

Estados Financieros

**NEORENTAS S.A.
ADMINISTRADORA GENERAL DE FONDOS**

*Santiago, Chile
30 de septiembre de 2018 y 2017*

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 30 de septiembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017
(expresado en miles de pesos)

	Nota	30-09-2018 M\$	31-12-2017 M\$
ACTIVOS			
Activos corrientes			
Efectivo y efectivo equivalente	6	109.320	101.291
Otros activos no financieros, corrientes	10	8.288	4.523
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes	8	11.088	20.807
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, corrientes	9	58.310	4.074
Activos por impuestos, corrientes	13	5.863	12.989
Total Activos Corrientes		192.869	143.684
Activos no corrientes			
Inversiones contabilizadas utilizando el método de la participación		-	-
Otros activos financieros, no corrientes	7	1.306.269	1.675.828
Propiedades, planta y equipo	12	42.582	46.289
Activo por impuestos diferidos	14	201.100	121.702
Total Activos No Corrientes		1.549.951	1.843.819
Total Activos		1.742.820	1.987.503
PATRIMONIO Y PASIVOS			
PASIVOS			
Pasivos corrientes			
Otros pasivos financieros, corrientes	16	274.424	75.296
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar, corrientes	15	22.466	84.414
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, corrientes	9	554.093	12.746
Total pasivos corrientes		850.983	172.456
Pasivos no corrientes			
Otros pasivos financieros, no corrientes	16	35.490	295.199
Otras cuentas por pagar, no corrientes	17	-	7.384
Total pasivos no corrientes		35.490	302.583
Total pasivos		886.473	475.039
Patrimonio			
Capital emitido	18	365.242	365.242
Ganancias acumuladas		491.105	1.147.222
Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora		856.347	1.512.464
Participación no controladora		-	-
Total Patrimonio y Pasivos		1.742.820	1.987.503

Estados de Resultados Integrales

Al 30 de septiembre de 2018 y 2017

(expresado en miles de pesos)

	Nota	ACUMULADO M\$		TRIMESTRE M\$	
		01-01-2018	01-01-2017	01-07-2018	01-07-2017
		30-09-2018	30-09-2017	30-09-2018	30-09-2017
Ganancia (pérdida)					
Ingreso por actividades ordinarias	19	480.438	517.417	152.186	153.516
Costo de ventas		-	-	-	-
Ganancia bruta		480.438	517.417	152.186	153.516
Otros ingresos, por función		1.707	1.494	636	414
Gastos de Administración	21	(718.824)	(794.848)	(172.430)	(269.604)
Otras ganancias		-	108.571	-	1
Ganancia (pérdidas) de actividades operacionales		(236.679)	(167.366)	(19.608)	(115.673)
Ingresos financieros	22	-	763.183	-	385.563
Costos financieros	23	(164.025)	(11.546)	(7.361)	(3.711)
Participación en las ganancias (pérdidas) de asociadas y negocios conjuntos que se contabilizan usando el método de la participación		-	-	-	-
Resultados por unidades de reajustes	24	(14.810)	(1.967)	(2.686)	(1.072)
Ganancia antes de impuesto		(415.514)	582.304	(29.655)	265.107
Gasto (ingreso) por impuesto a las ganancias	14	(79.398)	(287)	(21.318)	53
Ganancia procedente de operaciones continuadas		(336.116)	582.591	(8.337)	265.054
Ganancia (pérdida) procedente de operaciones discontinuadas		-	-	-	-
Ganancia		(336.116)	582.591	(8.337)	265.054
Ganancia (pérdida) atribuible a					
Ganancia (pérdida), atribuible a los propietarios de la controladora		(336.116)	582.591	(8.337)	265.054
Ganancia (pérdida), atribuible a participaciones no controladoras		-	-	-	-
Ganancia		(336.116)	582.591	(8.337)	265.054
Ganancias por acción					
		\$	\$	\$	\$
Ganancias por acción básica					
Ganancia (pérdida) por acción básica en operaciones continuadas		(10,3703)	17,9748	(0,2572)	8,1778
Ganancia (pérdida) por acción básica en operaciones discontinuadas		-	-	-	-
Ganancia por acción básica		(10,3703)	17,9748	(0,2572)	8,1778
Ganancias por acción diluidas					
Ganancias (pérdida) diluida por acción procedente de operaciones continuadas		(10,3703)	17,9748	(0,2572)	8,1778
Ganancias (pérdida) diluida por acción procedentes de operaciones discontinuadas		-	-	-	-
Ganancias diluida por acción		(10,3703)	17,9748	(0,2572)	8,1778

Estados de Cambios en el Patrimonio

Al 30 de septiembre de 2018 y 2017
(expresado en miles de pesos)

	Capital emitido	Otras reservas varias	Otras Reservas	Ganancia (pérdida) acumulada	Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora	Total patrimonio
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Saldo inicial al 01/01/2018	365.242	-	-	1.147.222	1.512.464	1.512.464
Patrimonio al comienzo del ejercicio	365.242	-	-	1.147.222	1.512.464	1.512.464
Cambios en patrimonio						
Resultado Integral						
Ganancia (pérdida)				(336.116)	(336.116)	(336.116)
Resultado integral				(336.116)	(336.116)	(336.116)
Dividendos			-	(320.000)	(320.000)	(320.000)
Incremento (disminución) por transferencias y otros cambios	-	-	-	(1)	(1)	(1)
Total de cambios en patrimonio	-	-	-	(656.117)	(656.117)	(656.117)
Saldo Final 30/09/2018	365.242	-	-	491.105	856.347	856.347
	Capital emitido	Otras reservas varias	Otras Reservas	Ganancia (pérdida) acumulada	Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora	Total patrimonio
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Saldo inicial al 01/01/2017	365.242	-	-	821.035	1.186.277	1.186.277
Patrimonio al comienzo del ejercicio	365.242	-	-	821.035	1.186.277	1.186.277
Cambios en patrimonio						
Resultado Integral						
Ganancia (pérdida)				582.591	582.591	582.591
Resultado integral				582.591	582.591	582.591
Dividendos			-	(380.000)	(380.000)	(380.000)
Incremento (disminución) por transferencias y otros cambios	-	-	-	2.726	2.726	2.726
Total de cambios en patrimonio	-	-	-	205.317	205.317	205.317
Saldo Final 30/09/2017	365.242	-	-	1.026.352	1.391.594	1.391.594

