

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A.

Estados Financieros Proforma
al 31 de diciembre de 2012 y 1 de enero de 2012

CONTENIDO

Informe del auditor independiente
Estados de situación financiera clasificados proforma
Estado de resultados integrales por función proforma
Estado de cambios en el patrimonio neto proforma
Estado de flujos de efectivo proforma directo
Notas a los estados financieros proforma

\$ - Pesos chilenos
M\$ - Miles de pesos chilenos
UF - Unidades de Fomento

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

Señores Accionistas y Directores
Sociedad de Rentas Comerciales S.A.:

Informe sobre los estados financieros

Hemos efectuado una auditoría a los estados financieros adjuntos de Sociedad de Rentas Comerciales S.A., que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre y 1 de enero de 2012 y los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado al 31 de diciembre de 2012 (en adelante “estados financieros proforma”) y las correspondientes notas a los estados financieros.

Responsabilidad de la Administración por los estados financieros

La Administración es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros proforma. Los mismos han sido preparados como parte del proceso de convergencia de la Sociedad de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera. Esta responsabilidad incluye el diseño, implementación y mantención de un control interno pertinente para la preparación y presentación razonable de estados financieros que estén exentos de representaciones incorrectas significativas, ya sea debido a fraude o error.

Responsabilidad del auditor

Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre estos estados financieros proforma a base de nuestras auditorías. Efectuamos nuestras auditorías de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas en Chile. Tales normas requieren que planifiquemos y realicemos nuestro trabajo con el objeto de lograr un razonable grado de seguridad que los estados financieros están exentos de representaciones incorrectas significativas.

Una auditoría comprende efectuar procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los montos y revelaciones en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de representaciones incorrectas significativas de los estados financieros ya sea debido a fraude o error. Al efectuar estas evaluaciones de los riesgos, el auditor considera el control interno pertinente para la preparación y presentación razonable de los estados financieros de la entidad con el objeto de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero sin el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la entidad. En consecuencia, no expresamos tal tipo de opinión. Una auditoría incluye, también, evaluar lo apropiadas que son las políticas de contabilidad utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables significativas efectuadas por la Administración, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionarnos una base para nuestra opinión de auditoría.

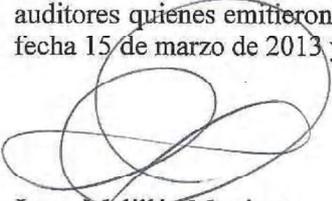
Opinión

En nuestra opinión, los mencionados estados financieros proforma, al 31 de diciembre de 2012, han sido preparados, en todos sus aspectos significativos, de acuerdo con las bases de preparación descritas en la nota 2 a los estados financieros, las cuales describen la manera en que las NIIF han sido aplicadas de acuerdo con la NIIF 1, Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera, incluyendo los supuestos utilizados por la Administración de la Sociedad, en relación con tales normas y sus interpretaciones que se espera estarán vigentes, además de las políticas que se espera serán adoptadas, cuando la Sociedad prepare su primer juego completo de estados financieros de acuerdo con NIIF al 31 de diciembre de 2013.

Otros asuntos

Enfatizamos que de acuerdo con NIIF, únicamente un juego completo de estados financieros que incluyan el estado de situación financiera y los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo, conjuntamente con la información financiera comparativa, notas y otra información explicativa, puede proporcionar una presentación razonable de la situación financiera de la Sociedad, los resultados de sus operaciones y sus flujos de efectivo de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera.

Los estados financieros de Sociedad de Rentas Comerciales S.A. al 31 de diciembre de 2012 y 2011, preparados de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados, fueron auditados por otros auditores quienes emitieron una opinión sin salvedades sobre los mismos en sus respectivos informes con fecha 15 de marzo de 2013 y 30 de noviembre de 2012, respectivamente.


Jorge Melillán Martínez

Jería, Martínez y Asociados Limitada

Santiago, 15 de marzo de 2013

ÍNDICE

- ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA CLASIFICADOS PROFORMA
- ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES POR FUNCIÓN PROFORMA
- ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO PROFORMA
- ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO PROFORMA INDIRECTO

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

NOTA 1 - INFORMACIÓN GENERAL

NOTA 2 - BASES DE PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

- a) Período Contable
- b) Bases de Preparación de los Estados Financieros Proforma
- c) Nuevos Pronunciamientos Contables
- d) Responsabilidad de la Información y Estimaciones Realizados

NOTA 3 - POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

- a) Transacciones con Partes Relacionadas
- b) Transacciones en Moneda Extranjera
- c) Moneda Funcional y de Presentación
- d) Criterios de Valorización de Activos y Pasivos Financieros
- e) Deterioro de Activos Financieros
- f) Deterioro de Activos no Financieros
- g) Propiedades, Plantas y Equipos
- h) Propiedades de Inversión
- i) Provisiones
- j) Beneficios a los Empleados
- k) Impuesto a las Ganancias
- l) Impuestos Diferidos
- m) Reconocimiento de Ingresos, Gastos Operacionales y Financieros
- n) Arrendamientos
- o) Efectivo y Equivalentes al Efectivo
- p) Segmentos
- q) Uso de Estimaciones y Juicios
- r) Clasificación de Saldos en Corrientes y no Corrientes

NOTA 4 - PRIMERA APLICACIÓN DE NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA

NOTA 5 - EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO

NOTA 6 - DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

NOTA 7 - CUENTAS POR COBRAR Y PAGAR A ENTIDADES RELACIONADAS

ÍNDICE (Continuación)

NOTA 8 - TRANSACCIONES CON ENTIDADES RELACIONADAS MAS SIGNIFICATIVAS

NOTA 9 - IMPUESTO A LAS GANANCIAS E IMPUESTOS DIFERIDOS

NOTA 10 - OTROS ACTIVOS NO FINANCIEROS CORRIENTES Y NO CORRIENTES

NOTA 11 - PROPIEDADES, PLANTAS Y EQUIPOS

NOTA 12 - PROPIEDADES DE INVERSIÓN

NOTA 13 - OTROS PASIVOS FINANCIEROS

NOTA 14 - CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

NOTA 15 - OTROS PASIVOS NO FINANCIEROS CORRIENTES Y NO CORRIENTES

NOTA 16 - PATRIMONIO

NOTA 17 - GANANCIAS POR ACCIÓN

NOTA 18 - INGRESOS Y COSTOS

NOTA 19 - GASTOS DE ADMINISTRACIÓN

NOTA 20 - COSTOS FINANCIEROS

NOTA 21 - RESULTADO POR UNIDADES DE REAJUSTE

NOTA 22 - POLÍTICAS DE GESTIÓN DE RIESGOS

NOTA 23 - CAUCIONES OBTENIDAS DE TERCEROS

NOTA 24 - CONTINGENCIAS Y RESTRICCIONES

NOTA 25 - HECHOS POSTERIORES

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A.
ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA CLASIFICADOS PROFORMA

ACTIVOS		31.12.2012	01.01.2012
	Nota	M\$	M\$
ACTIVOS CORRIENTES			
Efectivo y equivalentes al efectivo	5	243.416	969.822
Otros activos no financieros, corrientes	10	5.766	914.564
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes	6	467.175	523.534
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, corrientes	7	396.428	194.314
Activos por impuestos corrientes	9	113.179	181.166
		<u>1.225.964</u>	<u>2.783.400</u>
ACTIVOS NO CORRIENTES			
Otros activos no financieros, no corrientes	10	51.932	13.093
Propiedades, plantas y equipos, neto	11	561.395	539.689
Propiedades de inversión	12	84.055.849	85.240.608
Activos por impuestos diferidos	9	33.815	23.230
		<u>84.702.991</u>	<u>85.816.620</u>
Total activos no corrientes		<u>84.702.991</u>	<u>85.816.620</u>
Total activos		<u>85.928.955</u>	<u>88.600.020</u>

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A.
ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA CLASIFICADOS PROFORMA (Continuación)

PATRIMONIO NETO Y PASIVOS	Nota	31.12.2012	01.01.2012
		M\$	M\$
PASIVOS CORRIENTES			
Otros pasivos financieros, corrientes	13	2.398.244	2.384.882
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	14	107.827	176.739
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, corrientes	7	3.882.845	6.610.273
Pasivos por impuestos corrientes	9	120.040	19.536
Otros pasivos no financieros corrientes	15	<u>552.876</u>	<u>1.356.851</u>
Total pasivos corrientes		<u>7.061.832</u>	<u>10.548.281</u>
PASIVOS NO CORRIENTES			
Otros pasivos financieros, no corrientes	13	6.635.715	8.716.808
Pasivos por impuestos diferidos	9	4.828.627	3.794.512
Otros pasivos no financieros, no corrientes	15	<u>53.519</u>	<u>51.909</u>
Total pasivos no corrientes		<u>11.517.861</u>	<u>12.563.229</u>
PATRIMONIO			
Capital emitido	16	37.943.617	37.943.617
Otras reservas	16	359.263	359.263
Ganancias acumuladas		<u>29.046.382</u>	<u>27.185.630</u>
Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora		67.349.262	65.488.510
Participaciones no controladoras		<u>-</u>	<u>-</u>
Total patrimonio		<u>67.349.262</u>	<u>65.488.510</u>
Total patrimonio neto y pasivos		<u><u>85.928.955</u></u>	<u><u>88.600.020</u></u>

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A.
ESTADO DE RESULTADOS POR FUNCIÓN PROFORMA

ESTADO DE RESULTADOS	Nota	Por el ejercicio comprendido entre el 01.01.2012 y el 31.12.2012
		M\$
Estado de resultados por función		
Ingresos de actividades ordinarias	18	6.962.141
Costos de ventas	18	<u>(1.812.130)</u>
Ganancia bruta		<u>5.150.011</u>
Gastos de administración	19	(1.094.809)
Ingresos financieros		21.855
Costos financieros	20	(763.054)
Otros gastos, por función		(151.707)
Resultado por unidades de reajuste	21	<u>(277.590)</u>
Ganancia, antes de impuestos		2.884.706
Gasto por impuestos a las ganancias	9	<u>(1.023.954)</u>
Ganancia		<u><u>1.860.752</u></u>
Ganancia, atribuible a los propietarios de la controladora		1.860.752
Ganancia, atribuible a participaciones no controladoras		<u>-</u>
Ganancia		<u><u>1.860.752</u></u>

