

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

Estados Financieros Intermedios  
al 30 de septiembre de 2014 y 31 de diciembre de 2013 y por los  
periodos de nueve meses terminados al 30 de septiembre de 2014 y 2013



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

### **CONTENIDO**

Estados de Situación Financiera Intermedios

Estados de Resultados Integrales Intermedios por Función

Estados de Cambios en el Patrimonio Intermedios

Estados de Flujos de Efectivo Intermedios

Notas a los Estados Financieros Intermedios

M\$ : Cifras expresadas en miles de pesos chilenos

UF : Cifras expresadas en unidades de fomento

**SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A.**  
Estados de Situación Financiera Intermedios  
al 30 de septiembre de 2014 y 31 de diciembre de 2013

ACTIVOS	Nota	30.09.2014 M\$	31.12.2013 M\$
<b>ACTIVOS CORRIENTES</b>			
Efectivo y equivalentes al efectivo	6	5.746.441	4.568.710
Otros activos no financieros, corrientes	11	4.789	3.400
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes	7	401.948	508.203
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, corrientes	8	269.256	219.641
Activos por impuestos corrientes	10	109.965	175.669
<b>Total activos corrientes</b>		<b>6.532.399</b>	<b>5.475.623</b>
<b>ACTIVOS NO CORRIENTES</b>			
Otros activos no financieros, no corrientes	11	99.841	20.728
Propiedades, plantas y equipos, neto	12	354.540	345.544
Propiedades de inversión	13	95.947.663	96.857.663
Activos por impuestos diferidos	10	24.969	22.522
<b>Total activos no corrientes</b>		<b>96.427.014</b>	<b>97.246.457</b>
<b>TOTAL ACTIVOS</b>		<b>102.959.413</b>	<b>102.722.080</b>

Las notas adjuntas son parte integral de estos estados financieros

**SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A.**  
Estados de Situación Financiera Intermedios  
al 30 de septiembre de 2014 y 31 de diciembre de 2013

<b>PATRIMONIO NETO Y PASIVOS</b>	<b>Nota</b>	<b>30.09.2014</b>	<b>31.12.2013</b>
		<b>M\$</b>	<b>M\$</b>
<b>PASIVOS CORRIENTES</b>			
Otros pasivos financieros, corrientes	14	391.645	768.639
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	15	201.781	129.931
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, corrientes	8	1.876.680	144.640
Pasivos por impuestos corrientes	10	39.472	28.266
Otros pasivos no financieros corrientes	16	631.391	629.756
<b>Total pasivos corrientes</b>		<b>3.140.969</b>	<b>1.701.232</b>
<b>PASIVOS NO CORRIENTES</b>			
Otros pasivos financieros, no corrientes	14	-	2.647.812
Obligaciones por títulos de deuda	14	23.364.657	22.534.864
Pasivos por impuestos diferidos	10	5.594.883	4.452.526
Otros pasivos no financieros, no corrientes	16	62.764	57.581
<b>Total pasivos no corrientes</b>		<b>29.022.303</b>	<b>29.692.783</b>
<b>TOTAL PASIVOS</b>		<b>32.163.272</b>	<b>31.394.015</b>
<b>PATRIMONIO</b>			
Capital emitido	17	37.943.617	37.943.617
Ganancias acumuladas		32.852.524	33.384.448
Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora		70.796.141	71.328.065
Participaciones no controladoras		-	-
<b>Total patrimonio</b>		<b>70.796.141</b>	<b>71.328.065</b>
<b>TOTAL DE PATRIMONIO Y PASIVOS</b>		<b>102.959.413</b>	<b>102.722.080</b>

Las notas adjuntas son parte integral de estos estados financieros

**SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A.**  
 Estados de Resultados Integrales Intermedios por Función  
 Por los periodos de nueve meses terminados al 30 de septiembre de 2014 y 2013

ESTADO DE RESULTADOS	Nota	01.01.2014 30.09.2014 M\$	01.01.2013 30.09.2013 M\$	01.07.2014 30.09.2014 M\$	01.07.2013 30.09.2013 M\$
<b>Estado de resultados por función</b>					
Ingresos de actividades ordinarias	20	5.942.589	5.456.949	2.009.225	1.801.883
Costos de ventas	20	(1.653.176)	(1.394.161)	(556.522)	(499.570)
<b>Ganancia bruta</b>		<b>4.289.413</b>	<b>4.062.788</b>	<b>1.452.703</b>	<b>1.302.313</b>
Gastos de administración	21	(664.990)	(727.368)	(229.685)	(238.038)
Ingresos financieros	24	186.474	14.060	73.200	1.141
Costos financieros	22	(947.662)	(223.648)	(384.699)	(87.588)
Otros gastos, por función		(118)	(7.502)	-	(24)
Resultado por unidades de reajuste	23	(935.815)	(130.570)	(159.813)	(122.193)
<b>Ganancia, antes de impuestos</b>		<b>1.927.302</b>	<b>2.987.760</b>	<b>751.706</b>	<b>855.611</b>
Beneficio (gasto) por impuestos a las ganancias	10	68.021	235.905	(35.143)	(43.286)
<b>Ganancia del ejercicio</b>		<b>1.995.323</b>	<b>3.223.665</b>	<b>716.563</b>	<b>812.325</b>
Ganancia, atribuible a los propietarios de la controladora		1.995.323	3.223.665	716.563	812.325
Ganancia, atribuible a participaciones no controladoras		-	-	-	-
<b>GANANCIA DEL EJERCICIO</b>		<b>1.995.323</b>	<b>3.223.665</b>	<b>716.563</b>	<b>812.325</b>

Las notas adjuntas son parte integral de estos estados financieros

**SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A.**  
 Estados de Resultados Integrales Intermedios  
 Por los periodos de nueve meses terminados al 30 de septiembre de 2014 y 2013

<b>ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES</b>	<b>Nota</b>	<b>01.01.2014 30.09.2014 M\$</b>	<b>01.01.2013 30.09.2013 M\$</b>	<b>01.07.2014 30.09.2014 M\$</b>	<b>01.07.2013 30.09.2013 M\$</b>
Ganancia del ejercicio		1.995.323	3.223.665	716.563	812.325
Componentes de otros resultados integrales antes de impuestos		-	-	-	-
Otro resultado integral antes de impuestos		-	-	-	-
Otro resultado integral		-	-	-	-
<b>Resultado integral total</b>		1.995.323	3.223.665	716.563	812.325
Ganancias por acción		-	-	-	-
Ganancia básica por acción		-	-	-	-
Ganancia básica por acción de operaciones continuadas	18	221,70	358,19	79,62	90,26
Ganancia básica por acción de operaciones discontinuadas		-	-	-	-
<b>Ganancia por acción básica</b>		221,70	358,19	79,62	90,26
Ganancia diluida por acción		-	-	-	-
Ganancias diluida por acción de operaciones continuadas		221,70	358,19	79,62	90,26
Ganancias diluida por acción de operaciones discontinuadas		-	-	-	-
<b>GANANCIA DILUIDA POR ACCION</b>		221,70	358,19	79,62	90,26

Las notas adjuntas son parte integral de estos estados financieros

**SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A.**  
Estados de Cambios en el Patrimonio Intermedios  
Por los periodos de nueve meses terminados al 30 de septiembre de 2014 y 2013

30 de Septiembre de 2014	Capital emitido M\$	Otras reservas M\$	Ganancias acumuladas M\$	Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora M\$	Participaciones no controladoras M\$	Patrimonio total M\$
<b>Saldo inicial al 1 de enero de 2014</b>	37.943.617	-	33.384.448	71.328.065	-	71.328.065
Cambios en patrimonio						
Ganancia del ejercicio	-	-	1.995.323	1.995.323	-	1.995.323
<b>Incremento (decremento) por transferencia y otros</b>						
Dividendos	-	-	(1.193.641)	(1.193.641)	-	(1.193.641)
Impuestos diferidos (Oficio Circular SVS N°856)	-	-	(1.333.606)	(1.333.606)	-	(1.333.606)
Total cambios en patrimonio	-	-	(531.924)	(531.924)	-	(531.924)
<b>Saldo final al 30 de Septiembre de 2014</b>	37.943.617	-	32.852.524	70.796.141	-	70.796.141

  

30 de Septiembre de 2013	Capital emitido M\$	Otras reservas M\$	Ganancias acumuladas M\$	Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora M\$	Participaciones no controladoras M\$	Patrimonio total M\$
<b>Saldo inicial al 1 de enero de 2013</b>	37.943.617	-	29.405.645	67.349.262	-	67.349.262
Cambios en patrimonio						
Ganancia del ejercicio	-	-	3.223.665	3.223.665	-	3.223.665
<b>Incremento (decremento) por transferencia y otros</b>						
Total cambios en patrimonio	-	-	3.223.665	3.223.665	-	3.223.665
<b>Saldo final al 30 de Septiembre de 2013</b>	37.943.617	-	32.629.310	70.572.927	-	70.572.927

Las notas adjuntas son parte integral de estos estados financieros

**SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A.**  
Estados de Flujos de Efectivo Directo Intermedios  
Por los periodos de nueve meses terminados al 30 de septiembre de 2014 y 2013

<b>ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO DIRECTO</b>	<b>Nota</b>	<b>01.01.2014 30.09.2014 M\$</b>	<b>01.01.2013 30.09.2013 M\$</b>
<b>FLUJO ORIGINADO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>			
Recaudación de deudores por ventas		6.002.152	5.751.056
Pagos a proveedores y personal		(1.288.355)	(1.180.876)
IVA y otros similares pagados		(205.967)	(137.220)
<b>Flujo neto positivo originado por actividades de operación</b>		<b>4.507.831</b>	<b>4.432.960</b>
<b>FLUJO ORIGINADO POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>			
Adiciones de propiedades, plantas, equipos y propiedades de inversión	12 y 13	(192.274)	(6.888.267)
Venta de propiedades, plantas, equipos y propiedades de inversión	12	450	-
Recaudación de préstamos otorgados a entidades relacionadas	10	-	28.116
Intereses y reajustes ganados en fondos mutuos		186.474	14.060
<b>Flujo neto positivo originado por actividades de inversión</b>		<b>(5.350)</b>	<b>(6.846.091)</b>
<b>FLUJO ORIGINADO POR ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO</b>			
Obtención de préstamos de entidades relacionadas	10	3.215.437	6.813.080
Reparto de dividendos	17	(1.193.641)	-
Pago de Arrendamiento financiero	14	(131.491)	(1.038.257)
Pago de Obligaciones bancarias	14	(3.161.478)	(676.875)
Intereses y reajustes pagados por Prestamos	14	(182.277)	(364.245)
Pago Obligaciones por Titulos de Deuda	14	(472.386)	-
Pagos de préstamos de entidades relacionadas	10	(1.398.912)	(1.904.006)
<b>Flujo neto negativo originado por actividades de financiamiento</b>		<b>(3.324.749)</b>	<b>2.829.697</b>
Variación neta del efectivo y efectivo equivalente durante el ejercicio		1.177.731	416.566
Saldo inicial de efectivo y efectivo equivalente		4.568.710	243.416
<b>Saldo final de efectivo y efectivo equivalente</b>		<b>5.746.441</b>	<b>659.982</b>

Las notas adjuntas son parte integral de estos estados financieros



## SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A.

### Notas

- (1) Información general de la sociedad
- (2) Bases de preparación de los Estados Financieros
- (3) Pronunciamientos contables
- (4) Políticas contables significativas
- (5) Información Financiera por segmento
- (6) Efectivo y equivalentes al efectivo
- (7) Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar
- (8) Cuentas por cobrar y pagar a entidades relacionadas
- (9) Transacciones con entidades relacionadas más significativas
- (10) Impuestos a las ganancias e impuestos diferidos
- (11) Otros activos no financieros corrientes y no corrientes
- (12) Propiedades, plantas y equipos
- (13) Propiedades de inversión
- (14) Otros pasivos financieros
- (15) Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar
- (16) Otros pasivos no financieros corrientes y no corrientes
- (17) Patrimonio
- (18) Ganancia por acción
- (19) Activos y pasivos financieros
- (20) Ingresos y costos
- (21) Gastos de administración y ventas
- (22) Costos financieros
- (23) Resultados con unidades reajustables
- (24) Ingresos financieros
- (25) Medio ambiente
- (26) Políticas de gestión de riesgos
- (27) Cauciones obtenidas de terceros
- (28) Contingencias y restricciones
- (29) Hechos posteriores

**SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A.**  
Notas a los Estados Financieros Intermedios  
Al 30 de septiembre de 2014 y 31 de diciembre de 2013

**NOTA 1 - Información general de la sociedad**

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

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

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

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

**Descripción del negocio**

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

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

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

**Propiedad y control de la entidad**

Al 30 de septiembre de 2014 la composición accionaria de Sociedad de Rentas Comerciales S.A., es la siguiente:

<b>PROPIEDAD Y CONTROL</b>	<b>N° de Acciones</b>	<b>Participación total</b>
DT Inmobiliaria S.A.	8.980.873	99,79%
Vitacura Dos S.A.	19.127	0,21%
<b>TOTALES</b>	<b>9.000.000</b>	<b>100%</b>

Dada la integración operativa y comercial existente con sus sociedades relacionadas Derco S.A. y Sodimac S.A., la Sociedad mantiene una concentración de ingresos con estas relacionadas.

**SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A.**  
Notas a los Estados Financieros Intermedios  
Al 30 de septiembre de 2014 y 31 de diciembre de 2013

**NOTA 2 - Bases de presentación de los estados financieros**

**a) Período Contable**

Los presentes estados financieros cubren los siguientes períodos:

- Estados de situación financiera al 30 de septiembre de 2014 y 31 de diciembre de 2013
- Estados de resultados integrales por los períodos de nueve meses terminados al 30 de septiembre de 2014 y 30 de septiembre de 2013
- Estados de cambios en el patrimonio neto por los períodos de nueve meses terminados al 30 de septiembre de 2014 y 30 de septiembre de 2013
- Estados de flujos de efectivo directo por los períodos de nueve meses terminados al 30 de septiembre de 2014 y 30 de septiembre de 2013

**b) Bases de Preparación de los Estados Financieros**

Los presentes estados financieros, han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), que para estos efectos comprenden las normas e interpretaciones emitidas por el International Accounting Standards Board o “IASB”.

La Sociedad ha determinado sus principales políticas contables relacionadas a la adopción de Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF o IFRS), considerando el siguiente orden de prelación establecido en la norma:

- Normas e Interpretaciones del International Accounting Standards Board (IASB).
- A falta de norma o interpretación aplicable específicamente, la Administración considera:
  - Los requisitos y orientaciones de las normas e interpretaciones que traten asuntos relacionados o similares, o a falta de éstos, las definiciones, criterios de reconocimiento y valorización de activos, pasivos, ingresos y gastos dentro del marco conceptual de Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF o IFRS).
  - La Administración también considera los pronunciamientos más recientes de otros comités normativos que utilicen un marco conceptual similar a Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF o IFRS) para crear principios contables, otra literatura contable o las prácticas aceptadas por la industria, siempre y cuando no estén en conflicto con las fuentes de información anteriormente mencionadas.

Con fecha 17 de octubre de 2014 la Superintendencia de Valores y Seguros emite el Oficio Circular N° 856 el cual dispone una norma de aplicación temporal y de excepción a la Norma Internacional de Contabilidad la NIC 12 para la actualización de los activos y pasivos por impuestos diferidos que se producen como efecto directo del incremento en la tasa de impuestos de primera categoría introducido por la Ley 20.780 (Reforma Tributaria), publicada en el Diario Oficial el 29 de septiembre de 2014. A tal efecto, la SVS dispuso que las diferencias en los activos y pasivos por impuestos diferidos producidas por la referida actualización, deberán contabilizarse en el ejercicio respectivo contra patrimonio.

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

**c) Declaración de cumplimiento**

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

**d) Aprobación de los estados financieros**

Estos estados financieros fueron aprobados por el Directorio de la Sociedad y debidamente autorizados para su publicación con fecha 27 de octubre de 2014.

**e) Uso de estimaciones y juicios**

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

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

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

- Las pérdidas por deterioro de determinados activos.
- Valoración de instrumentos financieros.
- La vida útil de los activos materiales e intangibles.
- La realización de impuestos diferidos.
- Compromisos y contingencias.

**f) Clasificación de saldos en corrientes y no corrientes**

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

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

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

**SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A.**  
 Notas a los Estados Financieros Intermedios  
 Al 30 de septiembre de 2014 y 31 de diciembre de 2013

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

**g) Compensación de saldos y transacciones**

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

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

**NOTA 3 - Pronunciamientos Contables**

**a) Nuevos pronunciamientos contables (NIIF e Interpretaciones del Comité de Interpretaciones de NIIF)**

Normas, Interpretaciones y Enmiendas		Fecha de aplicación obligatoria
NIC 32 - Enmienda	Instrumentos Financieros: Presentación	1 de Enero de 2014
NIC 27 - Mejora	Estados Financieros Separados	1 de Enero de 2014
CINIIF 21	Gravámenes	1 de Enero de 2014
NIC 36 - Enmienda	Deterioro del valor de los activos	1 de Enero de 2014
NIC 39 - Enmienda	Instrumentos Financieros: Reconocimiento y Medición	1 de Enero de 2014
NIC 19 - Enmienda	Beneficios a los Empleados	1 de Julio de 2014
NIIF 3 - Enmienda	Combinaciones de Negocios	1 de Julio de 2014
NIC 40 - Enmienda	Propiedades de Inversión	1 de Julio de 2014

**NIC 32 “Instrumentos Financieros: Presentación”**

Emitida en diciembre 2011. Aclara los requisitos para la compensación de activos y pasivos financieros en el Estado de Situación Financiera. Específicamente, indica que el derecho de compensación debe estar disponible a la fecha del estado financiero y no depender de un acontecimiento futuro. Indica también que debe ser jurídicamente obligante para las contrapartes tanto en el curso normal del negocio, así como también en el caso de impago, insolvencia o quiebra.

**NOTA 3 - Pronunciamientos Contables (Continuación)**

**NIC 27 “Estados Financieros Separados”, NIIF 10 “Estados Financieros Consolidados” y NIIF 12 “Información a revelar sobre participaciones en otras entidades”**

Las modificaciones incluyen la definición de una entidad de inversión e introducen una excepción para consolidar ciertas subsidiarias pertenecientes a entidades de inversión. Esta modificación requiere que una entidad de inversión mida esas subsidiarias al valor razonable con cambios en resultados de acuerdo a la NIIF 9 “Instrumentos Financieros” en sus estados financieros consolidados y separados. Las modificaciones también introducen nuevos requerimientos de información a revelar relativos a entidades de inversión en la NIIF 12 y en la NIC 27.

**CINIIF 21 “Gravámenes”**

Esta interpretación de la NIC 37 “Provisiones, Activos Contingentes y Pasivos Contingentes”, proporciona una guía sobre cuándo una entidad debe reconocer un pasivo por un gravamen impuesto por el gobierno, distinto al impuesto renta, en sus estados financieros.

**NIC 36 “Deterioro del valor de los activos”**

La enmienda aclara el alcance de las revelaciones sobre el valor recuperable de los activos deteriorados, limitando los requerimientos de información al monto recuperable que se basa en el valor razonable menos los costos de disposición.

**NIC 39 “Instrumentos Financieros: Reconocimiento y Medición”**

Se incorpora a la Norma los criterios que se deben cumplir para no suspender la contabilidad de coberturas, en los casos en que el instrumento de cobertura sufre una novación.

**NIC 19 “Beneficios a los empleados”**

Las modificaciones a la NIC 19, emitidas en noviembre de 2013, se aplican a las aportaciones de empleados o terceros a planes de beneficios definidos. El objetivo de las enmiendas es la simplificación de la contabilidad de aportaciones que están independientes de los años de servicio del empleado; por ejemplo, aportaciones de empleados que se calculan de acuerdo a un porcentaje fijo del salario.

**SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A.**  
 Notas a los Estados Financieros Intermedios  
 Al 30 de septiembre de 2014 y 31 de diciembre de 2013

**NOTA 3 - Pronunciamientos Contables (Continuación)**

**NIIF 3 “Combinación de Negocios”**

“Annual Improvements cycle 2011-2013”, emitido en diciembre de 2013, clarifica algunos conceptos de la contabilidad de consideraciones contingentes en una combinación de negocios. El IASB nota que NIIF 3 Combinación de Negocios requiere que la medición subsecuente de una consideración contingente debe realizarse al valor razonable y por lo cual elimina las referencias de la NIC 37 Provisiones, Pasivos Contingentes y Activos Contingentes u otras IFRS que potencialmente tienen otras bases de valorización que no constituyen el valor razonable. Se deja referencia a NIIF 9 Instrumentos Financieros, sin embargo se modifica NIIF 9, aclarando que una consideración contingente, sea un activo o pasivo financiero, se mide a valor razonable con cambios en resultado u otros resultados integrales dependiendo de los requerimientos de NIIF 9 Instrumentos Financieros.

**NIC 40 “Propiedades de Inversión”**

“Annual Improvements cycle 2011-2013”, emitido en diciembre de 2013, clarifica que se requiere juicio en determinar si la adquisición de propiedades de inversión es la adquisición de un activo, un grupo de activos o una combinación de negocios dentro del alcance de NIIF 3 Combinación de Negocios y que este juicio está basado en la guía de NIIF 3 Combinación de Negocios. Además el IASB concluye que NIIF 3 Combinación de Negocios y NIC 40 Propiedades de Inversión no son mutuamente excluyentes y se requiere juicio en determinar si la transacción es solo una propiedad de inversión o si es la adquisición de un grupo de activos o una combinación de negocios que incluye una propiedad de inversión.

**b) Nuevas Normas e interpretaciones que no han entrado en vigencia y que la Sociedad no ha adoptado con anticipación**

Normas, Interpretaciones y Enmiendas		Fecha de aplicación obligatoria
NIIF 14	Cuentas Regulatorias Diferidas	1 de Enero de 2016
NIC 16 y 38 - Enmienda	Propiedad, Planta y Equipo; Intangibles	1 de Enero de 2016
NIC 16 y 41 - Enmienda	Propiedad, Planta y Equipo; Agricultura	1 de Enero de 2016
NIC 28 y NIIF 10 - Enmienda	Inversiones en Asociadas y Negocios Conjuntos; Estados Financieros Consolidados	1 de Enero de 2016
NIIF 11 - Enmienda	Acuerdos Conjuntos	1 de Enero de 2016
NIC 27 - Enmienda	Estados Financieros Separados	1 de Enero de 2016
NIIF 5 - Enmienda	Activos no Corrientes Mantenedos para la Venta y Operaciones Discontinuas	1 de Enero de 2016
NIIF 15	Ingresos procedentes de Contratos con Clientes	1 de Enero de 2017
NIIF 9	Instrumentos Financieros: Clasificación y Medición	1 de Enero de 2018

La administración de la Sociedad estima que la adopción de las nuevas normas, mejoras y modificaciones antes descritas, no tendrá un impacto significativo en los Estados Financieros de la Sociedad en el ejercicio de su primera aplicación. La sociedad no ha aplicado en forma anticipada ninguna de estas normas.

**SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A.**  
 Notas a los Estados Financieros Intermedios  
 Al 30 de septiembre de 2014 y 31 de diciembre de 2013

**NOTA 4 - Políticas contables significativas**

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de los presentes estados financieros. Tal como lo requiere NIC 1, estas políticas han sido diseñadas en función de las NIIF vigentes al 30 de septiembre de 2014, aplicadas de manera uniforme a todos los períodos que se presentan en estos estados financieros.

**a) 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 las Norma Internacional de Contabilidad (NIC) 24, se ha informado separadamente las transacciones de las empresas relacionadas, el personal clave de la Administración de la entidad y otras partes relacionadas.

Personal clave de la Gerencia son aquellas personas que tienen autoridad y responsabilidad para planificar, dirigir y controlar las actividades de la Sociedad ya sea directa o indirectamente, incluyendo cualquier miembro del Directorio.

