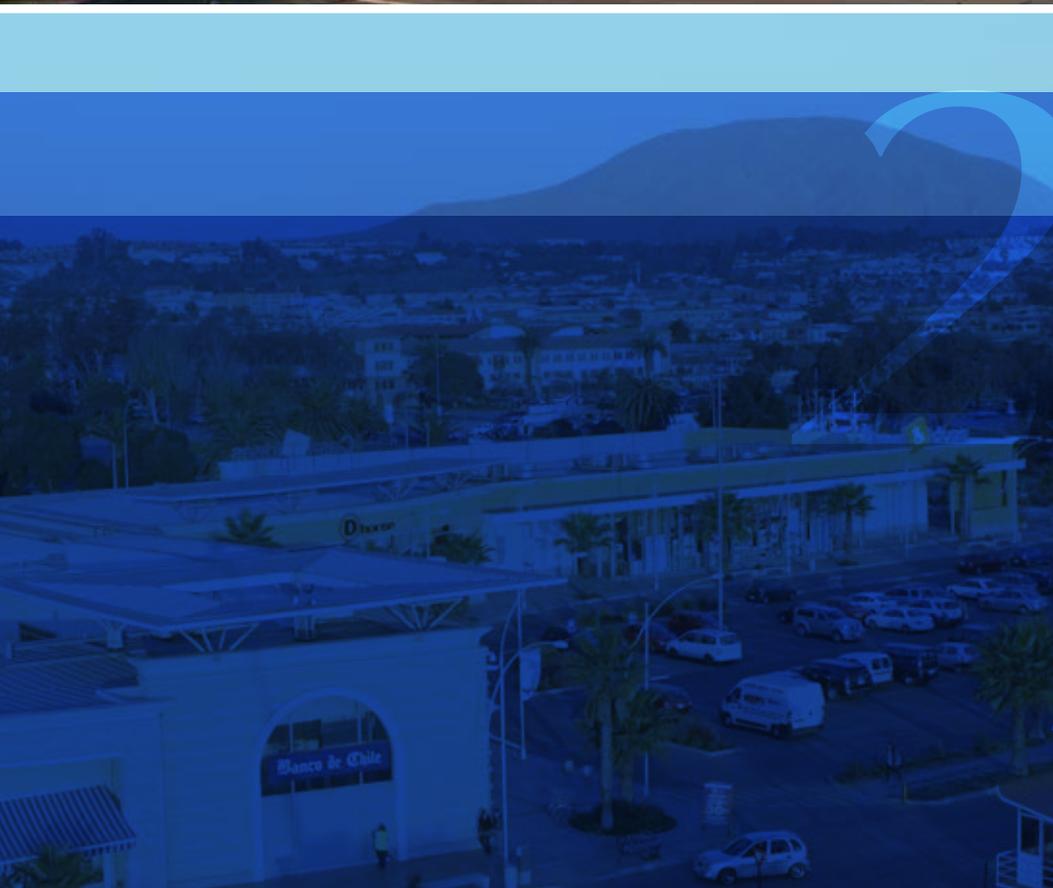


MEMORIA ANUAL / 2013

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A.



2013



MEMORIA ANUAL / 2013

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A.



2013

ÍNDICE

| | |
|---|----|
| Carta del Presidente | 7 |
| 1.- Identificación de la Sociedad | 8 |
| 2.- Información de Contacto | 8 |
| 3.- Documentos Constitutivos | 9 |
| 4.- Historia de la Compañía | 10 |
| 5.- Áreas de Negocios | 12 |
| 6.- Actividades y Negocios 2013 | 13 |
| 7.- Propiedades e Instalaciones | 14 |
| 8.- Factores de Riesgo | 15 |
| 9.- Planes de Inversión | 16 |
| 10.- Propiedad y Acciones | 17 |
| 11.- Dividendos | 18 |
| 12.- Transacción de Acciones | 19 |
| 13.- Administración y Personal | 19 |
| 14.- Información sobre Hechos Esenciales o Relevantes | 21 |
| 15.- Declaración de Responsabilidad | 23 |
| 16.- Estados Financieros | 25 |
| 17.- Análisis Razonado | 91 |

Carta del Presidente

Señores Accionistas:

Me es grato presentar la Memoria y Balance de Sociedad de Rentas Comerciales S.A., correspondiente al ejercicio terminado al 31 de diciembre del año 2013.

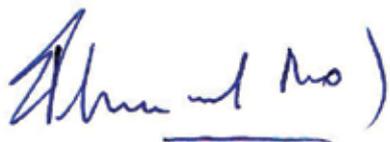
Esta es la segunda memoria oficial de la sociedad, con motivo de la inscripción de Sociedad de Rentas Comerciales S.A. en los registros de la Superintendencia de Valores y Seguros en octubre del 2013. Inscripción que se realizó en cumplimiento de la decisión de los accionistas de emitir bonos al público para financiar pasivos a largo plazo y materializar proyectos que la sociedad tiene en carpeta, además de contar con recursos para participar en las oportunidades de negocios que, permanentemente, está ofreciendo el mercado de esta industria.

Es una satisfacción poder informar que, una vez que la Superintendencia de Valores y Seguros autorizó la emisión y colocación de la primera partida de bonos, en diciembre de 2013 se colocaron bonos en el mercado local por 1 millón de Unidades de Fomento a 30 años plazo.

Además de la exitosa colocación de bonos en el mercado financiero nacional, el año 2013 fue un año muy activo para nuestra compañía, donde hemos incrementado nuestro stock de terrenos para futuros desarrollos inmobiliarios, mediante la adquisición de 2 terrenos en el sector oriente de Santiago, con un total de 16.000 m² y una inversión aproximada de UF 580.000. A estas compras se le suma la adquisición de otro inmueble en Valdivia, el cual está en línea con la estrategia de la compañía de formar paños en el tiempo, para consolidar desarrollos a largo plazo. Dichas adquisiciones permitirán generar proyectos, con buenas perspectivas de crecimiento, tanto en superficie arrendable como en generación de EBITDA.

Estimados accionistas, como se puede apreciar, la compañía presenta un interesante y atractivo futuro, que desarrollaremos con todas nuestras potencialidades, tanto para la obtención de razonables resultados económicos, como para entregar al país una oferta inmobiliaria, acorde con los requerimientos más modernos, que éste requiere.