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A.
ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES

ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES	Nota	Por el ejercicio comprendido entre el 01.01.2012 y el 31.12.2012
		M\$
Ganancia del ejercicio		1.860.752
Componentes de otros resultados integrales antes de impuestos		-
Otro resultado integral antes de impuestos		-
Otro resultado integral		-
Resultado integral total		1.860.752
Ganancias por acción		
Ganancia básica por acción		
Ganancia básica por acción de operaciones continuadas	17	\$ 206,75
Ganancia básica por acción de operaciones discontinuadas		-
Ganancia por acción básica		\$ 206,75
Ganancia diluida por acción		
Ganancias diluida por acción de operaciones continuadas		-
Ganancias diluida por acción de operaciones discontinuadas		-
Ganancias diluida por acción		-

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A.
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO
 Por el ejercicio comprendido entre el 1 de enero de 2012
 y el 31 de diciembre de 2012

	<u>Capital emitido</u>	<u>Otras reservas</u>	<u>Ganancias acumuladas</u>	<u>Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora</u>	<u>Participaciones no controladoras</u>	<u>Patrimonio total</u>
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Saldo inicial al 1 de enero de 2012	37.943.617	359.263	27.185.630	65.488.510	-	65.488.510
Cambios en patrimonio						
Ganancia del ejercicio	-	-	1.860.752	1.860.752	-	1.860.752
Incremento (decremento) por transferencia y otros cambios	-	-	-	-	-	-
Total cambios en patrimonio	-	-	1.860.752	1.860.752	-	1.860.752
Saldo final al 31 de diciembre de 2012	<u>37.943.617</u>	<u>359.263</u>	<u>29.046.382</u>	<u>67.349.262</u>	<u>-</u>	<u>67.349.262</u>

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A.
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO DIRECTO

	Por el ejercicio comprendido entre el 01.01.2012 y el 31.12.2012 <hr/> M\$
FLUJO ORIGINADO POR ACTIVIDADES DE LA OPERACIÓN	
Recaudación de deudores por ventas	9.250.105
Pagos a proveedores y personal	(3.847.531)
Intereses pagados	(1.081.182)
IVA y otros similares pagados	(406.205)
	<hr/>
Flujo neto positivo originado por actividades de operación	3.915.187
	<hr/>
FLUJO ORIGINADO POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN	
Adiciones de propiedades, plantas, equipos y propiedades de inversión	(34.377)
Préstamos otorgados a entidades relacionadas	(76.392)
Recaudación de préstamos otorgados a empresas relacionadas	22.004
Adquisición de otros activos	(19.829)
	<hr/>
Flujo neto negativo originado por actividades de inversión	(108.594)
	<hr/>
FLUJO ORIGINADO POR ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO	
Obtención de préstamos de entidades relacionadas	7.190.666
Pago de préstamos bancarios	(2.251.676)
Pagos de préstamos de entidades relacionados	(9.471.989)
	<hr/>
Flujo neto negativo originado por actividades de financiamiento	(4.532.999)
	<hr/>
Variación neta del efectivo y efectivo equivalente durante el ejercicio	(726.406)
Saldo inicial de efectivo y efectivo equivalente	969.822
	<hr/>
Saldo final de efectivo y efectivo equivalente	243.416
	<hr/> <hr/>

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A.

Notas a los Estados Financieros Proforma
al 31 de diciembre de 2012 y 1 de enero de 2012

NOTA 1 - INFORMACIÓN GENERAL

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.

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 31 de diciembre de 2012, la composición accionaria de Sociedad de Rentas Comerciales S.A., es la siguiente:

<u>Accionistas</u>	<u>N° de acciones</u>	<u>Participación total %</u>
DT Inmobiliaria S.A.	8.980.873	99,79
Vitacura Dos S.A.	19.127	0,21
	-----	-----
Totales	9.000.000	100,00
	=====	=====

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A.

Notas a los Estados Financieros Proforma
al 31 de diciembre de 2012 y 1 de enero de 2012

NOTA 2 - BASES DE PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

a) Período Contable

Los presentes estados financieros proforma cubren los siguientes períodos:

- Estados de situación financiera al 31 de diciembre de 2012 y 1 de enero de 2012.
- Estados de resultados integrales por función por el período de 12 meses terminado al 31 de diciembre de 2012.
- Estado de cambios en el patrimonio neto por el período de 12 meses terminado al 31 de diciembre de 2012.
- Estado de flujos de efectivo directo por el período de 12 meses terminado al 31 de diciembre de 2012.

b) Bases de Preparación de los Estados Financieros Proforma

La Sociedad ha adoptado las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF o IFRS), emitidas por el International Accounting Standard Board (IASB), representando la adopción integral de las referidas normas internacionales. Dicho estado financiero proforma servirá de base comparativa para los primeros estados financieros bajo IFRS que se presenten durante el año 2013, de no existir cambios en las actuales bases contables. Por lo tanto, los saldos iniciales han sido determinados con la aplicación de la IFRS 1 y las normas que la Sociedad espera implementar a esa fecha.

De acuerdo a lo anterior, los estados financieros proforma han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), las que han sido adoptadas en Chile, y representan la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas internacionales.

Estos estados financieros proforma al 31 de diciembre de 2012 y 1 de enero de 2012, han sido aprobados por la Administración de la Sociedad y fueron confeccionados según disposición de la Superintendencia de Valores y Seguros, atendiendo a lo estipulado fundamentalmente a la siguiente normativa emitida:

Se han considerado las normas del Oficio Circular N°368, de la SVS, referente al proceso de convergencia de las normas contables en Chile a la Normas Internacionales de Contabilidad, mandato por el cual la Sociedad ha elaborado sus estados financieros de acuerdo a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), emitidas por el International Accounting Standards Board (IASB).

La fecha de transición de la Sociedad es el 1 de enero de 2012, razón por la cual se ha preparado el Estado de Situación Financiera bajo NIIF a dicha fecha. A su vez, la fecha de adopción de las NIIF para la Sociedad corresponde al 1 de enero de 2013.

Las notas a los estados financieros contienen información adicional a la presentada en los estados de situación financiera, resultados integrales, cambios en el patrimonio y flujos de efectivo.

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A.

Notas a los Estados Financieros Proforma
al 31 de diciembre de 2012 y 1 de enero de 2012

NOTA 2 - BASES DE PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS (Continuación)

c) Nuevos Pronunciamientos Contables

A la fecha de emisión de los presentes estados financieros, los siguientes pronunciamientos contables habían sido emitidos por el International Accounting Standards Board (IASB):

- Nuevas normativas, interpretaciones, enmiendas y mejoras obligatorias desde el 1 de enero de 2012, pero que actualmente no son aplicables o no son relevantes para la Sociedad.

<u>Enmiendas y mejoras</u>	<u>Contenido</u>	<u>Aplicación obligatoria para ejercicios a partir de:</u>
IAS 12	Recuperación del activo subyacente	1 de enero de 2012
IFRS 1	Adopción por primera vez	1 de julio de 2011
IFRS 7	Instrumentos financieros: Información a revelar	1 de julio de 2011
IFRIC 14	Pagos anticipados de obligaciones de tener un nivel de financiamiento mínimo	1 de julio de 2011

<u>Nuevas interpretaciones</u>	<u>Contenido</u>	<u>Aplicación obligatoria para ejercicios a partir de:</u>
IFRIC 20	Costo por desbroce en la fase de producción de una mina de superficie	1 de enero de 2013

La Sociedad estima que la adopción de las normas y enmiendas, antes descritas, no tendrán un impacto significativo en los estados financieros de Sociedad de Rentas Comerciales S.A. en el período de su aplicación inicial.

d) Responsabilidad de la Información y Estimaciones Realizadas

La Administración de Sociedad de Rentas Comerciales S.A. se declara responsable respecto de la veracidad de la información incorporada en estos Estados Financieros, y de la aplicación de los principios y criterios incluidos en las NIIF, Normas emitidas por el International Accounting Standard Board (IASB).

En la preparación de los estados financieros proforma se han utilizado determinadas estimaciones realizadas por la Administración para cuantificar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellos.

A pesar de que estas estimaciones se han realizado en función de la mejor información disponible a la fecha de emisión de los presentes estados financieros, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificaciones en próximos ejercicios, lo que se haría de forma prospectiva, reconociendo los efectos del cambio de estimaciones en los correspondientes estados financieros futuros.

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A.

Notas a los Estados Financieros Proforma
al 31 de diciembre de 2012 y 1 de enero de 2012

NOTA 3 - POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de los presentes 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) N° 24, se ha informado separadamente las transacciones de las empresas relacionadas, el personal clave de la Administración de la entidad y otras partes relacionadas.

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

b) Transacciones en Moneda Extranjera

Las transacciones en moneda extranjera se convierten a la moneda funcional utilizando los tipos de cambio vigentes en las fechas de las transacciones. Las pérdidas y ganancias en moneda extranjera que resultan de la liquidación de estas transacciones y de la conversión a los tipos de cambio de cierre de los activos y pasivos monetarios denominados en moneda extranjera, se reconocen en el estado de resultados. La variación de la Unidad de Fomento se reconoce en el estado de resultados integrales en el rubro resultado por unidad de reajuste.

c) Moneda Funcional y de Presentación

La moneda funcional y de presentación de Sociedad de Rentas Comerciales S.A., es el peso chileno.

La moneda funcional de la Sociedad ha sido determinada como la moneda del ambiente económico principal en que funcionan. Las transacciones que se realizan en una moneda distinta a la moneda funcional 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 las tasas de cambio de cierre.

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.

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A.

Notas a los Estados Financieros Proforma
al 31 de diciembre de 2012 y 1 de enero de 2012

NOTA 3 - POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS (Continuación)

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

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

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

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.