**b) Moneda de presentación y moneda funcional**

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

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

**c) Conversión de saldos en unidades de fomento**

Al 30 de septiembre de 2014 y 31 de diciembre de 2013 los tipos de cambio de las monedas son los siguientes:

	<b>30.09.2014</b>	<b>31.12.2013</b>	<b>30.09.2013</b>
Unidad de Fomento	24.168,02	23.309,56	23.091,03



**NOTA 4 - Políticas contables significativas (Continuación)**

**d) Criterios de Valorización de Activos y Pasivos Financieros**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A.**  
Notas a los Estados Financieros Intermedios  
Al 30 de septiembre de 2014 y 31 de diciembre de 2013

**NOTA 4 - Políticas contables significativas (Continuación)**

**d) Criterios de Valorización de Activos y Pasivos Financieros, continuación**

Al 30 de septiembre de 2014 y 31 de diciembre de 2013, la Sociedad tiene cuentas comerciales por cobrar y cuentas por cobrar a empresas relacionadas que se presentan en Notas 7 y 8, respectivamente.

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

Al 30 de septiembre de 2014 y 31 de diciembre de 2013, la Sociedad tiene pasivos medidos a costo amortizado que se detallan en Nota 14.

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

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

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

Al 30 de septiembre de 2014 y 31 de diciembre de 2013, la Sociedad presenta activos financieros a valor razonable con cambios en resultados detallado en la Nota 6.

Al 30 de septiembre de 2014 y 31 de diciembre de 2013, la Sociedad no mantiene pasivos medidos a valor razonable.

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

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

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

Al 30 de septiembre de 2014 y 31 de diciembre de 2013, la Sociedad presenta activos financieros a valor razonable con cambios en resultados detallado en Nota 6.

**NOTA 4 - Políticas contables significativas (Continuación)**

**d) Criterios de Valorización de Activos y Pasivos Financieros, continuación**

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

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

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

Al 30 de septiembre de 2014 y 31 de diciembre de 2013, la Sociedad tiene cuentas comerciales por cobrar y cuentas por cobrar a empresas relacionadas que se presentan en Notas 7 y 8, respectivamente.

▪ **Préstamos que devengan intereses**

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

Al 30 de septiembre de 2014 y 31 de diciembre de 2013, la Sociedad tiene préstamos que devengan intereses que se presentan en Nota 14.

▪ **Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar**

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

Al 30 de septiembre de 2014 y 31 de diciembre de 2013, la Sociedad tiene cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar que se presentan en Nota 15.

**e) Deterioro de Activos Financieros**

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

Una pérdida por deterioro en relación con un activo financiero al valor razonable con efecto en resultado, se calcula por referencia a su valor razonable y la pérdida se refleja directamente en el estado de resultados en el ítem de costos financieros.

**NOTA 4 - Políticas contables significativas (Continuación)**

**e) Deterioro de Activos Financieros, continuación**

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

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

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

Al 30 de septiembre de 2014 y 31 de diciembre de 2013, el movimiento de deterioro en los clientes y cuentas por cobrar se presenta en Nota 7 e).

**f) Deterioro de Activos no Financieros**

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

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

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

**NOTA 4 - Políticas contables significativas (Continuación)**

**f) Deterioro de Activos no Financieros, continuación**

Anualmente la propiedad, planta y equipo sujetos a depreciación, se someterán a pruebas de pérdidas por deterioro siempre que exista evidencia de algún suceso o cambio en las circunstancias que indique que el importe en libros puede no ser recuperable.

Para el cálculo del valor de recuperación de las propiedades, plantas y equipos, el valor en uso es el criterio utilizado por la Sociedad en prácticamente la totalidad de los casos.

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

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

Al 30 de septiembre de 2014 y 31 de diciembre de 2013, la Sociedad no mantiene Activos no financieros con deterioro.

**g) Propiedades, Plantas y Equipos**

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

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

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

**SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A.**  
 Notas a los Estados Financieros Intermedios  
 Al 30 de septiembre de 2014 y 31 de diciembre de 2013

**NOTA 4 - Políticas contables significativas (Continuación)**

**g) Propiedades, Plantas y Equipos, continuación**

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

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

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

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

**h) Propiedades de Inversión**

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

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

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

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

Tipos de Bienes	Vida Útil estimada aproximada
Terrenos	Indefinida
Edificios	entre 70 a 100 años

**NOTA 4 - Políticas contables significativas (Continuación)**

**i) Provisiones**

Una provisión se reconoce si: es resultado de un suceso pasado, se posee una obligación legal o implícita que puede ser estimada de forma fiable y es probable que sea necesario un flujo de salida de beneficios económicos para resolver la obligación. Las provisiones se determinan descontando el flujo de efectivo que se espera desembolsar a futuro a la tasa de interés, antes de impuestos, que refleja la evaluación actual del mercado del valor del dinero en el tiempo y de los riesgos específicos de la obligación. Los cambios en el valor de la provisión por el efecto del paso del tiempo en el descuento se reconocen como costos financieros.

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

Las provisiones son reconocidas cuando:

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

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

En el estado de resultados el gasto por cualquier provisión es presentado en forma neta de cualquier reembolso.

**j) Beneficios a los Empleados**

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

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

**k) Impuesto a las Ganancias e Impuestos diferidos**

El resultado por impuesto a las ganancias del período resulta de la aplicación del tipo de gravamen sobre la base imponible del período, una vez aplicadas las deducciones que tributariamente son admisibles, más la variación de los activos y pasivos por impuestos diferidos y créditos tributarios, tanto por pérdidas tributarias como por deducciones.

Las diferencias entre el valor contable de los activos y pasivos y su base tributaria generan los saldos de impuestos diferidos de activo o de pasivo, que se calculan utilizando las tasas impositivas que se espera estén en vigor cuando los activos y pasivos se realicen. El impuesto a las ganancias se determina sobre base devengada, de conformidad a las disposiciones tributarias vigentes.

**SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A.**  
Notas a los Estados Financieros Intermedios  
Al 30 de septiembre de 2014 y 31 de diciembre de 2013

**NOTA 4 - Políticas contables significativas (Continuación)**

**k) Impuesto a las Ganancias e Impuestos diferidos, continuación**

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

El impuesto corriente y las variaciones en los impuestos diferidos se registran en resultados o en rubros de patrimonio neto en el estado de situación financiera, en función de donde se haya registrado las ganancias o pérdidas que lo hayan originado.

Un activo por impuesto diferido es reconocido por las pérdidas tributarias no utilizadas, los créditos tributarios y la diferencia temporaria deducibles, en la medida que sea probable que las ganancias imponibles futuras estén disponibles contra la que pueden ser utilizadas. Los activos por impuesto diferido son revisados en cada fecha de balance y son reducidos en la medida que no sea probable que los beneficios por impuesto relacionados sean realizados.

Al 30 de septiembre de 2014 se procedió a la actualización de los activos y pasivos por impuestos diferidos como consecuencia de la aplicación de las modificaciones legales introducidas por la Ley N° 20.780 (Reforma Tributaria), publicada en el Diario Oficial con fecha 29 de septiembre de 2014.

**l) Reconocimiento de Ingresos, Gastos Operacionales y Financieros**

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

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

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

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

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



**NOTA 4 - Políticas contables significativas (Continuación)**

**m) Arrendamientos**

- (i) Cuando la Sociedad es el arrendatario - arrendamiento financiero

La Sociedad arrienda determinados activos en que tiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios derivados de la propiedad, motivo por el cual los clasifica como arrendamientos financieros. Los arrendamientos financieros se capitalizan al inicio del arrendamiento al valor justo de la propiedad arrendada o al valor presente de los pagos mínimos por el arrendamiento, el menor de los dos.

Cada pago por arrendamiento se distribuye entre el pasivo y las cargas financieras para conseguir una tasa de interés constante sobre el saldo pendiente de la deuda. Las correspondientes obligaciones por arrendamiento, netas de cargas financieras, se incluyen en "Otros pasivos financieros". El elemento de interés del costo financiero se carga en el estado de resultados durante el período de arrendamiento. El bien adquirido, en régimen de arrendamiento financiero, se deprecia durante su vida útil.

Los bienes arrendados bajo régimen financiero, corresponden a terrenos y bienes raíces, la reconciliación de los pagos mínimos de arrendamiento financiero se presentan en Nota 13 (f).

- (ii) Cuando la Sociedad es el arrendador - arrendamiento operativo

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

Los bienes arrendados bajo régimen operativo, corresponden a terrenos y bienes raíces, la reconciliación de los pagos mínimos de arrendamiento operativo se presentación en Nota 13(e).

Adicionalmente la Sociedad mantiene contratos de subarrendamiento, los que se clasifican bajo régimen operativo, corresponden a terrenos y bienes raíces, conforme a lo indicado en Nota 13(e), se valorizan al modelo de costo.

**n) Efectivo y Equivalentes al Efectivo**

En el rubro efectivo y equivalentes al efectivo del estado de situación financiera se registra el efectivo en caja, depósitos a plazo y otras inversiones a corto plazo de alta liquidez que son rápidamente realizables en caja y que no tienen riesgo de cambios de su valor.

**o) Bases de Conversión**

Los activos y pasivos mantenidos en Unidades de Fomento (UF), han sido convertidos a pesos chilenos considerando el valor de dicha unidad que es de 24.168,02 por UF1 al 30 de septiembre de 2014 y \$23.309,56 por UF1 al 31 de diciembre de 2013.

**NOTA 4 - Políticas contables significativas (Continuación)**

**p) Segmentos**

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

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

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

- Arriendos inmobiliarios

**q) Uso de Estimaciones y Juicios**

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

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

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

- Las pérdidas por deterioro de determinados activos.
- Valoración de instrumentos financieros.
- La vida útil de las propiedades, plantas, equipos y propiedades de inversión.
- Compromisos y contingencias.
- Impuestos diferidos.

**r) Clasificación de Saldos en Corrientes y no Corrientes**

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

**NOTA 4 - Políticas contables significativas (Continuación)**

**r) Clasificación de Saldos en Corrientes y no Corrientes, continuación**

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

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

**s) Distribución de Dividendos**

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

**t) Compensación de Saldos y Transacciones**

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

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

**u) Ganancia por Acción**

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

**SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A.**  
Notas a los Estados Financieros Intermedios  
Al 30 de septiembre de 2014 y 31 de diciembre de 2013

**NOTA 4 - Políticas contables significativas (Continuación)**

**v) Estados de flujos de efectivo**

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

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

**SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A.**  
 Notas a los Estados Financieros Intermedios  
 Al 30 de septiembre de 2014 y 31 de diciembre de 2013

**NOTA 5 – Información financiera por segmento**

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

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

<b>INFORMACION POR SEGMENTOS</b>	<b>30.09.2014</b> M\$	<b>30.09.2013</b> M\$
<b>Información General sobre Estados de Resultados</b>		
Ingresos de actividades ordinarias	5.942.589	5.456.949
Costos de ventas	(1.653.176)	(1.394.161)
<b>Ganancia bruta</b>	<b>4.289.413</b>	<b>4.062.788</b>
Gastos de administración	(664.990)	(727.368)
Ingresos financieros	186.474	14.060
Costos financieros	(947.662)	(223.648)
Otros gastos, por función	(118)	(7.502)
Resultado por unidades de reajuste	(935.816)	(130.570)
<b>Ganancia, antes de impuestos</b>	<b>1.927.302</b>	<b>2.987.760</b>
Beneficio (gasto) por impuestos a las ganancias	68.021	235.905
<b>Ganancia</b>	<b>1.995.323</b>	<b>3.223.665</b>
<b>Información General sobre estados financieros</b>		
Activos corrientes totales	6.532.399	1.395.861
Activos no corrientes totales	96.427.014	90.607.000
<b>Total Activos</b>	<b>102.959.413</b>	<b>92.002.861</b>
Pasivos corrientes totales	3.140.969	11.120.688
Pasivos no corrientes totales	29.022.303	10.309.246
<b>Total Pasivos</b>	<b>32.163.272</b>	<b>21.429.934</b>
Total patrimonio	70.796.141	70.572.927
<b>Total Patrimonio</b>	<b>70.796.141</b>	<b>70.572.927</b>
<b>Total de Patrimonio y Pasivos</b>	<b>102.959.413</b>	<b>92.002.861</b>

**SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A.**  
 Notas a los Estados Financieros Intermedios  
 Al 30 de septiembre de 2014 y 31 de diciembre de 2013

