión Neorentas North Colony Siete	9830-2
Neorentas NLC3 Fondo de Inversión	9951-1
Fondos de Inversión Privados	**Run**
Fondo de Inversión Privado Office Dos	76.188.209-0
Fondo de Inversión Privado Office Tres	76.239.252-6
Fondo de Inversión Privado Office Siete	76.338.428-4

Nota N°2- Principales criterios contables aplicados

(a) Bases de preparación de los estados financieros

La información contenida en los presentes estados financieros al 31 de marzo de 2021 y 31 de diciembre de 2020, han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitida por el International Accounting Standars Board (IASB). Estos estados financieros han sido preparados considerando las NIIF vigentes a la fecha, aplicadas de manera uniforme a los períodos cubiertos, y representan la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas internacionales.

Los presentes Estados Financieros han sido aprobados por el Directorio de la Sociedad con fecha 25 de mayo de 2021.

(b) Bases de medición

Los Estados Financieros han sido preparados sobre la base del costo histórico con excepción de los instrumentos financieros para negociación que son valorizados a valor razonable.

(c) Período contable

Los presentes Estados Financieros corresponden a los Estados de Situación Financiera al 31 de marzo de 2021 y 31 de diciembre de 2020.

Los Estados de Resultados Integrales, Estados de Cambios en el Patrimonio y Estados de Flujos de Efectivo (Método Directo) corresponden a los períodos comprendidos entre el 1 de enero y el 31 de marzo de 2021 y 2020.

(d) Responsabilidad de la información

La Administración de la Sociedad se declara responsable respecto de la veracidad de la información incorporada en estos estados financieros , y de la aplicación de los principios y criterios incluidos en las Normas Internacionales de Información Financiera.

(e) Moneda funcional

Los estados financieros se presentan en pesos chilenos, siendo esta la moneda funcional y de presentación. Toda la información presentada en pesos ha sido redondeada a la unidad de mil más cercana (M$), excepto cuando se indica de otra manera.

(f) Transacciones y saldos en moneda extranjera

Al cierre de cada estado financiero, los activos y pasivos expresados en moneda extranjera y en unidades reajustables son traducidas al tipo de cambio vigente de la respectiva moneda y unidad de reajuste. Los tipos de cambio de las principales monedas y unidades de reajuste utilizadas en la preparación de los estados financieros son los siguientes:

	31-03-2021	31-12-2020
	$	$
Unidad de fomento	29.394,77	29.070,33
Dólar observado	721,82	710,95

Nota N°2- Principales criterios contables aplicados (continuación)

(g) Efectivo y equivalente de efectivo

El efectivo y equivalente del efectivo corresponderá al el efectivo en caja, depósitos a plazo y otras inversiones a corto plazo, con vencimiento igual o menor a 90 días, de alta liquidez que son rápidamente realizables en caja y que no tienen riesgo de cambios de su valor.

(h) Activos y pasivos financieros

i. Reconocimiento y medición inicial:

Los deudores e instrumentos de deuda emitidos inicialmente se reconocen cuando estos se originan. Todos los otros activos y pasivos financieros se reconocen inicialmente cuando la Sociedad se hace parte de las disposiciones contractuales del instrumento.

Un activo o pasivo financieros se mide inicialmente al valor razonable más, en el caso de una partida no medida al valor razonable con cambios en resultados, los costos de transacción directamente atribuibles a su adquisición o emisión. Un deudor comercial sin un componente de financiación significativo se mide inicialmente al precio de la transacción.

ii. Clasificación y medición posterior:

a) Activos financieros

En el reconocimiento inicial, un activo financiero se clasifica como medido a: costo amortizado, a valor razonable con cambios en otro resultado integral o a valor razonable con cambios en resultados. En determinadas circunstancias, tanto los instrumentos de deuda como los instrumentos de patrimonio se valorizan a valor razonable con efecto en otros resultados integrales.

La Sociedad clasifica los activos financieros sobre la base del:

- Modelo de negocio de la entidad para gestionar los activos financieros, y
- De las características de los flujos de efectivo contractuales del activo financiero.

Los activos financieros no se reclasifican después de su reconocimiento inicial, excepto si la Sociedad cambia su modelo de negocio para gestionar los activos financieros, en cuyo caso todos los activos financieros afectados son reclasificados el primer día del primer período sobre el que se informa posterior al cambio en el modelo de negocio.

Un activo financiero es clasificado como a valor razonable con efecto en resultados si es adquirido principalmente con el propósito de su negociación (venta o recompra en el corto plazo) o es parte de una cartera de inversiones financieras identificables que son administradas en conjunto y para las cuales existe evidencia de un escenario real reciente de realización de beneficios de corto plazo. Los derivados también son clasificados como a valor razonable con efecto en resultados. La Sociedad adoptó la política de no utilizar contabilidad de cobertura.

Nota N°2- Principales criterios contables aplicados (continuación)

(h) Activos y pasivos financieros (continuación)

Un activo financiero deberá medirse al costo amortizado si se cumplen las dos condiciones siguientes y no está medido a valor razonable con cambios en resultados:

- El activo financiero se conserva dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener los activos financieros para obtener flujos de efectivo contractuales; y
- Las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos del principal e intereses sobre el importe del principal pendiente.

Una inversión en deuda deberá medirse al valor razonable con cambios en otro resultado integral si se cumplen las dos condiciones siguientes y no está medido a valor razonable con cambios en resultados:

- El activo financiero se conserva dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo se logra tanto obteniendo los flujos de efectivo contractuales como vendiendo los activos financieros; y
- Las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos del principal e intereses sobre el importe del principal pendiente.

En el reconocimiento inicial de una inversión de patrimonio que no es mantenida para negociación, la Sociedad puede realizar una elección irrevocable en el momento del reconocimiento inicial de presentar los cambios posteriores en el valor razonable en otro resultado integral. Esta elección se hace individualmente para cada inversión.

Todos los activos financieros no clasificados como medidos al costo amortizado o al valor razonable con cambios en otro resultado integral como se describe anteriormente, son medidos al valor razonable con cambios en resultados. En el reconocimiento inicial, la Sociedad puede designar irrevocablemente un activo financiero que de alguna otra manera cumple con el requerimiento de estar medido al costo amortizado o al valor razonable con cambios en otro resultado integral como al valor razonable con cambios en resultados si haciéndolo elimina o reduce significativamente una incongruencia de medición o reconocimiento que surgiría en otro caso.

b) Activos financieros - Evaluación del modelo de negocio

La Sociedad realiza una evaluación del objetivo del modelo de negocio en el que se mantiene un activo financiero a nivel de cartera ya que este es el que mejor refleja la manera en que se gestiona el negocio y en que se entrega la información a la gerencia. La información considerada incluye:

- Las políticas y los objetivos señalados para la cartera y la operación de esas políticas en la práctica. Estas incluyen si la estrategia de la gerencia se enfoca en cobrar ingresos por intereses contractuales, mantener un perfil de rendimiento de interés concreto o coordinar la duración de los activos financieros con la de los pasivos que dichos activos están financiando o las salidas de efectivo esperadas o realizar flujos de efectivo mediante la venta de los activos;
- Cómo se evalúa el rendimiento de la cartera y cómo este se informa al personal clave de la gerencia de la Sociedad;
- Los riesgos que afectan al rendimiento del modelo de negocio (y los activos financieros mantenidos en el modelo de negocio) y, en concreto, la forma en que se gestionan dichos riesgos;

Nota N°2- Principales criterios contables aplicados (continuación)

(h) Activos y pasivos financieros (continuación)

- Cómo se retribuye a los gestores del negocio (por ejemplo, si la compensación se basa en el valor razonable de los activos gestionados o sobre los flujos de efectivo contractuales obtenidos); y
- La frecuencia, el valor y el calendario de las ventas en periodos anteriores, las razones de esas ventas y las expectativas sobre la actividad de ventas futuras.

Los activos financieros que son mantenidos para negociación o son gestionados y cuyo rendimiento es evaluado sobre una base de valor razonable son medidos al valor razonable con cambios en resultados.

c) Activos financieros - Evaluación de si los flujos de efectivo contractuales son solo pagos del principal y los intereses

Para propósitos de esta evaluación, el 'principal' se define como el valor razonable del activo financiero en el momento del reconocimiento inicial. El 'interés' se define como la contraprestación por el valor temporal del dinero por el riesgo crediticio asociado con el importe principal pendiente durante un periodo de tiempo concreto y por otros riesgos y costos de préstamo básicos (por ejemplo, el riesgo de liquidez y los costos administrativos), así como también un margen de utilidad.

Al evaluar si los flujos de efectivo contractuales son solo pagos del principal y los intereses, la Sociedad considera los términos contractuales del instrumento. Esto incluye evaluar si un activo financiero contiene una condición contractual que pudiera cambiar el calendario o importe de los flujos de efectivo contractuales de manera que no cumpliría esta condición. Al hacer esta evaluación, la Sociedad considera:

- Hechos contingentes que cambiarían el importe o el calendario de los flujos de efectivo;
- Términos que podrían ajustar la razón del cupón contractual, incluyendo características de tasa variable;
- Características de pago anticipado y prórroga; y
- Términos que limitan el derecho de la Sociedad a los flujos de efectivo procedentes de activos específicos (por ejemplo, características sin recurso).

d) Activos financieros - Medición posterior y ganancias y pérdidas

i. Activos financieros al valor razonable con cambios en resultados

Estos activos se miden posteriormente al valor razonable. Las ganancias y pérdidas netas, incluyendo cualquier ingreso por intereses o dividendos, se reconocen en resultados.

ii. Activos financieros al costo amortizado

Estos activos se miden posteriormente al costo amortizado usando el método del interés efectivo. El costo amortizado se reduce por las pérdidas por deterioro. El ingreso por intereses, las ganancias y pérdidas por conversión de moneda extranjera y el deterioro se reconocen en resultados. Cualquier ganancia o pérdida en la baja en cuentas se reconoce en resultados.