- **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 actuaran libre y prudentemente. La referencia más objetiva y habitual del valor razonable de un activo o pasivo es el precio que se pagaría por él en un mercado organizado y transparente (“Precio de cotización” o “Precio de mercado”).

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

- **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 período. También se incluyen en esta categoría todos los instrumentos derivados que eventualmente tenga la Sociedad.

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A.

Notas a los Estados Financieros Proforma
al 31 de diciembre de 2012 y 1 de enero de 2012

NOTA 3 - POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS (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.

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.

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.

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.

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.

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.

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A.

Notas a los Estados Financieros Proforma
al 31 de diciembre de 2012 y 1 de enero de 2012

NOTA 3 - POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS (Continuación)

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.

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.

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:

<u>Tipos de bienes</u>	<u>Vida útil estimada aproximada</u>
Terrenos	Indefinida
Maquinarias y equipos	7 años
Vehículos	8 años
Muebles y útiles	7 años

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A.

Notas a los Estados Financieros Proforma
al 31 de diciembre de 2012 y 1 de enero de 2012

NOTA 3 - POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS (Continuación)

h) Propiedades de Inversión

Las propiedades de inversión se mantienen con el propósito de obtener ganancias en futuras ventas, o bien son explotados mediante un régimen de arrendamientos.

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:

<u>Tipos de bienes</u>	<u>Vida útil estimada aproximada</u>
Terrenos	Indefinida
Edificios y construcciones	Entre 70 y 100 años

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.

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.

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A.

Notas a los Estados Financieros Proforma
al 31 de diciembre de 2012 y 1 de enero de 2012

NOTA 3 - POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS (Continuación)

k) Impuesto a las Ganancias

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.

l) Impuestos Diferidos

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.

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.

m) 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 cuando estos se encuentran devengados.

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A.

Notas a los Estados Financieros Proforma
al 31 de diciembre de 2012 y 1 de enero de 2012

NOTA 3 - POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS (Continuación)

n) 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.

- (ii) Cuando la Sociedad es el arrendatario - 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.

o) 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.

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, entendiéndose 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 Proforma
al 31 de diciembre de 2012 y 1 de enero de 2012

NOTA 3 - POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS (Continuación)

p) 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 \$22.840,75 por UF1 al 31 de diciembre de 2012 y de \$22.294,03 por UF1 al 31 de diciembre de 2011.

q) Segmentos

Los segmentos operativos son definidos como componentes de una entidad para los cuales existe información financiera separada que es regularmente utilizada por el principal tomador de decisiones para decidir como asignar recursos y para evaluar el desempeño.

La Sociedad no presenta información por segmento dado que la información financiera que es utilizada por la Administración para propósito de información interna de toma de decisiones no considera segmentación de ningún tipo.

r) 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.

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A.

Notas a los Estados Financieros Proforma
al 31 de diciembre de 2012 y 1 de enero de 2012

NOTA 3 - POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS (Continuación)

s) 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.

t) 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. La Junta de Accionistas decidió no repartir dividendos en el año 2012.

u) 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.

v) 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 delusivo que suponga una ganancia por acción diluido diferente del beneficio básico por acción.

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A.

Notas a los Estados Financieros Proforma
al 31 de diciembre de 2012 y 1 de enero de 2012

NOTA 4 - PRIMERA APLICACIÓN DE NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA

▪ **Informaciones a Revelar sobre la Adopción por Primera Vez de las NIIF**

El 31 de diciembre de 2011, Sociedad de Rentas Comerciales S.A. emitió sus estados financieros oficiales de acuerdo a Principios Contables Generalmente Aceptados en Chile emitidos por el Colegio de Contadores de Chile A.G.

Las NIIF incorporan los siguientes aspectos relevantes: Importantes cambios en las políticas contables, criterios de valoración y formas de presentación de los estados financieros, incorporación en los estados financieros de un nuevo estado financiero, correspondiente al estado de cambios en el patrimonio neto y un incremento significativo de la información facilitada en las notas a los estados financieros.

Para efectos de preparación de las notas, en ellas se suministran descripciones narrativas o desagregación de tales estados en forma clara, relevante, fiable y comparable.

En la nota de conciliación PCGA anteriores con las NIIF, ofrece la cuantificación del impacto de la transición a las NIIF. Las conciliaciones letras (a), (b) y (c) proporcionan una visión global del impacto sobre el patrimonio neto de la transición al 1 de enero de 2012. La siguiente conciliación letra (d) incluye detalles de efecto de la transacción respecto del resultado neto al 31 de diciembre de 2012.

▪ **Aplicación de NIIF 1 - Adopción de Modelos de Estados Financieros Básicos**

La fecha de transición de Sociedad de Rentas Comerciales S.A. es el 1 de enero de 2012, para lo cual ha preparado sus estados financieros de apertura bajo NIIF a dicha fecha.

La Sociedad ha decidido adoptar para efectos de presentación los siguientes modelos de estados financieros:

- Estados de Situación Financiera Clasificados
- Estados de Resultados Integrales por Función
- Estados de Cambios en el Patrimonio Neto
- Estados de Flujos de Efectivo Directo

Los estados financieros proforma de Sociedad de Rentas Comerciales S.A. por el período de doce meses terminado el 31 de diciembre de 2012, han sido preparados de acuerdo con NIIF.

Las reglas para la adopción por primera vez de las NIIF se exponen en la NIIF 1 “Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera”.

La NIIF 1 por lo general exige la aplicación retrospectiva de las normas e interpretaciones vigentes a la fecha de la primera emisión de informes. Sin embargo, la NIIF 1 permite ciertas exenciones en la aplicación de las normas, en particular a períodos anteriores, con el objetivo de ayudar a las empresas en el proceso de transición.

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A.

Notas a los Estados Financieros Proforma
al 31 de diciembre de 2012 y 1 de enero de 2012

NOTA 4 - PRIMERA APLICACIÓN DE NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA (Continuación)

▪ Principales Cambios en los Criterios Contables

A continuación se detallan los principales cambios en los criterios contables producto de la adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera:

- Costo revaluado como costo atribuido

Se ha considerado como costo atribuido de propiedades, planta y equipo el costo a la fecha de transición incluyendo su revalorización.

- Revaluación de propiedades de inversión

La Sociedad utilizó la opción otorgada por la “NIIF 1 - Aplicación por primera vez de las NIIF” de determinar el costo atribuido para sus propiedades de inversión, el que principalmente está dado por el valor razonable de esos activos. Para tales efectos, las propiedades de inversión de la Sociedad fueron tasados por expertos externos independientes.

- Otros activos

A contar de la aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera, dejarán de tener vigencia ciertos gastos susceptibles de diferir, los cuales se han ajustado como primera aplicación de las nuevas normas contables.

- Corrección monetaria

Los principios contables en Chile requieren que los estados financieros sean ajustados para reflejar el efecto de la variación en el poder adquisitivo del peso chileno en la posición financiera y los resultados operacionales de las entidades informantes. El método descrito anteriormente, estaba basado en un modelo que requiere el cálculo de la utilidad o pérdida por inflación neta atribuida a los activos y los pasivos monetarios expuestos a variaciones en el poder adquisitivo de la moneda local. Los costos históricos de los activos y pasivos no monetarios, cuentas de patrimonio y cuentas de resultados son corregidos para reflejar las variaciones en el IPC desde la fecha de adquisición hasta el cierre del período.

Las NIIF no consideran indexación por inflación, en países que no son hiperinflacionarios como Chile. Por lo tanto, las cuentas de resultados y de balance no se reajustan por inflación, como tampoco las variaciones de activos, depreciación y patrimonio.

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A.

Notas a los Estados Financieros Proforma
al 31 de diciembre de 2012 y 1 de enero de 2012

NOTA 4 - PRIMERA APLICACIÓN DE NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA (Continuación)

- Efectos por impuestos diferidos por ajustes a NIIF

Bajo IFRS, las empresas deben registrar el impuesto diferido de acuerdo con NIC N°12 (Impuestos sobre las ganancias”, que requiere un enfoque de activo y pasivo para la contabilización y reporte del impuesto a la renta, bajo los siguientes principios básicos: (a) se reconoce un pasivo o activo por impuesto diferido para los efectos tributarios futuros estimados atribuibles a diferencias temporales y arrastres de pérdidas tributarias; (b) la medición de los pasivos y activos por impuesto diferido está basada en las disposiciones de la ley tributaria promulgada y los efectos de cambios futuros en las leyes o tasas tributarias que no son anticipados; y (c) la medición de activos y pasivos por impuesto diferido, si está basada en el peso de la evidencia disponible, es más probable que alguna porción de los activos por impuesto diferido no sean realizados.

Se han registrado los efectos de impuestos diferidos correspondientes a las diferencias entre los valores financieros y tributarios de activos y pasivos generados por los ajustes de primera aplicación de las nuevas normas contables.

- **Efecto de la Transición de los anteriores PCGA a las NIIF en la Situación Financiera, en el Rendimiento Financiero y en los Flujos de Efectivo**

La transición a NIIF de los estados financieros de Sociedad de Rentas Comerciales S.A. ha sido llevada a cabo mediante la aplicación de NIIF 1, “Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera” y considerando los ajustes a la fecha de la primera aplicación, esto es 1 de enero de 2012. Conforme a las normas sobre adopción de NIIF por primera vez (NIIF 1), a continuación se presentan los principales ajustes de NIIF cursados a los estados financieros bajo principios contables anteriores en Chile (PCGA), para presentarlos de acuerdo a NIIF a la fecha de transición de los estados financieros (1 enero 2012).