Estados de Flujos de Efectivo (Método directo)

Al 30 de septiembre de 2018 y 2017

(expresado en miles de pesos)

	Nota	ACUMULADO M\$	
		01-01-2018	01-01-2017
		30-09-2018	30-09-2017
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		582.999	648.677
Cobros procedentes de contratos mantenidos con propósitos de intermediación o para negociar		542.603	
Compra de activos financieros		-	(698.781)
Venta de activos financieros		-	700.274
Clases de pagos			
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios		(167.894)	(171.873)
Pagos a y por cuenta de los empleados		(605.177)	(525.857)
Otros pagos de actividad de operación		(102.170)	(264.605)
Pagos procedentes de contratos mantenidos para intermediación o para negociar		(540.895)	-
Impuestos a las ganancias reembolsados (pagados)		6.605	73.450
Otras entradas (salidas) de efectivo		-	117.806
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación		(283.929)	(120.909)
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión			
Otros pagos para adquirir participaciones en asociadas		(158.830)	(379.991)
Préstamos a entidades relacionadas		(68.614)	(133.358)
Cobros a entidades relacionadas		14.500	217.846
Importes procedentes de la venta de propiedades, planta y equipo		-	-
Compras de propiedades, planta y equipo		(4.441)	(8.635)
Dividendos recibidos		163.171	1.004.783
Otras entradas (salidas) de efectivo		216.132	-
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de inversión		161.918	700.645
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiación			
Importes procedentes de préstamos de largo plazo		-	-
Importes procedentes de préstamos de corto plazo		-	10.040
Total importes procedentes de préstamos		-	10.040
Préstamos de entidades relacionadas		652.292	35.000
Pagos de préstamos a entidades relacionadas		(110.945)	-
Pagos de préstamos		(89.922)	(123.522)
Dividendos pagados		(320.000)	(380.000)
Otras entradas (salidas) de efectivo		-	(313.786)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiación		131.425	(772.268)
Incremento neto (disminución) en el efectivo y equivalentes al efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio		9.414	(192.532)
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		(1.385)	(11.967)
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo		8.029	(204.499)
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del periodo		101.291	206.684
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del periodo		109.320	2.185

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° Notaría 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).

Los presentes Estados Financieros al 30 de septiembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017, han sido aprobados por el Directorio de la Sociedad con fecha 15 de noviembre de 2018.

Al 30 de septiembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017 los accionistas de la Sociedad son los siguientes:

Accionistas	30-06-2018		31-12-2017	
	Participación	N° de Acciones	Participación	N° de Acciones
Servicios y Asesorías Los Altos Limitada	2,50%	789.902	25,00%	8.102.876
Asesorías e Inversiones Santa Jacinta Limitada	2,50%	789.901	25,00%	8.102.874
Asesorías e Inversiones Holland Park Limitada	2,50%	789.901	25,00%	8.102.874
Inversiones y Asesorías Manor S.A.	2,50%	789.901	25,00%	8.102.874
Inversiones Neorentas S.A.	90,00%	29.251.893	-	-
TOTAL	100,00%	32.411.498	100,00%	32.411.498

(b) Fondos administrados

Al 30 de septiembre de 2018, 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 Cuatro Fondo de Inversión	9181-2
Office Cinco Fondo de Inversión	9182-0
Office Seis Fondo de Inversión	9183-9
Fondo de Inversión Neorentas North Colony Dos	9433-1
Fondos de Inversión Privados	RUT
Fondo de Inversión Privado Neorentas North Colony Uno	76.688.965-4

Nota N°2- Principales criterios contables aplicados

(a) Bases de preparación

Los presentes Estados Financieros han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), emitidas por el International Accounting Standards Board (IASB).

(b) Período cubierto

Los Estados Financieros corresponden a los Estados de Situación Financiera al 30 de septiembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017. Los Estados de Resultados Integrales, los Estados de Cambios en el Patrimonio y los Estados de Flujos de Efectivo corresponden a los periodos comprendidos entre el 1 de enero y el 30 de septiembre de 2018 y 2017.

(c) Moneda funcional y moneda de presentación

Los Estados Financieros de la Sociedad se presentan en la moneda del entorno económico principal en la que opera la entidad, es decir, aquel en el que la Sociedad genera y utiliza el efectivo.

Considerando que la Sociedad genera sus ingresos operacionales principalmente en pesos, la moneda funcional y de presentación de los Estados Financieros es el peso chileno.

(d) Transacciones y saldos en moneda extranjera

Las transacciones en una moneda distinta a la moneda funcional se consideran en moneda extranjera y son inicialmente registradas al tipo de cambio a la fecha de la transacción. Los activos y pasivos monetarios denominados en moneda extranjera son traducidos al tipo de cambio de la moneda funcional a la fecha del Estado de Situación Financiera. Todas las diferencias son registradas con cargo o abono a resultados.

Los valores de la moneda utilizada a la fecha de cierre de los Estados Financieros son los siguientes:

Moneda	30-09-2018	31-12-2017
	\$	\$
Dólar estadounidense	660,42	614,75

(e) Bases de conversión

Los activos y pasivos reajustables contractualmente en Unidades de Fomento (UF) se convierten al valor equivalente en pesos que presente al cierre de los Estados Financieros y se presentan sus resultados como ingresos o gastos operacionales según corresponda.

El valor de la UF a la fecha de cierre de los Estados Financieros son los siguientes:

	30-09-2018	31-12-2017
	\$	\$
Unidad de fomento	27.357,45	26.798,14

Nota N°2- Principales criterios contables aplicados (continuación)**(f) Efectivo y equivalente de efectivo**

El efectivo y equivalente del efectivo corresponderá al efectivo en caja y depósitos en bancos más los instrumentos de negociación de alta liquidez y con riesgo poco significativo de cambio de valor cuyo plazo de vencimiento no supera los tres meses desde la fecha de adquisición.

(g) Activos y pasivos financieros**1) Clasificación**

La Sociedad clasifica sus activos financieros a valor razonable y a costo amortizado de acuerdo a la NIIF 9. Esta clasificación depende de la intención con que se adquirieron dichos activos.