En este rubro se presentan los deudores comerciales y otras cuentas por cobrar.

Nota N°2- Principales criterios contables aplicados (continuación)

(h) Activos y pasivos financieros (continuación)

iii. Inversiones de deuda a valor razonable con cambios en otros resultados integrales "VRCORI"

Estos activos se miden posteriormente al valor razonable. El ingreso por intereses calculado bajo el método de interés efectivo, las ganancias y pérdidas por conversión de moneda extranjera y el deterioro se reconocen en resultados. Otras ganancias y pérdidas netas se reconocen en otro resultado integral. En el momento de la baja en cuentas, las ganancias y pérdidas acumuladas en otro resultado integral se reclasifican en resultados.

iv. Inversiones de patrimonio a valor razonable con cambios en otros resultados integrales "VRCORI"

Estos activos se miden posteriormente al valor razonable. Los dividendos se reconocen como ingresos en resultados a menos que el dividendo claramente represente una recuperación de parte del costo de la inversión. Otras ganancias y pérdidas netas se reconocen en otro resultado integral y nunca se reclasifican en resultados.

e) Pasivos financieros - Clasificación, medición posterior y ganancias y pérdidas

Los pasivos financieros se clasifican como medidos al costo amortizado o al valor razonable con cambios en resultados. Un pasivo financiero se clasifica al valor razonable con cambios en resultados si está clasificado como mantenido para negociación, es un derivado o es designado como tal en el reconocimiento inicial. Los pasivos financieros al valor razonable con cambios en resultados se miden al valor razonable y las ganancias y pérdidas netas, incluyendo cualquier gasto por intereses, se reconocen en resultados. Los otros pasivos financieros se miden posteriormente al costo amortizado usando el método de interés efectivo. El ingreso por intereses y las ganancias y pérdidas por conversión de moneda extranjera se reconocen en resultados. Cualquier ganancia o pérdida en la baja en cuentas también se reconoce en resultados.

iii. Baja:

a) Activos financieros

La Sociedad da de baja en cuentas un activo financiero cuando expiran los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, o cuando transfiere los derechos a recibir los flujos de efectivo contractuales en una transacción en que la se transfieren sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad del activo financiero, o no transfiere ni retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios relacionados con la propiedad y no retiene control sobre los activos transferidos.

Nota N°2- Principales criterios contables aplicados (continuación)

(h) Activos y pasivos financieros (continuación)

b) Pasivos financieros

La Sociedad da de baja en cuentas un pasivo financiero cuando sus obligaciones contractuales son pagadas o canceladas, o bien hayan expirado. La Sociedad también da de baja en cuentas un pasivo financiero cuando se modifican sus condiciones y los flujos de efectivo del pasivo modificado son sustancialmente distintos. En este caso, se reconoce un nuevo pasivo financiero con base en las condiciones nuevas al valor razonable.

En el momento de la baja en cuentas de un pasivo financiero, la diferencia entre el importe en libros del pasivo financiero extinto y la contraprestación pagada (incluidos los activos que no son en efectivo transferidos o los pasivos asumidos) se reconoce en resultados.

iv. Compensación:

Los activos y pasivos financieros son objeto de compensación, de manera que se presente en el Estado de Situación Financiera su monto neto, cuando y sólo cuando la Sociedad tiene el derecho, exigible legalmente, de compensar los montos reconocidos y la intención de liquidar la cantidad neta, o de realizar el activo y cancelar el pasivo simultáneamente.

v. Medición de valor razonable:

El valor razonable de un activo a pasivo financiero es el monto por el cual puede ser intercambiado un activo o cancelado un pasivo, entre un comprador y un vendedor interesados y debidamente informados, en condiciones de independencia mutua. La Sociedad estima el valor razonable de sus instrumentos usando precios cotizados en el mercado activo para ese instrumento. Un mercado es denominado activo si los precios cotizados se encuentran fácil y regularmente disponibles y representan transacciones reales y que ocurren regularmente sobre una base independiente. Si el mercado de un instrumento financiero no fuera activo, se determinará el valor razonable utilizando una técnica de valorización.

Entre las técnicas de valorización se incluye el uso de transacciones de mercado recientes entre partes interesadas y debidamente informadas que actúen en condiciones de independencia mutua, si estuvieran disponibles, así como las referencias al valor razonable de otro instrumento financiero sustancialmente igual, el descuento de los flujos de efectivo y los modelos de fijación de precio de opciones. La Sociedad incorporará todos los factores que considerarían los participantes en el mercado para establecer el precio y será coherente con las metodologías económicas generalmente aceptadas para calcular el precio de los instrumentos financieros.

Nota N°2- Principales criterios contables aplicados (continuación)

(h) Activos y pasivos financieros (continuación)

vi. Deterioro del valor

a) Activos financieros no derivados

Instrumentos financieros y activos del contrato

La Sociedad reconoce correcciones de valor para pérdidas crediticias esperadas por:

- Los activos financieros medidos al costo amortizado;
- Las inversiones de deuda medidas al valor razonable con cambios en otro resultado integral; y
- Activos de contratos.

La Sociedad mide las correcciones de valor por un importe igual a las pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida del activo, excepto por lo siguiente, que se mide al importe de las pérdidas crediticias esperadas de doce meses:

- Instrumentos de deuda que se determina que tienen un riesgo crediticio bajo a la fecha de presentación; y
- Otros instrumentos de deuda y saldos bancarios para los que el riesgo crediticio (es decir, el riesgo de que ocurra incumplimiento durante la vida esperada del instrumento financiero) no ha aumentado significativamente desde el reconocimiento inicial.

Al determinar si el riesgo crediticio de un activo financiero ha aumentado significativamente desde el reconocimiento inicial al estimar las pérdidas crediticias esperadas, la Sociedad considera la información razonable y sustentable que sea relevante y esté disponible sin costos o esfuerzos indebidos. Esta incluye información y análisis cuantitativos y cualitativos, basada en la experiencia histórica de la Sociedad y una evaluación crediticia informada incluida aquella referida al futuro.

La Sociedad asume que el riesgo crediticio de un activo financiero ha aumentado significativamente si tiene una mora de más de 90 días.

La Sociedad considera que un activo financiero está en incumplimiento cuando:

- No es probable que el prestatario pague sus obligaciones crediticias por completo a la Sociedad, sin recurso por parte de la Sociedad a acciones como la ejecución de la garantía (si existe alguna); o
- El activo financiero tiene una mora de 180 días o más.

Las pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida son las pérdidas crediticias que resultan de todos los posibles sucesos de incumplimiento durante la vida esperada de un instrumento financiero.

Las pérdidas crediticias esperadas de doce meses son la parte de las pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida del activo que proceden de sucesos de incumplimiento sobre un instrumento financiero que están posiblemente dentro de los 12 meses después de la fecha de presentación (o un período inferior si el instrumento tiene una vida de menos de doce meses).

El período máximo considerado al estimar las pérdidas crediticias esperadas es el período contractual máximo durante el que la Sociedad está expuesto al riesgo de crédito.

Nota N°2- Principales criterios contables aplicados (continuación)

(h) Activos y pasivos financieros (continuación)

Medición de las pérdidas crediticias esperadas

Las pérdidas crediticias esperadas son el promedio ponderado por probabilidad de las pérdidas crediticias. Las pérdidas crediticias se miden como el valor presente de las insuficiencias de efectivo (es decir, la diferencia entre el flujo de efectivo adeudado a la entidad de acuerdo con el contrato y los flujos de efectivo que la Sociedad espera recibir).

Las pérdidas crediticias esperadas son descontadas usando la tasa de interés efectiva del activo financiero.

b) Activos financieros con deterioro crediticio

En cada fecha de presentación, la Sociedad evalúa si los activos financieros registrados al costo amortizado y los instrumentos de deuda al valor razonable con cambios en otro resultado integral tienen deterioro crediticio. Un activo financiero tiene 'deterioro crediticio' cuando han ocurrido uno o más sucesos que tienen un impacto perjudicial sobre los flujos de efectivo futuros estimados del activo financiero.

Evidencia de que un activo financiero tiene deterioro crediticio incluye los siguientes datos observables:

- Dificultades financieras significativas del emisor o del prestatario;
- Una infracción del contrato, tal como un incumplimiento o un suceso de mora de más de 90 días;
- La reestructuración de un préstamo o adelanto por parte de la Sociedad en términos que este no consideraría de otra manera;
- Se está convirtiendo en probable que el prestatario entre en quiebra o en otra forma de reorganización financiera; o
- La desaparición de un mercado activo para el activo financiero en cuestión, debido a dificultades financieras.

Presentación de la corrección de valor para pérdidas crediticias esperadas en el estado de situación financiera

Las correcciones de valor para los activos financieros medidos al costo amortizado se deducen del importe en libros bruto de los activos.

En el caso de los instrumentos de deuda al valor razonable con cambios en otro resultado integral, la corrección de valor se reconoce en otro resultado integral.

Castigo

El importe en libros bruto de un activo financiero se castiga cuando la Sociedad no tiene expectativas razonables de recuperar un activo financiero en su totalidad o una porción del mismo. En el caso de los clientes individuales, la política de la Sociedad es castigar el importe en libros bruto cuando el activo financiero tiene una mora de 180 días con base en la experiencia histórica de recuperaciones de activos similares. En el caso de los clientes empresa, la Sociedad hace una evaluación individual de la oportunidad y el alcance del castigo con base en si existe o no una expectativa razonable de recuperación. La Sociedad no espera que exista una recuperación significativa del importe castigado. No obstante, los activos financieros que son castigados podrían estar sujetos a actividades a fin de cumplir con los procedimientos del Grupo para la recuperación de los importes adeudados.