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A.Notas a los Estados Financieros Proforma
al 31 de diciembre de 2012 y 1 de enero de 2012**NOTA 4 - PRIMERA APLICACIÓN DE NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA (Continuación)****(a) Balance de apertura al 1 de enero de 2012**

A continuación presentamos los efectos cuantitativos producto de la aplicación de las NIIF o IFRS en el balance de apertura al 1 de enero de 2012 de Sociedad de Rentas Comerciales S.A.:

	Saldos bajo PCGA al 31.12.2011	Efecto de la transición a las IFRS	Saldos bajo IFRS al 01.01.2012	N° de ajuste
	M\$	M\$	M\$	
Activos				
Activos corrientes				
Efectivo y equivalentes al efectivo	969.822	-	969.822	
Otros activos no financieros, corrientes	942.253	(27.689)	914.564	1
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes	523.534	-	523.534	
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, corrientes	194.314	-	194.314	
Activos por impuestos, corrientes	181.166	-	181.166	
	-----	-----	-----	
Total activos corrientes	2.811.089	(27.689)	2.783.400	
	-----	-----	-----	
Activos no corrientes				
Otros activos no financieros, no corrientes	13.093	-	13.093	
Activos intangibles distintos de la plusvalía	1.563	(1.563)	-	2
Propiedades, plantas y equipos	66.844.027	(66.304.338)	539.689	3
Propiedad de inversión	-	85.240.608	85.240.608	3 y 4
Activos por impuestos diferidos	23.230	-	23.230	
	-----	-----	-----	
Total activos no corrientes	66.881.913	18.934.707	85.816.620	
	-----	-----	-----	
Total activos	69.693.002	18.907.018	88.600.020	
	=====	=====	=====	

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A.

Notas a los Estados Financieros Proforma
al 31 de diciembre de 2012 y 1 de enero de 2012

NOTA 4 - PRIMERA APLICACIÓN DE NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA (Continuación)

Pasivos	Saldos bajo PCGA al 31.12.2011 M\$	Efecto de la transición a las IFRS M\$	Saldos bajo IFRS al 01.01.2012 M\$	N° de ajuste
Pasivos corrientes				
Otros pasivos financieros	2.384.882	-	2.384.882	
Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar	176.739	-	176.739	
Cuentas por pagar a entidades relacionadas	6.610.273	-	6.610.273	
Pasivos por impuestos corrientes	19.536	-	19.536	
Otros pasivos no financieros	1.356.851	-	1.356.851	
Total pasivos corrientes	10.548.281	-	10.548.281	
Pasivos no corrientes				
Otros pasivos financieros, no corrientes	8.716.808	-	8.716.808	
Pasivo por impuestos diferidos	2.677.425	1.117.087	3.794.512	7
Otros pasivos no financieros, no corrientes	51.909	-	51.909	
Total pasivos no corrientes	11.446.142	1.117.087	12.563.229	
Patrimonio neto				
Capital emitido	37.943.617	-	37.943.617	
Ganancias acumuladas	9.395.699	17.789.930	27.185.630	1,2 y 4
Otras reservas	359.263	-	359.263	
Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora	47.698.579	17.789.930	65.488.510	
Participaciones no controladoras	-	-	-	
Total patrimonio	47.698.579	17.789.930	64.488.510	
Total pasivos y patrimonio neto	69.693.002	18.907.018	88.600.020	

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A.

Notas a los Estados Financieros Proforma
al 31 de diciembre de 2012 y 1 de enero de 2012

NOTA 4 - PRIMERA APLICACIÓN DE NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA (Continuación)

(b) Balance al 31 de diciembre de 2012

<u>Activos</u>	<u>Saldos bajo PCGA al 31.12.2012</u> M\$	<u>Efecto de la transición a las IFRS</u> M\$	<u>Saldos bajo IFRS al al 31.12.2012</u> M\$	<u>N° de ajuste</u>
Activos corrientes				
Efectivo y equivalentes al efectivo	243.416	-	243.416	
Otros activos no financieros, corrientes	38.915	(33.149)	5.766	1
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes	467.175	-	467.175	
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, corrientes	396.428	-	396.428	
Activos por impuestos, corrientes	113.179	-	113.179	
	-----	-----	-----	
Total activos corrientes	1.259.113	(33.149)	1.225.964	
	-----	-----	-----	
Activos no corrientes				
Otros activos no financieros, no corrientes	51.932	-	51.932	
Activos intangibles distintos de la plusvalía	1.601	(1.601)	-	2
Propiedades, planta y equipo	67.657.675	(67.096.280)	561.395	3, 5 y 6
Propiedad de inversión	-	84.055.849	84.055.849	3, 4, 5 y 6
Activos por impuestos diferidos	33.815	-	33.815	
	-----	-----	-----	
Total activos no corrientes	67.745.023	16.957.968	84.702.990	
	-----	-----	-----	
Total activos	69.004.136	16.924.819	85.928.955	
	=====	=====	=====	

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A.

Notas a los Estados Financieros Proforma
al 31 de diciembre de 2012 y 1 de enero de 2012

NOTA 4 - PRIMERA APLICACIÓN DE NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA (Continuación)

<u>Pasivos</u>	<u>Saldos bajo PCGA al 31.12.2012 M\$</u>	<u>Efecto de la transición a las IFRS M\$</u>	<u>Saldos bajo IFRS al al 31.12.2012 M\$</u>	<u>N° de ajuste</u>
Pasivos corrientes				
Otros pasivos financieros	2.398.244	-	2.398.244	
Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar	107.827	-	107.827	
Cuentas por pagar a entidades relacionadas	3.882.845	-	3.882.845	
Pasivos por impuestos corrientes	120.040	-	120.040	
Otros pasivos no financieros	552.876	-	552.876	
Total pasivos corrientes	7.061.832	-	7.061.832	
Pasivos no corrientes				
Otros pasivos financieros, no corrientes	6.635.715	-	6.635.715	
Pasivo por impuestos diferidos	3.582.772	1.245.855	4.828.627	7
Otros pasivos no financieros, no corrientes	53.519	-	53.519	
Total pasivos no corrientes	10.272.006	1.245.855	11.517.861	
Patrimonio neto				
Capital emitido	38.740.433	(796.816)	37.943.617	5
Ganancias (pérdidas) acumuladas	12.563.057	16.483.325	29.046.382	1, 2, 4, 5, 6 y 7
Otras reservas	366.808	(7.545)	359.263	5
Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora	51.670.298	15.678.964	67.349.262	
Participaciones no controladoras	-	-	-	
Total patrimonio	51.670.298	15.678.964	67.349.262	
Total pasivos y patrimonio neto	69.004.136	16.924.819	85.928.955	

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A.

Notas a los Estados Financieros Proforma
al 31 de diciembre de 2012 y 1 de enero de 2012

NOTA 4 - PRIMERA APLICACIÓN DE NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA (Continuación)

(c) Conciliación del patrimonio neto desde PCGA en Chile a NIIF al 1 de enero de 2012 y 31 de diciembre de 2012

N° de ajuste		Patrimonio Total M\$
	Patrimonio neto conforme a PCGA al 01.01.2012	47.698.580
	Más (menos) ajustes NIIF o IFRS:	
1	Eliminación de gastos anticipados por seguros vigentes	(27.689)
2	Eliminación de Intangibles que no califican como activo	(1.563)
4	Retasación de propiedades de inversión	16.938.871
	Recálculo depreciación acumulada	1.997.399
6	Recálculo impuestos diferidos	(1.117.088)
	Monto de ajustes	17.789.930
	Patrimonio neto conforme a NIIF al 01.01.2012	65.488.510
		=====
		Patrimonio Total M\$
	Patrimonio neto conforme a PCGA al 31.12.2012	51.670.298
	Más (menos) ajustes NIIF o IFRS:	
1	Eliminación de gastos anticipados por seguros vigentes y otros	(33.148)
2	Eliminación de intangibles que no califican como activos	(1.563)
4	Retasación de propiedades de inversión	16.938.871
5	Reverso de corrección monetaria de propiedades, plantas y equipos, propiedades de inversión y patrimonio	(1.470.189)
6	Recalculo depreciación	1.490.849
6	Recálculo impuestos diferidos	(1.245.856)
	Monto de ajustes	15.678.964
	Patrimonio neto conforme a NIIF al 31.12.2012	67.349.262
		=====

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A.

Notas a los Estados Financieros Proforma
al 31 de diciembre de 2012 y 1 de enero de 2012

NOTA 4 - PRIMERA APLICACIÓN DE NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA (Continuación)

(d) Conciliación del resultado del ejercicio desde PCGA en Chile a NIIF al 31 de diciembre de 2012

N° de ajuste		M\$
	Resultado del ejercicio conforme a PCGA al 31.12.2012	2.970.047
	Más (menos) ajustes NIIF o IFRS:	
1	Eliminación de gastos anticipados que no califican como activos	(5.459)
5	Reverso de corrección monetaria de propiedades, plantas y equipos y propiedades de inversión y patrimonio	(468.520)
6	Recálculo depreciación de propiedades, plantas y equipos y propiedades de inversión	(506.548)
7	Recálculo de impuestos diferidos	(128.768)

	Monto de ajustes	(1.109.295)

	Resultados del ejercicio conforme a NIIF al 31.12.2012	1.860.752
		=====

(e) Reconciliación del estado flujos de efectivo al 31 de diciembre de 2012 desde Principios Contables Generalmente Aceptados en Chile a Normas Internacionales de Información Financiera

	Efectivo y equivalente de efectivo M\$
<u>Conciliación al 31 de diciembre de 2012</u>	
Efectivo y equivalente de efectivo según PCGA	243.416
Variación flujo operacional	3.915.187
Variación flujo financiamiento	(4.532.999)
Variación flujo inversión	(108.594)

Aumento (disminución) neto de efectivo y efectivo equivalente	(726.406)

Saldo inicial de efectivo y efectivo equivalente	969.822

Efectivo y equivalente de efectivo de acuerdo a NIIF	243.416
	=====

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A.

Notas a los Estados Financieros Proforma
al 31 de diciembre de 2012 y 1 de enero de 2012

NOTA 4 - PRIMERA APLICACIÓN DE NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA (Continuación)

(f) Exenciones a la aplicación retroactiva

1. Combinaciones de negocios

Esta exención no fue aplicada.