Una entidad clasificará los activos financieros según se midan posteriormente a costo amortizado o al valor razonable 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.

i. Activos financieros a valor razonable con efectos en resultados:

Los activos financieros a valor razonable corresponden a instrumentos financieros como fondos de inversión, bonos, pagarés y otros, valorizados de acuerdo con los precios de mercado a la fecha de cierre de los Estados Financieros.

ii. Activos financieros a costo amortizado:

Los activos financieros a costo amortizado son activos no derivados con pagos fijos o determinables y vencimiento fijo, sobre los cuales la administración tiene la intención de percibir los flujos de intereses y reajustes de acuerdo con los términos contractuales de la inversión.

iii. Pasivos Financieros:

Una entidad clasificará todos los pasivos financieros como medidos posteriormente al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo.

2) Reconocimiento, baja y medición de activos y pasivos financieros:

i) Reconocimiento

Inicialmente, la Sociedad reconoce sus activos y pasivos financieros en la fecha de negociación, es decir, la fecha en que se compromete a adquirir o vender el activo.

Un activo o pasivo financiero es valorizado inicialmente al valor razonable de la transacción.

ii) Bajas de activos y pasivos

La Sociedad da baja en su estado de situación financiera 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 efectivos contractuales por el activo financiero durante una transacción en que se transfieren todos los riesgos y beneficios de propiedad del activo financiero. Toda participación en activos financieros transferidos que es creada o retenida por la Sociedad es reconocida como un activo o un pasivo separado. Cuando se da de baja en cuentas un activo financiero, la diferencia entre el valor en libros del activo (o el valor en libros asignado a la porción del activo transferido), y la suma de (i) la contraprestación recibida (incluyendo cualquier activo nuevo obtenido menos cualquier pasivo nuevo asumido) y (ii) cualquier ganancia o pérdida acumulativa que haya sido reconocida en el otro resultado integral, se reconoce en la utilidad del ejercicio de efectivo contractuales.

Nota N°2- Principales criterios contables aplicados (continuación)**(g) Activos y pasivos financieros (continuación)****2) Reconocimiento, baja y medición de activos y pasivos financieros: (continuación)****iii) Compensación**

Los activos y pasivos financieros son objeto de compensación, de manera que se presente en el balance su monto neto, sólo y 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.

iv) Valorización a costo amortizado

El costo amortizado de un activo financiero o de un pasivo financiero reconocido bajo este criterio es la medida inicial de dicho activo o pasivo menos los reembolsos del capital, más o menos la amortización acumulada calculada bajo el método de la tasa de interés efectiva de cualquier diferencia entre el importe inicial y el valor de reembolso en el vencimiento, y menos cualquier disminución por deterioro.

v) Medición de valor razonable

El valor razonable de un activo o 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 Administración 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.

vi) Estimación de valores razonables

Un activo financiero es clasificado 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 a valor razonable con efecto en resultados.

Se entenderá por valor justo de un instrumento financiero en una fecha dada el monto por el que podría ser comprado o vendido entre dos partes, en condiciones de independencia mutua y debidamente informadas, que actuaran libre y prudentemente. La referencia más objetiva y habitual del valor justo de un instrumento financiero es el precio que se pagaría por él en un mercado organizado, transparente y profundo ("precio de cotización" o "precio de mercado").

Nota N°2- Principales criterios contables aplicados (continuación)**(g) Activos y pasivos financieros (continuación)****2) Reconocimiento, baja y medición de activos y pasivos financieros: (continuación)****vi) Estimación de valores razonables (continuación)**

Los instrumentos financieros registrados a valor justo en el estado de situación financiera, se clasifican de la siguiente manera, basado en la forma de obtención de su valor justo:

- Nivel 1: Valor justo obtenido mediante referencia directa a precios cotizados, sin ajuste alguno.
- Nivel 2: Valor justo 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 justo obtenido mediante modelos desarrollados internamente o metodologías que utilizan información que no son observables o muy poco líquidas.

vii) Identificación y medición del deterioro

La Sociedad evalúa permanentemente si existe evidencia objetiva que los activos financieros no reconocidos al valor razonable con cambio en resultado están deteriorados, exceptuando los créditos y cuentas por cobrar a clientes. Estos activos financieros están deteriorados si existe evidencia objetiva que demuestre que un evento que causa la pérdida haya ocurrido después del reconocimiento inicial del activo y ese evento tiene un impacto sobre los flujos de efectivo futuros estimados del activo financiero que puede ser estimado con fiabilidad.

(h) 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.

(i) Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar

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

Se establece una provisión para pérdidas por deterioro de cuentas comerciales a cobrar cuando existe evidencia objetiva de que la Sociedad no será capaz de cobrar todos los importes que se le adeudan de acuerdo con los términos originales de las cuentas por cobrar, no existen costos incrementarles y el valor nominal es igual al efectivo.

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

(j) Otros activos financieros, no corrientes.

Los principales activos financieros de la Sociedad son en cuotas de fondos de inversión tanto públicos como privados. Estas inversiones están clasificadas como "Activos financieros a valor razonable con efecto en resultado"

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.

(k) 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.

Los años de vida útil asignado, son los siguientes:

- Instalaciones 10 años
- Muebles 6 años

Nota N°2- Principales Criterios Contables Utilizados (continuación)**(l) Deterioro del valor de los activos financieros**

Durante el ejercicio y en la fecha de cierre de los mismos, 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.

En la aplicación de la tasa efectiva para valorizar activos financieros clasificados como “Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar”, la Sociedad ha aplicado la materialidad y significancia de los montos involucrados.

Las pérdidas por deterioro de valor de un activo reconocidas en ejercicios anteriores, son revertidas solo cuando se produce 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 una pérdida por deterioro.

Para determinar la necesidad de realizar un ajuste por deterioro en los activos financieros, se sigue el siguiente procedimiento:

- En el caso de los deudores comerciales y cuentas por cobrar, la Sociedad tiene definida una política para el registro de estimaciones por deterioro en función del porcentaje de recuperabilidad de los saldos por cobrar, que se aplica con carácter general, excepto en aquellos casos en que exista alguna particularidad que hace aconsejable el análisis específico de la cobrabilidad.
- La existencia de dificultades financieras significativas por parte del deudor, la probabilidad de que el deudor entre en quiebra o reorganización financiera y falta o mora excesiva en los pagos se consideran indicadores de que la cuenta a cobrar se podría haber deteriorado.