Finalmente quiero agradecer al directorio, a los ejecutivos y trabajadores de la compañía y a los asesores que nos han colaborado en las diversas áreas en que los hemos requeridos y que nos han permitido llegar a esta sólida posición que augura un futuro de crecimiento sostenido de nuestra compañía.



Felipe del Río Goudie

Presidente

Sociedad de Rentas Comerciales S.A.

1.- Identificación de la Sociedad

Nombre o razón social: Sociedad de Rentas Comerciales S.A.

Tipo de sociedad: Sociedad Anónima Cerrada

R.U.T.: 77.072.500-3

Domicilio legal: Av. Vitacura 5.250, oficina 308, Vitacura, Santiago, Región Metropolitana.

Teléfono: (56-2) 2 4997500

2.- Información de Contacto

Dirección: Av. Vitacura 5.250, oficina 308, Vitacura, Santiago, Región Metropolitana.

Teléfono: (56-2) 2 4997500

Fax oficina principal: (56-2) 2 4997528

Dirección electrónica: www.rentascomerciales.cl

Correo Electrónico: info@rentascomerciales.cl

Personas encargadas de responder las consultas de los inversionistas:

Luis Alberto Arteaga, fono 24997521, e mail: info@rentascomerciales.cl

María Cecilia Moya Gutiérrez, fono 24997522, e mail: info@rentascomerciales.cl



VICUÑA MACKENNA 6331 – LA FLORIDA, SANTIAGO

3.- Documentos Constitutivos

La sociedad se constituyó bajo la razón social de “Inmobiliaria La Serena Limitada” por escritura de fecha 29 de octubre de 1997, otorgada en la Notaría de Santiago de don Enrique Morgan Torres, correspondiente a la modificación y división de la sociedad Inmobiliaria Prodeco Limitada, su extracto se publicó en el Diario Oficial de 13 de noviembre de 1997 y se inscribió en el Registro de Comercio de Santiago a fojas 27.665, N° 22.414 del año 1997.



ESTACION FF CC – LA SERENA

Durante los años 2002 a 2010, sufrió diversas modificaciones hasta que por escritura de fecha 24 de mayo de 2011, otorgada en la Notaría de Santiago de don José Musalem Saffie, se transformó en sociedad anónima cerrada cambiando la razón social a **SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A.**, y luego se fusionó con la sociedad Inmobiliaria Prodeco S.A., el extracto de esta transformación y fusión se publicó en el Diario Oficial de fecha 21 de julio de 2011 y se inscribió en el Registro de Comercio de Santiago a fojas 41.441 N° 30.764 año 2011.

Finalmente por escritura de fecha 23 de diciembre de 2011, otorgada en la Notaría de Santiago de don José Musalem Saffie, la sociedad fusionó con la Sociedad Inmobiliaria Vespucio S.A. y se otorgaron nuevos Estatutos Sociales, el extracto de esta fusión y de los nuevos estatutos se publicó en el Diario Oficial de fecha 18 de enero de 2012 y se inscribió en el Registro de Comercio de Santiago a fojas 4.914 N° 3.391 del año 2012.



4.- Historia de la Compañía

En el año 2010, los hermanos Juan Pablo, Felipe y Carolina del Río Goudie, se adjudican las sociedades pertenecientes al holding Dersa, Inmobiliaria Prodeco S.A., Inmobiliaria La Serena Ltda. y Derco S.A.; y a fines del año 2010, formaron la “Sociedad Inmobiliaria Vespucio S.A.”, que agrupó los inmuebles con que operaban las sociedades del negocio automotriz Derco, con el fin de mejorar su gestión comercial, separando de este negocio la gestión inmobiliaria.

En el año 2011, se inicia un proceso de fusión de las sociedades inmobiliarias antes referidas. En este proceso, en mayo del año 2011, la sociedad Inmobiliaria La Serena Ltda., se transforma en sociedad anónima, cambia su nombre a Sociedad de Rentas Comerciales S.A. y se fusiona absorbiendo a Inmobiliaria Prodeco S.A. Luego en el mes de diciembre del año 2011, se fusiona con la Sociedad Inmobiliaria Vespucio S.A., absorbiendo a esta última.

Sin embargo, el negocio inmobiliario para los tres hermanos del Río Goudie, no comienza en el año 2010, año a partir del cual ellos operan como holding en la conducción de los negocios que se adjudicaron y otros negocios que han desarrollado en el tiempo, sino que se remonta a los años en que, juntos a su padre y a sus otros hermanos, en 1984 deciden separar los inmuebles de propiedad de Sodimac en los cuales esta sociedad operaba el negocio comercial. Para ello, se transforma la sociedad Prodeco Ltda. en una sociedad inmobiliaria con el objeto de traspasarle los inmuebles de Sodimac, de modo de separar el negocio inmobiliario del negocio comercial. Por ello, se le cambia el nombre a “Inmobiliaria Prodeco Limitada”, se modifica su objeto social y se realiza un aumento en capital, el cual se pagó con el aporte de los bienes raíces con que operaba Sodimac y se estructuran los correspondientes contratos de arriendo. De esa manera, Prodeco se constituye en la principal sociedad inmobiliaria que provee inmuebles a Sodimac para su operación comercial.

En enero de 1992, Prodeco adquiere por compraventa a la “Empresa de Transporte Ferroviario S.A.”, en la ciudad de La Serena, los terrenos que están al poniente de la estación ferroviaria. El paño de terreno adquirido fue de una superficie de casi 20,0 Hás., con el objeto de desarrollar a futuro un gran proyecto inmobiliario. Luego adquiere la antigua estación ferroviaria de esta ciudad, para integrarla al proyecto comercial y con ello conectar el futuro centro comercial con el centro de la ciudad.