2. Valor razonable o revalorización como costo atribuible

La Sociedad ha considerado como costo atribuido de su activo inmovilizado el valor razonable o el costo a la fecha de transición incluyendo su revalorización, según corresponda.

3. Beneficios a los empleados.

Esta exención no fue aplicada.

4. Reserva de conversión

Esta exención no es aplicable.

5. Instrumentos financieros compuestos

Esta exención no es aplicable.

6. Activos y pasivos de subsidiarias, asociadas y negocios conjuntos

Esta exención no es aplicable.

7. Designación de instrumentos financieros reconocidos previamente

Esta exención no fue adoptada.

8. Transacciones con pagos basados en acciones

Esta exención no fue adoptada.

9. Contratos de seguro

Esta exención no es aplicable.

10. Cambios en los pasivos existentes por retiro del servicio, restauración y obligaciones similares incluidos en el costo de las propiedades, planta y equipos.

Esta exención no fue aplicada.

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A.

Notas a los Estados Financieros Proforma
al 31 de diciembre de 2012 y 1 de enero de 2012

NOTA 4 - PRIMERA APLICACIÓN DE NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA (Continuación)

11. Arrendamientos

Esta exención no es aplicable.

12. Medición por el valor razonable de activos y pasivos financieros

Esta exención no es aplicable.

13. Acuerdos de concesiones de servicios

Esta exención no es aplicable.

14. Información comparativa para negocios de exploración y evaluación de recursos minerales

Esta exención no es aplicable.

(g) Principales ajustes aplicados

1. Eliminación de gastos anticipados

Eliminación de los gastos pagados por anticipados, que de acuerdo a lo establecido por el marco conceptual de las NIIF o IFRS no cumplen con la definición de activos.

2. Eliminación de intangibles que no califican como activos

De acuerdo a lo establecido en la NIC 38, un activo intangible es un activo identificable, de carácter monetario y sin apariencia física. La Norma establece que un activo satisface el criterio de identificabilidad en la definición de un activo intangible cuando el activo es separable, esto es, es susceptible de ser separado o dividido de la entidad y vendido, transferido, explotado, arrendado o intercambiado, bien individualmente junto con un contrato, un activo o un pasivo asociado. En este caso, este ítem no contaba con ninguna de las características antes mencionadas.

3. Reclasificación propiedades de inversión

Según NIC 40, Propiedades de inversión son propiedades (terrenos o edificios, considerados en su totalidad o en parte, o ambos) que se tienen (por parte del dueño o por parte del arrendatario que haya acordado un arrendamiento financiero) para obtener rentas, plusvalías o ambas, en lugar de para su uso en la producción o suministro de bienes o servicios, o bien para fines administrativos; o su venta en el curso ordinario de las operaciones.

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A.

Notas a los Estados Financieros Proforma
al 31 de diciembre de 2012 y 1 de enero de 2012

NOTA 4 - PRIMERA APLICACIÓN DE NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA (Continuación)

Las propiedades de inversión se tienen para obtener rentas, plusvalías o ambas. Por lo tanto, las propiedades de inversión generan flujos de efectivo que son en gran medida independientes de los procedentes de otros activos poseídos por la entidad. Esto distinguirá a las propiedades de inversión de las ocupadas por el dueño. La producción de bienes o la prestación de servicios (o el uso de propiedades para fines administrativos) generan flujos de efectivo que no son atribuibles solamente a las propiedades, sino a otros activos utilizados en la producción o en el proceso de prestación de servicios.

4. Revaluación de propiedades de inversión

La Sociedad ha determinado usar como exención para sus activos inmobiliarios el valor razonable mediante tasaciones independientes. De esta forma, uno de los principales ajustes en la primera aplicación ha sido reconocer el mayor valor generado en dichos activos.

5. Eliminación de corrección monetaria

Los principios contables bajo PCGA requieren que los estados financieros sean ajustados para reflejar el efecto de la pérdida en el poder adquisitivo del peso chileno en la posición financiera y los resultados operacionales de las entidades informantes (corrección monetaria).

Las NIIF no considera la indexación por inflación, en países que no son hiperinflacionarios. Por lo tanto, las cuentas de resultados y de balance no se reajustan por inflación y las variaciones son nominales. El efecto de corrección monetaria, afectó principalmente a las partidas de activos fijos, depreciación y patrimonio neto.

Los efectos de la aplicación de la corrección monetaria, están incluidos en la reconciliación.

6. Recálculo depreciación del ejercicio

Producto de la eliminación de la corrección monetaria explicado en el punto anterior, se determinó una nueva depreciación del ejercicio tanto para propiedades plantas y equipos como para propiedades de inversión.

7. Recálculo impuestos diferidos

Producto de la determinación de una nueva depreciación tanto para la propiedad planta y equipos como para propiedades de inversión, es necesario efectuar un nuevo cálculo de los impuestos diferidos, ya que se produjo un cambio en las diferencias temporales del activo fijo.

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A.Notas a los Estados Financieros Proforma
al 31 de diciembre de 2012 y 1 de enero de 2012**NOTA 5 - EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO**

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

	<u>31.12.2012</u>	<u>01.01.2012</u>
	M\$	M\$
Bancos (a)	33.062	19.290
Fondos mutuos (b)	210.354	950.532
	-----	-----
Totales efectivo y equivalente al efectivo	243.416	969.822
	=====	=====

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:

	<u>31.12.2012</u>	<u>01.01.2012</u>
	M\$	M\$
Banco de Chile	25.564	7.250
Banco Santander	6.254	11.364
Banco Estado	1.244	676
	-----	-----
Totales	33.062	19.290
	=====	=====

b) Fondos Mutuos

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

	<u>N° cuotas</u>	<u>Valor cuota</u>	<u>31.12.2012</u>	<u>01.01.2012</u>
		\$	M\$	M\$
Banchile Fondos Mutuos Liquidez 2000	17.042,3686	2.350,9560	40.066	-
Banchile Fondos Mutuos Liquidez Full	131.951,9978	1.290,5340	170.288	-
Banchile Fondos Mutuos Cash 1	894.939,2200	1.062,1200	-	950.532
			-----	-----
Totales			210.354	950.532
			=====	=====

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A.

Notas a los Estados Financieros Proforma
al 31 de diciembre de 2012 y 1 de enero de 2012

NOTA 6 - 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 31 de diciembre y 1 de enero de 2012, es la siguiente:

<u>Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, neto</u>	<u>Corrientes</u>		<u>No corrientes</u>	
	<u>31.12.2012</u>	<u>01.01.2012</u>	<u>31.12.2012</u>	<u>01.01.2012</u>
	M\$	M\$	M\$	M\$
Deudores por venta	467.175	523.534	-	-
	-----	-----	-----	-----
Totales deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, neto	467.175	523.534	-	-
	=====	=====	=====	=====

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

<u>Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, bruto</u>	<u>Corrientes</u>		<u>No corrientes</u>	
	<u>31.12.2012</u>	<u>01.01.2012</u>	<u>31.12.2012</u>	<u>01.01.2012</u>
	M\$	M\$	M\$	M\$
Deudores por venta	609.631	622.540	-	-
	-----	-----	-----	-----
Totales deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, bruto	609.631	622.540	-	-
	=====	=====	=====	=====

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

	<u>31.12.2012</u>	<u>01.01.2012</u>
	M\$	M\$
Vencimiento menor de tres meses	458.947	391.821
Vencimiento entre tres y seis meses	30.963	51.876
Vencimiento entre seis y doce meses	119.721	178.843
	-----	-----
Totales deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	609.631	622.540
	=====	=====

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

<u>Deterioro por deudas incobrables</u>	<u>31.12.2012</u>	<u>01.01.2012</u>
	M\$	M\$
Saldo inicial	(99.006)	(99.006)
Deterioro del período	(43.450)	-
	-----	-----
Saldo final	(142.456)	(99.006)
	=====	=====

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A.Notas a los Estados Financieros Proforma
al 31 de diciembre de 2012 y 1 de enero de 2012**NOTA 7 - CUENTAS POR COBRAR Y PAGAR A ENTIDADES RELACIONADAS****a) Cuentas por cobrar a entidades relacionadas**

<u>Rut entidad relacionada</u>	<u>Entidad relacionada</u>	<u>Naturaleza de la relación</u>	<u>País donde está establecida la entidad relacionada</u>	<u>31.12.2012</u>		<u>01.01.2012</u>	
				<u>Corriente</u> M\$	<u>No corriente</u> M\$	<u>Corriente</u> M\$	<u>No corriente</u> M\$
5.898.685-2	Juan Pablo del Río Goudie	Director	Chile	4.000	-	-	-
65.016.417-2	Fundación Ilumina	Relacionada del controlador	Chile	17.000	-	-	-
76.156.954-6	Inversiones Espoz Limitada	Relacionada del controlador	Chile	4.326	-	-	-
76.156.638-5	Inversiones D y D Tres Limitada	Relacionada del controlador	Chile	2.789	-	-	-
76.058.268-9	DT Inmobiliaria S.A.	Relacionada del controlador	Chile	26.272	-	-	-
96.792.430-K	Sodimac S.A.	Relacionada del controlador	Chile	327.511	-	194.314	-
82.995.700-0	Dercocenter S.A.	Relacionada del controlador	Chile	14.530	-	-	-
				-----	-----	-----	-----
	Totales			396.428	-	194.314	-
				=====	=====	=====	=====

Al 31 de diciembre de 2012, la Sociedad presenta cuentas por cobrar en pesos chilenos, que se presentan con intereses y reajustes devengados de acuerdo a la variación de la Unidad de Fomento.

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A.