Nota N°2- Principales criterios contables aplicados (continuación)

(i) Deterioro del valor de activos no financieros

El valor libros de los activos no financieros de la Sociedad son revisados en cada fecha de reporte para determinar si existe algún indicio de deterioro. Si existen tales indicios, entonces se estima el importe recuperable del activo. Se reconoce una pérdida por deterioro si el valor en libro de un activo excede su valor recuperable. Las pérdidas por deterioro son reconocidas en resultados.

La Sociedad clasifica bajo este rubro aquellos desembolsos anticipados que corresponden a una prestación de servicios de un tercero, por el periodo de tiempo que resulta entre la fecha de los estados financieros y la fecha de término del servicio.

Al 31 de marzo de 2021 y 31 de diciembre de 2020, no hay indicios de deterioro respecto de tales activos.

(j) Juicios y estimaciones contables

En la preparación de los estados financieros, la Sociedad 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 esas 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 periodo en que la estimación es revisada y en cualquier periodo futuro afectado.

En particular, la información sobre áreas más significativas de estimación de incertidumbre y juicios críticos en la aplicación de políticas contables que tiene el efecto más importante sobre los montos reconocidos en los estados financieros son los siguientes.

- Las pérdidas por deterioro de determinados activos
- Compromisos y contingencias.
- Recuperabilidad de los activos por impuestos diferidos
- Vida útil y valor residual de las propiedades, planta y equipo.

Algunas de las políticas y revelaciones contables de la Sociedad requieren la medición de los valores razonables tanto de los activos y pasivos financieros como de los no financieros.

La Sociedad cuenta con un marco de control establecido en relación con la medición de los valores razonables. Esto incluye un equipo de valorización que tiene la responsabilidad general por la supervisión de todas las mediciones significativas del valor razonable, incluyendo los valores razonables de Nivel 3, y que reporta directamente a la Alta Administarción.

El equipo de valorización revisa regularmente los datos de entrada no observables significativas y los ajustes de valorización. Si se usa información de terceros, como cotizaciones de corredores o servicios de fijación de precios, para medir los valores razonables, el equipo de valoración evalúa la evidencia obtenida de los terceros para respaldar la conclusión de que esas valorizaciones satisfacen los requerimientos de las NIIF, incluyendo en nivel dentro de la jerarquía del valor razonable dentro del que deberían clasificarse esas valorizaciones.

Los asuntos de valoración significativos son informados a la Alta Administración. Cuando se mide el valor razonable de un activo o pasivo, la Sociedad utiliza datos de mercado observables siempre que sea posible. Los valores razonables se clasifican en niveles distintos dentro de una jerarquía del valor razonable que se basa en los datos de entrada usadas en las técnicas de valoración, como sigue:

Nota N°2- Principales criterios contables aplicados (continuación)

(j) Juicios y estimaciones contables (continuación)

- Nivel 1: Valores o precios de cotización en mercados de activos para activos idénticos.
- Nivel 2: Información proveniente de fuentes distintas a los valores de cotización del Nivel 1, pero observables en mercado para los activos ya sea de manera directa (precios) o indirecta (obtenidas a partir de precios).
- Nivel 3: Información para activos que no se basan en datos de mercado observables.

Si los datos de entrada usadas para medir el valor razonable de un activo o pasivo se clasifican en niveles distintos de la jerarquía del valor razonable, entonces la medición del valor razonable se clasifica en su totalidad en el mismo nivel de la jerarquía del valor razonable que la variable de nivel más bajo que sea significativa para la medición total.

(k) Activos financieros no corrientes

Los principales activos financieros de la Sociedad son cuotas de fondos de inversión.

Las inversiones en cuotas de fondos de inversión están contabilizadas a valor razonable según el valor de la cuota informada por los fondos al cierre de cada ejercicio.

Las variaciones en el valor razonable y las diferencias de conversión de las cuotas de fondos de inversión se reconocen en resultados.

(l) Propiedades, planta y equipos

i) Reconocimiento y valorización

La Sociedad valoriza los elementos de propiedades, planta y equipo de acuerdo a su costo de adquisición, neto de su correspondiente depreciación acumulada y de las pérdidas por deterioro que haya experimentado.

Las propiedades, planta y equipos de la Sociedad se encuentran valorizadas al costo de adquisición. El costo incluye gastos que son directamente atribuibles a la adquisición del activo.

Las ganancias y pérdidas de la venta de una partida de propiedad, planta y equipo son determinadas comparando la utilidad obtenida de la venta con los valores libro de propiedades, plantas y equipo y se reconocen netas dentro de otros ingresos en resultado.

ii) Costos posteriores

El costo de reemplazar parte de un ítem de propiedades, planta y equipos es reconocido en su valor en libro, si es posible que los beneficios económicos futuros incorporados dentro de la parte fluyan a la caja y su costo pueda ser medido de forma fiable.

Los costos de reparación y mantenimiento son registrados como gasto en el ejercicio en que se incurren.

En forma posterior a la adquisición solo se capitalizan aquellos desembolsos incurridos que aumenten la vida útil del bien o su capacidad económica.

iii) Depreciación

La depreciación se calcula sobre el monto depreciable que corresponde al costo de un activo, u otro monto que se constituye por el costo, menos su valor residual. La depreciación es reconocida en resultados con base método de depreciación lineal sobre las vidas útiles estimadas de cada parte de una partida de mobiliario y equipo, puesto que estas reflejan con mayor exactitud el patrón de consumo esperado de los beneficios económicos futuros relacionados con el activo.

Nota N°2- Principales Criterios Contables Utilizados (continuación)

(l) Propiedades, planta y equipos (continuación)

Los años de vida útil asignado, son los siguientes:

-	Instalaciones	10 años
-	Muebles	6 años
-	Derechos de uso bienes arrendados	5 años (estimación en función de contrato de arriendo a 1 año, renovable de forma automática)

(m) Arrendamientos

Al inicio de un contrato, la Administración de la Sociedad evalúa si un contrato es, o contiene, un contrato de arrendamiento. Un contrato es, o contiene, un arrendamiento si el contrato transmite el derecho de controlar el uso de un activo identificado por un período de tiempo a cambio de contraprestación. Para evaluar si un contrato transmite el derecho de controlar el uso de un activo identificado, la Administración de la Sociedad evalúa si:

- El contrato implica el uso de un activo identificado, esto puede especificarse explícita o implícitamente, y debe ser físicamente distinto o representar sustancialmente toda la capacidad de un activo físicamente distinto. Si el proveedor tiene un derecho de sustitución sustancial, entonces el activo no está identificado.

- La Sociedad tiene el derecho de obtener sustancialmente todos los beneficios económicos del uso del activo durante el período de uso; y

- La Sociedad tiene derecho a dirigir el uso del activo. La Sociedad tiene este derecho cuando toma las decisiones que se consideraron más relevantes para cambiar el propósito de cómo y para qué se utiliza el activo. En casos excepcionales en los que la decisión sobre cómo y para qué se utiliza el activo, está predeterminada, la empresa tiene el derecho de dirigir el uso del activo si:

    - La Sociedad tiene derecho a operar el activo, o
    - La Sociedad diseño el activo de una manera que predetermina como y con qué propósito será utilizado.

Como arrendatario

La Sociedad reconoce un activo por derecho de uso y un pasivo por arrendamiento al comienzo de la fecha de arrendamiento. El derecho de uso del activo se mide inicialmente al costo, que comprende el monto inicial del pasivo de arrendamiento ajustado por cualquier pago de arrendamiento realizado en o antes de la fecha de inicio, más los costos directos iniciales incurridos y una estimación de los costos para desmantelar y eliminar el activo subyacente o para restaurar el activo subyacente o el sitio en el que se encuentra, menos los incentivos de arrendamiento recibidos.

El activo por derecho de uso se deprecia posteriormente utilizando el método de línea recta desde la fecha de inicio hasta el final de la vida útil del activo por derecho de uso o el final del plazo de arrendamiento. Las vidas de los activos con derecho de uso se determinan sobre la misma base que las de la propiedad y el equipo. Además, el activo con derecho de uso se somete periódicamente a pérdidas por deterioro del valor, si las hubiera, y se ajusta para ciertas mediciones del pasivo por arrendamiento.

El pasivo de arrendamiento se mide inicialmente al valor presente de los pagos de arrendamiento que no se pagan en la fecha de inicio, se descuentan utilizando la tasa de interés implícita en el arrendamiento o, si esa tasa no se puede determinar fácilmente, la tasa de endeudamiento incremental de la Sociedad.

Nota N°2- Principales Criterios Contables Utilizados (continuación)

(m) Arrendamientos (continuación)

- Los pagos por arrendamiento incluidos en la medición del pasivo por arrendamiento comprenden lo siguiente:
- pagos fijos, menos cualquier incentivo de arrendamiento por cobrar;
- pagos de arrendamiento variables que dependen de un índice o una tasa, inicialmente medidos utilizando la tasa del índice 01 en la fecha de inicio;
- cantidades que se espera sean pagaderas bajo una garantía de valor residual; y
- el precio de ejercicio de una opción de compra si la Compañía esta razonablemente segura de ejercer esa opción.

El pasivo por arrendamiento se mide al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo. Se vuelve a medir cuando hay un cambio en los pagos de arrendamiento futuros que surgen de un cambio en un índice o tasa, si hay un cambio en la estimación de la Sociedad de la cantidad que se espera que se pague bajo una garantía de valor residual, o si la Sociedad cambia su evaluación de si ejercerá una opción de compra, extensión o terminación.

Cuando el pasivo de arrendamiento se vuelve a medir de esta manera, se realiza un ajuste correspondiente al valor en libros del activo por derecho de uso, o se registra en utilidad o pérdida si se ha reducido el importe en libros del activo por derecho de uso a cero.

Arrendamientos a corto plazo y arrendamientos de activos de bajo valor

La Administración de la Sociedad ha optado por no reconocer los activos por derecho de uso y los pasivos de arrendamiento que tengan un plazo de arrendamiento de 12 meses o menos y arrendamientos de activos de bajo valor (valor inferior a los 100 UF), incluido el equipo de TI. La Sociedad reconoce los pagos de arrendamiento asociados con estos arrendamientos como un gasto en línea recta durante el plazo del arrendamiento.