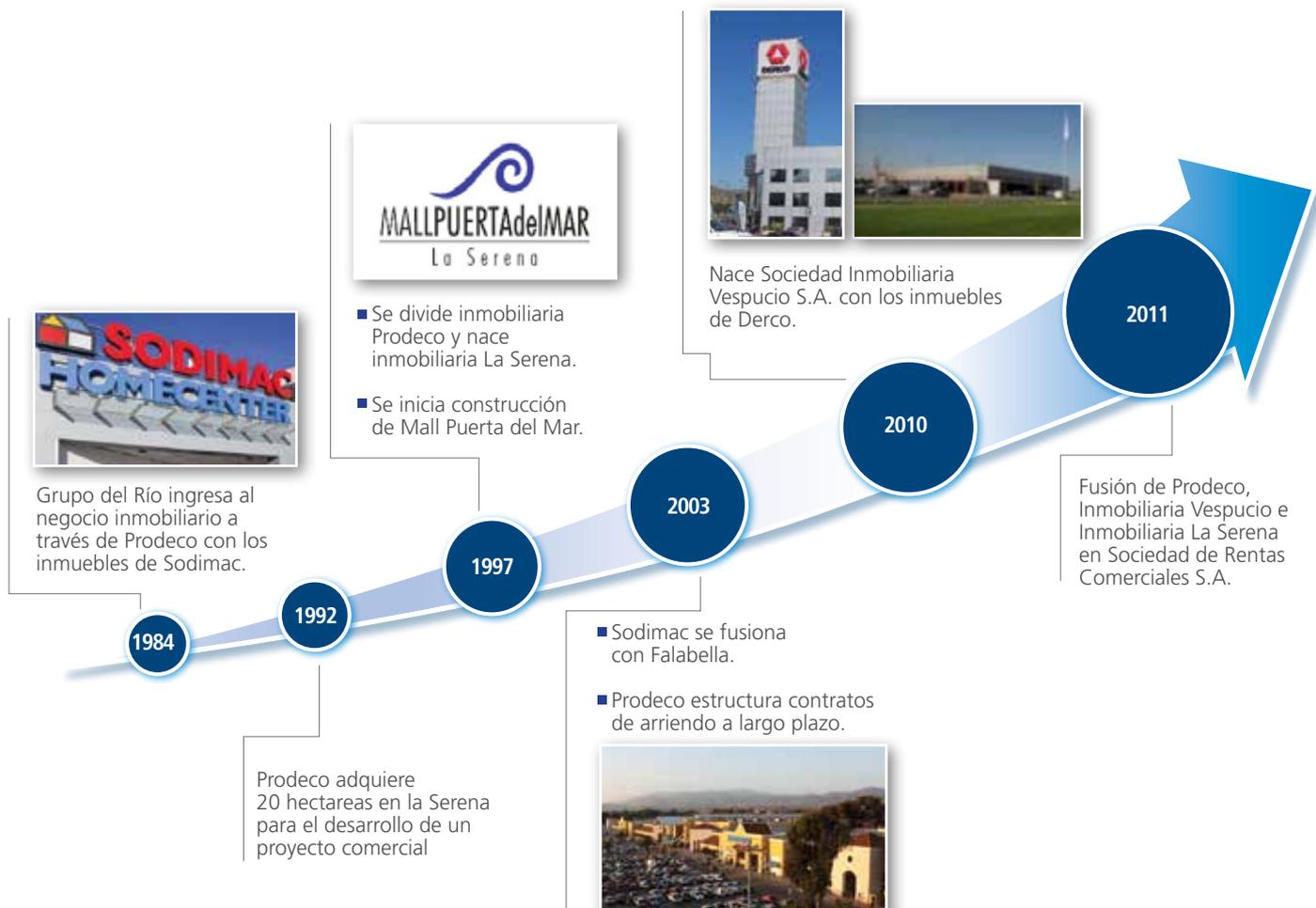
Una vez separado formalmente los negocios inmobiliarios y comercial en Sodimac y para lograr una mayor independencia entre estos negocios, en el año 1992, se modifican los estatutos sociales de la sociedad “Inmobiliaria Prodeco Ltda.”, en dicha modificación la sociedad holding del grupo de empresas pertenecientes a la familia Del Río Goudie, “Dersa S.A.”, ingresa a la propiedad de la Inmobiliaria como controladora de ésta y se radica la administración de la sociedad inmobiliaria en el Holding del grupo y se incorporan arrendatarios distintos de Sodimac, lo cual profesionaliza la actuación de Prodeco.

Dada la especialización que esta sociedad había adquirido en la administración de una red de locales comerciales a lo largo de Chile, en 1997 se decide desarrollar un gran proyecto comercial en los terrenos adquiridos en la ciudad La Serena. Para ello, se divide Inmobiliaria Prodeco, naciendo la sociedad “Inmobiliaria La Serena Ltda.”, a la cual se le asignan los bienes raíces adquiridos a la “Empresa de Transporte Ferroviario S.A.”.



Esta nueva sociedad "Inmobiliaria La Serena Ltda.", inicia la construcción de lo que hoy es el Mall Puerta del Mar, el cual inauguró sus operaciones comerciales a fines de 1998. Esta construcción ha estado en un proceso permanente de crecimiento, ya que ha ido incorporando en el tiempo nuevos operadores comerciales y espacios para recreación de las familias. Luego, con motivo de la fusión de Sodimac con la sociedad "S.A.C.I. Falabella" en octubre del año 2003, Prodeco vende, algunos de los locales en los que operaba Sodimac, a la sociedad inmobiliaria del grupo Falabella. En los otros inmuebles arrendados a Sodimac, se estructuran contratos a largo plazo y Prodeco continúa con los arriendos, tanto a Sodimac, como a otros operadores comerciales de su red de locales.

Actualmente, como se puede apreciar, el negocio inmobiliario está radicado en su totalidad en la empresa "Sociedad de Rentas Comerciales S.A.", la cual está dotada de los recursos humanos y financieros suficientes para desarrollar diversos proyectos en esta industria.



5.- Áreas de Negocios

El sector industrial o económico donde opera Sociedad de Rentas Comerciales S.A. es el mercado de rentas inmobiliarias. Las rentas inmobiliarias se entiende como un sector en donde se adquiere, vende o arrienda un bien inmueble, las cuales se pueden clasificar según el fin de inmueble en habitacionales, comerciales, industriales y oficinas.