Notas a los Estados Financieros Proforma
al 31 de diciembre de 2012 y 1 de enero de 2012

NOTA 7 - CUENTAS POR COBRAR Y PAGAR A ENTIDADES RELACIONADAS
(Continuación)

b) Cuentas por pagar a entidades relacionadas

<u>Rut entidad relacionada</u>	<u>Entidad relacionada</u>	<u>Naturaleza de la relación</u>	<u>País donde está establecida la entidad relacionada</u>	<u>31.12.2012</u>		<u>01.01.2012</u>	
				<u>Corriente</u> M\$	<u>No corriente</u> M\$	<u>Corriente</u> M\$	<u>No corriente</u> M\$
76.053.885-K	Dercorp S.A. (DT Derco)	Relacionada del controlador	Chile	3.741.345	-	538.052	-
79.876.150-1	Inversiones Carrera Ltda.	Relacionada del controlador	Chile	-	-	51.233	-
96.587.670-7	Comesa S.A.	Relacionada del controlador	Chile	-	-	356.561	-
94.141.000-6	Derco S.A.	Relacionada del controlador	Chile	88.977	-	865.018	-
82.995.700-0	Dercocenter S.A.	Relacionada del controlador	Chile	-	-	40.632	-
93.061.000-3	Industria Automotriz Francomecánica S.A.	Relacionada del controlador	Chile	-	-	1.859.072	-
76.762.660-6	Sociedad Comercial de Vehículos S.A.	Relacionada del controlador	Chile	-	-	2.899.705	-
76.156.962-7	Inversiones Alcohuz Ltda.	Relacionada del controlador	Chile	52.490	-	-	-
76.156.949-K	DT Rigel S.A.	Relacionada del controlador	Chile	33	-	-	-
	Totales			3.882.845	-	6.610.273	-

Al 31 de diciembre de 2012, la Sociedad presenta cuentas por pagar en pesos chilenos que incluyen los respectivos intereses y reajustes devengados de acuerdo a la variación de la Unidad de Fomento.

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A.

Notas a los Estados Financieros Proforma
al 31 de diciembre de 2012 y 1 de enero de 2012

NOTA 8 - TRANSACCIONES CON ENTIDADES RELACIONADAS MAS SIGNIFICATIVAS

A continuación se presentan las transacciones más significativas efectuadas con entidades relacionadas al 31 de diciembre de 2012 y sus efectos en resultados:

<u>Rut</u>	<u>Entidad relacionada</u>	<u>Naturaleza de la relación</u>	<u>Descripción de la transacción</u>	<u>31.12.2012</u>	
				<u>Monto</u> M\$	<u>Efecto en resultados</u> <u>(cargo)/abono</u> M\$
65.016.417-2	Fundación Ilumina	Relacionada del controlador	Préstamo otorgado	17.000	-
5.898.685-2	Juan Pablo del Río Goudie	Director	Préstamo otorgado	16.000	-
			Reajustes percibidos	1	1
			Devolución de préstamo	(12.001)	-
76.053.885-K	Dercorp S.A. (DT Derco)	Relacionada del controlador	Obtención de préstamo	6.268.194	-
			Devolución de préstamo	(3.064.901)	-
76.156.962-7	Inversiones Albohuaz Ltda.	Relacionada del controlador	Traspaso deuda	52.582	-
			Pago de prestamos	(93)	-
94.141.000-6	Derco S.A.	Relacionada del controlador	Devolución de préstamo	(1.606.772)	-
			Obtención de préstamo	817.875	-
			Arriendos cobrados	1.352.774	1.352.774
			Reajustes pagados	-	(43.295)
76.156.954-6	Inversiones Espoz Limitada.	Relacionada del controlador	Préstamo otorgado	4.326	-
76.156.638-5	Inversiones D y D Tres Limitada	Relacionada del controlador	Préstamo otorgado	2.789	-
76.156.949-K	DT Rigel S.A.	Relacionada del controlador	Préstamo obtenido	33	-
6.888.500-0	Carolina del Río	Director	Préstamos otorgados	10.000	-
			Pago de préstamos otorgados	(10.003)	-
76.143.832-8	Sociedad Inmobiliaria Vespucio S.A.	Relacionada del controlador	Pago de préstamos otorgados	(11.204)	-
76.762.660-8	Sociedad Comercial de Vehículos S.A.	Relacionada del controlador	Pago de préstamos obtenidos	(2.899.704)	-
93.061.000-3	Industria Automotriz Francomecánica S.A.	Relacionada del controlador	Pago de préstamos obtenidos	(1.859.072)	-
			Reajustes pagados	-	(45.573)
76.058.268-9	DT Inmobiliaria S.A.	Matriz	Préstamos obtenidos	16	-
			Pago de préstamos obtenidos	(16)	-
			Préstamos otorgados	26.272	-
96.587.670-7	Comesa S.A.	Relacionada del controlador	Reconocimiento en SIV	(356.561)	-
			Reajustes devengados	-	(2.946)
82.995.700-0	Dercocenter S.A.	Relacionada del controlador	Pago de préstamos obtenidos	(40.632)	-
			Arriendos cobrados	271.350	271.350
			Reajustes pagados	-	(996)
79.876.150-1	Inversiones Carrera Ltda.	Relacionada del controlador	Pago de préstamos obtenidos	(766)	-
			Préstamos obtenidos	51.999	-
96.792.430-K	Sodimac S.A.	Relacionada del controlador	Compras	(27.609)	(27.609)
			Arriendos cobrados	2.302.992	2.302.992

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A.

Notas a los Estados Financieros Proforma
al 31 de diciembre de 2012 y 1 de enero de 2012

**NOTA 8 - TRANSACCIONES CON ENTIDADES RELACIONADAS MAS 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 entre el 1 de enero al 31 de diciembre de 2012 corresponden a M\$152.742, los cuales se presentan en el rubro Gastos de Administración en el Estado de Resultados por función.

Los principales ejecutivos de Sociedad de Rentas Comerciales S.A., corresponden a los siguientes:

<u>Cargo</u>	<u>N° de ejecutivos</u>	<u>Remuneraciones M\$</u>
Directores	2	36.694
Ejecutivos claves	3	116.048

- c) Garantías constituidas por la Sociedad a favor de la Gerencia

No existen garantías constituidas a favor de la Gerencia.

- d) Compensaciones del personal clave de la Gerencia

Al 31 de diciembre y 1 de enero de 2012, no existen compensaciones del personal clave en beneficios a corto plazo, beneficios post empleo y otros beneficios a largo plazo que revelar.

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A.

Notas a los Estados Financieros Proforma
al 31 de diciembre de 2012 y 1 de enero de 2012

NOTA 9 - IMPUESTO A LAS GANANCIAS E IMPUESTOS DIFERIDOS

a) Información General

Al 31 de diciembre y 1 de enero de 2012, 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 31 de diciembre de 2012 y 1 de enero de 2012, la Sociedad presenta en este rubro el siguiente detalle:

	<u>31.12.2012</u>	<u>01.01.2012</u>
	M\$	M\$
Pagos provisionales mensuales	67.540	23.647
Crédito por recuperar	20.358	120.921
Otros créditos (*)	25.281	36.598
	-----	-----
Totales	113.179	181.166
	=====	=====

(*) Correspondiente a impuestos por recuperar asociados a entidades absorbidas en los ejercicios anteriores.

c) Cuentas por Pagar por Impuestos Corrientes

Al 31 de diciembre de 2012 y 1 de enero de 2012, la Sociedad presenta en este rubro el siguiente detalle:

	<u>31.12.2012</u>	<u>01.01.2012</u>
	M\$	M\$
IVA débito fiscal	104.477	-
Retención impuesto segunda categoría	1.089	1.309
Impuesto único	2.557	2.312
Provisión pagos provisionales mensuales	11.917	15.915
	-----	-----
Totales	120.040	19.536
	=====	=====

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A.Notas a los Estados Financieros Proforma
al 31 de diciembre de 2012 y 1 de enero de 2012**NOTA 9 - IMPUESTO A LAS GANANCIAS E IMPUESTOS DIFERIDOS (Continuación)****d) Provisión de impuesto a la renta**

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011, la Sociedad determinó de acuerdo a las normas tributarias vigentes, la provisión de gasto por impuesto a la renta, de acuerdo a lo siguiente:

	<u>31.12.2012</u>	<u>01.01.2012</u>
	M\$	M\$
Provisión por impuesto a la renta	288.845	126.435
Contribuciones de bienes raíces	(288.845)	(126.435)
	-----	-----
Gasto por impuesto a la renta	-	-
	=====	=====

e) Impuestos Diferidos

Al 31 de diciembre de 2012 y 1 de enero de 2012, la Sociedad presenta los siguientes activos y pasivos por impuestos diferidos:

	<u>31.12.2012</u>		<u>01.01.2012</u>	
	<u>Activos</u>	<u>Pasivos</u>	<u>Activos</u>	<u>Pasivos</u>
	M\$	M\$	M\$	M\$
Provisión para vacaciones	5.324	-	4.915	-
Provisión incobrables	28.491	-	18.315	-
Depreciación de activo fijo	-	3.418.772	-	2.732.021
Activo en leasing	-	1.409.855	-	1.062.491
	-----	-----	-----	-----
Totales	33.815	4.828.627	23.230	3.794.512
	=====	=====	=====	=====

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A.

Notas a los Estados Financieros Proforma
al 31 de diciembre de 2012 y 1 de enero de 2012

NOTA 9 - IMPUESTO A LAS GANANCIAS E IMPUESTOS DIFERIDOS (Continuación)

<u>Movimientos en activos por impuestos diferidos</u>	<u>31.12.2012</u>	<u>01.01.2012</u>
	M\$	M\$
Activos por impuestos diferidos, saldo inicial	23.230	23.230
Incremento (decremento) en activo por impuestos diferidos	10.585	-
	-----	-----
Activos por impuestos diferidos, saldo final	33.815	23.230
	=====	=====
<u>Movimientos en pasivos por impuestos diferidos</u>		
Pasivos por impuestos diferidos, saldo inicial	3.794.512	3.794.512
Incremento (decremento) en pasivo por impuestos diferidos	1.034.115	-
	-----	-----
Pasivos por impuestos diferidos, saldo final	4.828.627	3.794.512
	=====	=====

f) Conciliación de Impuesto a la Renta

Al 31 de diciembre de 2012, la conciliación del gasto por impuesto a la renta e impuestos diferidos a partir del resultado financiero antes de impuesto es el siguiente:

	<u>Tasa de impuesto</u>	<u>Monto</u>
	%	31.12.2012
		M\$
Ganancia antes de impuestos		2.884.706
Impuestos a las ganancias tasa legal	20	(576.941)
Más (menos):		
Créditos al impuesto a la renta		576.517
Efectos por impuestos diferidos del ejercicio		(1.023.530)

Gasto por impuesto a la renta e impuestos diferidos		(1.023.954)
		=====

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A.Notas a los Estados Financieros Proforma
al 31 de diciembre de 2012 y 1 de enero de 2012**NOTA 10 - OTROS ACTIVOS NO FINANCIEROS CORRIENTES Y NO CORRIENTES**

Al 31 de diciembre y 1 de enero de 2012, en el rubro de otros activos no financieros corrientes se presenta un saldo de M\$5.766 y M\$914.564, respectivamente, por concepto de fondos por rendir y valores por recuperar.