(m) 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.

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.

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

(m) Impuesto a la renta (continuación)

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°14- 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.

(a) Cambio de tasa impositiva

Con la publicación de la reforma tributaria y de su posterior simplificación, la tasa del impuesto de primera categoría aplicable para la base imponible determinada para el año comercial 2017 alcanza un 25,5%, y para los años sucesivos, es decir, a partir del año comercial 2018, será de un 27%.

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 por defecto les aplican a la fecha de balance. Para efectos de estados financieros la tasa a utilizar al 31 de diciembre de 2017 y para los años sucesivos será de un 27%.

(b) Tasas de impuesto a la renta e impuestos diferidos por el período 2014 - 2018

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.

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

(m) Impuesto a la renta (continuación)

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.

(n) 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.

(o) 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.

(p) Vacaciones del Personal

Las obligaciones por vacaciones se registran 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) Reconocimiento de ingresos y gastos

Ingresos

Los ingresos son las entradas brutas de beneficios económicos, provenientes de las actividades ordinarias durante un período, siempre que originen un aumento del patrimonio, que no esté relacionado con los aportes de los accionistas. Los ingresos son reconocidos al valor razonable.

Nota N°2- Principales Criterios Contables Utilizados (continuación)**(q) Reconocimiento de ingresos y gastos (continuación)****Ingresos (continuación)**

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, la cual se devenga mensualmente. Lo anterior incluye remuneraciones variables, que dependen de los resultados de cada uno de los Fondos.

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.

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.

(r) 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 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.

(s) Distribución de Dividendos

La Sociedad distribuirá anualmente como dividendo en dinero a los accionistas inscritos en el registro de accionistas al quinto día hábil anterior a la fecha establecida para el pago de los dividendos, a prorrata de sus acciones, a lo menos el 30% de las utilidades liquidas de cada ejercicio, salvo acuerdo diferente adoptado por la junta de accionistas respectiva.

Nota N°3- Cambios Contables

Durante el ejercicio finalizado al 30 de septiembre de 2018, no han ocurrido cambios contables que afecten la presentación de estos estados financieros respecto al ejercicio anterior.

Nota N°4- Nuevas Normas e Interpretaciones emitidas y no vigentes

El detalle de nuevas normas e interpretaciones, así como las mejoras y modificaciones a IFRS, que han sido emitidas, pero aún no han entrado en vigencia a la fecha de los estados financieros, se presenta a continuación:

Nuevas normas contables emitidas

Normas			Fecha de aplicación obligatoria
IFRS	9	Instrumentos Financieros	1 de enero 2018 (*)
IFRS	15	Ingresos procedentes de Contratos con Clientes	1 de enero 2018
IFRIC	22	Transacciones en moneda extranjera y contraprestaciones anticipadas	1 de enero 2018
IFRIC	23	Incertidumbre sobre Tratamientos Tributarios	1 de enero 2019
IFRIC	16	Arrendamientos	1 de enero 2019
IFRS	17	NIIF 17: Contratos de Seguro	1 de enero 2021

(*) Por disposición de la CMF, a partir del 1 de enero de 2010, se aplicó anticipadamente esta norma.

Enmiendas y modificaciones

Normas			Fecha de aplicación obligatoria
IAS	1	Presentación de Estados Financieros	1 de enero de 2018
IAS	28	Inversiones en Asociadas y Negocios Conjuntos	1 de enero 2019
IFRS	9	Modificación a NIIF 9, Instrumentos Financieros: Cláusulas de prepago con compensación negativa	1 de enero 2019
IFRS	2	Pagos basados en acciones	1 de enero de 2018
IAS	28	Inversiones en Asociadas y Negocios Conjuntos	1 de enero de 2018
IAS	40	Propiedades de inversión	1 de enero de 2018
IFRS	15	Ingresos de Actividades Ordinarias Procedentes de Contratos con Clientes	1 de enero de 2018
IFRS	10	Estados Financieros Consolidados	Por determinar

La Administración estima que la adopción de las normas, enmiendas e interpretaciones, antes descritas, no tendrán un impacto significativo en los estados financieros futuros de la Sociedad.

Nota N°5- Administración de Riesgo

En consideración de las disposiciones contenidas en la Circular N°1.869 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:

5.1 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.

Los activos líquidos en los que invierte la Sociedad corresponden a fondos mutuos dirigidos a instituciones o empresas con muy baja tolerancia al riesgo que buscan la preservación de capital y manejo de liquidez, obteniendo una rentabilidad conservadora. Al ser estos fondos mutuos de renta fija con una duración de cartera inferior a 90 días (corto plazo) hace que los riesgos de mercado estén acotados.

5.1.1 Riesgo de Precios

La Sociedad invierte en activos inmobiliarios directamente y 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.

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.

Nota N°5- Administración de Riesgo (continuación)

5.1 Riesgo de Mercado (continuación)

5.1.2 Riesgo Cambiario

La gran parte de los activos y pasivos de la Sociedad son instrumentos nacionales, indexados principalmente a pesos chilenos. Sin embargo, al 30 de septiembre de 2018, la Sociedad cuenta con cuotas de un fondo 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. Considerando el tipo de moneda y la alta diversificación de las inversiones de la Sociedad, se estima que este riesgo se encuentra acotado.

5.1.3 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.

5.2 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:

5.2.1 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.

5.2.2 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 30 de septiembre de 2018, este riesgo es bajísimo puesto que los saldos corresponden a importes por remuneraciones de los fondos administrados, cuyo pago se realizó en su totalidad a la fecha de preparación de los presentes estados financieros.

5.3 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.

Nota N°5- Administración de Riesgo (continuación)

5.3 Riesgo de Liquidez (continuación)

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 30 de septiembre de 2018, la razón de liquidez es de 0,2266 veces (activo corriente/pasivo corriente). El principal pasivo corriente (65% del total de pasivos corrientes) corresponde a préstamos recibidos de entidades relacionadas, los cuales no están asociados a fechas de vencimiento. Descontando este pasivo, la razón de liquidez cambia a 0,6496 veces, lo cual permite a la Sociedad planificar los recursos adecuadamente de modo de no generar problemas de liquidez, disminuyendo este tipo de riesgo.