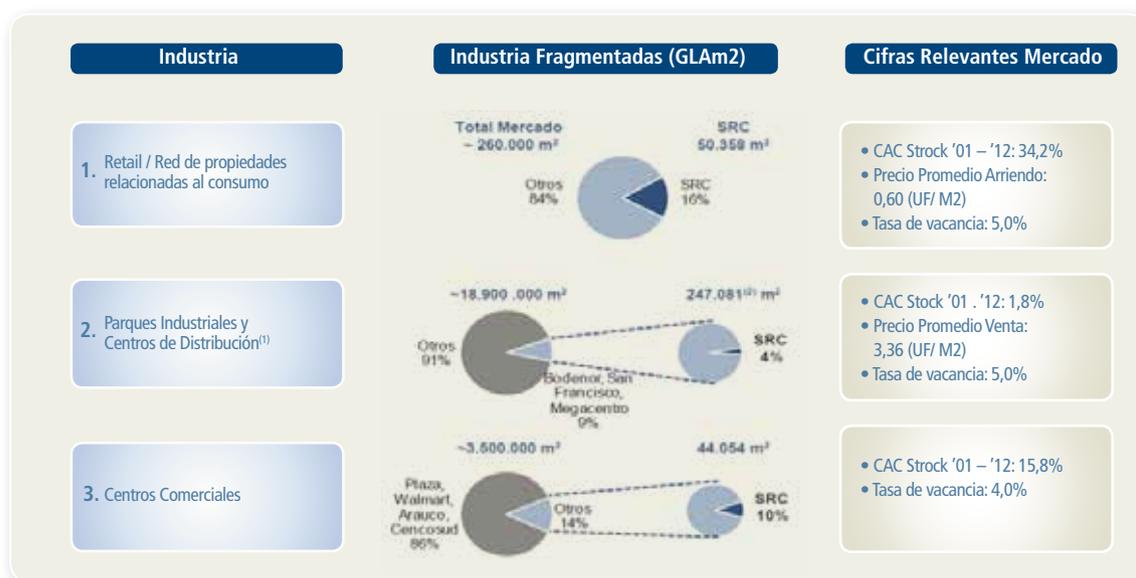
Dentro de la cadena de valor de la industria es posible identificar dos etapas principales: el desarrollo inmobiliario y la renta inmobiliaria. El desarrollo inmobiliario comienza con la búsqueda de una oportunidad de negocio, la cual se refleja en un proyecto y culmina con la construcción del inmueble. Esta etapa requiere de inversión y gastos para llevar a cabo la construcción. El inmueble que se construya puede ser vendido o arrendado.

La renta inmobiliaria es la etapa en la cual se obtienen ingresos, de acuerdo con las rentas acordadas en los respectivos contratos de arrendamiento de los activos.

Tal y como lo dice su nombre Sociedad de Rentas Comerciales se enfoca en el arriendo de inmuebles con fines comerciales, los cuales actualmente representan el "core bussines" de la empresa.

Al realizar un análisis de la competencia en el sector industrial o económico donde opera Sociedad de Rentas Comerciales S.A., es posible identificar la competencia de las empresas de Retail, de Reits (Real Estate Investment Trust), Fondos de Inversión, Family Offices, Empresas de Logística /bodegas, y de los operadores comerciales

CUADRO CON LA PARTICIPACIÓN DE SRC EN EL MERCADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013



Fuente: Colliers Internacional y Cámara Chilena de Centros Comerciales

1) Considera sólo el mercado en la región Metropolitana.

2) Parques Industriales y Centros de Distribución considera m2 de terreno.

6.- Actividades y Negocios 2013

Actualmente la Compañía posee 20 propiedades a lo largo de Chile, en donde sus principales arrendatarios, en términos de ingresos, son Derco, Sodimac, Walmart, Unimarc y Cencosud, con los cuales ha celebrado contratos a largo plazo, entregando así una gran estabilidad en los flujos de la Compañía.

La explotación comercial de estos inmuebles se logra a través del arriendo de los terrenos, edificios y construcciones que conforman centros comerciales o propiedades individuales, caracterizándose por tener flujos estables (indexados a la UF) y bajos costos operacionales. Las propiedades de SRC están distribuidas en 8 regiones a lo largo de Chile, sumando una superficie total de 524.000 m² de terreno y 140.234 m² de construcción.

- **Red de locales comerciales – Arriendo de locales individuales distribuidos en 8 regiones en Chile.**

El negocio de arriendo de locales se caracteriza por el arriendo de bienes inmuebles a actores relevantes de la actividad comercial a escala nacional, con contratos de largo plazo (promedio 20 años), y con una cobertura desde la ciudad de La Serena a Puerto Montt. Los arrendatarios actuales son empresas destacadas en sus industrias tales como Derco, Sodimac, Unimarc, Poder Judicial, entre otras.



VICUÑA MACKENNA 9101 - SANTIAGO

- **Centros comerciales – Arriendo de locales en Mall Puerta del Mar en La Serena.**

En este negocio, la Compañía participa a través de Mall Puerta del Mar ubicado en la ciudad de La Serena, a través de dos segmentos de negocios. El primero de ellos está enfocado en grandes compañías a nivel nacional, mientras que el segundo se enfoca a pequeños comerciantes locales. Dentro de las principales compañías clientes de SRC y partes del primer segmento mencionado, se encuentran relevantes participantes del retail nacional, como Walmart, Sodimac, Cencosud, Casa&Ideas, Forus, entre otros. Dentro del segundo segmento, se cuentan más de una veinte de arrendatarios locales y/o regionales.