Al 31 de diciembre y 1 de enero de 2012, en el rubro otros activos no financieros no corrientes, se presentan garantías entregadas por concepto de arriendo de oficinas y bodega por M\$51.932 y M\$13.093, respectivamente.

NOTA 11 - PROPIEDADES, PLANTAS Y EQUIPOS

(a) La composición del rubro al 31 de diciembre y 1 de enero de 2012, es la siguiente:

<u>Propiedades, plantas y equipos, neto</u>	<u>31.12.2012</u>	<u>01.01.2012</u>
	M\$	M\$
Terrenos	281.411	281.411
Maquinaria y equipos	8.456	1.518
Vehículos	6.175	7.298
Muebles y útiles	91.548	84.712
Obras en curso	173.805	164.750
	-----	-----
Totales propiedades, plantas y equipos, neto	561.395	539.689
	=====	=====
<u>Propiedades, plantas y equipos, bruto</u>	<u>31.12.2012</u>	<u>01.01.2012</u>
	M\$	M\$
Terrenos	281.411	281.411
Maquinaria y equipos	23.441	15.716
Vehículos	8.350	8.350
Muebles y útiles	241.167	223.570
Obras en curso	173.805	164.750
	-----	-----
Totales propiedades, plantas y equipos, bruto	728.174	693.797
	=====	=====
<u>Depreciación acumulada y deterioro</u>	<u>31.12.2012</u>	<u>01.01.2012</u>
	M\$	M\$
Maquinaria y equipos	(14.985)	(14.198)
Vehículos	(2.175)	(1.052)
Muebles y útiles	(149.619)	(138.858)
	-----	-----
Totales depreciación acumulada y deterioro	(166.779)	(154.108)
	=====	=====

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A.

Notas a los Estados Financieros Proforma
al 31 de diciembre de 2012 y 1 de enero de 2012

NOTA 11 - PROPIEDADES, PLANTAS Y EQUIPOS (Continuación)

(b) Movimientos en propiedades, plantas y equipos

Los movimientos al 31 de diciembre de 2012, son los siguientes:

<u>Conceptos</u>	<u>Terrenos</u> <u>M\$</u>	<u>Maquinarias</u> <u>y equipos</u> <u>M\$</u>	<u>Vehículos</u> <u>M\$</u>	<u>Muebles</u> <u>y útiles</u> <u>M\$</u>	<u>Obras</u> <u>en curso</u>	<u>Totales</u> <u>M\$</u>
Saldo inicial, neto	281.411	1.518	7.298	84.712	164.750	539.689
Movimientos:						
Adiciones	-	7.725	-	17.597	9.055	34.377
Depreciación del ejercicio	-	(787)	(1.123)	(10.761)	-	(12.671)
	-----	-----	-----	-----	-----	-----
Movimientos , totales	-	6.938	(1.123)	6.836	9.055	21.706
	-----	-----	-----	-----	-----	-----
Saldos finales	281.411	8.456	6.175	91.548	173.805	561.395
	=====	=====	=====	=====	=====	=====

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

El cargo a resultados por depreciación de propiedades, plantas y equipos al 31 de diciembre de 2012, se detalla a continuación:

	<u>31.12.2012</u> <u>M\$</u>
Maquinaria y equipos	787
Vehículos	1.123
Muebles y útiles	10.761

Total	12.671
	=====

El cargo a resultados por depreciación al 31 de diciembre de 2012 se presenta formando parte de los costos de ventas en el estado de resultados por función.

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A.Notas a los Estados Financieros Proforma
al 31 de diciembre de 2012 y 1 de enero de 2012**NOTA 12 - PROPIEDADES DE INVERSIÓN**

(a) La composición del rubro al 31 de diciembre y 1 de enero de 2012, es la siguiente:

<u>Propiedades de inversión, neto</u>	<u>31.12.2012</u>	<u>01.01.2012</u>
	M\$	M\$
Terrenos	48.401.431	48.401.431
Edificios y construcciones	35.654.418	36.839.177
	-----	-----
Totales propiedades de inversión, neto	84.055.849	85.240.608
	=====	=====
<u>Propiedades de inversión, bruto</u>	<u>31.12.2012</u>	<u>01.01.2012</u>
	M\$	M\$
Terrenos	48.401.431	48.401.431
Edificios y construcciones	41.999.491	41.999.491
	-----	-----
Totales propiedades de inversión, bruto	90.400.922	90.400.922
	=====	=====
<u>Depreciación acumulada y deterioro</u>	<u>31.12.2012</u>	<u>01.01.2012</u>
	M\$	M\$
Terrenos	-	-
Edificios y construcciones	(6.345.073)	(5.160.316)
	-----	-----
Totales depreciación acumulada y deterioro	(6.345.073)	(5.160.316)
	=====	=====

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A.

Notas a los Estados Financieros Proforma
al 31 de diciembre de 2012 y 1 de enero de 2012

NOTA 12 - PROPIEDADES DE INVERSIÓN (Continuación)

(b) Movimientos en propiedades de inversión

Los movimientos al 31 de diciembre son los siguientes:

<u>Conceptos</u>	<u>Terrenos</u> M\$	<u>Edificios y</u> <u>Construcciones</u> M\$	<u>Totales</u> M\$
Saldo Inicial, neto	48.401.431	36.839.177	85.240.608
Movimientos:			
Depreciación del ejercicio	-	(1.184.759)	(1.184.759)
	_____	_____	_____
Movimientos, totales	-	(1.184.759)	(1.184.759)
	_____	_____	_____
Saldos finales	48.401.431	35.654.418	84.055.849
	=====	=====	=====

(c) Cargo a resultados por depreciación de propiedades de inversión

El cargo a resultados por depreciación de propiedades de inversión al 31 de diciembre de 2012 se detalla a continuación:

	<u>31.12.2012</u> M\$
Edificios y construcciones	1.184.759

Total	1.184.759
	=====

El cargo a resultados por depreciación al 31 de diciembre de 2012 se presenta formando parte de los costos de ventas en el estado de resultados por función.

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A.

Notas a los Estados Financieros Proforma
al 31 de diciembre de 2012 y 1 de enero de 2012

NOTA 13 - OTROS PASIVOS FINANCIEROS

La composición de los otros pasivos financieros es la siguiente:

	<u>Moneda</u>	<u>31.12.2012</u> M\$	<u>01.01.2012</u> M\$
Corrientes:			
Banco Estado	UF	2.398.244	2.384.882
		-----	-----
Totales corrientes		2.398.244	2.384.882
		=====	=====
No corrientes:			
Banco Estado	UF	6.635.715	8.716.808
		-----	-----
Totales no corrientes		6.635.715	8.716.808
		=====	=====

El detalle de los vencimientos de las obligaciones no corrientes son las siguientes:

	<u>31.12.2012</u> UF	<u>01.01.2012</u> UF	<u>31.12.2012</u> M\$	<u>01.01.2012</u> M\$
2013	47.658,29	44.075,92	1.088.551	970.229
2014	44.432,25	45.993,71	1.014.866	1.012.445
2015 y más	198.430,31	280.634,10	4.532.298	6.734.134
	-----	-----	-----	-----
Totales	290.520,85	370.703,73	6.635.715	8.716.808
	=====	=====	=====	=====

La tasa de interés promedio de los créditos es 4,25% anual.

NOTA 14 - CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de diciembre y 1 de enero de 2012, el detalle es el siguiente:

	<u>31.12.2012</u> M\$	<u>01.01.2012</u> M\$
Proveedores de bienes y servicios	71.725	131.835
Honorarios	7.482	18.340
Otras cuentas por pagar	28.620	26.564
	-----	-----
Totales	107.827	176.739
	=====	=====

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A.

Notas a los Estados Financieros Proforma
al 31 de diciembre de 2012 y 1 de enero de 2012

NOTA 15 - OTROS PASIVOS NO FINANCIEROS CORRIENTES Y NO CORRIENTES

Al 31 de diciembre y 1 de enero de 2012, en el rubro otros pasivos no financieros corrientes, se presentan arriendos percibidos por adelantado por M\$552.876 y M\$1.356.851, respectivamente.

Al 31 de diciembre y 1 de enero de 2012, en el rubro otros pasivos no financieros no corrientes se presenta en saldo de M\$53.519 y M\$51.909, respectivamente, correspondientes a valores recibidos en garantía.

NOTA 16 - PATRIMONIO

Los movimientos experimentados por el patrimonio al 31 de diciembre de 2012 y 1 de enero de 2012, se detallan en el estado 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.

<u>Serie</u>	<u>N° acciones suscritas</u>	<u>N° acciones pagadas</u>	<u>N° de acciones con derecho a voto</u>
Serie Única	9.000.000	9.000.000	9.000.000

<u>Serie</u>	<u>Capital suscrito</u> M\$	<u>Capital pagado</u> M\$
Serie Única	37.943.617	37.943.617

Entre el 1 de enero de 2012 y el 31 de diciembre de 2012 no se registran movimientos por emisiones, rescates, cancelaciones, reducciones o cualquier otro tipo de circunstancias.

b) Política de dividendos

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

Durante el período terminado el 31 de diciembre de 2012, la Sociedad no repartió dividendos a sus accionistas.