(n) Transacciones con partes relacionadas

La Sociedad revela en notas a los estados financieros las transacciones y saldos con partes relacionadas. Conforme a lo instruido en la Norma Internacional de Contabilidad N°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.

(o) Impuesto a la renta

El gasto por impuesto a la renta está compuesto por impuestos corrientes e impuestos diferidos. El impuesto corriente y el impuesto diferido son reconocidos en resultados y en otros resultados integrales, dependiendo del origen de la diferencia temporaria.

El impuesto corriente es el impuesto esperado por pagar o por recuperar sobre el ingreso o la pérdida imponible del año y cualquier ajuste al impuesto por pagar o cobrar relacionado con años anteriores. Se mide usando tasas impositivas que se hayan aprobado, o cuyo proceso de aprobación esté prácticamente terminado a la fecha de balance.

Nota N°2- Principales Criterios Contables Utilizados (continuación)

(o) Impuesto a la renta (continuación)

Los impuestos diferidos son reconocidos por las diferencias temporarias existentes entre el valor en libros de los activos y pasivos para propósitos de información financiera y los montos usados para propósitos tributarios. Se reconocen activos por impuestos diferidos por las pérdidas fiscales no utilizadas, los créditos tributarios y las diferencias temporarias deducibles, en la medida en que sea probable que existan ganancias imponibles futuras disponibles contra las que pueden ser utilizadas. Los activos por impuestos diferidos son revisados en cada fecha de balance y son reducidos en la medida que no sea probable que los beneficios por impuestos relacionados sean realizados; esta reducción será objeto de reversión en la medida que sea probable que haya disponible suficiente ganancia fiscal.

Al final de cada período sobre el que se informa, la Sociedad evaluará nuevamente los activos por impuestos diferidos no reconocidos y registrará un activo de esta naturaleza, anteriormente no reconocido, siempre que sea probable que las futuras ganancias fiscales permitan la recuperación del activo por impuestos diferidos.

Dicho lo anterior, el régimen tributario al que queda sujeta la Sociedad y aplicará en los presentes estados financieros es el Parcialmente Integrado.

El impuesto diferido debe medirse 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 aprobadas a la fecha de balance (Ver **Nota N°13- Impuesto a la renta e impuestos diferidos**).

La medición de los pasivos por impuestos diferidos reflejará las consecuencias fiscales que se derivarían de la forma en que la Sociedad espera, al final del período sobre el que se informa, recuperar o liquidar el importe en libros de sus activos y pasivos.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos se compensan sólo si se cumplen ciertos criterios.

Según se ha señalado, el sistema de impuesto a la renta chileno fue reformado por la Ley N°20.780 publicada el 29 de septiembre de 2014 y la Ley N°20.899 publicada el 8 de febrero de 2016, las que introdujeron una serie de cambios que gradualmente han ido entrando en vigencia.

Conforme a estas modificaciones, a contar del presente año las sociedades anónimas y las sociedades cuyos socios son personas jurídicas, deben determinar sus impuestos en base al “Régimen Parcialmente Integrado” establecido en la letra B) del Artículo N°14 de la Ley sobre Impuesto a la Renta, sin posibilidad de acogerse al régimen alternativo de “Atribución de Rentas” que dispone la letra A) de esta norma.

Adicionalmente, se estableció un aumento progresivo de la tasa del Impuesto a la Primera Categoría pasando de un 20% a un 21% para el año comercial 2014, 22,5% para el año comercial 2015, a un 24% para el año comercial 2016, a un 25,5% para el año comercial 2017 y finalmente un 27% a contar del año comercial 2018.

Respecto a lo anterior y de acuerdo a lo establecido por la NIC 12 (Impuestos a las Ganancias) los activos y pasivos por impuestos diferidos deben medirse empleando las tasas fiscales que se esperan sean de aplicación en el período en que el activo se realice o el pasivo se cancele, basándose en las tasas que al final del período, hayan sido aprobadas. A estos efectos, y de acuerdo a lo mencionado anteriormente, la Sociedad ha aplicado las tasas establecidas y vigentes para el Régimen Parcialmente Integrado.

Nota N°2- Principales Criterios Contables Utilizados (continuación)

(p) Provisión por beneficios al personal

Las obligaciones por beneficios a los empleados a corto plazo son medidas en base no descontada y reconocidas como gastos a medida que el servicio relacionado se provea.

Se reconoce la obligación por el monto que se espera pagar a corto plazo si la Sociedad posee una obligación legal o contractual de pagar este monto como resultado de un servicio entregado por el empleado en el pasado y la obligación puede ser estimada con fiabilidad. Bajo este concepto, la Sociedad registra las obligaciones por vacaciones de acuerdo al devengamiento lineal del beneficio del ejercicio, basado en los días pendientes de vacaciones de cada trabajador valorizado por las remuneraciones mensuales percibidas por el trabajador.

(q) Provisiones

Las obligaciones existentes a la fecha del estado de situación, surgidas como consecuencia de sucesos pasados de los que pueden derivarse perjuicios patrimoniales para la Sociedad cuyo importe y momento de cancelación son indeterminados se registran como provisiones por el valor actual del importe más probable que se estima que la Sociedad tendrá que desembolsar para cancelar la obligación. Las bases de las provisiones son revisadas periódicamente y se cuantifican teniendo en consideración la mejor información disponible a la fecha de cada cierre contable.

(r) Reconocimiento de ingresos y gastos

Ingresos

Los ingresos son las entradas brutas de beneficios económicos, provenientes de las actividades ordinarias durante un período, los cuales se reconocen cuando se transfiere el control sobre un servicio a un cliente. Los ingresos son reconocidos al valor razonable.

Los ingresos ordinarios asociados a la prestación de servicios se reconocerán considerando el grado de realización de la prestación del servicio respectivo a la fecha de los estados financieros , siempre y cuando el resultado de la transacción pueda ser estimado con confiabilidad, que sea probable que la empresa reciba los beneficios económicos derivados de la transacción, que el grado de realización de la transacción, en la fecha del balance, pueda ser valorizado con confiabilidad y que los costos ya incurridos en la prestación, así como los que quedan por incurrir hasta completarla, puedan ser valorizados con confiabilidad.

Los ingresos de la Sociedad corresponden a remuneraciones de administración cobrada a los Fondos que se administran, las cuales se devengan mensualmente con base en la contraprestación específicada en cada uno de los reglamentos internos de los fondos administrados.

Gastos

Los gastos se reconocerán en resultados cuando se produzca una disminución en los beneficios económicos futuros relacionados con una reducción de un activo, o un incremento de un pasivo, que se puede medir de manera confiable. Esto implica que el registro de un gasto se efectuará de manera simultánea al registro del incremento del pasivo o la reducción del activo.

Se reconocerá un gasto de forma inmediata cuando un desembolso no genere beneficios económicos futuros o cuando no cumple los requisitos necesarios para su registro como activo.

Nota N°2- Principales Criterios Contables Utilizados (continuación)

(p) Reconocimiento de ingresos y gastos (continuación)

Los ingresos y gastos se imputan a las cuentas de resultados en función del criterio del devengo, es decir, en la medida que sea probable que los beneficios económicos fluyan a la Sociedad y puedan ser confiablemente medidos, con independencia del momento en que se produzca el efectivo o financiamiento derivado de ello.

(s) Inversiones contabilizadas utilizando el método de la participación

La Sociedad registra como inversiones utilizando el método de la participación, todas aquellas inversiones sobre las cuales mantiene influencia significativa, ya sea a través de su participación mayor al 20% o su injerencia en la toma de decisiones. Estas inversiones se registran a valor patrimonial y el efecto en resultado es reflejado en el ejercicio en que se genera.

Las inversiones en las sociedades que mantienen patrimonio negativo son valorizadas en un peso y la provisión generada se presenta en el pasivo no corriente.

(t) Dividendo mínimo

De acuerdo al artículo 79 de la Ley N°18.046 de las Sociedades Anónimas, a menos que, de otro modo, lo decida un voto unánime de las acciones emitidas, una sociedad anónima abierta debe distribuir un dividendo mínimo ascendente al 30% de sus utilidades líquidas de cada ejercicio, excepto en el caso que la Sociedad posea pérdidas no absorbidas de años anteriores.

Este pasivo se registra en el rubro otras provisiones a corto plazo y el movimiento del año se registra en el Estado de Cambios en el Patrimonio.

(u) Nuevas normas contables emitidas

Pronunciamientos contables emitidos aún no vigentes:

Los siguientes pronunciamientos contables emitidos son aplicables a los períodos anuales que comienzan después del 1 de enero de 2021, y no han sido aplicadas en la preparación de estos estados financieros. La Sociedad tiene previsto adoptar los pronunciamientos contables que les corresponda en sus respectivas fechas de aplicación y no anticipadamente.

Nueva NIIF			Fecha de aplicación obligatoria
NIIF	17	Contratos de Seguro	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2023.

Enmiendas a las NIIF			Fecha de aplicación obligatoria
NIIF NIC	10 28	Venta o Aportaciones de Activos entre un Inversor y su Asociada o Negocio Conjunto	Fecha efectiva diferida indefinidamente
		Modificaciones a las referencias al Marco Conceptual en las Normas NIIF	1 de enero de 2022
NIIF NIC NIIF	9 39 7	Reforma de la Tasa de Interés de Referencia	1 de enero de 2021
NIC	37	Contratos Onerosos – Costos de Cumplimiento de un contrato	1 de enero de 2022
		Mejoras anuales a las NIIF 2018 – 2020	1 de enero de 2022
NIC	16	Propiedad, Planta y Equipos: Ingresos antes del uso previsto	1 de enero de 2022
NIC	1	Clasificación de Pasivos como Corrientes o No Corrientes	1 de enero de 2023

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

Nota N°3- Cambios Contables

Las políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros han sido aplicadas uniformemente en comparación con los estados financieros terminados el año anterior.