MALL – LA SERENA

CUADRO CON LOS PRINCIPALES ARRENDATARIOS DE SRC POR RUBRO

| Sector | Arrendatario | Posición en su Industria | | Clasificación de Riesgo | Grupo Controlador | Porcentaje del Total (%) |
|--------------|--------------|--------------------------|--------------------------------|-------------------------|-------------------|--------------------------|
| | | Part. Mercado (%) | Categoría | | | |
| Retail | Sodimac | 26,0% | Mejoramiento Hogar | AA/AA | Falabella | 28,0% |
| | Walmart | 36,0% | Supermercados | AA-/AA | Walmart | 17,0% |
| | Unimarc | 24,0% | Supermercados | A-/A | Saieh | 6,7% |
| | Cencosud | 29,0% | Supermercados | AA/AA | Paulmann | 6,4% |
| | Casa&Ideas | - | Hogar | - | Otro | 2,0% |
| Automotriz | Derco | 14,0% | Venta y Servicios Automotrices | - | del Rio | 31,2% |
| Otros | Otros | - | | - | Otros | 8,7% |
| Total | | | | | | 100,0% |

7.- Propiedades e Instalaciones

La sociedad tiene presencia a lo largo del país con 20 activos inmobiliarios distribuidos en 8 regiones. En la Región Metropolitana cuenta con 8 terrenos actualmente arrendados a Derco, Sodimac, Unimarc y Fast Food (Burger King). En La Serena cuenta con 3 terrenos, uno arrendado a la Municipalidad de La Serena, otro a Sodimac y un tercero donde se ubica el centro comercial Mall Puerta del Mar, el cual es operado directamente por la Compañía. Además, cuenta con 6 terrenos localizados en Temuco, Valdivia, Puerto Montt, Talcahuano, Puerto Aysén y Rancagua.

Durante el año 2013 se compraron 3 inmuebles para incorporar al banco de terrenos, 2 en Av. Las Condes y 1 propiedad en Valdivia. En el caso de las propiedades de Las Condes se están evaluando distintos proyectos para su desarrollo. La propiedad de Valdivia fue adquirida por ser estratégica para conformar un paño de mayores superficies para desarrollos futuros.

CUADRO INMUEBLES SRC

| Región | Comuna | Arrendatario | M2 Terreno | M2 Construcción |
|--------------|----------------|----------------|----------------|-----------------|
| R.M | Pudahuel | Derco | 160.754 | 20.810 |
| | Quilicura | Derco | 65.040 | 18.657 |
| | Santiago | Derco | 4.209 | 2.638 |
| | Quilicura | Derco | 9.242 | 2.340 |
| | La Florida | Unimarc | 14.941 | 16.659 |
| | La Florida | Fast Food | 11.477 | 6.659 |
| | Renca | Sodimac | 31.480 | 11.587 |
| | Las Condes | Derco | 6.144 | 3.138 |
| | Vitacura | Vacante | 10.000 | |
| COQUIMBO | Mall La Serena | Tiendas Mall | 171.420 | 44.054 |
| | La Serena | Municipalidad | 3.820 | 1.611 |
| | La Serena | Sodimac | 7.160 | 878 |
| OTROS | Temuco | Imperial | 14.735 | 6.564 |
| | Valdivia | Poder Judicial | 2.113 | 1.117 |
| | Valdivia | Vacante | | 185 |
| | Talcahuano | Sodimac | 2.190 | 1.533 |
| | Puerto Aysén | Vacante | 3.200 | 591 |
| | Puerto Montt | Imp. Yolanda | 751 | 824 |
| | Rancagua | Vacante | 585 | 585 |
| | | | | |
| TOTAL | | | 519.260 | 140.420 |

Nota: El bien raíz arrendado a Derco en la Comuna de Pudahuel se compone de dos propiedades.

8.- Factores de Riesgo

Riesgo de Vacancia: La industria inmobiliaria presenta riesgos de vacancia sobre las propiedades, el cual es controlado a través de contratos a largo plazo, usualmente renovados con anticipación al término.

Disponibilidad de Terrenos: Una baja en la disponibilidad de terrenos, podría complicar la adquisición de inmuebles a futuro, por lo cual la Compañía trabaja con una cartera inmobiliaria cuyo desarrollo es acorde al desarrollo inmobiliario del sector al cual está enfocado.

Concentración Geográfica: La concentración de la cartera inmobiliaria en términos geográficos es considerada como un factor de riesgo, el cual es controlado a través de la adquisición de propiedades en distintas regiones y sectores del país.

Competencia de los Arrendatarios: La competencia podría generar una disminución en los márgenes de utilidades de los arrendatarios, que al verse afectados, podrían solicitar transferir esta pérdida a una disminución de sus costos de arriendo. Este riesgo está controlado a través de contratos a largo plazo con distintos operadores.

Desempeño de la Economía: Los ingresos de la sociedad podrían verse afectados por un mal desempeño de la economía que lleve a los arrendatarios a una situación económica tal que los imposibilite a realizar los pagos acordados en los contratos. Este riesgo está controlado a través de la diversidad de los arrendatarios y por los contratos a largo plazo acordados con ellos.

Variables Político – Legales: Los planes reguladores afectan el desempeño del sector, incidiendo directamente en la edificación. Una variable crítica del negocio inmobiliario es la elección de los terrenos en donde se van a llevar a cabo los proyectos, por lo que, los cambios en los planos reguladores afectan la inversión y constituyen un riesgo que las empresas del rubro deben tener presente. Este riesgo se controla a través de un estudio minucioso de los terrenos que se adquieren, lo cual incluye aprobar por parte de la Dirección de Obras correspondiente, antes de realizar la adquisición del terreno respectivo, el anteproyecto correspondiente.

Capital de Trabajo: El negocio inmobiliario es intensivo en el uso de capital de trabajo y requiere de inversiones asociadas a los proyectos. El monto del capital de trabajo y el tiempo necesario para el desarrollo de los proyectos depende de las condiciones imperantes del mercado, de la habilidad de la Compañía para desarrollar con rapidez los proyectos, y en la capacidad de agilizar los procesos de escrituración y entrega de los inmuebles, por lo cual todos estos elementos son analizados y gestionados por la Compañía teniendo presente la liquidez de sus Estados Financieros.

Riesgo Financiero: El riesgo financiero consiste en la probabilidad de ocurrencia de un evento que tenga consecuencias financieras negativas para la empresa. Sociedad de Rentas Comerciales ha identificado los siguientes riesgos:

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

Para hacer frente a estos riesgos, la empresa ha implementado una serie de políticas y medidas tendientes a mitigar su impacto, las cuales son revisadas y evaluadas mensualmente en el Comité de Finanzas e Inversiones. Dicho comité revisa entre otros, la evolución de activos y pasivos de la compañía, flujos, cumplimiento de covenants, cartera de inversiones financieras y coyuntura de mercado.