Adicionalmente, la Sociedad mantiene 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	
			30-09-2018	31-12-2017
Neorentas North Colony Dos	US\$	20-02-2019	42.500	167.500
Neorentas North Colony Cuatro	US\$	08-03-2020	1.000.000	-
Neorentas Seis Fondo de Inversión Serie A	UF	10-05-2021	246	-
Neorentas Seis Fondo de Inversión Serie B	UF	10-05-2021	71	-

5.4 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°6- Efectivo y efectivo equivalente

La composición de este rubro es la siguiente:

Banco	Moneda	30-09-2018	31-12-2017
		M\$	M\$
BCI	Peso chileno	1.808	24.493
BCI	Dólar estadounidense	11.074	60.539
Fondos Mutuos BCI	Peso chileno	96.438	16.259
TOTAL		109.320	101.291

El detalle de la inversión en fondos mutuos al 30 de septiembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017 es el siguiente:

Fondo	N° Cuotas	Valor Cuota	30-09-2018	31-12-2017
			M\$	M\$
Competitivo Serie Alto Patrimonio	7.413,1297	13.009,0185	96.438	-
Competitivo Serie Alto Patrimonio	1.274,4636	12.757,7289	-	16.259
TOTAL			96.438	16.259

Nota N°7- Otros activos financieros, no corrientes

Detalle	Moneda Inversión	30-09-2018	31-12-2017
		M\$	M\$
Cuotas de fondos de inversión públicos	Peso chileno	663.552	922.272
Cuotas de fondos de inversión públicos	Dólares	642.717	518.460
Cuotas de fondos de inversión privados	Peso chileno	-	235.096
TOTAL		1.306.269	1.675.828

Al 30 de septiembre de 2018, el detalle de los otros activos financieros no corrientes es el siguiente:

Fondo	Moneda	N° Cuotas	Saldo inicial	Canje Cuotas	Aportes	Fluctuación	Rescates	Dividendos	Total M\$ 30-09-2018
Neorentas Uno FI Serie B	Pesos	10.000	23.666	-	-	(2.079)	(6.231)	(15.356)	-
Neorentas Seis FI Serie A	Pesos	10.234	229.922	-	4.807	1.558	-	-	236.287
Neorentas Seis FI Serie B	Pesos	3.000	67.400	-	1.376	457	-	-	69.233
Neorentas Siete FI Serie B	Pesos	3.000	83.838	-	-	(1.345)	(13.950)	(68.543)	-
Neorentas Ocho FI Serie A	Pesos	179.142	190.194	-	-	1.185	(137.166)	(41.161)	13.052
Neorentas Ocho FI Serie B	Pesos	76.774	327.252	-	-	(154.763)	(58.785)	(11.251)	102.453
Neorentas Nueve FI Serie A	Pesos	239.633	-	94.332	71.343	(37.638)	-	-	128.037
Neorentas Nueve FI Serie B	Pesos	224.266	235.096	(94.332)	-	(26.274)	-	-	114.490
Neorentas North Colony Dos	Dólares	834.769	518.460	-	81.304	69.813	-	(26.860)	642.717
TOTAL M\$			1.675.828	-	158.830	(149.086)	(216.132)	(163.171)	1.306.269

Nota N°7- Otros activos financieros, no corrientes (continuación)

Al 31 de diciembre de 2017, el detalle de los otros activos financieros es el siguiente:

Fondo	Moneda	N° Cuotas	Saldo inicial	Canje Cuotas	Aportes	Fluctuación	Rescates	Dividendos	Total M\$ 31-12-2017
Neorentas Uno FI Serie B	Pesos	10.000	432.171	-	-	590.666	(158.415)	(840.756)	23.666
Neorentas Tres FI Serie A	Pesos	245	518	-	-	(19)	(499)	-	-
Neorentas Tres FI Serie B	Pesos	1.000	29.764	-	-	(1.066)	(28.698)	-	-
Neorentas Cinco FI Serie A	Pesos	1.000	1.413	-	-	(95)	(1.318)	-	-
Neorentas Cinco FI Serie B	Pesos	3.000	13.780	-	-	(931)	(12.849)	-	-
Neorentas Seis FI Serie A	Pesos	10.234	229.550	-	-	372	-	-	229.922
Neorentas Seis FI Serie B	Pesos	3.000	67.291	-	-	109	-	-	67.400
Neorentas Siete FI Serie B	Pesos	3.000	261.466	-	-	390.108	(45.995)	(521.741)	83.838
Neorentas Ocho FI Serie A	Pesos	179.142	95.363	-	18.599	76.232	-	-	190.194
Neorentas Ocho FI Serie B	Pesos	76.774	40.869	-	7.970	278.413	-	-	327.252
Neorentas Nueve FIP Serie B	Pesos	389.592	166.478	-	83.350	(14.732)	-	-	235.096
Neorentas North Colony Dos	Dólares	834.769	-	-	536.192	(6.664)	-	(11.068)	518.460
TOTAL M\$			1.338.663	-	646.111	1.312.393	(247.774)	(1.373.565)	1.675.828

Nota N°8- Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes

La composición de este rubro es la siguiente:

Concepto	Moneda	30-09-2018	31-12-2017
		M\$	M\$
Depósito de Garantía (1)	Peso chileno	1.873	1.836
Remuneraciones por cobrar	Dólar estadounidense	9.035	7.082
Remuneraciones por cobrar	Peso chileno	-	11.429
Fondos por rendir (1)	Peso chileno	180	180
Préstamos al personal	Peso chileno	-	280
TOTAL		11.088	20.807

(1) Corresponden principalmente a fondos por rendir y anticipo de arriendo, todos expresados en pesos, con un tiempo de recuperación del total del saldo en un plazo menor a los 12 meses.