**NOTA 6 - Efectivo y equivalentes al efectivo**

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

<b>EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFFECTIVO</b>	<b>30.09.2014 M\$</b>	<b>31.12.2013 M\$</b>
Bancos (a)	37.784	62.185
Depósito a Plazo (b)	5.705.259	-
Fondos Mutuos (c)	3.398	4.506.525
<b>Total Efectivo y Equivalentes de Efectivo</b>	<b>5.746.441</b>	<b>4.568.710</b>

**a) Bancos**

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

<b>BANCOS</b>	<b>30.09.2014 M\$</b>	<b>31.12.2013 M\$</b>
Banco de Chile	25.994	47.312
Banco Santander	10.194	688
Banco Estado	1.596	14.185
<b>Totales</b>	<b>37.784</b>	<b>62.185</b>

**b) Depósito a Plazo**

El detalle de las inversiones en depósitos a plazo, es el siguiente:

<b>DEPOSITO A PLAZO</b>	<b>30.09.2014 M\$</b>	<b>31.12.2013 M\$</b>
Banco Santander	2.789.936	-
Corpbanca	506.680	-
Banco Internacional	507.585	-
Banco Penta	1.901.058	-
<b>Totales</b>	<b>5.705.259</b>	<b>-</b>

**SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A.**  
 Notas a los Estados Financieros Intermedios  
 Al 30 de septiembre de 2014 y 31 de diciembre de 2013

**NOTA 6 - Efectivo y equivalentes al efectivo (Continuación)**

**c) Fondos Mutuos**

El detalle de las inversiones en cuotas de fondos mutuos, es el siguiente:

<b>FONDOS MUTUOS</b>	<b>N° cuotas</b>	<b>Valor Cuota \$</b>	<b>30.09.2014 M\$</b>	<b>31.12.2013 M\$</b>
Banchile Fondos Mutuos Liquidez Full	745.206,0269	1.354,2947	-	1.009.225
Santander Fondo Mutuos Monetario Ejecutiva	2.946.538,1633	1.186,9184	-	3.497.300
Santander Fondo Mutuos Capital Efectivo	3.034,3734	1.119,7082	3.398	-
<b>Totales</b>			<b>3.398</b>	<b>4.506.525</b>

**NOTA 7 - Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar**

a) La composición de los deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, neto, de la evaluación de deterioro al 30 de septiembre de 2014 y 31 de diciembre de 2013, es la siguiente:

<b>Deudores Comerciales y otras cuentas por cobrar, neto</b>	<b>30.09.2014 M\$</b>	<b>31.12.2013 M\$</b>
Arriendos por cobrar	387.476	483.230
Otros documentos por cobrar	14.472	24.973
<b>Totales deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, neto</b>	<b>401.948</b>	<b>508.203</b>

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

<b>Deudores Comerciales y otras cuentas por cobrar, bruto</b>	<b>30.09.2014 M\$</b>	<b>31.12.2013 M\$</b>
Arriendos por cobrar	476.948	568.807
Otros documentos por cobrar	14.472	24.973
<b>Totales deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, bruto</b>	<b>491.420</b>	<b>593.780</b>

**SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A.**  
 Notas a los Estados Financieros Intermedios  
 Al 30 de septiembre de 2014 y 31 de diciembre de 2013

**NOTA 7 - Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar (Continuación)**

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

<b>Vencimientos de los deudores comerciales</b>	<b>30.09.2014</b> M\$	<b>31.12.2013</b> M\$
Vencimiento menor de tres meses	347.391	467.283
Vencimiento entre tres y seis meses	20.876	32.600
Vencimiento entre seis y doce meses	62.090	45.031
<b>Totales deudores comerciales y otras cuentas por cobrar</b>	<b>430.358</b>	<b>544.914</b>

d) Composición de los deudores comerciales que se encuentran con saldos vencidos. Estratificación de la cartera securitizada y no securitizada por tramos de mora al 30 de septiembre de 2014 y al 31 de diciembre de 2013:

<b>30-09-2014</b>	<b>CARTERA NO SECURITIZADA</b>				<b>CARTERA SECURITIZADA</b>				
<b>Tramo de morosidad</b>	<b>N° Clientes cartera no repactada</b>	<b>Monto Cartera no repactada bruta</b>	<b>N° Clientes cartera repactada</b>	<b>Monto Cartera repactada bruta</b>	<b>N° Clientes cartera no repactada</b>	<b>Monto Cartera no repactada bruta</b>	<b>N° Clientes cartera repactada</b>	<b>Monto Cartera repactada bruta</b>	<b>Monto Total cartera bruta</b>
Al día	38	61.062	-	-	-	-	-	-	61.062
1-30 días	65	265.684	-	-	-	-	-	-	265.684
31-60 días	35	38.660	-	-	-	-	-	-	38.660
61-90 días	22	43.047	-	-	-	-	-	-	43.047
91-120 días	21	3.876	6	12.601	-	-	-	-	16.477
121-150 días	19	3.914	-	-	-	-	-	-	3.914
151-180 días	14	485	-	-	-	-	-	-	485
181-210 días	11	13.601	-	-	-	-	-	-	13.601
211-250 días	9	1.831	-	-	-	-	-	-	1.831
> 250 días	41	46.658	-	-	-	-	-	-	46.658
<b>Total</b>	<b>275</b>	<b>478.819</b>	<b>6</b>	<b>12.601</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>491.420</b>



**SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A.**  
 Notas a los Estados Financieros Intermedios  
 Al 30 de septiembre de 2014 y 31 de diciembre de 2013

**NOTA 7 - Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar (Continuación)**

31-12-2013	CARTERA NO SECURITIZADA				CARTERA SECURITIZADA				
Tramo de morosidad	N° Clientes cartera no repactada	Monto Cartera no repactada bruta	N° Clientes cartera repactada	Monto Cartera repactada bruta	N° Clientes cartera no repactada	Monto Cartera no repactada bruta	N° Clientes cartera repactada	Monto Cartera repactada bruta	Monto Total cartera bruta
Al día	37	48.866	-	-	-	-	-	-	48.866
1-30 días	74	322.385	-	-	-	-	-	-	322.385
31-60 días	38	135.126	-	-	-	-	-	-	135.126
61-90 días	22	9.772	-	-	-	-	-	-	9.772
91-120 días	22	17.964	5	6.406	-	-	-	-	24.370
121-150 días	21	5.629	-	-	-	-	-	-	5.629
151-180 días	10	2.601	-	-	-	-	-	-	2.601
181-210 días	5	495	-	-	-	-	-	-	495
211-250 días	16	1.347	-	-	-	-	-	-	1.347
> 250 días	41	43.189	-	-	-	-	-	-	43.189
<b>Total</b>	<b>286</b>	<b>587.374</b>	<b>5</b>	<b>6.406</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>593.780</b>

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

Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	Número de clientes en cartera	
	30.09.2014	31.12.2013
Arriendos por cobrar y otros documentos por cobrar	99	99
<b>Total deudores comerciales y otras cuentas por cobrar</b>	<b>99</b>	<b>99</b>

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

Deterioro por deudas incobrables	30.09.2014	31.12.2013
	M\$	M\$
Saldo Inicial	(85.577)	(142.456)
Deterioro del período	(3.895)	-
Utilización del período	-	56.879
<b>Totales Deterioro por deudas incobrables</b>	<b>(89.472)</b>	<b>(85.577)</b>

- f) Importe en libros de deudas comerciales obtenidos por garantía otra mejora crediticia.

La Sociedad no tiene activos obtenidos tomando el control de garantías y otras mejoras crediticias obtenidas al 30 de septiembre de 2014 y 31 de diciembre de 2013.

**SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A.**  
 Notas a los Estados Financieros Intermedios  
 Al 30 de septiembre de 2014 y 31 de diciembre de 2013

**NOTA 7 - Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar (Continuación)**

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

La Sociedad no tiene garantías y mejoras crediticias pignoradas como garantía relacionadas con activos financieros vencidos y no pagados pero no deteriorados al 30 de septiembre de 2014 y 31 de diciembre de 2013.

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

La Sociedad aplica una tasa del 100% de los tramos de morosidad superior a 90 días al 30 de septiembre de 2014 y 31 de diciembre de 2013.

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

La Sociedad al 30 de septiembre de 2014, tiene deudas comerciales protestadas o en cobranza judicial cuyo número documentos es de 5, por un monto M\$2.500 y al 31 de diciembre de 2013 tiene 9 documentos por un monto de M\$5.812.

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

La Sociedad tiene deudas comerciales con cartera repactada al 30 de septiembre de 2014 por M\$12.601, los cuales se detallan en letra d).

La Sociedad tiene deudas comerciales con cartera repactada al 31 de diciembre de 2013, por M\$6.406, los que se detallan en letra d).

**NOTA 8 - Cuentas por cobrar y pagar a entidades relacionadas**

- a) **Cuentas por cobrar a entidades relacionadas**

Rut entidad relacionada	Entidad relacionada	Naturaleza de la relación	País donde esta establecida la entidad relacionada	Corriente	
				30.09.2014 M\$	31.12.2013 M\$
76.058.268-9	DT Inmobiliaria S.A.	Relacionada del controlador	Chile	26.271	26.271
94.141.000-6	Derco S.A.	Relacionada del controlador	Chile	7.128	-
96.792.430-K	Sodimac S.A.	Relacionada del controlador	Chile	235.857	193.370
<b>Totales</b>				<b>269.256</b>	<b>219.641</b>

**SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A.**  
 Notas a los Estados Financieros Intermedios  
 Al 30 de septiembre de 2014 y 31 de diciembre de 2013

**NOTA 8 - Cuentas por cobrar y pagar a entidades relacionadas (Continuación)**

**b) Cuentas por pagar a entidades relacionadas**

Rut entidad relacionada	Entidad relacionada	Naturaleza de la relación	País donde esta establecida la entidad relacionada	30.09.2014		31.12.2013	
				Corriente M\$	No Corriente M\$	Corriente M\$	No Corriente M\$
76.053.885-K	Dercorp S.A.	Relacionada del controlador	Chile	1.816.274	-	(47)	-
94.141.000-6	Derco S.A.	Relacionada del controlador	Chile	-	-	63.522	-
76.156.962-7	Inversiones Alcohuz Ltda.	Relacionada del controlador	Chile	55.540	-	53.567	-
76.116.901-7	Asesorías Positano Ltda.	Relacionada del controlador	Chile	2.433	-	2.331	-
78.029.360-8	Delartes Ltda.	Relacionada del controlador	Chile	2.433	-	2.331	-
96.792.430-K	Sodimac S.A.	Relacionada del controlador	Chile	-	-	22.936	-
<b>Totales</b>				<b>1.876.680</b>	<b>-</b>	<b>144.640</b>	<b>-</b>

Al 30 de septiembre de 2014, la Sociedad presenta cuentas por pagar en pesos chilenos que incluyen los respectivos reajustes devengados de acuerdo a la variación de la Unidad de Fomento, para las cuales no existen garantías otorgadas respecto del cumplimiento de tales obligaciones.