9.- Planes de Inversión

SRC busca oportunidades de inversión que estén alineadas con el plan de crecimiento de la empresa, en función de maximizar el retorno a largo plazo tanto por el potencial crecimiento en los contratos de arriendo y/o por la plusvalía que tendría el inmueble. Para lograr estos objetivos se buscan inmuebles que tengan ubicaciones de alto potencial futuro y arrendatarios de primer nivel, para obtener flujos de arriendo estables en el tiempo.

Siendo consecuente con esta visión de negocio, SRC adquirió 2 propiedades en Av. Las Condes, las cuales cumplen con las características de ubicación y potencial crecimiento mencionados anteriormente.

Av. Las Condes 12.907, Comuna de Las Condes

Terreno con una superficie de 7.187 m², en los cuales se tienen planificado realizar un proyecto mixto, con un total de 35.600 m² construidos. Este proyecto contempla una placa comercial de 2.500 m² y 4.000 m² de subterráneos que quedaría en poder de SRC para renta, además de 6.250 m² de oficinas y 5.950m² de departamentos para la venta.



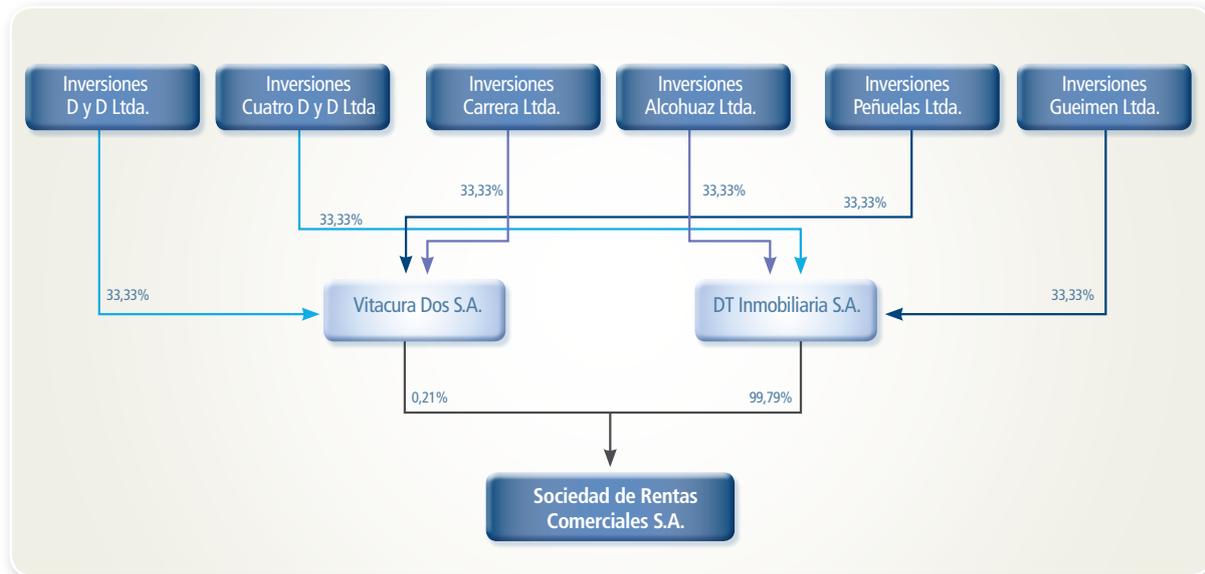
Av. Las Condes 12.170, Comuna de Vitacura

SRC adquirió un terreno de 10.000 en Av. Las Condes, y se están evaluando distintas alternativas de desarrollo, con el objeto de optimizar la rentabilidad de este proyecto.

10.- Propiedad y Acciones

Al 31 de diciembre de 2013, la Compañía es propiedad en un 100% de sociedades de inversiones de cada uno de los hermanos, y sus respectivas familias, Felipe, Carolina y Juan Pablo del Río Goudie, teniendo cada familia, en forma indirecta el 33,33% de SRC, como se muestra en el esquema siguiente:

CUADRO ESQUEMÁTICO DE PROPIEDAD DE SRC



La **Sociedad de Rentas Comerciales S.A.**, sólo tiene 2 accionistas, y su capital está dividido en 9.000.000 acciones, sus accionistas son:

- *DT Inmobiliaria S.A., RUT 76.058.268-9, que tiene 8.980.873 acciones correspondiente al 99,79% de la sociedad.*
- *Vitacura Dos S.A., RUT 76.055.003-5, que tiene 19.127 acciones correspondiente al 0,21 % de la sociedad.*

Estas sociedades son controlados por: Juan Pablo del Río Goudie y familia a través de las sociedades Inversiones D y D Cuatro Ltda. e Inversiones D y D Ltda.; Felipe del Río Goudie y familia a través de las sociedades Inversiones Alcohuz Ltda. e Inversiones Carrera Ltda.; y Carolina del Río Goudie y familia a través de las sociedades Inversiones Gueimen Ltda. e Inversiones Peñuelas Ltda. No existe pacto de actuación conjunta.

Las personas naturales que conforman cada una de las familias controladoras, con sus respectivas participaciones indirectas en SRC, son las siguientes:

Felipe del Río Goudie y Familia

- *Felipe Aurelio Del Río Goudie, RUT: 5.851.869-7, con un 14,92351%*
- *Mariana de Jesús Arteaga Vial, RUT: 6.695.852-3, con 6,39638%*
- *Luis Felipe Del Río Arteaga, RUT: 13.234.925-8, con 2,00224%*
- *Andrés Antonio Del Río Arteaga, RUT 14.118.360-5, con un 2,00224%*
- *Martín Del Río Arteaga, RUT 15.642.668-7, con un 2,00224%*
- *Javier Del Río Arteaga, RUT 16.605.546-6, con un 2,00224%*
- *José Pablo Del Río Arteaga, RUT 17.703.172-0, con un 2,00224%*
- *Mariana Teresita Carmen Del Río Arteaga, RUT 18.641.820-4, con un 2,00224%*