Durante el ejercicio finalizado al 31 de marzo de 2021, no han ocurrido cambios contables significativos que afecten la presentación de estos estados financieros.

Nota N°4- Administración de Riesgo

En consideración de las disposiciones contenidas en la Circular Nº1.869 de 2010 de la CMF, se analizan los potenciales riesgos en los que la Sociedad Administradora podría verse expuesto.

La gestión y control de estos riesgos es considerada una actividad primordial para la obtención de los objetivos y resultados esperados para la Sociedad. Se realiza a través de un adecuado control y monitoreo de las variables que permiten minimizar la exposición a riesgos relevantes y de una estructura organizacional adecuada para estos efectos.

Considerando la naturaleza del negocio de la Sociedad, los tipos de riesgo más relevantes a los cuales está expuesta son los siguientes:

4.1 Efectos del desarrollo de la pandemia Covid- 19

En marzo de 2020 el virus COVID-19 fue declarado pandemia por la Organización Mundial de la Salud, situación que ha afectado el desempeño de las economías, tanto local como mundial, y ha obligado a las autoridades a ejecutar diversas medidas con el fin de mitigar la propagación de éste.

La Administradora ha mantenido un constante monitoreo sobre el posible impacto que el COVID-19 pudiera tener en las actividades de los Fondos bajo su administración. Toda esta información ha sido entregada oportunamente a los aportantes y/o integrantes de los respectivos Comités de Vigilancia. Asimismo, la Administradora ha adoptado diferentes directrices y políticas internas que resguarden la salud de sus colaboradores, medidas con las cuales ha podido adoptar la modalidad de teletrabajo para el 100% de los colaboradores, asegurando así la salud de éstos y la continuidad de las operaciones.

A la fecha de emisión de estos estados financieros, no es posible determinar la duración y el impacto de los efectos macroeconómicos adversos que tendrá esta situación de pandemia y los efectos que dicho evento podría tener en los resultados futuros del Fondo.

4.2 Riesgo de Mercado

Este riesgo hace referencia a la potencial pérdida causada por cambios en los precios del mercado, que podrían generar efectos adversos en la situación financiera de la Sociedad Administradora, tales como variaciones en la tasa de interés, el riesgo cambiario y el riesgo de precios respecto de los activos financieros que esta posee.

4.2.1 Riesgo de Precios

La Sociedad invierte en activos inmobiliarios indirectamente a través de los fondos que administra, por lo que el valor de esta inversión se expone a los efectos positivos o negativos que se generen producto de las fluctuaciones de la oferta y demanda en el mercado inmobiliario, los ciclos propios de la economía, los cambios en las normativas de este sector, el desarrollo de los barrios en donde se encuentra la inversión y la ocurrencia de desastres naturales o siniestros de relevancia.

Nota N°4- Administración de Riesgo (continuación)

4.2 Riesgo de Mercado (continuación)

4.2.1 Riesgo de Precios (continuación)

La Sociedad invierte en cuotas de los fondos de inversión administrados, cuyo valor depende, a su vez, del resultado que experimente la filial inmobiliaria subyacente. Fluctuaciones positivas o negativas en este valor cuota, afectan consecuentemente el valor de los activos de la Sociedad Administradora y su resultado.

Los principales ingresos de los activos inmobiliarios en que se invierte se sustentan en contratos de largo plazo que permiten contar con un flujo de ingresos predecible y constante que se traduce en un valor más estable del activo y de las cuotas o acciones de los fondos de inversión relacionados.

Los efectos financieros que desastres naturales pudiesen tener sobre los activos inmobiliarios son mitigados por medio de la contratación de seguros que cubren la eventual pérdida material del activo, las pérdidas de arriendo ocasionadas y las posibles demandas por responsabilidad civil.

El resto de los riesgos del mercado inmobiliario son constantemente monitoreados y minimizados por las Gerencias de Operaciones y Finanzas de la Sociedad, en base a su experiencia en el rubro.

En lo que respecta a las inversiones líquidas que mantiene la Sociedad, estas corresponden a Fondos Mutuos de renta fija nacional, con un horizonte de inversión de corto plazo, caracterizados por estar dirigidos a empresas o personas con muy baja tolerancia al riesgo con prácticamente la totalidad de emisores con rating N1 o superior, lo cual hace que no estén expuestas a este tipo de riesgo.

4.2.2 Riesgo Cambiario

Parte de los activos y pasivos de la Sociedad son instrumentos nacionales, indexados principalmente a pesos chilenos. Sin embargo, al 31 de marzo de 2021 y 31 de diciembre de 2020, la Sociedad cuenta con cuotas de fondos cuya contabilidad y valorización se encuentra en dólares estadounidenses, lo cual la expone a este tipo de riesgo por cuanto una baja valoración de la moneda extranjera disminuiría el valor de la inversión.

	31-03-2021		31-12-2020	
	MUSD	M$	MUSD	M$
Efectivo y equivalente de efectivo	0,01	9	113,40	80.589
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	45,25	39.771	85,30	72.081
Otros activos financieros	3.187,70	2.300.946	3163,30	2.248.961
Posición Activa en USD	**3.232,96**	**2.340.726**	**3362,00**	**2.401.631**

Considerando el tipo de moneda y la alta diversificación de las inversiones de la Sociedad, se estima que este riesgo se encuentra acotado.

Al 31 de marzo de 2021 y 2020, la Sociedad registró una variación en el estado de resultado correspondiente a diferencia de cambio por M$1.070 y M$(186), respectivamente (Ver **Nota N°23- Resultado por unidades de reajustes**).

4.2.3 Riesgo de Tasas de Interés

Tanto los activos en que la Sociedad invierte como el tipo de obligaciones que mantiene con terceros están definidos contractualmente a tasas de interés fija durante el plazo de vigencia de los mismos, haciendo que la exposición que enfrenta ante este tipo de riesgo sea mínima.

Nota N°4- Administración de Riesgo (continuación)

4.3 Riesgo Crediticio

Este riesgo se refiere a la potencial exposición de la Sociedad a pérdidas económicas debido al incumplimiento por parte de un tercero de los términos y las condiciones que estipula un contrato o un convenio.

Para un mejor análisis, este riesgo se divide en las siguientes subcategorías:

4.3.1 Riesgo Crediticio del Emisor

Este riesgo evalúa la exposición a potenciales quiebras o deterioro de solvencia en los instrumentos de un emisor, que estén dentro de la Sociedad.

Los activos líquidos en los que invierte la Sociedad cuentan con una buena calidad crediticia con un 99% de emisores con rating N1 o superior lo que genera una baja exposición a este tipo de riesgo.

4.3.2 Riesgo Crediticio de la Contraparte

Este riesgo se refiere al nivel de exposición a potenciales pérdidas como resultado de un incumplimiento de contrato o del incumplimiento de una contraparte a su parte de una transacción.

Para la Sociedad, este potencial riesgo proviene del incumplimiento de pago de las cuentas por cobrar que mantiene con terceros. Al 31 de marzo de 2021 y 31 de diciembre de 2020, este riesgo es bajo puesto que los saldos corresponden principalmente a importes por remuneraciones de los fondos administrados y dividendos por cobrar, cuyo pago se realizó en su totalidad a la fecha de preparación de los presentes estados financieros, y a saldos por cobrar a una sociedad relacionada de la Sociedad.

4.4 Riesgo de Liquidez

El riesgo de liquidez se refiere a la exposición de la Sociedad a una potencial pérdida como resultado de la necesidad de extraer recursos de manera inmediata de modo de liquidar sus obligaciones cuando llega su vencimiento.

La administración de caja de la Sociedad es fácil de predecir lo que permite calzar el perfil de ingresos y obligaciones con un alto grado de exactitud. Las Gerencias de Finanzas y de Operaciones de la Sociedad controlan y monitorean frecuentemente las proyecciones de caja de corto y mediano plazo con el objetivo de anticiparse a posibles necesidades de financiamiento en el tiempo, acotando el riesgo de liquidez del fondo a un nivel mínimo.

Al 31 de marzo de 2021, la razón de liquidez es de 0,3983 veces (2,2743 al 31 de diciembre de 2020; activo corriente/pasivo corriente), la cual permite a la Sociedad planificar los recursos adecuadamente de modo de no generar problemas de liquidez, disminuyendo este tipo de riesgo. La principal variación respecto de la razón de liquidez al cierre de 2020 es originada por la disminución del efectivo y efectivo equivalente.

La Sociedad mantiene además, los siguientes compromisos provenientes de promesas de suscripción de cuotas los cuales también están considerados en la administración de recursos para cumplir con dichas obligaciones:

Fondo	Moneda	Fecha Vencimiento	Monto	
			31-03-2021	31-12-2020
Neorentas Seis Fondo de Inversión Serie A	UF	10-05-2021	10	139
Neorentas Seis Fondo de Inversión Serie B	UF	10-05-2021	4	40
Neorentas Nueve Fondo de Inversión Serie A	M$	07-01-2022	30.092	30.092

Nota N°4- Administración de Riesgo (continuación)

4.5 Riesgo Operacional

Este riesgo se presenta como la exposición a potenciales pérdidas debido a la falta de procedimientos adecuados para la ejecución de las actividades del negocio de la Sociedad, incluidas las actividades de apoyo correspondientes.

Entre las principales actividades de la Sociedad se deben considerar el total cumplimiento de los límites y reglas establecidas en las leyes, normativa vigente y reglamento interno de los Fondos administrados para lo cual la Sociedad dispone de un Manual de Control Interno y Gestión de Riesgos y un Set de Manuales que establecen un conjunto de procedimientos y metodologías destinadas a controlar y mitigar los riesgos de los procesos. Adicionalmente, la Sociedad cuenta con una póliza de garantía emitida a beneficio de los aportantes de cada uno de sus fondos administrados, por 10.000 U.F., que asegura la correcta ejecución de sus labores en beneficio de los fondos y sus inversionistas.