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A.

Notas a los Estados Financieros Proforma
al 31 de diciembre de 2012 y 1 de enero de 2012

NOTA 16 - PATRIMONIO (Continuación)

c) Otras reservas:

<u>Otras reservas</u>	<u>Saldos al</u> <u>01.01.2012</u> M\$	<u>Movimiento</u> <u>neto</u> M\$	<u>Saldo al</u> <u>31.12.2012</u> M\$
Otras reservas	359.263 =====	- =====	359.263 =====

Las otras reservas corresponden a futuros aumentos de capital, constituida en años anteriores.

d) 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 Proforma
al 31 de diciembre de 2012 y 1 de enero de 2012

NOTA 17 - GANANCIAS 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:

	<u>31.12.2012</u> M\$
Ganancia atribuible a los controladores	1.860.752 =====
	<u>31.12.2012</u> Unidades
Número de acciones comunes en circulación	9.000.000 =====
	<u>31.12.2012</u> \$
Ganancia básica por acción	206,75 =====

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 Proforma
al 31 de diciembre de 2012 y 1 de enero de 2012

NOTA 18 - 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

	<u>31.12.2012</u>
	M\$
Arriendos a terceros	6.951.006
Otros Ingresos	11.135
	<hr/>
Total	6.962.141
	<hr/> <hr/>

b) Costos de ventas

	<u>31.12.2012</u>
	M\$
Contribuciones de bienes raíces	526.443
Depreciación	1.197.429
Gastos Comunes	67.063
Mantenimiento de inmuebles	21.195
	<hr/>
Total	1.812.130
	<hr/> <hr/>

NOTA 19 - GASTOS DE ADMINISTRACIÓN

El detalle de los gastos de administración al 31 de diciembre de 2012, es el siguiente:

	<u>M\$</u>
Sueldos, salarios y bonificaciones del personal	342.413
Asesorías	271.570
Patentes municipales	87.400
Seguros	97.147
Deudores incobrables	43.450
Arriendos pagados	92.486
Gastos generales de administración	160.343
	<hr/>
Total	1.094.809
	<hr/> <hr/>

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A.

Notas a los Estados Financieros Proforma
al 31 de diciembre de 2012 y 1 de enero de 2012

NOTA 20 - COSTOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2012, se presentan los gastos por intereses pagados a instituciones financieras por concepto de préstamos y cuyo monto asciende a M\$763.054.

NOTA 21 - RESULTADO POR UNIDADES DE REAJUSTE

El detalle del resultado por unidades de reajuste al 31 de diciembre de 2012, es el siguiente:

	<u>M\$</u>
Reajustes percibidos	46.136
Reajustes pagados	(323.726)

Total	(277.590)
	=====

NOTA 22 - INGRESOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2012, bajo este rubro se presentan los intereses ganados por inversiones financieras cuyo monto asciende a M\$21.855.

NOTA 23 - 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. Semanalmente sesiona un Comité de Finanzas cuyo foco principal está en revisar la evolución de los activos y pasivos de la compañía, la cartera de inversiones financieras y la coyuntura de mercado.

Los riesgos que se han identificado son los siguientes:

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

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A.

Notas a los Estados Financieros Proforma
al 31 de diciembre de 2012 y 1 de enero de 2012

NOTA 23 - POLÍTICAS DE GESTIÓN DE RIESGOS (Continuación)

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

Definición:

El riesgo de liquidez se refiere a la dificultad que pudiera tener la empresa para obtener los fondos necesarios para asumir el pago de sus obligaciones, sin incurrir en significativas pérdidas.

Administración del riesgo:

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 compañía le permite mantener líneas de financiamiento bancario no utilizadas.

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

Riesgo de Crédito

Definición:

El riesgo de crédito corresponde al riesgo de incumplimiento de deudores y contrapartes de la empresa, y el riesgo de pérdida de valor de los activos financieros, debido a un deterioro en la calidad de crédito de éstos. La exposición al riesgo de crédito deriva tanto de las transacciones de la empresa con emisores de instrumentos financieros, e intermediarios, así como también de los propios clientes, por lo que el riesgo de crédito lo podemos dividir en:

1. Riesgo de crédito de emisores y contrapartes de valores negociables.
2. Riesgo de crédito de clientes.

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A.

Notas a los Estados Financieros Proforma
al 31 de diciembre de 2012 y 1 de enero de 2012

NOTA 23 - POLÍTICAS DE GESTIÓN DE RIESGOS (Continuación)

Administración del riesgo:

1. Sociedad de Rentas Comerciales S.A. cuenta con una estricta política de diversificación tanto de emisores como de contrapartes para los instrumentos financieros a través de los cuales puede administrar su liquidez. La política contempla márgenes de concentración por tipo de instrumento, emisor, grupo empresarial, clasificación de riesgo, moneda de emisión y administrador.
2. 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

Definición:

El riesgo operacional es el riesgo de pérdidas financieras que resulta de fallas en los procesos, personas o sistemas, ya sea ante eventos internos o externos.

La empresa debe establecer una definición del riesgo operacional relevante, acorde a su tamaño, perfil de negocios y complejidad de sus actividades y ambiente operacional. El riesgo operacional incluye el riesgo de tecnologías de información.

El riesgo operacional, podemos clasificarlo en dos tipos:

INTERNO: Posibilidad de ocurrencia de pérdidas financieras, originadas por insuficiencias de procesos, personas, sistemas internos, tecnología y en la presencia de eventos externos.

EXTERNO: Es el riesgo de que la contraparte (con quien negociamos) no entregue el valor o título correspondiente a la transacción en la fecha de liquidación.

Administración del riesgo:

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

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A.

Notas a los Estados Financieros Proforma
al 31 de diciembre de 2012 y 1 de enero de 2012

NOTA 23 - POLÍTICAS DE GESTIÓN DE RIESGOS (Continuación)

Riesgo de Mercado

Definición:

Los riesgos de mercado a los cuales se expone Sociedad de Rentas Comerciales son:

- Riesgo de Precios - Tasas de mercado
 - Riesgo de Inflación
1. Riesgo de Precios - Tasas de mercado, corresponde al riesgo de pérdidas por fluctuaciones de los precios de mercado de la cartera de activos de la compañía. La exposición a este riesgo deriva de fluctuaciones de precios de inversiones de renta variable (por ejemplo acciones, fondos mutuos o de inversión), monedas, tasas de interés y bienes raíces, entre otros. Por otra parte, las tasas de interés suponen un riesgo al costo de financiamiento de la operación y/o de los nuevos proyectos.
 2. Riesgo de Inflación, que deriva de los movimientos inesperados en la tasa de inflación, pudiendo afectar las fuentes de financiamiento de la empresa y la rentabilidad de las inversiones en valores negociables.

Administración del riesgo:

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.

Adicionalmente, el Comité revisa las condiciones de financiamiento de la compañía periódicamente.

2. 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 Proforma
al 31 de diciembre de 2012 y 1 de enero de 2012

NOTA 24 - CAUCIONES OBTENIDAS DE TERCEROS

Al 31 de diciembre de 2012, la Sociedad no presenta cauciones obtenidas de terceros.

NOTA 25 - CONTINGENCIAS Y RESTRICCIONES

- a) Sociedad de Rentas Comerciales S.A., al 31 de diciembre de 2012, no mantiene litigios, juicios, demandas, reclamos y deudas pendientes de la referida sociedad, así como tampoco la existencia de algunos de esos asuntos que afecten directamente a la citada empresa, a excepción del juicio arbitral seguido en contra de la sociedad Inmobiliaria Club de Campo S.A., en el cual Sociedad de Rentas Comerciales S.A. está demandando el cumplimiento de una promesa de compraventa a dicha sociedad, juicio que se encuentra en su etapa probatoria, rol de juicio 1497-2012, llevado ante el árbitro designado por el Centro Arbitral de la Cámara de Comercio don Jorge Barros Freire. En el caso de que Sociedad de Rentas Comerciales obtenga sentencia favorable en este juicio, Inmobiliaria Club de Campo S.A. estará obligada a vender a Sociedad de Rentas Comerciales S.A. la propiedad en el precio pactado de UF225.000. En el caso que la sentencia sea desfavorable, Inmobiliaria Club de Campo S.A. no estará obligado a vender la propiedad. No hay multas en contra de Sociedad de Rentas Comerciales S.A. comprometidas.
- b) Al 31 de diciembre de 2012, con el fin de garantizar al Banco Estado el cumplimiento de la obligación contraída con dicha Institución, la Sociedad mantiene hipoteca sobre el bien raíz "Mall La Serena (construcciones)", Rol N°22-60, siendo el valor libro neto del inmueble de M\$12.019.208 al 31 de diciembre de 2012 (M\$12.123.622 al 1 de enero de 2012) y el inmuebles ubicado en Av. Vicuña Mackenna 9.103 de la comuna de La Florida. Así mismo, se encuentran en prenda a dicho Banco, los contratos de arrendamiento de Sodimac, Distribuidora y Servicios D&S S.A. (HOY Walmart S.A.), Johnson's S.A. y DH Empresas S.A., respecto a sus respectivos locales del centro comercial Puerta del Mar en La Serena.
- c) Casi la totalidad de los inmuebles pertenecientes a Sociedad de Rentas Comerciales S.A. se encuentra arrendados a terceros, a excepción de los inmuebles ubicados en Rancagua, el Lote 5 de La Serena y el terreno de Puerto Aysén, los cuales se encuentran vacantes, y respecto al inmueble ubicado en Av. Concordia 0454 de la Comuna de Peñaflor, el cual se encuentra dado en comodato a la Corporación Club de Campo Carmen Goudie Abbott.

NOTA 26 - HECHOS POSTERIORES

Entre el 31 de diciembre de 2012 y la fecha de emisión de los presentes estados financieros, no han ocurrido hechos posteriores que pudieran tener un efecto significativo en las cifras en ellos presentadas, ni en la situación económica y financiera de la Sociedad.