Carolina del Río Goudie y Familia

- *Carolina Del Río Goudie*, RUT 6.888.500-0, con un 15,32440%
- *Víctor Horacio Pucci Labatut*, RUT 6.474.224-8, con un 1,70251%
- *Víctor José Pucci del Río*, RUT 15.643.671-2, con un 4,07660%
- *Pablo Pucci del Río*, RUT 15.637.474-1, con un 4,07660%
- *Rodrigo Pucci del Río*, RUT 16.371.133-8, con un 4,07660%
- *Felipe Pucci del Río*, RUT: 18.392.648-9, con un 4,07660%

Juan Pablo del Río Goudie y Familia

- *Juan Pablo Del Río Goudie*, RUT: 5.898.685-2, con un 14,52731%
- *Patricia Edwards Braun*, RUT: 5.711.271-9, con un 1,55200%
- *Elisa Del Río Edwards*, RUT: 12.628.617-1, con un 2,87567%
- *Diego Del Río Edwards*, RUT: 13.234.004-8, con un 2,87567%
- *Ana Del Río Edwards*, RUT: 13.435.488-7, con un 2,87567%
- *Pedro José Del Río Edwards*, RUT: 15.382.612-9, con un 2,87567%
- *Sara Del Río Edwards*, RUT: 15.641.769-6, con un 2,87567%
- *Paula Del Río Edwards*, RUT 16.371.405-1, con un 2,87567%

No ha habido cambios en la propiedad en el año 2013.

11.- Dividendos

a) Política de dividendos:

La junta general de accionista 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.

b) Utilidad distribuible:

La utilidad distribuible del año 2013 alcanzó la suma de M\$ 3.978.803.-

c) Reparto de dividendos:

Durante el año 2013, la compañía no repartió dividendos.

12.- Transacción de Acciones

a) Accionistas Mayoritarios:

Durante el ejercicio del año 2013 no se efectuaron movimientos en la propiedad de las acciones de la Compañía, no existiendo constancia de transferencias de acciones por parte de sus accionistas. De esta forma la participación accionaria de la sociedad al 31 de diciembre de 2013 es la siguiente:

- DT Inmobiliaria S.A., con 8.980.873 acciones que representan un 99,79% del capital social.
- Vitacura Dos S.A., con 19.127 acciones que representan un 0,21 % del capital social.

b) Presidente, Directores y Gerentes:

Durante el ejercicio 2013, el Presidente, los Directores y Gerentes no efectuaron transacciones de acciones de la Sociedad de Rentas Comerciales S.A.

c) Comentarios y proposiciones de los accionistas:

Durante el ejercicio del año 2013 no hubo comentarios o proposiciones de los accionistas.

13.- Administración y Personal

La administración de la Compañía recae sobre su Directorio, el cual delega autoridad en el Gerente General Edmundo Hermosilla Hermosilla, quien a la vez se apoya en sus principales ejecutivos.

El Directorio de Sociedad de Rentas Comerciales S.A. está compuesto por cinco miembros, Felipe del Río Goudie, Juan Pablo del Río Goudie, Carolina del Río Goudie, Víctor Pucci Labatut y Edmundo Hermosilla Hermosilla, los que se reúnen para tomar decisiones sobre nuevas inversiones y posibles proyectos. Los cinco miembros del Directorio revisan la gestión actual de los activos y aportan con su apta y extensa experiencia de más de 30 años en el mundo de los negocios.

Una vez tomadas las decisiones dentro del Directorio de la Compañía, la plana ejecutiva, la cual destaca por su amplia experiencia en el sector inmobiliario, con un promedio de 16 años en el sector, se encarga de llevarlas a cabo.



a) Directorio:

Fue elegido en la Junta Ordinaria de Accionistas de abril del año 2012 y está compuesto por las siguientes personas:

- *Felipe Aurelio del Río Goudie*, RUT 5.851.869-7, ingeniero civil industrial, Presidente.
- *Juan Pablo del Río Goudie*, RUT 5.898.685-2, arquitecto, Vicepresidente
- *Carolina del Río Goudie*, RUT 6.888.500-0, empresaria, Directora
- *Víctor Horacio Pucci Labatut*, RUT 6.474.224-8, ingeniero civil industrial, Director
- *Edmundo Sebastián Hermosilla Hermosilla*, RUT 6.634.832-6, ingeniero comercial, Director.

En la Junta Ordinaria de Accionistas que debe celebrarse en el primer cuatrimestre del año 2014, corresponde elegir al nuevo directorio.

La Sociedad de Rentas Comerciales S.A., funciona como sociedad anónima desde el año 2011, este es el primer periodo de sus Directores, y no han percibido rentas durante este ejercicio.

No hay Comité de Directores y no hay asesorías externas contratadas por el Directorio.

b) Ejecutivos Principales:

- *Gerente General: Edmundo Sebastián Hermosilla Hermosilla*, RUT 6.634.832-6, ingeniero comercial, desempeña su cargo desde mayo del año 2010
- *Gerente de Finanzas: Luis Alberto Arteaga Jaime*, RUT 13.434.402-4, ingeniero civil, desempeña su cargo desde mayo del año 2010
- *Gerente de desarrollo: Ventura Varela Labbé*, RUT 13.829.579-6, constructor civil e ingeniero civil, desempeña su cargo desde octubre del año 2012
- *Abogado: María Cecilia Moya Gutiérrez*, RUT 10.473.217-8, abogado, desempeña su cargo desde mayo del año 2010
- *Contador General: Sandra Margarita Chavarría Rubilar*, RUT 9.772.264-1, contador auditor, desempeña su cargo desde mayo del año 2010
- *Subgerente de Administración y Contratos: Francisca Mansilla Fernández*, RUT 15.378.312-8, abogado, desempeña su cargo desde abril del año 2013

Remuneraciones recibidas por los ejecutivos principales en el año 2012 fue un total de M\$176.252, y en el año 2013 fue un total de M\$ 214.091.