La Sociedad revisa las nuevas normativas que le afectan tan pronto son emitidas por la entidad reguladora y adecua sus procesos de control y administración a los nuevos requerimientos de la autoridad. Para esto, genera un calendario con las obligaciones de entrega de información requerida, considerando los plazos y fechas de entrega señalados y los responsables de llevarlos a cabo.

Además de estos controles internos, se encuentran los Comités de Vigilancia, integrados por representantes de los aportantes de los fondos administrados, que tienen como función ejercer labores de control sobre una amplia gama de materias, pudiendo solicitar a la Sociedad Administradora la elaboración de información, reportes y/o procedimientos que estimen pertinente para el adecuado desarrollo de sus funciones.

Nota N°5- Efectivo y efectivo equivalente

La composición de este rubro es la siguiente:

Concepto	Moneda	31-03-2021	31-12-2020
		M$	M$
BCI	Peso chileno	224	12.300
BCI	Dólar estadounidense	9	3.799
Fondos Mutuos BCI	Peso chileno	-	80.451
Fondos Mutuos BCI	Dólar estadounidense	-	76.790
TOTAL		**233**	**173.340**

El detalle de la inversión en fondos mutuos al 31 de marzo de 2021 y 31 de diciembre de 2020 es el siguiente:

Fondo Mutuo	Nº Cuotas	Valor Cuota	31-03-2021	31-12-2020
			M$	M$
Eficaz	62.240,2261	$ 1.292,5851	-	80.451
Dólar Cash Clásica	855,2804	US$ 126,2861	-	76.790
TOTAL			**-**	**157.241**

Nota N°6- Activos financieros, no corrientes

La composición de este rubro es la siguiente:

Detalle	Moneda Inversión	31-03-2021	31-12-2020
		M$	M$
Cuotas de fondos de inversión públicos	Peso chileno	2.307.338	2.547.987
Cuotas de fondos de inversión públicos	Dólares	2.300.946	2.248.961
TOTAL		**4.608.284**	**4.796.948**

Nota N°6- Activos financieros, no corrientes (continuación)

Al 31 de marzo de 2021 y 31 de diciembre de 2020, el detalle de los activos financieros no corrientes es el siguiente:

Fondo	Moneda	Nº Cuotas	Saldo inicial	Aportes	Fluctuación	Rescates o Ventas	Dividendos	Total M$ 31-03-2021
Neorentas Seis FI Serie A	Pesos	10.554	365.065	-	917	-	-	365.982
Neorentas Seis FI Serie B	Pesos	3.092	106.953	-	268	-	-	107.221
Neorentas Ocho FI Serie A	Pesos	179.142	1.706	-	(16)	-	-	1.690
Neorentas Ocho FI Serie B	Pesos	76.774	85.018	-	639	-	-	85.657
Neorentas Nueve FI Serie A	Pesos	276.522	424.222	-	5.029	-	-	429.251
Neorentas Nueve FI Serie B	Pesos	224.266	1.565.023	-	(247.486)	-	-	1.317.537
Neorentas North Colony Dos	Dólares	958.152	805.994	-	26.293	-	-	832.287
Neorentas North Colony Cuatro	Dólares	874.995	556.573	-	22.341	-	-	578.914
Neorentas North Colony Cinco	Dólares	450.000	337.683	-	(12.344)	-	-	325.339
Neorentas North Colony Seis	Dólares	400.000	286.797	-	8.168	-	-	294.965
Neorentas North Colony Siete	Dólares	400.000	261.914	-	7.527	-	-	269.441
TOTAL M$			**4.796.948**	**-**	**(188.664)**	**-**	**-**	**4.608.284**

Fondo	Moneda	Nº Cuotas	Saldo inicial	Aportes	Fluctuación	Rescates o Ventas	Dividendos	Total M$ 31-12-2020
Neorentas Seis FI Serie A	Pesos	10.554	346.421	3.556	15.088	-	-	365.065
Neorentas Seis FI Serie B	Pesos	3.092	101.502	1.031	4.420	-	-	106.953
Neorentas Ocho FI Serie A	Pesos	179.142	3.843	-	(2.137)	-	-	1.706
Neorentas Ocho FI Serie B	Pesos	76.774	102.001	-	(16.983)	-	-	85.018
Neorentas Nueve FI Serie A	Pesos	276.522	368.748	-	55.474	-	-	424.222
Neorentas Nueve FI Serie B	Pesos	224.266	1.406.800	-	158.223	-	-	1.565.023
Neorentas North Colony Dos	Dólares	958.152	835.707	-	47.042	-	(76.755)	805.994
Neorentas North Colony Cuatro	Dólares	874.995	647.609	-	(54.697)	-	(36.339)	556.573
Neorentas North Colony Cinco	Dólares	450.000	333.294	-	4.389	-	-	337.683
Neorentas North Colony Seis	Dólares	400.000	315.430	-	(6.409)	-	(22.224)	286.797
Neorentas North Colony Siete	Dólares	400.000	286.468	-	(8.034)	-	(16.520)	261.914
TOTAL M$			**4.747.823**	**4.587**	**196.376**	**-**	**(151.838)**	**4.796.948**

Nota N°7- Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes

Al 31 de marzo de 2021 y 31 de diciembre de 2020, la composición de este rubro es la siguiente:

Concepto	Moneda	31-03-2021	31-12-2020
		M$	M$
Remuneraciones por cobrar	Dólar estadounidense	39.771	39.427
Depósito de Garantía	Peso chileno	2.014	1.991
Dividendos por cobrar Fondos de Inversión	Dólar estadounidense	-	32.654
TOTAL		**41.785**	**74.072**

El detalle de los dividendos por cobrar es el siguiente:

Fondo de Inversión	31-12-2020	
	MUS$	M$
Neorentas North Colony Dos	19	13.140
Neorentas North Colony Cuatro	12	8.006
Neorentas North Colony Seis	6	5.928
Neorentas North Colony Siete	8	5.580
TOTAL	**45**	**32.654**

De acuerdo a la política y análisis de deterioro de valor al 31 de marzo de 2021 y 31 de diciembre de 2020, la Sociedad efectuó pruebas de deterioro a las remuneraciones y dividendos por cobrar, determinando que no existen deterioros que reconocer en ellas. Las remuneraciones y dividendos por cobrar fueron pagados en su totalidad por los respectivos fondos al mes siguiente de su devengo.

Nota N°8- Saldos y transacciones con entidades relacionadas

a) Cuentas por cobrar: Al 31 de marzo de 2021 y 31 de diciembre de 2020, la Sociedad registra los siguientes saldos por este concepto.

Entidad	RUT	Tipo Transacción	Naturaleza de la relación	Moneda	31-03-2021	31-12-2020
					M$	M$
Fondo de Inversión Neorentas North Colony Ocho	77.145.134-9	Cuenta Corriente Mercantil	Fondo administrado	Peso	2.288	688
Inversiones Neorentas S.A.	76.172.613-7	Cuenta Corriente Mercantil	Accionista	Peso	1.500	19.000
Neorentas NLC3 Fondo de Inversión	77.274.759-4	Cuenta Corriente Mercantil	Fondo administrado	Peso	-	490
TOTAL					3.788	20.178

(b) Cuentas por pagar: Al 31 de marzo de 2021 y 31 de diciembre de 2020, la Sociedad no registra saldos de cuentas por pagar a entidades relacionadas.

(c) Transacciones más significativas

Las transacciones más significativas al 31 de marzo de 2021 son las siguientes:

Entidad	RUT	Tipo de transacción	Moneda	Monto Transacción	Efecto en resultado (cargo)/abono
				M$	M$
Inversiones Neorentas S.A.	76.172.613-7	Cuenta Corriente Mercantil (Activo)	Peso	65.500	-
		Pagos	Peso	(83.000)	-
Fondo de Inversión Neorentas North Colony Ocho	77.145.134-9	Cuenta Corriente Mercantil (Activo)	Peso	1.600	-
		Pagos	Peso	-	-

Las transacciones más significativas al 31 de diciembre de 2020 son las siguientes:

Entidad	RUT	Tipo de transacción	Moneda	Monto Transacción	Efecto en resultado (cargo)/abono
				M$	M$
Fondo de Inversión Neorentas North Colony Siete	77.084.941-1	Cuenta Corriente Mercantil (Activo)	Peso	1.000	-
		Pagos	Peso	(1.000)	-
Neorentas USA SpA	76.587.773-3	Cuenta Corriente Mercantil (Pasivo)	Peso	-	-
		Pagos	Peso	(37.832)	-
Fondo de Inversión Neorentas North Colony Ocho	77.145.134-9	Cuenta Corriente Mercantil (Activo)	Peso	688	-
		Pagos	Peso	-	-
Inmobiliaria Los Héroes SpA	76.611.543-8	Cuenta Corriente Mercantil (Activo)	Peso	16.000	-
		Pagos	Peso	(16.000)	-
Inversiones Neorentas S.A.	76.172.613-7	Cuenta Corriente Mercantil (Pasivo)	Peso	17.200	-
		Pagos	Peso	(17.200)	-
Inversiones Neorentas S.A.	76.172.613-7	Cuenta Corriente Mercantil (Activo)	Peso	45.285	-
		Cobros	Peso	(26.285)	-

Nota N°9- Otros activos no financieros, corrientes

Al 31 de marzo de 2021 y 31 de diciembre de 2020, la composición de este rubro es la siguiente:

Concepto	31-03-2021	31-12-2020
	M$	M$
Póliza de garantía fondos administrados	10.239	364
Arriendos pagados por anticipado	1.716	1.698
TOTAL	**11.955**	**2.062**