Nota N°9- Saldos y transacciones con entidades relacionadas, corrientes

a) Cuentas por cobrar

Al 30 de septiembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017, la composición del rubro corriente es la siguiente:

Entidad	RUT	País de Origen	Tipo Transacción	Naturaleza de la relación	Moneda	30-09-2018	31-12-2017
						M\$	M\$
Neorentas USA SpA	76.587.773-3	Chile	Cuenta Corriente Mercantil	Relacionado	Dólar estadounidense	3.196	4.074
Neorentas USA SpA	76.587.773-3	Chile	Cuenta Corriente Mercantil	Relacionado	Peso	51.600	-
Fondo de Inversión Neorentas North Colony Cuatro	76.850.243-9	Chile	Cuenta Corriente Mercantil	Relacionado	Peso	3.514	-
TOTAL						58.310	4.074

(b) Cuentas por pagar

Al 30 de septiembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017, la composición del rubro corriente es la siguiente:

Entidad	RUT	País de Origen	Tipo Transacción	Naturaleza de la relación	Moneda	30-09-2018	31-12-2017
						M\$	M\$
Inversiones Neorentas S.A.	76.172.613-7	Chile	Cuenta Corriente Mercantil	Indirecta	Peso	554.093	12.746
TOTAL						554.093	12.746

(c) Transacciones más significativas

Las transacciones más significativas durante el 2018 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 (Pasivo)	Peso	335.161	-
		Cuenta Corriente Mercantil (Pasivo)	Peso	317.132	-

Las transacciones más significativas durante el 2017 son las siguientes:

Entidad	RUT	Tipo de transacción	Moneda	Monto Transacción	Efecto en resultado (cargo)/abono
				M\$	M\$
Servicios y Asesorías Los Altos Limitada	76.074.152-3	Cuenta Corriente Mercantil (Pasivo)	Peso	15.000	-
Asesorías e Inversiones Santa Jacinta Limitada	76.442.540-5	Cuenta Corriente Mercantil (Pasivo)	Peso	15.000	-
Inversiones y Asesorías Manor S.A.	76.124.830-8	Cuenta Corriente Mercantil (Pasivo)	Peso	15.000	-
Inversiones Holland Park S.A.	96.660.340-2	Cuenta Corriente Mercantil (Pasivo)	Peso	15.000	-
Inversiones Neorentas S.A.	76.172.613-7	Cuenta Corriente Mercantil (Pasivo)	Peso	62.746	-

Nota N°10- Otros activos no financieros, corrientes

Al 30 de septiembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017, la composición de este rubro es la siguiente:

Concepto	Entidad	30-09-2018	31-12-2017
		M\$	M\$
Póliza de garantía	ORSAN Seguros de Crédito y Garantía S.A.	1.362	-
Póliza de garantía	ASPOR Aseguradora Porvenir S.A	1.130	-
Póliza de garantía	MAPFRE Seguros Generales S.A	603	-
Póliza de garantía	SUAVAL Cía de Seguros	330	-
Arriendos pagados por anticipado	Inversiones Vevey	2.106	1.742
Arriendos pagados por anticipado	Inversiones El Ambar SpA	2.287	2.240
Arriendos pagados por anticipado	Alcor y otros	470	541
TOTAL		8.288	4.523

Nota N°11- Instrumentos financieros

Instrumentos financieros por categoría

Las políticas contables relativas a instrumentos financieros se han aplicado a las categorías que se detallan a continuación:

Detalle al 30 de septiembre de 2018.

Detalle	30-09-2018		Nivel de valor razonable
	Valor Libro	Valor Razonable	
	M\$	M\$	
Corrientes			
Efectivo y efectivo Equivalente	109.320	109.320	N-1
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar corrientes	11.088	11.088	N-2
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, corrientes	58.310	58.310	N-2
Otros pasivos financieros corrientes	274.424	274.424	N-2
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	22.466	22.466	N-2
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, corrientes	554.093	554.093	N-2
No corrientes			
Otros activos financieros no corrientes	1.306.269	1.306.269	N-2
Otras cuentas por pagar, no corrientes	-	-	N-2
Otros pasivos financieros no corrientes	35.490	35.490	N-2

Detalle al 31 de diciembre de 2017.

Detalle	31-12-2017		Nivel de valor razonable
	Valor Libro	Valor Razonable	
	M\$	M\$	
Corrientes			
Efectivo y efectivo Equivalente	101.291	101.291	N-1
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar corrientes	20.807	20.807	N-2
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, corrientes	4.074	4.074	N-2
Otros pasivos financieros corrientes	75.296	75.296	N-2
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	84.414	84.414	N-2
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, corrientes	12.746	12.746	N-2
No corrientes			
Otros activos financieros no corrientes	1.675.828	1.675.828	N-2
Otras cuentas por pagar, no corrientes	7.384	7.384	N-2
Otros pasivos financieros no corrientes	295.199	295.199	N-2

Nota N°12- Propiedades, planta y equipo

Al 30 de septiembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017, la composición del rubro es la siguiente:

Concepto	30-09-2018	31-12-2017
	M\$	M\$
Valores Brutos		
Instalaciones	523	523
Muebles y útiles	73.560	68.484
Totales	74.083	69.007
Depreciación acumulada		
Instalaciones	(183)	(144)
Muebles y útiles	(31.318)	(22.574)
Totales	(31.501)	(22.718)
Valores netos		
Instalaciones	340	379
Muebles y útiles	42.242	45.910
TOTAL	42.582	46.289

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(k), la Sociedad utiliza el método de depreciación lineal a lo largo de su vida útil.

El desglose de Propiedades, planta y equipo para el año 2018 es el siguiente:

Concepto	Instalaciones	Muebles y útiles	Total
	M\$	M\$	M\$
Costo valorización			
Saldos al 01-01-2018	523	68.484	69.007
Adiciones	-	5.077	5.077
Ventas	-	-	-
Retiros/Bajas	-	-	-
Aumento (disminución) de revalorización	-	-	-
Subtotales	523	73.561	74.084
Depreciación			
Saldos al 01-01-2018	(144)	(22.574)	(22.718)
Gasto por depreciación	(39)	(8.745)	(8.784)
Ventas	-	-	-
Subtotales	(183)	(31.319)	(31.502)
Totales al 30-09-2018	340	42.242	42.582

Nota N°12- Propiedades, planta y equipo (continuación)

El desglose de Propiedades, planta y equipo para el año 2017 es el siguiente:

Concepto	Instalaciones	Muebles y útiles	Total
	M\$	M\$	M\$
Costo valorización			
Saldos al 01-01-2017	523	60.447	60.970
Adiciones	-	8.037	8.037
Ventas	-	-	-
Retiros/Bajas	-	-	-
Aumento (disminución) de revalorización	-	-	-
Subtotales	523	68.484	69.007
Depreciación			
Saldos al 01-01-2017	(91)	(11.476)	(11.567)
Gasto por depreciación	(53)	(11.098)	(11.151)
Ventas	-	-	-
Subtotales	(144)	(22.574)	(22.718)
Totales al 31-12-2017	379	45.910	46.289

Nota N°13- Activos por impuestos, corrientes

El detalle de los activos por impuestos corrientes es el siguiente:

Concepto	30-09-2018	31-12-2017
	M\$	M\$
Pagos provisionales mensuales	5.863	12.989
Totales	5.863	12.989

Nota N°14- 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 30 de septiembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017 la Sociedad no ha provisionado Impuesto a la Renta por presentar pérdidas tributarias ascendentes a M\$737.819 y M\$434.712, respectivamente.

Nota N°14- Impuesto a la renta e impuestos diferidos (continuación)

(c) Conciliación de la tasa de impuesto efectiva

	01-01-2018 30-09-2018		01-01-2017 30-09-2017	
	M\$			
Resultado contable antes de impuesto	(415.514)		582.304	
	Tasa Impuesto	Impuesto calculado	Tasa Impuesto	Impuesto calculado
	%	M\$	%	M\$
Impuesto a la renta	27,00%	(112.189)	25,50%	148.487
Efecto fiscal de gastos no deducibles para la determinación de la ganancia (pérdida) tributable	7,80%	(32.411)	(34,00)%	(197.998)
Efecto fiscal de pérdidas fiscales	(28,84)%	119.837	-	-
Otros efectos fiscales por conciliación entre la ganancia contable y gasto por impuestos (ingreso)	(25,07)%	104.161	8,55%	49.798
Tasa efectiva y (gasto) ingreso por impuestos	(19,11)%	79.398	0,05%	287

(d) Impuestos diferidos: detalle

Activos por impuestos diferidos	30-09-2018 M\$	31-12-2017 M\$
Propiedades, plantas y equipos	1.111	778
Provisión vacaciones	778	-
Pérdida tributaria	199.211	120.924
Totales	201.100	121.702
Pasivos por impuestos diferidos		
Otros	-	-
Totales	-	-
Activo (Pasivo) por impuestos diferidos, neto	201.100	121.702

(e) Resultado por impuesto a las ganancias:

Concepto	30-09-2018 M\$	30-09-2017 M\$
(Gasto) Ingreso por impuesto corriente	-	-
Efecto por variación de impuestos diferidos del ejercicio	(79.398)	(287)
(Gasto) Ingreso diferido por impuestos relativos a la creación o reversión de diferencias temporarias	-	-
Total Gasto (ingreso) por impuesto a las ganancias	(79.398)	(287)

Nota N°15- Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar, corriente

El detalle de los acreedores comerciales y otras cuentas por pagar es el siguiente:

Concepto	30-09-2018	31-12-2017
	M\$	M\$
Impuesto único y cotizaciones	6.842	40.818
Provisiones varias	6.165	25.275
IVA Débito fiscal	9.457	13.660
Proveedores nacionales	2	2.528
Provisión PPM	-	1.375
Honorarios por pagar	-	618
Retención 2ª categoría	-	140
Totales	22.466	84.414

Nota N°16- Otros Pasivos financieros, corrientes y no corrientes

Al 30 de septiembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017, el detalle es el siguiente:

Acreedor	Monto Origen	Moneda	Tasa	Saldo M\$	Corriente			No corriente	
				30-09-2018	Menos 90 días	Más 90 días	Total	1 a 3 años	Total
BCI	177.451.000	\$	7,01%	106.678	-	71.188	71.188	35.490	35.490
Consorcio	307.000	US\$	3,47%	203.236	487	202.749	203.236	-	-
Total				309.914	487	273.937	274.424	35.490	35.490

Acreedor	Monto Origen	Moneda	Tasa	Saldo M\$	Corriente			No corriente	
				31-12-2017	Menos 90 días	Más 90 días	Total	1 a 3 años	Total
BCI	177.451.000	\$	7,01%	181.149	39.188	35.490	74.678	106.471	106.471
Consorcio	307.000	US\$	3,47%	189.346	618	-	618	188.728	188.728
Total				370.495	39.806	35.490	75.296	295.199	295.199

Nota N°17- Otras cuentas por pagar, no corrientes

Al 30 de septiembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017, el detalle de otras cuentas por pagar no corrientes es el siguiente:

	30-09-2018	31-12-2017
	M\$	M\$
Rentas y Asesorías Tavake Ltda.	-	4.071
Urbano Proyectos	-	3.313
Totales	-	7.384

Nota N°18- 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 a 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.

Capital suscrito y pagado y número de acciones. Al 30 de septiembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017, el capital suscrito y pagado asciende a M\$365.242.- y está representado por 32.411.498 acciones nominativas, de una misma serie y sin valor nominal.

Capital emitido. Al 30 de septiembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017, el capital emitido asciende a M\$365.242.- y está representado por 32.411.498 acciones nominativas, de una misma serie y sin valor nominal.

Dividendos provisorios: Al 30 de septiembre de 2018 y 2017, el detalle es el siguiente:

Fecha de aprobación	Fecha de distribución	Tipo de dividendo	Monto M\$ distribuido
15-03-2017	22-03-2017	Provisorio	380.000
Total			380.000
19-01-2018	25-01-2018	Provisorio	180.000
13-04-2018	23-04-2018	Provisorio	140.000
Total			320.000

Dividendos definitivos: Con fecha 27 de abril de 2018, la Junta Ordinaria de Accionistas aprobó en carácter de dividendos definitivos los siguientes dividendos provisorios repartidos al 31 de diciembre de 2017:

Fecha de aprobación	Fecha de distribución	Tipo de dividendo	Monto M\$ distribuido
15-03-2017	22-03-2017	Provisorio	380.000
29-09-2017	06-10-2017	Provisorio	120.000
Total			500.000

Nota N°19- Ingresos ordinarios

Los ingresos ordinarios se presentan en el siguiente detalle:

	30-09-2018	30-09-2017
	M\$	M\$
Comisión por Administración	340.099	328.644
Servicios de Administración	140.339	188.689
Utilidad en Venta de acciones	-	84
Totales	480.438	517.417

Nota N°20- Costos de Venta

Al 30 de septiembre de 2018 y 2017 la Sociedad no presenta costos de venta.