**NOTA 9 - Transacciones con entidades relacionadas más significativas**

A continuación se presentan las transacciones más significativas efectuadas con entidades relacionadas al 30 de septiembre de 2014 y 2013 y sus efectos en resultados:

Rut entidad relacionada	Entidad relacionada	Naturaleza de la relación	Descripción de la Transacción	30.09.2014		30.09.2013	
				Monto M\$	Efecto en resultado cargo/abono	Monto M\$	Efecto en resultado (cargo)/abono
76.053.885-K	Dercorp S.A.	Relacionada del controlador	Obtención de préstamo	3.167.649	(11.275)	6.414.553	-
			Pago de préstamos	(1.351.328)	-	(1.504.587)	-
76.156.962-7	Inversiones Alcohuz Ltda.	Relacionada del controlador	Obtención de préstamo	1.973	(1.973)	852	-
			Pago de préstamos	-	-	(277)	-
76.156.949-K	DT Rigel S.A.	Relacionada del controlador	Pago de préstamos	-	-	(33)	-
82.995.700-0	Dercocenter S.A.	Relacionada del controlador	Arriendos cobrados	302.709	287.082	71.954	57.523
			Recaudación de arriendos	302.709	-	78.434	-
			Servicios obtenidos	-	-	383	(383)
			Pago de prestación de servicios	-	-	(383)	-
96.792.430-K	Sodimac S.A.	Relacionada del controlador	Arriendos cobrados	1.794.731	1.699.200	1.732.999	1.425.182
			Recaudación de arriendos	1.752.244	-	1.839.040	-
76.116.901-7	Asesorías Positano Ltda.	Relacionada del controlador	Asesorías	23.894	(23.894)	9.185	(9.185)
			Pago de asesorías	(23.792)	-	(6.876)	-
78.029.360-8	Delartes Ltda.	Relacionada del controlador	Asesorías	23.894	(23.894)	9.185	(9.185)
			Pago de asesorías	(23.792)	-	(6.876)	-
94.141.000-6	Derco S.A.	Relacionada del controlador	Obtención de préstamo	357.099	-	384.368	-
			Pago de préstamos	(420.621)	-	(385.250)	-
			Arriendos cobrados	1.831.348	1.684.420	1.767.558	1.768.630
			Recaudación de arriendos	1.824.220	-	1.558.222	-
65.016.417-2	Fundación Ilumina	Relacionada del controlador	Recaudación prestamos realizados	-	-	17.000	-
76.156.638-5	Inversiones D y D Tres Ltda.	Relacionada del controlador	Recaudación prestamos realizados	-	-	2.790	-
76.156.954-6	Inversiones Espoz Ltda.	Relacionada del controlador	Recaudación prestamos realizados	-	-	4.326	-
5.898.685-2	Juan Pablo Del Rio Goudie	Director	Recaudación prestamos realizados	-	-	4.000	-

**SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A.**  
 Notas a los Estados Financieros Intermedios  
 Al 30 de septiembre de 2014 y 31 de diciembre de 2013

**NOTA 9 - Transacciones con entidades relacionadas más significativas (Continuación)**

- a) Garantías constituidas a favor de los Directores

No existen garantías constituidas a favor de los Directores.

- b) Remuneración personal clave de la gerencia

Las remuneraciones del personal clave del Directorio y gerencia por el período comprendido al 30 de septiembre 2014 y al 31 de diciembre de 2013, corresponden a M\$ 214.015, M\$ 255.478 respectivamente los cuales se presentan en el rubro Gastos de Administración en el Estado de Resultados por función.

	N° de ejecutivos	30.09.2014 M\$	31.12.2013 M\$
Directores	2	33.379	41.387
Ejecutivos Claves	5	180.636	214.091
		<b>214.015</b>	<b>255.478</b>

- c) Compensaciones del personal clave de la Gerencia

Al 30 de septiembre de 2014 y al 31 de diciembre 2013, no existen compensaciones del personal clave en beneficios a corto plazo, beneficios post empleo y otros beneficios a largo plazo que revelar.

**NOTA 10 - Impuesto a las ganancias e impuestos diferidos**

- a) **Información General**

Al 30 de septiembre de 2014 y 31 de diciembre de 2013 se ha constituido provisión por impuesto a la renta de primera categoría de acuerdo a la legislación tributaria vigente.

- b) **Cuentas por Cobrar por Impuestos Corrientes**

Al 30 de septiembre de 2014 y el 31 de diciembre de 2013, la Sociedad presenta en este rubro el siguiente detalle:

	30.09.2014 M\$	31.12.2013 M\$
Pagos provisionales mensuales	285.736	225.762
Provisión impuesto a la renta	(175.770)	(50.094)
<b>Totales</b>	<b>109.965</b>	<b>175.669</b>

**SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A.**  
 Notas a los Estados Financieros Intermedios  
 Al 30 de septiembre de 2014 y 31 de diciembre de 2013

**NOTA 10 - Impuesto a las ganancias e impuestos diferidos (Continuación)**

**c) Cuentas por Pagar por Impuestos Corrientes**

Al 30 de septiembre de 2014 y el 31 de diciembre de 2013, la Sociedad presenta en este rubro el siguiente detalle:

	<b>30.09.2014</b> M\$	<b>31.12.2013</b> M\$
IVA débito Fiscal	31.972	17.783
Retención impuesto segunda categoría	61	535
Impuesto único	2.786	2.591
Provisión pagos provisionales mensuales	4.653	7.357
<b>Totales</b>	<b>39.472</b>	<b>28.266</b>

**d) Provisión de impuesto a la renta**

Al 30 de septiembre de 2014 y 2013, la Sociedad determinó de acuerdo a las normas tributarias vigentes, la provisión por impuesto a la renta, de acuerdo a lo siguiente:

	<b>30.09.2014</b> M\$	<b>30.09.2013</b> M\$
Provisión por impuesto a la renta	608.290	488.183
Contribuciones de bienes raíces	(482.614)	(388.919)
<b>Gasto por impuesto a la renta</b>	<b>125.676</b>	<b>99.264</b>

**e) Impuestos Diferidos**

Al 30 de septiembre de 2014 y 31 de diciembre de 2013, la Sociedad presenta los siguientes activos y pasivos por impuestos diferidos:

	<b>30.09.2014</b>		<b>31.12.2013</b>	
	<b>Activos</b> M\$	<b>Pasivos</b> M\$	<b>Activos</b> M\$	<b>Pasivos</b> M\$
Provisión para vacaciones	4.838		5.407	
Provisión incobrabilidad	20.131		17.115	
Valorización y depreciación de propiedades de inversión y prop.planta y equipo		3.313.016		2.764.317
Valorización de activos en leasing (2014 considera ex-leasing)		2.281.867		1.688.209
<b>Impuestos diferidos</b>	<b>24.969</b>	<b>5.594.883</b>	<b>22.522</b>	<b>4.452.526</b>

**SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A.**  
 Notas a los Estados Financieros Intermedios  
 Al 30 de septiembre de 2014 y 31 de diciembre de 2013

**NOTA 10 - Impuesto a las ganancias e impuestos diferidos (Continuación)**

**Movimientos por impuestos diferidos**

	30.09.2014		31.12.2013	
	Activos M\$	Pasivos M\$	Activos M\$	Pasivos M\$
Activos y Pasivos por impuestos diferidos, saldo inicial	22.522	4.452.526	33.815	4.828.627
(Decremento) incremento en activo y pasivo por impuestos diferidos	2.447	1.142.357	(11.293)	(376.101)
<b>Total Movimientos por impuestos diferidos</b>	<b>24.969</b>	<b>5.594.883</b>	<b>22.522</b>	<b>4.452.526</b>

De acuerdo a instrucción del Oficio Circular N°856 de la Superintendencia de Valores y Seguros del 17 de octubre de 2014 en la cual establece de manera excepcional que las diferencias en activos y pasivos por concepto de impuestos diferidos que se produzcan como efecto directo del incremento en la tasa de impuestos de primera categoría deberán contabilizarse en patrimonio.

**f) Conciliación de Impuesto a la Renta**

Al 30 de septiembre de 2014 y 2013, la conciliación del beneficio por impuesto a la renta e impuestos diferidos a partir del resultado financiero antes de impuesto es el siguiente:

	Tasa de impuesto %	30.09.2014 M\$	Tasa de impuesto %	30.09.2013 M\$
Ganancia Contable		1.995.323		3.223.665
Impuestos a las ganancias tasa legal	21	(608.290)	20	(488.183)
Créditos por contribuciones		482.614		388.919
Efectos por impuestos diferidos del ejercicio	21	193.697	20	335.169
<b>Beneficio (gasto) por impuesto a la renta e impuesto diferido</b>		<b>68.021</b>		<b>235.905</b>

**NOTA 11 - Otros activos no financieros corrientes y no corrientes**

Al 30 de septiembre de 2014 y 31 de diciembre de 2013, en el rubro de otros activos no financieros corrientes se presenta un saldo de M\$ 4.789 y M\$3.400, respectivamente, por concepto de fondos por rendir y valores por recuperar.

Al 30 de septiembre de 2014 y 31 de diciembre de 2013, en el rubro otros activos no financieros no corrientes, se presentan principalmente gastos pagados por anticipado, además de garantías entregadas por concepto de arriendo de oficinas y bodega por M\$99.841, M\$20.728, respectivamente.

**SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A.**  
 Notas a los Estados Financieros Intermedios  
 Al 30 de septiembre de 2014 y 31 de diciembre de 2013

**NOTA 12 - Propiedades, planta y equipos**

(a) La composición del rubro al 30 de septiembre de 2014 y el 31 de diciembre de 2013, es la siguiente:

<b>Propiedades, plantas y equipos, neto</b>	<b>30.09.2014 M\$</b>	<b>31.12.2013 M\$</b>
Terrenos	281.411	281.411
Maquinaria y equipos	12.850	7.085
Vehículos	4.210	5.053
Instalaciones	10.482	-
Muebles y útiles	45.587	51.995
<b>Totales propiedades, plantas y equipos, neto</b>	<b>354.540</b>	<b>345.544</b>

<b>Propiedades, plantas y equipos, bruto</b>	<b>30.09.2014 M\$</b>	<b>31.12.2013 M\$</b>
Terrenos	281.411	281.411
Maquinaria y equipos	30.997	23.441
Vehículos	8.350	8.350
Instalaciones	11.686	-
Muebles y útiles	260.972	255.378
<b>Totales propiedades, plantas y equipos, bruto</b>	<b>593.416</b>	<b>568.580</b>

<b>Depreciación acumulada y deterioro</b>	<b>30.09.2014 M\$</b>	<b>31.12.2013 M\$</b>
Maquinaria y equipos	(18.147)	(16.355)
Vehículos	(4.140)	(3.298)
Instalaciones	(1.204)	-
Muebles y útiles	(215.385)	(203.383)
<b>Totales depreciación acumulada y deterioro</b>	<b>(238.876)</b>	<b>(223.036)</b>

**SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A.**  
 Notas a los Estados Financieros Intermedios  
 Al 30 de septiembre de 2014 y 31 de diciembre de 2013

**NOTA 12 - Propiedades, planta y equipos (Continuación)**

(b) Movimientos en propiedades, plantas y equipos

30 de septiembre 2014	Conceptos	Terrenos M\$	Maquinarias y equipos M\$	Vehículos M\$	Instalaciones M\$	Muebles y útiles M\$	Totales M\$
Saldo inicial, neto	01.01.2014	281.411	7.085	5.053	-	51.995	345.544
Movimientos:	Adiciones	-	7.556	-	11.686	6.044	25.286
	Bajas o Ventas	-	-	-	-	(450)	(450)
	Bajas y (alzas) de depreciación acumulada	-	-	-	-	213	213
	Depreciación del período	-	(1.792)	(842)	(1.204)	(12.215)	(16.053)
	<b>Movimientos, totales</b>	-	5.764	(842)	10.482	(6.408)	8.996
	<b>Saldos Finales</b>	<b>281.411</b>	<b>12.850</b>	<b>4.210</b>	<b>10.482</b>	<b>45.587</b>	<b>354.540</b>

31 de diciembre 2013	Conceptos	Terrenos M\$	Maquinarias y equipos M\$	Vehículos M\$	Instalaciones M\$	Muebles y útiles M\$	Totales M\$
Saldo inicial, neto	01.01.2013	281.411	8.456	6.175	-	91.548	387.590
Movimientos:	Adiciones	-	-	-	-	14.211	14.211
	Depreciación del período	-	(1.371)	(1.122)	-	(53.764)	(56.257)
	<b>Movimientos, totales</b>	-	(1.371)	(1.122)	-	(39.553)	(42.046)
	<b>Saldos Finales</b>	<b>281.411</b>	<b>7.085</b>	<b>5.053</b>	<b>-</b>	<b>51.995</b>	<b>345.544</b>

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

El cargo a resultados por depreciación de propiedades, plantas y equipos al 30 de septiembre de 2014 y 30 de septiembre de 2013, se detalla a continuación:

	30.09.2014 M\$	30.09.2013 M\$
Maquinaria y equipos	1.792	1.003
Vehículos	842	842
Instalaciones	1.204	-
Muebles y útiles	12.215	45.641
<b>Total</b>	<b>16.053</b>	<b>47.486</b>

El cargo a resultados por depreciación al 30 de septiembre 2014 y 2013, se presenta formando parte de los gastos de administración en el estado de resultados por función.



**SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A.**  
 Notas a los Estados Financieros Intermedios  
 Al 30 de septiembre de 2014 y 31 de diciembre de 2013

**NOTA 12 - Propiedades, planta y equipos (Continuación)**

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

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

- (e) Importe en libros de los compromisos de adquisición de propiedades, plantas y equipo.

Al 30 de septiembre de 2014 la Sociedad no tiene compromisos de adquisición de Propiedades, plantas y equipos.