Nota N°10- Instrumentos financieros

Instrumentos financieros por categoría

Al 31 de marzo de 2021 y 31 de diciembre de 2020, las políticas contables relativas a instrumentos financieros se han aplicado a las categorías que se detallan a continuación:

Detalle	31-03-2021		31-12-2020		Nivel de valor razonable
	Valor Libro	Valor	Valor Libro	Valor	
	M$	M$	M$	M$	
Corrientes					
Efectivo y efectivo Equivalente	233	233	173.340	173.340	N-1
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar corrientes	41.785	41.785	74.072	74.072	N-2
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, corrientes	3.788	3.788	20.178	20.178	N-2
Pasivos por arrendamientos, corrientes	19.676	19.676	19.273	19.273	N-2
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	29.404	29.404	25.266	25.266	N-2
No corrientes					
Activos financieros, no corrientes	4.608.284	4.608.284	4.796.948	4.796.948	N-2
Pasivos por arrendamientos, no corrientes	36.301	36.301	40.836	40.836	N-2

Nota N°11- Propiedades, planta y equipo y Activos por derecho de uso, neto

Al 31 de marzo de 2021 y 31 de diciembre de 2020, la composición y movimiento es el siguiente:

Concepto	Propiedades, planta y equipo			Activos por derecho de uso
	Instalaciones	Muebles y útiles	Total	
	M$	M$	M$	M$
Saldo neto al 01-01-2020	275	27.239	27.514	81.623
Adiciones	-	-	-	-
Retiros/Bajas	-	-	-	(2.971)
Gasto por depreciación	(53)	(7.273)	(7.326)	(19.922)
Saldo al 31/12/2020	**222**	**19.966**	**20.188**	**58.730**
Adiciones	-	-	-	-
Ventas	-	-	-	-
Retiros/Bajas	-	-	-	-
Gasto por depreciación	(13)	(2.562)	(2.575)	(4.894)
Saldo al 31/03/2021	**209**	**17.404**	**17.613**	**53.836**

El método de depreciación aplicado por la Sociedad refleja el patrón al cual se espera que los activos sean utilizados por parte de la entidad durante el período en que éstos generen beneficios económicos. Para tal efecto, y como se explica en Nota 2(l), la Sociedad utiliza el método de depreciación lineal a lo largo de su vida útil.

El ítem “Activos por derecho de uso” de bienes arrendados es originado por la aplicación de la NIIF 16, según lo descrito en **Nota Nº2 (m)**.

Nota N°12- Pasivos por impuestos corrientes

Al 31 de marzo de 2021 y 31 de diciembre de 2020, el detalle de los pasivos por impuestos corrientes es el siguiente:

Concepto	31-03-2021	31-12-2020
	M$	M$
Provisión pagos provisionales mensuales	702	610
Provisión Impuesto Renta	92.969	71.065
Menos: Pagos provisionales mensuales	(7.705)	(5.662)
Totales	**85.966**	**66.013**

Nota N°13- Impuesto a la renta e impuestos diferidos

(a) Situación Fiscal

La Sociedad, presenta sus declaraciones de impuesto de acuerdo a la normativa fiscal aplicable en Chile.

(b) Provisión de Impuestos

Al 31 de marzo de 2021, la Sociedad ha constituido una provisión de Impuesto a la Renta por M$21.904 (M$71.065 al 31 de diciembre de 2020), la cual se determinó en base a las disposiciones tributarias vigentes.

(c) Conciliación de la tasa de impuesto efectiva

	01-01-2021		01-01-2020	
	31-03-2021		31-03-2020	
	M$			
Resultado contable antes de impuesto	(108.024)		18.293	
	Tasa Impuesto	Impuesto calculado	Tasa Impuesto	Impuesto calculado
	%	M$	%	M$
Impuesto a la renta	27,00%	(29.166)	27,00%	4.939
Efecto fiscal de ingresos (gastos) no deducibles para la determinación de la ganancia (pérdida) tributable	0,04%	(46)	18,35%	3.356
Efecto fiscal de pérdidas fiscales	-	-	(159,87)%	(29.245)
Otros efectos fiscales por conciliación entre la ganancia contable y gasto por impuestos (ingreso)	(7,41)%	8.008	34,16%	6.248
Tasa efectiva y (gasto) ingreso por impuestos	**19,63%**	**(21.204)**	**(80,36)%**	**(14.702)**

Nota N°13- Impuesto a la renta e impuestos diferidos, (continuación)

(d) Impuestos diferidos: detalle

Activos por impuestos diferidos	31-03-2021	31-12-2020
	M$	M$
Propiedades, plantas y equipos	548	579
Pasivos por derechos de uso arriendos operativos	15.114	16.229
Provisión vacaciones	2.689	2.164
Pérdida tributaria	-	-
Totales	**18.351**	**18.972**
Pasivos por impuestos diferidos		
Derechos de uso arriendos operativos	14.536	15.857
Totales	**14.536**	**15.857**
Activo (Pasivo) por impuestos diferidos, neto	**3.815**	**3.115**

(e) Resultado por impuesto a las ganancias:

Concepto	31-03-2021	31-03-2020
	M$	M$
Gasto (Ingreso) por impuesto corriente	21.904	14.939
Efecto por variación de impuestos diferidos del ejercicio	(700)	(237)
Gasto (Ingreso) diferido por impuestos relativos a la creación o reversión de diferencias temporarias	-	-
Total Gasto (ingreso) por impuesto a las ganancias	**21.204**	**14.702**

Nota N°14- Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar, corriente

Al 31 de marzo de 2021 y 31 de diciembre de 2020, el detalle de los acreedores comerciales y otras cuentas por pagar es el siguiente:

Concepto	31-03-2021	31-12-2020
	M$	M$
IVA Débito fiscal (neto)	12.343	10.134
Provisiones varias	5.156	8.166
Impuesto único y cotizaciones	7.183	6.582
Proveedores nacionales	4.722	384
Totales	**29.404**	**25.266**

Nota N°15- Pasivos por arrendamientos, corrientes y no corrientes

Al 31 de marzo de 2021 y 31 de diciembre de 2020, el detalle del movimiento de las obligaciones por pasivos por arrendamientos es el siguiente:

Concepto	31-03-2021 M$	31-12-2020 M$
Saldo inicial	60.109	85.402
Menos: bajas por término contrato	-	(8.063)
Intereses y reajustes	993	3.676
Pagos por arrendamientos	(5.125)	(20.906)
Total	**55.977**	**60.109**
Menos: Porción corriente	**(19.676)**	**(19.273)**
Total porción no corriente	**36.301**	**40.836**

Al 31 de marzo de 2021 y 31 de diciembre de 2020, el flujo de vencimientos de las obligaciones por pasivos por arrendamientos es el siguiente:

Concepto	Hasta 1 año	Más de 1 y menos de 2 años	Más de 3 años	Total M$ 31-03-2021
Pasivos por arrendamientos	19.676	36.301	-	55.977

Concepto	Hasta 1 año	Más de 1 y menos de 2 años	Más de 3 años	Total M$ 31-12-2020
Pasivos por arrendamientos	19.273	40.836	-	60.109

Nota N°16- Provisiones por beneficios a los empleados, corrientes

Al 31 de marzo de 2021 y 31 de diciembre de 2020, el detalle de la obligación por vacaciones es el siguiente:

	31-03-2021 M$	31-12-2020 M$
Saldo inicial	8.015	4.390
Aplicación de provisión	(524)	(968)
Incremento (exceso) provisión	2.468	4.593
Totales	**9.959**	**8.015**

Nota N°17- Información a revelar sobre el patrimonio

Objetivos, políticas y procesos que la Sociedad aplica para gestionar capital. Los requerimientos de capital de la Sociedad son determinados de acuerdo con las necesidades de financiamiento de la misma, manteniendo un nivel adecuado de liquidez, que le permita cumplir con sus compromisos de corto y largo plazo y con las disposiciones establecidas por la Ley N°20.712.

Al 31 de marzo de 2021 y 31 de diciembre de 2020, los accionistas de la Sociedad son los siguientes:

Accionistas	31-03-2021		31-12-2020	
	Participación	N° de Acciones	Participación	N° de Acciones
Servicios y Asesorías Los Altos Limitada	0,83%	789.902	0,83%	789.902
Asesorías e Inversiones Santa Jacinta Limitada	0,83%	789.901	0,83%	789.901
Asesorías e Inversiones Holland Park Limitada	0,00%	-	0,83%	789.901
Inversiones y Asesorías Manor S.A.	0,83%	789.901	0,83%	789.901
Inversiones Neorentas S.A.	97,51%	92.949.396	96,68%	92.159.495
TOTAL	**100,00%**	**95.319.100**	**100,00%**	**95.319.100**

Al 31 de marzo de 2021 y 31 de diciembre de 2020, el detalle del capital suscrito y pagado es el siguiente:

Accionistas	Saldos en M$ al	
	31-03-2021	31-12-2020
Servicios y Asesorías Los Altos Limitada	9.131	9.131
Asesorías e Inversiones Santa Jacinta Limitada	9.131	9.131
Asesorías e Inversiones Holland Park Limitada	-	9.131
Inversiones y Asesorías Manor S.A.	9.131	9.131
Inversiones Neorentas S.A.	2.287.985	2.278.854
TOTAL	**2.315.378**	**2.315.378**

Al 31 de marzo de 2021 y 31 de diciembre de 2020, el detalle de los dividendos distribuidos es el siguiente:

Fecha de aprobación	Fecha de distribución	Tipo de dividendo	Monto M$	
			31-03-2021	31-12-2020
28-05-2020	04-06-2020	Provisorio	-	50.000
28-05-2020	26-06-2020	Provisorio	-	50.000
28-05-2020	11-12-2020	Provisorio	-	100.000
28-05-2020	21-12-2020	Provisorio	-	40.000
22-01-2021	28-01-2021	Provisorio	67.000	-
22-01-2021	29-01-2021	Provisorio	32.000	-
22-01-2021	03-02-2021	Provisorio	101.000	-
22-01-2021	24-02-2021	Provisorio	30.000	-
22-01-2021	16-03-2021	Provisorio	50.000	-
22-01-2021	25-03-2021	Provisorio	20.000	-
Total			**300.000**	**240.000**

Provisión Dividendo Mínimo: Al 31 de diciembre de 2019, la Sociedad constituyó una provisión de dividendo mínimo del 30% sobre el resultado del período terminado en esa fecha, equivalente a M$546.009. Al 2 de enero de 2020, dicha provisión fue reversada considerando que los accionistas manifestarían en Junta Ordinaria su intención de no distribuir dividendos.