Nota N°21- Gastos de administración

El detalle por gastos de administración es el siguiente:

Concepto	30-09-2018	30-09-2017
	M\$	M\$
Remuneración, reclutamiento y honorarios	(597.306)	(654.379)
Arriendos, gastos comunes e insumos	(78.738)	(75.217)
Depreciación	(8.784)	(8.302)
Asesorías y servicios externos	(32.459)	(48.494)
Otros gastos	(1.537)	(8.456)
Totales	(718.824)	(794.848)

Nota N°22- Ingresos Financieros

El detalle de los ingresos financieros es el siguiente:

Concepto	30-09-2018	30-09-2017
	M\$	M\$
Variación inversiones en empresas	-	(24.793)
Variación inversiones en fondos de inversión	-	787.976
Totales	-	763.183

Nota N°23- Costos Financieros

El detalle de los costos financieros es el siguiente:

Concepto	30-09-2018	30-09-2017
	M\$	M\$
Intereses bancarios	14.013	11.546
Impuesto Timbres y Estampillas	1.297	-
Variación inversiones en fondos de inversión	148.715	-
Totales	164.025	11.546

Nota N°24- Resultado por unidades de reajustes

El detalle del resultado por unidades de reajustes es el siguiente:

Concepto	30-09-2018	30-09-2017
	M\$	M\$
Diferencia de cambio US\$	(2.610)	(2.948)
Unidad de fomento	(12.200)	981
Totales	(14.810)	(1.967)

Nota N°25- 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 2018 y 2017 no se han cancelado dietas y asesorías.
- Remuneración de los miembros de la alta dirección que no son Directores: Al 30 de septiembre de 2018, se ha cancelado a miembros de la alta administración por concepto de remuneraciones una suma ascendente a M\$265.166 (M\$371.554 al 31 de diciembre de 2017).
- 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 2018 y 2017.
- Cláusulas de garantía Directorio y Gerencia de la Compañía: La Sociedad no tiene pactado cláusulas de garantía con sus Directores y Gerentes.

Nota N°26- 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	30-09-2018	31-12-2017
	M\$	M\$
Total activos	1.742.820	1.987.503
Menos		
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, corrientes	58.310	4.074
Impuestos Diferidos	201.100	121.702
Total activos netos	1.483.410	1.861.727
Pasivos netos	(886.473)	(475.039)
Patrimonio depurado	596.937	1.386.688
Inversiones en bienes corporales mueble que superan el 25% del patrimonio		
Propiedades, planta y equipos	42.582	46.289
Limite 25% patrimonio	149.234	346.672
Excesos	-	-
Patrimonio en (M\$)	596.937	1.386.688
Patrimonio en (UF)	21.820	51.746

Nota N°27- Contingencias, compromisos con terceros y garantías

(a) Contingencias

Al 30 de septiembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017, no existen contingencias vigentes que informar.

(b) Compromisos

Al 30 de septiembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017, la Sociedad mantiene los siguientes compromisos provenientes de promesas de suscripción de cuotas:

Fondo	Moneda	Fecha Vencimiento	Monto	
			30-09-2018	31-12-2017
Neorentas North Colony Dos	US\$	20-02-2019	42.500	167.500
Neorentas North Colony Cuatro	US\$	08-03-2020	1.000.000	-
Neorentas Seis Fondo de Inversión Serie A	UF	10-05-2021	246	-
Neorentas Seis Fondo de Inversión Serie B	UF	10-05-2021	71	-

Nota N°27- Contingencias, compromisos con terceros y garantías (continuación)**(c) Garantías directas**

La Sociedad ha constituido para el periodo 2018, 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 N°12 de la Ley N°20.712:

Fondo	Emisor	Vigencia	Monto cobertura
Neorentas Seis Fondo de Inversión	ASPOR Aseguradora Porvenir S.A.	10-01-2018 al 10-01-2019	10.000
Office Cuatro Fondo de Inversión	ASPOR Aseguradora Porvenir S.A.	10-01-2018 al 10-01-2019	10.000
Office Cinco Fondo de Inversión	MAPFRE Seguros Generales S.A.	10-01-2018 al 10-01-2019	10.000
Office Seis Fondo de Inversión	MAPFRE Seguros Generales S.A.	10-01-2018 al 10-01-2019	10.000
Neorentas Ocho Fondo de Inversión	ORSAN Seguros de Créditos y Garantía S.A.	10-01-2018 al 10-01-2019	10.000
Neorentas Nueve Fondo de Inversión	ORSAN Seguros de Créditos y Garantía S.A.	17-05-2018 al 10-01-2019	10.000
Fondo de Inversión Neorentas North Colony Dos	ORSAN Seguros de Créditos y Garantía S.A.	10-01-2018 al 10-01-2019	10.000

Con fecha 6 de marzo de 2018, se constituyó prenda sobre 8.554 cuotas de Neorentas Seis Fondos de Inversión y 638.128 cuotas de Neorentas North Colony Dos Fondos de Inversión, ambas de propiedad de la Sociedad, a favor de Banco Consorcio, destinadas a garantizar el crédito otorgado por este último por la cantidad de US\$307.000.

(d) Garantías Indirectas

Al 30 de septiembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017, no existen garantías indirectas a favor de terceros.

(e) Aavales y garantías obtenidas de terceros

Al 30 de septiembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017, no existen aavales y garantías obtenidas de terceros.

Nota N°28- Sanciones

Durante el período 2018 y 2017, la Sociedad no recibió sanciones ni multas por parte de la CMF o de otros organismos fiscalizadores

Nota N°29- Medio ambiente

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

Nota N°30- Hechos relevantes

Al 30 de septiembre de 2018, a juicio de la Administración no existen hechos relevantes que informar.

Nota N°31- Hechos Posteriores

Entre el 30 de septiembre de 2018 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.