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

Al 30 de septiembre de 2014 y el 31 de diciembre 2013, la sociedad no tiene compensaciones recibidas de terceros por las disminuciones en las propiedades plantas y equipos.

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

La Sociedad no tiene propiedades, planta y equipo que se encuentran temporalmente fuera de servicios al 30 de septiembre 2014 y al 31 de diciembre de 2013.

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

La Sociedad tiene propiedades, planta y equipo que, estando totalmente depreciados, se encuentran todavía en uso al 30 de septiembre de 2014. Estos son los siguientes:

Propiedades, plantas y equipos, neto	N° de Bienes	Valor Bruto M\$	Depreciación Acumulada M\$	Valor Neto M\$
Maquinaria y equipos	1	14.037	14.037	-
Muebles y útiles	73	168.006	168.006	-
<b>Total</b>	<b>74</b>	<b>182.043</b>	<b>182.043</b>	<b>-</b>

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

La Sociedad no tiene propiedades, planta y equipo retirados de su uso activo y no clasificados como mantenidos para la venta de acuerdo con la NIIF 5 al 30 de septiembre de 2014 y al 31 de diciembre de 2013.

**SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A.**  
 Notas a los Estados Financieros Intermedios  
 Al 30 de septiembre de 2014 y 31 de diciembre de 2013

**NOTA 12 - Propiedades, planta y equipos (Continuación)**

- (j) El equipo de costo utilizado como criterio contable para valorizar las propiedades, plantas y equipos.

Al 30 de septiembre de 2014 y 31 de diciembre de 2013, el modelo costo utilizado por la Sociedad para valorizar sus propiedades, plantas, equipos no difiere significativamente al valor razonable de dichas propiedades y activos.

**NOTA 13 - Propiedades de Inversión**

- (a) La composición del rubro al 30 de septiembre de 2014 y el 31 de diciembre de 2013, es la siguiente:

<b>Propiedades de Inversión, neto</b>	<b>30.09.2014 M\$</b>	<b>31.12.2013 M\$</b>
Terrenos (*)	61.335.340	61.334.528
Edificios y construcciones (*)	34.500.642	35.523.135
Obras en curso (**)	111.681	-
<b>Totales propiedades de inversión, neto</b>	<b>95.947.663</b>	<b>96.857.663</b>

<b>Propiedades de Inversión, bruto</b>	<b>30.09.2014 M\$</b>	<b>31.12.2013 M\$</b>
Terrenos	61.335.340	61.334.528
Edificios y construcciones	43.116.694	43.062.200
Obras en curso (**)	111.681	-
<b>Totales propiedades de inversión, bruto</b>	<b>104.563.715</b>	<b>104.396.728</b>

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

(\*\*) Al 30 de septiembre de 2014, la Sociedad mantiene obras en curso por concepto de gastos para el desarrollo inmobiliario Las Condes/ La Cabaña y mejoras en Mall Puerta del Mar.

**SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A.**  
 Notas a los Estados Financieros Intermedios  
 Al 30 de septiembre de 2014 y 31 de diciembre de 2013

**NOTA 13 - Propiedades de Inversión (Continuación)**

- (b) Clasificación de las propiedades de inversión propios y arrendados al 30 de septiembre de 2014 y al 31 de diciembre 2013 es el siguiente:

Propiedades de inversión, neto	Propios		Arrendados (*)	
	30.09.2014 M\$	31.12.2013 M\$	30.09.2014 M\$	31.12.2013 M\$
Terrenos	61.335.340	52.761.993	-	8.572.535
Edificios y construcciones	34.500.642	30.155.054	-	5.368.081
Obras en curso	111.681	-	-	-
<b>Totales Propiedades de inversión, neto</b>	<b>95.947.663</b>	<b>82.917.047</b>	<b>-</b>	<b>13.940.616</b>

(\*) Corresponde a régimen de arrendamiento financiero.

Depreciación acumulada y deterioro	30.09.2014 M\$	31.12.2013 M\$
Edificios y construcciones	8.616.052	(7.539.065)
<b>Totales depreciación acumulada y deterioro</b>	<b>8.616.052</b>	<b>(7.539.065)</b>

- (c) Movimientos en propiedades de inversión

30 de septiembre 2014	Conceptos	Terrenos M\$	Edificios y construcciones M\$	Obras en curso M\$	Totales M\$
Saldo inicial, neto	01.01.2014	61.334.528	35.523.135	-	96.857.663
Movimientos:	Adiciones	812	54.494	111.681	166.987
	Depreciación del período	-	(1.076.987)	-	(1.076.987)
	<b>Movimientos, totales</b>	<b>812</b>	<b>(1.022.493)</b>	<b>111.681</b>	<b>(910.000)</b>
	<b>Saldos Finales</b>	<b>61.335.340</b>	<b>34.500.642</b>	<b>111.681</b>	<b>95.947.663</b>

31 de diciembre 2013	Conceptos	Terrenos M\$	Edificios y construcciones M\$	Obras en curso M\$	Totales M\$
Saldo inicial, neto	01.01.2013	48.401.431	35.654.418	173.805	84.229.654
Movimientos:	Adiciones	12.759.292	1.062.708	-	13.822.000
	Depreciación del período	-	(1.193.991)	-	(1.193.991)
	Reclasificaciones	173.805	-	(173.805)	-
	<b>Movimientos, totales</b>	<b>12.933.097</b>	<b>(131.283)</b>	<b>(173.805)</b>	<b>12.628.009</b>
	<b>Saldos Finales</b>	<b>61.334.528</b>	<b>35.523.135</b>	<b>-</b>	<b>96.857.663</b>

**SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A.**  
 Notas a los Estados Financieros Intermedios  
 Al 30 de septiembre de 2014 y 31 de diciembre de 2013

**NOTA 13 - Propiedades de Inversión (Continuación)**

(d) Los ingresos provenientes de rentas y gastos directos de operación de propiedades de inversión al 30 de septiembre de 2014 y al 30 de septiembre de 2013, son los siguientes:

	<b>30.09.2014</b>	<b>30.09.2013</b>
	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>
Ingresos por arriendo de propiedades de inversión (*)	5.942.589	4.578.649
Ingresos por arriendo en propiedades en leasing	-	832.689
Gastos por depreciación (**)	(1.076.987)	(895.045)
<b>Movimientos, totales</b>	<b>4.865.602</b>	<b>4.516.293</b>

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

(\*\*) La depreciación de las propiedades de inversión se presenta en estados de resultados integrales en el ítem costos de ventas en el estado de resultados por función.

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

	<b>30.09.2014</b>	<b>31.12.2013</b>
	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>
<b>Pagos mínimos futuros por subarriendo que se espera recibir bajo subarriendos no cancelables</b>	-	<b>1.113.737</b>
<b>Cuotas de arrendamientos y subarriendos reconocidas en el estado de resultados:</b>	-	-
Pagos mínimos por arrendamiento bajo arrendamientos operativos	-	-
Rentas contingentes de acuerdo con arrendamientos operativos	-	-
Pagos por subarriendo bajo arrendamientos operativos	-	1.113.737
<b>Cuotas de arrendamientos y subarriendos reconocidas en el estado de resultados, total</b>	-	<b>1.113.737</b>

- Pagos futuros mínimos de los arrendamientos operativos:

<b>Pagos Futuros mínimos arriendos operativos</b>	<b>30.09.2014</b>	<b>31.12.2013</b>
	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>
Hasta un año	7.246.771	7.017.995
Entre uno y cinco años	27.203.261	26.296.388
Más de cinco años	26.371.914	22.914.134
<b>Total</b>	<b>60.821.946</b>	<b>56.228.517</b>

**SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A.**  
 Notas a los Estados Financieros Intermedios  
 Al 30 de septiembre de 2014 y 31 de diciembre de 2013

**NOTA 13 - Propiedades de Inversión (Continuación)**

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

La Sociedad no tiene opciones de compra en los arrendamientos operativos al 30 de septiembre de 2014 y al 31 de diciembre de 2013.

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

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

La Sociedad no tiene restricciones impuestas por acuerdos de arrendamiento al 30 de septiembre de 2014 y al 31 de diciembre de 2013.

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

La Sociedad no tiene cuotas de carácter contingentes reconocidos como ingresos al 30 de septiembre de 2014 y al 31 de diciembre de 2013.

(f) Reconciliación de los Pagos Mínimos del Arrendamiento Financiero, Arrendatario:

	<b>30.09.2014</b>	<b>31.12.2013</b>
	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>
No posterior a un año	-	131.492
Posterior a un año pero menor de cinco años	-	-
Más de cinco años	-	-
<b>Movimientos, totales</b>	<b>-</b>	<b>131.492</b>

**SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A.**  
 Notas a los Estados Financieros Intermedios  
 Al 30 de septiembre de 2014 y 31 de diciembre de 2013

**NOTA 13 - Propiedades de Inversión (Continuación)**

- (g) Pagos futuros mínimos de los arrendamientos financieros, no cancelables:

	<b>30.09.2014</b>	<b>31.12.2013</b>
	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>
Hasta un año	-	132.312
Entre uno y cinco años	-	-
<b>Movimientos, totales</b>	<b>-</b>	<b>132.312</b>

- (h) Modelo de Valorización Razonable o el Modelo del Costo

La Sociedad, al 30 de septiembre de 2014 y 31 de diciembre de 2013, mantiene sus propiedades de inversión bajo el modelo del costo.

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

La Sociedad no tiene propiedades de inversión con restricciones al cobro de los ingresos derivados de las mismas o de los recursos obtenidos por su disposición al 30 de septiembre de 2014 y al 31 de diciembre de 2013.

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

La Sociedad no tiene propiedades de inversión con obligaciones contractuales para la adquisición, construcción o desarrollo de propiedades de inversión, o por concepto de reparaciones, mantenimiento y mejoras de las mismas al 30 de septiembre de 2014 y al 31 de diciembre de 2013.

- (k) Rango de estimación dentro del cual es posible que se encuentre el valor razonable de las propiedades de inversión al 30 de septiembre de 2014 y al 31 de diciembre de 2013, es el siguiente:

	<b>30.09.2014</b>	<b>31.12.2013</b>
	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>
Terrenos	76.507.291	73.789.714
Edificios y construcciones	44.523.643	43.049.501
Obras en curso	111.681	-
<b>Total</b>	<b>121.142.615</b>	<b>116.839.215</b>

En marzo de 2014 la Sociedad realizó tasación de sus propiedades de inversión para verificar de este modo los cambios en la valorización de mercado de estos activos.

**SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A.**  
 Notas a los Estados Financieros Intermedios  
 Al 30 de septiembre de 2014 y 31 de diciembre de 2013

**NOTA 13 - Propiedades de Inversión (Continuación)**

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

La Sociedad, no tiene gastos directos de operación relacionados con las propiedades de inversión que no generaron ingresos por concepto de rentas al 30 de septiembre de 2014 y al 31 de diciembre de 2013.

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

La Sociedad, no ha reconocido resultados por la venta de una propiedad de inversión, perteneciente al conjunto de activos en los que se aplica el modelo del costo, al otro conjunto de activos en los que se aplica el modelo del valor razonable al 30 de septiembre de 2014 y al 31 de diciembre de 2013.

**NOTA 14 - Otros pasivos financieros**

La composición de los otros pasivos financieros es la siguiente:

<b>Obligaciones Corrientes</b>	<b>30.09.2014 M\$</b>	<b>31.12.2013 M\$</b>
a) Obligaciones con bancos	-	513.666
b) Obligaciones de arrendamiento financiero	-	131.492
c) Obligaciones con el público	391.645	123.481
<b>Total Corriente</b>	<b>391.645</b>	<b>768.639</b>

<b>Obligaciones No Corrientes</b>	<b>30.09.2014 M\$</b>	<b>31.12.2013 M\$</b>
a) Obligaciones con bancos	-	2.647.812
b) Obligaciones de arrendamiento financiero	-	-
c) Obligaciones con el público	23.364.657	22.534.864
<b>Total No Corriente</b>	<b>23.364.657</b>	<b>25.182.676</b>

Al 30 de septiembre de 2014 y al 31 de diciembre de 2013, los pagos de capital, intereses y reajustes por conceptos de préstamos bancarios y leasing de los períodos es de M\$3.475.247 y M\$6.380.172, respectivamente.

**SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A.**  
 Notas a los Estados Financieros Intermedios  
 Al 30 de septiembre de 2014 y 31 de diciembre de 2013

**NOTA 14 - Otros pasivos financieros (Continuación)**

**a) Obligaciones con bancos**

Al 30 de septiembre de 2014 la Sociedad ha cancelado la totalidad de las Obligaciones con bancos.

31.12.2013														
Tipo de Amortización	Rut Acreedora (bancos)	Tasa Nominal %	Tasa Efectiva %	Moneda	Hasta 90 días M\$	Más de 90 días hasta 1 año M\$	Corrientes M\$	De 1 a 2 años M\$	De 2 a 3 años M\$	De 3 a 4 años M\$	De 4 a 5 años M\$	5 años o más M\$	No Corriente M\$	Total Deuda M\$
Mensual	97.030.000-7	4,31	4,31	UF	30.212	87.615	117.827	248.381	132.583	234.134	-	-	615.098	732.925
Mensual	97.030.000-7	4,31	4,31	UF	16.419	47.616	64.035	134.985	72.055	127.244	-	-	334.284	398.319
Mensual	97.030.000-7	4,31	4,31	UF	85.011	246.793	331.804	699.623	373.450	625.357	-	-	1.698.430	2.030.234
<b>Totales</b>					<b>131.642</b>	<b>382.024</b>	<b>513.666</b>	<b>1.082.989</b>	<b>578.088</b>	<b>986.735</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>2.647.812</b>	<b>3.161.478</b>



**SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A.**  
 Notas a los Estados Financieros Intermedios  
 Al 30 de septiembre de 2014 y 31 de diciembre de 2013

**NOTA 14 - Otros pasivos financieros (Continuación)**

**b) Obligaciones Arrendamiento Financiero**

Al 30 de septiembre de 2014 la Sociedad ha cancelado la totalidad de las Obligaciones por Arrendamiento Financiero.

31.12.2013														
Tipo de Amortización	Rut Acreedora (bancos)	Tasa Nominal %	Tasa Efectiva %	Moneda	Hasta 90 días M\$	Más de 90 días hasta 1 año M\$	Corrientes M\$	De 1 a 2 años M\$	De 2 a 3 años M\$	De 3 a 4 años M\$	De 4 a 5 años M\$	5 años o más M\$	No Corriente M\$	Total Deuda M\$
Mensual	97.030.000-7	0,534	0,534	PESOS	117.155	-	117.155	-	-	-	-	-	-	117.155
Mensual	97.030.000-7	0,679	0,679	PESOS	10.720	3.617	14.337	-	-	-	-	-	-	14.337
<b>Totales</b>					<b>127.875</b>	<b>3.617</b>	<b>131.492</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>131.492</b>

La tasas efectivas es igual a la tasa nominal, ya que la adquisición de estas obligaciones de arrendamiento financiero se realizó a través de una combinación de negocios en la que hubo gastos adicionales asociados, además se trata de una tasa variables que se va ajustando contablemente cada vez que ocurre un cambio de tasa.

**SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A.**  
 Notas a los Estados Financieros Intermedios  
 Al 30 de septiembre de 2014 y 31 de diciembre de 2013

**NOTA 14- Otros pasivos financieros (Continuación)**

**c) Obligaciones con el público.**

30.09.2014											Corriente		No corriente					Total M\$
Clases	R.U.T entidad deudora	Entidad deudora	País entidad deudora	R.U.T acreedor	Acreedor	País Acreedor	Moneda	Tipo Amortización	Tasa efectiva	Tasa nominal	hasta 90 días M\$	90 días a 1 año M\$	90 días a 1 año M\$	1 a 3 años M\$	3 a 5 años M\$	5 años y más M\$		
Bono Serie C	77.072.500-3	Sociedad de Rentas Comerciales	Chile	97.080.000-K	Banco Bice	Chile	UF	Al vencimiento	4,3	4,0	391.645		-	-	-	23.364.657	23.756.302	
<b>Totales</b>					-	-	-	-	<b>4,3</b>	<b>4,0</b>	<b>391.645</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>23.364.657</b>	<b>23.756.302</b>	

31.12.2013											Corriente		No corriente					Total M\$
Clases	R.U.T entidad deudora	Entidad deudora	País entidad deudora	R.U.T acreedor	Acreedor	País Acreedor	Moneda	Tipo Amortización	Tasa efectiva	Tasa nominal	hasta 90 días M\$	90 días a 1 año M\$	90 días a 1 año M\$	1 a 3 años M\$	3 a 5 años M\$	5 años y más M\$		
Bono Serie C	77.072.500-3	Sociedad de Rentas Comerciales	Chile	97.080.000-K	Banco Bice	Chile	UF	Al vencimiento	4,3	4,0	-	123.481	-	-	-	22.534.864	22.658.345	
<b>Totales</b>					-	-	-	-	<b>4,3</b>	<b>4,0</b>	<b>-</b>	<b>123.481</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>22.534.864</b>	<b>22.658.345</b>	

**Detalle de Emisiones de obligaciones con el público vigentes al 30 de septiembre de 2014:**

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

**SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A.**  
 Notas a los Estados Financieros Intermedios  
 al 30 de septiembre de 2014 y 31 de diciembre de 2013

**NOTA 15 - Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar**

Al 30 de septiembre de 2014 y el 31 de diciembre de 2013, el detalle es el siguiente:

	<b>30.09.2014</b> M\$	<b>31.12.2013</b> M\$
Proveedores de bienes y servicios (1)	171.728	98.781
Honorarios	8.551	4.115
Otras cuentas por pagar	21.502	27.035
<b>Totales</b>	<b>201.781</b>	<b>129.931</b>

(1) El detalle de los proveedores con pagos al día y pagos vencidos al 30 de septiembre de 2014 y 31 de diciembre de 2013 es el siguiente:

a) Proveedores con pagos al día

Tipo de proveedor	Montos según plazos de pago						Total M\$ al 30.09.2014
	Hasta 30 días M\$	31-60 M\$	61-90 M\$	91-120 M\$	121-365 M\$	366-más M\$	
Bienes	2.740						2.740
Servicios	144.090						144.090
<b>Total</b>	<b>146.830</b>	-	-	-	-	-	<b>146.830</b>

Tipo de proveedor	Montos según plazos de pago						Total M\$ al 31.12.2013
	Hasta 30 días M\$	31-60 M\$	61-90 M\$	91-120 M\$	121-365 M\$	366-más M\$	
Bienes	337	-	-	-	-	-	337
Servicios	93.241	-	-	-	-	-	93.241
<b>Total</b>	<b>93.578</b>	-	-	-	-	-	<b>93.578</b>

b) Proveedores con pagos vencidos

Tipo de proveedor	Montos según plazos de pago						Total M\$ al 30.09.2014
	Hasta 30 días M\$	31-60 M\$	61-90 M\$	91-120 M\$	121-180 M\$	181-más M\$	
Bienes	-	-	40	-	-	126	166
Servicios	-	26	6.248	6.323	5.030	7.104	24.731
<b>Total</b>	-	<b>26</b>	<b>6.288</b>	<b>6.323</b>	<b>5.030</b>	<b>7.230</b>	<b>24.898</b>

Tipo de proveedor	Montos según plazos de pago						Total M\$ al 31.12.2013
	Hasta 30 días M\$	31-60 M\$	61-90 M\$	91-120 M\$	121-180 M\$	181-más M\$	
Bienes	-	-	-	-	-	451	451
Servicios	-	468	441	-	131	3.712	4.752
<b>Total</b>	-	<b>468</b>	<b>441</b>	-	<b>131</b>	<b>4.163</b>	<b>5.203</b>

## SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A.

Notas a los Estados Financieros Intermedios  
al 30 de septiembre de 2014 y 31 de diciembre de 2013

### NOTA 16 - Otros pasivos no financieros corrientes y no corrientes

Al 30 de septiembre de 2014 y el 31 de diciembre de 2013, en el rubro otros pasivos no financieros corrientes, se presentan principalmente arriendos percibidos por adelantado por M\$631.391 y M\$629.756, respectivamente.

Al 30 de septiembre de 2014 y el 31 de diciembre de 2013, en el rubro otros pasivos no financieros no corrientes se presenta en saldo de M\$62.764 y M\$57.581, respectivamente, correspondientes a valores recibidos en garantía.

### NOTA 17 - Patrimonio

Los movimientos experimentados por el patrimonio al 30 de septiembre de 2014 y 31 de diciembre de 2013, se detallan en los estados de cambios en el patrimonio neto.

#### a) Capital

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

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

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

Entre el 30 de septiembre de 2014 y 31 de diciembre de 2013 no se registran movimientos por emisiones, rescates, cancelaciones, reducciones o cualquier otro tipo de circunstancias.

**SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A.**  
Notas a los Estados Financieros Intermedios  
al 30 de septiembre de 2014 y 31 de diciembre de 2013

**NOTA 17 - Patrimonio (Continuación)**

**b) Política de dividendos**

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

El día martes 6 de mayo de 2014, en las oficinas ubicadas en Avenida Vitacura 5.250, oficina 308, Vitacura, la Sociedad efectuó el pago de dividendos a sus Accionistas debidamente inscritos, por acuerdo adoptado en junta ordinaria de accionistas del día 30 de abril del 2014. En esta se acordó por unanimidad distribuir el 30% de las utilidades del ejercicio 2013 como dividendo, lo que equivale a la cantidad total de \$1.193.640.819, correspondiente a \$ 133 por acción.

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

Política de inversiones

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

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

Administración del capital de trabajo

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

**SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A.**  
 Notas a los Estados Financieros Intermedios  
 al 30 de septiembre de 2014 y 31 de diciembre de 2013

**NOTA 18 - Ganancia por acción**

**Ganancia básica por acción**

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

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

		<b>30.09.2014</b>	<b>30.09.2013</b>
Ganancia atribuible a los controladores	M\$	1.995.323	3.223.665
Número de acciones comunes en circulación	Unidades	9.000.000	9.000.000
<b>Ganancia básica por acción</b>	<b>\$</b>	<b>221,70</b>	<b>358,19</b>

**Ganancia diluida por acción**

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

**SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A.**  
 Notas a los Estados Financieros Intermedios  
 al 30 de septiembre de 2014 y 31 de diciembre de 2013

**NOTA 19 - Activos y pasivos financieros**

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

30.09.2014	Corriente M\$	No corriente M\$	Valor razonable M\$	Costo amortizado M\$
<b>Activos</b>				
Efectivo y equivalentes al efectivo	5.746.441	-	5.746.441	-
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	401.948	-	-	401.948
<b>Totales</b>	<b>6.148.389</b>	<b>-</b>	<b>5.746.441</b>	<b>401.948</b>
<b>Pasivos</b>				
Otros pasivos financieros	391.645	23.364.657	-	23.756.302
Cuentas por pagar y otras cuentas por pagar	201.781	-	-	201.781
<b>Totales</b>	<b>593.426</b>	<b>23.364.657</b>	<b>-</b>	<b>23.958.083</b>

31.12.2013	Corriente M\$	No corriente M\$	Valor razonable M\$	Costo amortizado M\$
<b>Activos</b>				
Efectivo y equivalentes al efectivo	4.568.710	-	4.568.710	-
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	508.203	-	-	508.203
<b>Totales</b>	<b>5.076.913</b>	<b>-</b>	<b>4.568.710</b>	<b>508.203</b>
<b>Pasivos</b>				
Otros pasivos financieros	768.639	25.182.676	-	25.951.315
Cuentas por pagar y otras cuentas por pagar	129.931	-	-	129.931
<b>Totales</b>	<b>898.570</b>	<b>25.182.676</b>	<b>-</b>	<b>26.081.246</b>

**SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A.**  
 Notas a los Estados Financieros Intermedios  
 al 30 de septiembre de 2014 y 31 de diciembre de 2013

**NOTA 20 - Ingresos y Costos**

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

**a) Ingresos ordinarios**

<b>Ingresos ordinarios</b>	<b>30.09.2014</b> M\$	<b>30.09.2013</b> M\$
Arriendos a terceros	5.932.589	5.411.338
Otros Ingresos	10.000	45.611
<b>Total Ingresos ordinarios</b>	<b>5.942.589</b>	<b>5.456.949</b>

**b) Costos de ventas**

<b>Costos de ventas</b>	<b>30.09.2014</b> M\$	<b>30.09.2013</b> M\$
Depreciación	1.076.987	895.045
Contribuciones	479.290	386.803
Otros gastos de inmuebles	96.899	112.313
<b>Total Costos de venta</b>	<b>1.653.176</b>	<b>1.394.161</b>



**SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A.**  
 Notas a los Estados Financieros Intermedios  
 al 30 de septiembre de 2014 y 31 de diciembre de 2013

**NOTA 21 - Gastos de administración y ventas**

El detalle de los gastos de administración al 30 de septiembre de 2014 y 2013, es el siguiente:

<b>Gastos de administración y venta</b>	<b>30.09.2014 M\$</b>	<b>30.09.2013 M\$</b>
Sueldos, salarios y bonificaciones del personal (1)	251.591	237.749
Asesorías	86.624	132.843
Patentes municipales	62.460	79.562
Deudores incobrables	3.895	(3.509)
Nuevos proyectos	12.583	20.685
Arriendos pagados	102.783	115.712
Gastos generales de administración	129.001	96.840
Depreciación del ejercicio	16.053	47.486
<b>Total Gastos de administración y venta</b>	<b>664.990</b>	<b>727.368</b>

\* Durante el periodo 2013 fueron efectuadas reclasificaciones en ciertas cuentas que componen el rubro Gastos de Administración y Ventas al 30 de septiembre de 2013, dichas reclasificaciones no inciden en el valor total del rubro.