Con fecha 30 de abril de 2020, mediante Junta Ordinaria los accionistas acordaron por unanimidad no distribuir dividendos con cargo al ejercicio 2019, sin perjuicio de que existen utilidades al cierre de dicho ejercicio.

Nota N°18- Ingresos ordinarios

Al 31 de marzo de 2021 y 2020, los ingresos ordinarios se presentan en el siguiente detalle:

	31-03-2021	31-03-2020
	M$	M$
Comisión por Administración	162.099	143.822
Servicios de Administración	47.642	42.845
Totales	**209.741**	**186.667**

Nota N°19- Costos de Venta

Al 31 de marzo de 2021 y 2020, la Sociedad no presenta costos de venta.

Nota N°20- Gastos de administración

Al 31 de marzo de 2021 y 2020, el detalle por gastos de administración es el siguiente:

Concepto	31-03-2021	31-03-2020
	M$	M$
Remuneración, reclutamiento y honorarios	(91.172)	(96.120)
Asesorías y servicios externos	(17.579)	(14.570)
Gastos comunes e insumos	(13.830)	(11.146)
Depreciación	(7.469)	(6.933)
Otros gastos	(1.193)	(1.183)
Totales	**(131.243)**	**(129.952)**

Nota N°21- Ingresos financieros

Al 31 de marzo de 2021 y 2020, el detalle de los ingresos financieros es el siguiente:

Concepto	31-03-2021	31-03-2020
	M$	M$
Variación inversiones en fondos mutuos	2.244	48
Totales	**2.244**	**48**

Nota N°22- Costos financieros

Al 31 de marzo de 2021 y 2020, el detalle de los costos financieros es el siguiente:

Concepto	31-03-2021	31-03-2020
	M$	M$
Variación inversiones en fondos de inversión	(188.664)	(37.260)
Intereses arriendos operativos	(566)	(809)
Intereses bancarios	-	(10)
Totales	**(189.230)**	**(38.079)**

Nota N°23- Resultado por unidades de reajustes

Al 31 de marzo de 2021 y 2020, el detalle del resultado por unidades de reajustes es el siguiente:

Concepto	31-03-2021	31-03-2020
	M$	M$
Diferencia de cambio US$	1.070	(186)
Unidad de fomento - IPC	(606)	(205)
Totales	**464**	**(391)**

Nota N°24- Alta administración

(a) Administración y Alta Dirección

Miembro del Directorio	Cargo
Camilo Andrés Justiniano Briones	Presidente
Pedro Miguel Justiniano Youngquist	Director
Carlos Alfredo Fell Castillo	Director
Guillermo Mena Barros	Director
Gastón Renato Donoso Guerra	Director

Miembro Alta Administración	Cargo
Carlos Andrés Fell Costa	Gerente General
María Ignacia Donoso Izquierdo	Gerente de Finanzas
Luis Pinto Guerra	Gerente de Operaciones

(b) Remuneraciones y otras prestaciones.

- Gastos en Asesoría del Directorio: Durante el ejercicio 2021 y 2020 no se han cancelado dietas y asesorías.
- Remuneración de los miembros de la alta dirección que no son Directores: Al 31 de marzo de 2021, se ha cancelado a miembros de la alta administración por concepto de remuneraciones una suma ascendente a M$57.561 (M$63.022 al 31 de marzo de 2020).
- Cuentas por cobrar y pagar y otras transacciones: No existen cuentas por cobrar y pagar y otras transacciones entre la Sociedad y sus Directores y Gerentes del Grupo.
- Otras transacciones: No existen otras transacciones entre la Sociedad y sus Directores y Gerentes del Grupo.
- Indemnizaciones pagadas a los principales ejecutivos y gerentes: no existen indemnizaciones pagadas en los ejercicios 2021 y 2020.
- Cláusulas de garantía Directorio y Gerencia de la Compañía: La Sociedad no tiene pactado cláusulas de garantía con sus Directores y Gerentes.

Nota N°25- De las sociedades sujetas a normas especiales

De acuerdo a la Ley N°20.712 Artículo N°4, letra c, las administradoras de fondos deben mantener permanentemente un patrimonio no inferior al equivalente a UF10.000.

El patrimonio de la Sociedad Administradora ha sido depurado según lo dispone la Norma de Carácter General N°157 del año 2003.

Detalle	31-03-2021	31-12-2020
	M$	M$
Total activos	4.741.309	5.148.633
Menos		
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, corrientes	3.788	20.178
Impuestos Diferidos	3.815	3.115
Derechos de uso bienes arrendados	53.836	58.730
Total activos netos	**4.679.870**	**5.066.610**
Pasivos netos	(181.306)	(159.403)
Patrimonio depurado	**4.498.564**	**4.907.207**
Inversiones en bienes corporales mueble que superan el 25% del patrimonio		
Propiedades, planta y equipos	17.613	20.188
Limite 25% patrimonio	1.124.641	1.226.802
Excesos	**-**	**-**
Patrimonio en M$	**4.498.564**	**4.907.207**
Patrimonio en UF	**153.040**	**168.805**

Nota N°26- Contingencias, compromisos con terceros y garantías

(a) Contingencias

Al 31 de marzo de 2021 y 31 de diciembre de 2020, no existen contingencias significativas que informar en los presentes estados financieros.

(b) Compromisos

Al 31 de marzo de 2021 y 31 de diciembre de 2020, la Sociedad mantiene los siguientes compromisos provenientes de promesas de suscripción de cuotas de fondos de inversión:

Fondo	Moneda	Fecha Vencimiento	Monto	
			31-03-2021	31-12-2020
Neorentas Seis Fondo de Inversión Serie A	UF	10-05-2021	10	139
Neorentas Seis Fondo de Inversión Serie B	UF	10-05-2021	4	40
Neorentas Nueve Fondo de Inversión Serie A	M$	07-01-2022	30.092	30.092

Nota N°26- Contingencias, compromisos con terceros y garantías (continuación)

(c) Garantías directas

La Sociedad ha constituido para el periodo 2021, las siguientes pólizas de seguros para garantizar el fiel cumplimiento de las obligaciones por la administración de fondos, de acuerdo a lo previsto en el artículo Nº12 de la Ley Nº20.712:

Fondo	Emisor	Vigencia	Monto cobertura UF
Fondo de Inversión Neorentas North Colony Dos	SUAVAL Seguros S.A.	10-01-2021 al 10-01-2022	11.100
Fondo de Inversión Neorentas North Colony Cuatro	SUAVAL Seguros S.A.	10-01-2021 al 10-01-2022	10.000
Fondo de Inversión Neorentas North Colony Cinco	SUAVAL Seguros S.A.	10-01-2021 al 10-01-2022	10.000
Fondo de Inversión Neorentas North Colony Seis	SUAVAL Seguros S.A.	10-01-2021 al 10-01-2022	10.000
Fondo de Inversión Neorentas North Colony Siete	SUAVAL Seguros S.A.	10-01-2021 al 10-01-2022	10.000
Neorentas Seis Fondo de Inversión	SUAVAL Seguros S.A.	10-01-2021 al 10-01-2022	10.000
Neorentas Ocho Fondo de Inversión	SUAVAL Seguros S.A.	10-01-2021 al 10-01-2022	10.000
Neorentas Nueve Fondo de Inversión	SUAVAL Seguros S.A.	10-01-2021 al 10-01-2022	10.000
Neorentas NLC3 Fondo de Inversión	SUAVAL Seguros S.A.	10-01-2021 al 10-01-2022	16.000
Office Seis Fondo de Inversión	SUAVAL Seguros S.A.	10-01-2021 al 10-01-2022	10.000

(d) Garantías Indirectas

Al 31 de marzo de 2021 y 31 de diciembre de 2020, no existen garantías indirectas a favor de terceros.

(e) Avales y garantías obtenidas de terceros

Al 31 de marzo de 2021 y 31 de diciembre de 2020, no existen avales y garantías obtenidas de terceros.

Nota Nº27- Sanciones

Durante el período 2021 y 2020, la Sociedad no recibió sanciones ni multas por parte de la CMF o de otros organismos fiscalizadores.

Nota Nº28- Medio ambiente

La Sociedad por su naturaleza, no genera operaciones que puedan afectar el medio ambiente.

Nota Nº29- Hechos relevantes

Al 31 de marzo de 2021, a juicio de la Administración no existen hechos relevantes que informar, a excepción de lo siguiente:

- Con fecha 30 de abril de 2020, se realizó una Junta Ordinaria de Accionistas donde se aprobó, entre otras materias, no distribuir dividendos con cargo al ejercicio 2019, sin perjuicio de que existen utilidades en dicho ejercicio.
- Con fecha 30 de abril de 2021, se realizó una Junta Ordinaria de Accionistas donde se aprobó, entre otras materias, la distribución de un dividendo definitivo de M$240.000 con cargo a las utilidades del ejercicio 2020, el cual se entiende pagado con el reparto de dividendos provisorios efectuados al 31 de diciembre de 2020.

Nota N°30- Hechos Posteriores

Entre el 31 de marzo de 2021 y la fecha de emisión de los presentes estados financieros , no han ocurrido hechos de carácter financiero o de otra índole, que pudiesen afectar en forma significativa, los saldos o la interpretación de los presentes estados financieros.