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

<b>Gastos de Personal</b>	<b>30.09.2014 M\$</b>	<b>30.09.2013 M\$</b>
Sueldos y salarios	219.109	210.557
Beneficios a corto plazo a los empleados	4.838	4.026
Leyes Sociales	12.404	11.922
Otros gastos de personal	15.240	11.244
<b>Totales</b>	<b>251.591</b>	<b>237.749</b>

**NOTA 22 - Costos financieros**

Al 30 de septiembre de 2014, se presentan los costos de Intereses devengados por bonos cuyo monto asciende a M\$733.448 y Comisiones bancarias por M\$140.290. Además de los gastos por intereses pagados a instituciones financieras por concepto de préstamos y leasing por M\$73.924 y M\$223.648 para los periodos cerrados al 30 de septiembre de 2014 y 2013, respectivamente.

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

Notas a los Estados Financieros Intermedios  
al 30 de septiembre de 2014 y 31 de diciembre de 2013

### **NOTA 23 - Resultados con unidades reajustables**

El detalle del resultado por unidades de reajuste al 30 de septiembre de 2014 y 2013, es el siguiente:

<b>Resultados con unidades reajustables</b>	<b>30.09.2014</b> M\$	<b>30.09.2013</b> M\$
Reajustes percibidos	9.000	9.414
Reajustes pagados	(944.815)	(139.984)
<b>Totales</b>	<b>(935.815)</b>	<b>(130.570)</b>

### **NOTA 24 - Ingresos financieros**

Al 30 de septiembre de 2014 y 2013, bajo este rubro se presentan los intereses ganados por inversiones financieras cuyo monto asciende a M\$186.474 y M\$14.060, respectivamente.

### **NOTA 25 - Medio ambiente**

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

### **NOTA 26 - Políticas de gestión de riesgos**

#### **Administración de Riesgos Financieros**

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

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

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

**SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A.**  
Notas a los Estados Financieros Intermedios  
al 30 de septiembre de 2014 y 31 de diciembre de 2013

**NOTA 26 - Políticas de gestión de riesgos (Continuación)**

Los riesgos que se han identificado son los siguientes:

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

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

**Riesgo de Liquidez**

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

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

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

## SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A.

Notas a los Estados Financieros Intermedios  
al 30 de septiembre de 2014 y 31 de diciembre de 2013

### NOTA 26 - Políticas de gestión de riesgos (Continuación)

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

**30.09.2014**

Tipo de Amortización	Hasta 90 días M\$	Más de 90 días hasta 1 año M\$	De 1 a 2 años M\$	De 2 a 3 años M\$	De 3 a 4 años M\$	De 4 a 5 años M\$	5 años o más M\$	Total Deuda M\$
Capital	-	-	-	-	-	-	23.364.657	23.364.657
Intereses	391.645	-	-	-	-	-	-	391.645
<b>Totales</b>	<b>391.645</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>23.364.657</b>	<b>23.756.302</b>

**31.12.2013**

Tipo de Amortización	Hasta 90 días M\$	Más de 90 días hasta 1 año M\$	De 1 a 2 años M\$	De 2 a 3 años M\$	De 3 a 4 años M\$	De 4 a 5 años M\$	5 años o más M\$	Total Deuda M\$
Capital	259.517	385.641	1.082.989	1.181.945	382.878	-	22.534.864	25.827.834
Intereses	-	123.481	-	-	-	-	-	123.481
<b>Totales</b>	<b>259.517</b>	<b>509.122</b>	<b>1.082.989</b>	<b>1.181.945</b>	<b>382.878</b>	<b>-</b>	<b>22.534.864</b>	<b>25.951.315</b>

### Riesgo de Crédito

El concepto de riesgo de crédito es empleado por Sociedad de Rentas Comerciales S.A. para referirse a aquella incertidumbre financiera, a distintos horizontes de tiempo, relacionada con el cumplimiento de las obligaciones suscritas por contrapartes, al momento de ejercer derechos contractuales para recibir efectivo u otros activos financieros por parte de Sociedad de Rentas Comerciales S.A. En términos de la exposición al riesgo de crédito y su concentración por tipo de instrumento financiero, la Sociedad presenta la siguiente distribución al 30 de septiembre de 2014:

Clasificaciones	Grupo	Tipo	Contraparte	Exposición M\$	Exposición %
Negociación	Efectivo y equivalentes al efectivo	Saldos en banco	Bancos	37.784	0,61
		Valores negociables	Bancos	5.708.657	92,85
Préstamos y cuentas por cobrar	Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	Deudores comerciales	Cliente nacionales	401.948	6,54
<b>Exposición Total</b>				<b>6.148.389</b>	<b>100,00</b>

a) **Caracterización general:**

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

**SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A.**  
 Notas a los Estados Financieros Intermedios  
 al 30 de septiembre de 2014 y 31 de diciembre de 2013

**NOTA 26 - Políticas de gestión de riesgos (Continuación)**

**Riesgo de Crédito, continuación**

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

La exposición al riesgo de crédito se concentra principalmente en fondos mutuos y arriendos por cobrar ver notas 6 y 7, respectivamente, riesgo que no se evalúa como relevante para los estados financieros.

b) Efecto de garantías sobre las exposiciones:

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

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

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

Instrumento	Emisor	CLASIFICACION			
		Feller-Rate	Fitch Chile	Humphreys	ICR
Fondo Mutuo Capital Efectivo	Banchile AGF S.A.	AAFM*	AAAFM		
DPF Internacional	Banco Internacional	N1*			N1
DPR Penta	Banco Penta			N1*	N1
DPR Corpbanca	Banco Corpbanca	N1+		N1*	N1
DPR Santander	Banco Santander	N1+	N1+*		
<b>Exposición Total</b>					

(\*) Indica la menor de las dos calificaciones

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

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

**SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A.**  
Notas a los Estados Financieros Intermedios  
al 30 de septiembre de 2014 y 31 de diciembre de 2013

**NOTA 26 - Políticas de gestión de riesgos (Continuación)**

**Riesgo de Crédito, continuación**

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

**Riesgo Operacional**

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

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

**Riesgo de Mercado**

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

**Riesgo por Tasa de Interés**

Al 30 de septiembre de 2014 y 31 de diciembre de 2013, el 100% de la deuda financiera de la Sociedad está pactada a una tasa de interés fija (préstamos bancarios), por lo cual la Sociedad no considera ser sensibilizadas por tener mitigados los riesgos mediante las siguientes medidas:

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

**SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A.**  
Notas a los Estados Financieros Intermedios  
al 30 de septiembre de 2014 y 31 de diciembre de 2013

**NOTA 26 - Políticas de gestión de riesgos (Continuación)**

**Riesgo por Tasa de Interés, continuación**

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

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

**NOTA 27 - Caucciones obtenidas de terceros**

Al 30 de septiembre de 2014 y 2013, la Sociedad no presenta cauciones obtenidas de terceros.

**NOTA 28 - Contingencias y restricciones**

Al 30 de septiembre de 2014 y 31 de diciembre de 2013, la Sociedad mantiene los siguientes compromisos y contingencias:

- a) Restricciones asociadas a préstamos bancarios: Al 30 de septiembre de 2014 y al 31 de diciembre de 2013, la Sociedad presenta con el fin de garantizar al Banco Estado el cumplimiento de las obligaciones contraída con dicha Institución, hipoteca sobre el inmueble ubicado en Av. Francisco de Aguirre 02 de la comuna de La Serena “Mall Puerta del Mar” y el inmueble ubicado en Av. Vicuña Mackenna 9.101 de la comuna de La Florida. Así mismo, se encuentran en prenda en 1er y 2do grado a dicho Banco, las rentas de arrendamiento de Sodimac, Distribuidora y Servicios D&S S.A. (hoy Walmart S.A.), Johnson´s (hoy Cencosud S.A) y DH Empresas S.A., respecto a sus respectivos locales del centro comercial Puerta del Mar en La Serena. Al 30 de septiembre de 2014 no existe préstamos con el Banco Estado, ya que estos fueron cancelados en su totalidad.
- b) Otras restricciones: Al 30 de septiembre de 2014 y 31 de diciembre de 2013, la Sociedad tiene el inmueble ubicado en Av. Concordia 0454 de la Comuna de Peñaflor, en comodato a la Corporación Club de Campo Carmen Goudie Abbott.
- c) Obligación de cumplimiento de Ratios: Al 31 de diciembre de 2013, la Sociedad mantenía con el Banco del Estado de Chile la obligación de mantener un Leverage definido como pasivo exigible dividido por patrimonio, no superior a 2 veces. Esta obligación ya no aplica, debido a que se extinguió totalmente la obligación con Banco Estado.

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

Notas a los Estados Financieros Intermedios  
al 30 de septiembre de 2014 y 31 de diciembre de 2013

**NOTA 28 - Contingencias y restricciones (Continuación)**

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

<b>Pasivos</b>		<b>30.09.2014</b>	<b>31.12.2013</b>
		<b>M\$</b>	<b>M\$</b>
Pasivos Corrientes		3.140.969	1.701.232
Pasivos No Corrientes		29.022.303	29.692.783
Patrimonio		70.796.141	71.328.065
<b>Total Pasivos y Patrimonio</b>		<b>102.959.413</b>	<b>102.722.080</b>
<b>Razon de Endeudamiento</b>		<b>30.09.2014</b>	<b>31.12.2013</b>
		<b>M\$</b>	<b>M\$</b>
(Pasivo Corriente + Pasivo No Corriente) / Patrimonio	veces	0,454	0,440

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

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

	<b>30.09.2014</b>	<b>31.12.2013</b>
	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>
a) Activos totales	102.959.413	102.722.080
b) Activos en garantía (pre contrato)	35.869.344	36.631.701
c) Activos en garantía (post contrato)	-	-
<b>Porcentaje de Cumplimiento Covenants</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>
Holgura	10.295.941	10.272.208
d) Total Activos en Garantía	35.869.344	36.631.701
<b>(d / a)</b>	<b>34,84%</b>	<b>35,66%</b>

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

La Sociedad al 30 de septiembre de 2014 no ha constituido nuevas garantías, posteriores a la firma del contrato con el Banco BICE.



**SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A.**  
Notas a los Estados Financieros Intermedios  
al 30 de septiembre de 2014 y 31 de diciembre de 2013

**NOTA 29 - Hechos posteriores**

Con fecha 22 de octubre de 2014, la Sociedad vende a Inmobiliaria Ecomac Santiago S.A. el Lote Uno A-Dos ubicado en calle Libertad #555 de la comuna de La Serena, por un monto de \$908.268.015.- equivalente a 37.432 Unidades de Fomento.

Entre el 30 de septiembre de 2014, fecha de cierre de los estados financieros, y su fecha de presentación no han ocurrido otros hechos significativos de carácter financiero-contables que pudieran afectar el patrimonio de la Sociedad o la interpretación de éstos.