La compañía no tiene planes de compensación para sus ejecutivos principales.

c) Personal:

Al 31 de diciembre del 2013, la compañía registra un total de 24 trabajadores, que se dividen de la siguiente manera:

- *6 gerentes y ejecutivos principales, 7 profesionales y técnicos y 11 administrativos*

14.- Información sobre Hechos Esenciales o Relevantes

Durante el ejercicio 2013, Sociedad de Rentas Comerciales S.A., envió a la Superintendencia de Valores y Seguros los siguientes hechos esenciales o relevantes:

- 1) Con fecha 24 de mayo del 2013, dentro de los antecedentes que la sociedad entregó a la SVS, con motivo de la solicitud de incorporación a los registros de esa entidad, incluyó un hecho relevante informando la demanda que la compañía entabló en contra de la sociedad Inmobiliaria Club de Campo S.A., para exigir el cumplimiento de un contrato de promesa de compraventa, juicio que en ese entonces, se encontraba terminada la fase probatoria y que fue llevado ante el árbitro designado por el Centro Arbitral de la Cámara de Comercio de Santiago.
- 2) Con fecha 14 de agosto del 2013, la sociedad complementa el hecho relevante informado a la SVS el 24 de mayo del 2013, el cual daba cuenta de la demanda que presentó en contra de la sociedad Inmobiliaria Club de Campo S.A., por el no cumplimiento de un contrato de promesa de compraventa. En esta complementación de hecho relevante se señala que las partes han transigido poniendo término a dicho juicio arbitral, suscribiendo con fecha 6 de agosto del 2013, la escritura pública de compraventa del Lote 1 A 2, objeto del juicio referido.
- 3) Con fecha 19 de diciembre del 2013, la sociedad informó a la SVS el hecho esencial que señala que, con fecha 19 de diciembre del 2013, la compañía colocó bonos en el mercado a 30 años plazo por la suma de \$1.000.000 de Unidades de Fomento.
- 4) Con fecha 27 de diciembre del 2013, la sociedad informó a la SVS el hecho esencial que señala que, con fecha 27 de diciembre del 2013, la compañía compró a la sociedad Inmobiliaria Nueva Costanera Limitada, relacionada con la compradora, los inmuebles ubicados en Avenida Las Condes 12.907; en calle Camino San Antonio correspondiente al lote 6 A; y, en calle La Cabaña N° 66, todos ubicados en la comuna de Las Condes.
- 5) Con fecha 30 de diciembre del 2013, la sociedad informó a la SVS una complementación al hecho esencial, informado con de fecha 27 de diciembre del año 2013, en el sentido de señalar, primero, que la compraventa referida en dicho hecho esencial, se financió mediante la emisión y colocación de bonos a 30 años plazo, realizada el 18 y 19 de diciembre del 2013 y, segundo, que Sociedad de Rentas Comerciales S.A., es relacionada con la sociedad vendedora Inmobiliaria Nueva Costanera Limitada.



COLON 1891 – TALCAHUANO



CAUPOLICAN 1151 - TEMUCO



JOSE MIGUEL CARRERA 56 - SANTIAGO



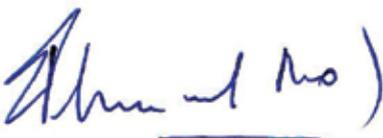
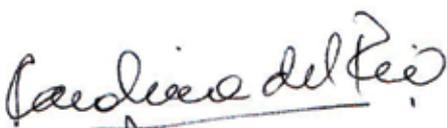
VESPUCIO 1842 - QUILICURA, SANTIAGO



LO RUIZ 2950 - QUILICURA, SANTIAGO

15.- Declaración de Responsabilidad

Los suscritos en sus calidades de Directores, Gerente General y Contador respectivamente, de Sociedad de Rentas Comerciales S.A., domiciliada en Av. Vitacura 5250, oficina 308, declaran bajo juramento que la información proporcionada en la presente Memoria Anual año 2013 de la Sociedad de Rentas Comerciales S.A., incluyendo los Estados Financieros al 31 de diciembre de 2013 y notas explicativas que forman parte integral de ellos, son expresión fiel a la verdad, por lo que asumimos la responsabilidad legal correspondiente.

| NOMBRE | CARGO | C.IDENTIDAD | FIRMA |
|-------------------------------|-----------------|-------------|---|
| Felipe del Río Goudie | Presidente | 5.851.869-7 |  |
| Carolina del Río Goudie | Director | 6.888.500-0 |  |
| Juan Pablo del Río Goudie | Director | 5.898.685-2 |  |
| Víctor Horacio Pucci Labatut | Director | 6.474.224-8 |  |
| Edmundo Hermosilla Hermosilla | Director | 6.634.832-6 |  |
| Edmundo Hermosilla Hermosilla | Gerente General | 6.634.832-6 |  |
| Sandra Chavarría Rubilar | Contador | 9.772.264-1 |  |

ESTADOS FINANCIEROS



20
13



Sociedad de Rentas Comerciales S.A.

Estados Financieros al 31 de diciembre de 2013 y 2012,
y 1 de enero de 2012 y por los años terminados
al 31 de diciembre de 2012 y 2013

(Con el Informe de los Auditores Independientes)

Sociedad de Rentas Comerciales S.A.

CONTENIDO

- Informe de los Auditores Independientes
- Estados de Situación Financiera
- Estados de Resultados Integrales
- Estados de Cambios en el Patrimonio
- Estados de Flujos de Efectivo
- Notas a los Estados Financieros

M\$: Cifras expresadas en miles de pesos chilenos

UF: Cifras expresadas en unidades de fomento

Informe de los Auditores Independientes

Señores Accionistas y Directores de
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 de 2013 y los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha 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 de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF). 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 a base de nuestra auditoría. Efectuamos nuestra auditoría 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 presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera de Sociedad de Rentas Comerciales S.A. al 31 de diciembre de 2013 y los resultados de sus operaciones y los flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera.

Énfasis en un asunto – Concentración de Ingresos con Relacionadas

Tal como se indica en Nota 1 a los estados financieros, la Sociedad mantiene concentración de ingresos con sus sociedades relacionadas Dercos S.A. y Sodimac S.A. No se modifica nuestra opinión de auditoría con respecto a este asunto.

Otros asuntos

Los estados financieros de Sociedad de Rentas Comerciales S.A. por el año terminado el 31 de diciembre de 2012 y el estado de situación financiera de apertura al 1 de enero de 2012, fueron auditados por otros auditores, quienes emitieron una opinión sin salvedades sobre los mismos en su informe de fecha 15 de marzo de 2013.

Roberto Muñoz G.
KPMG Ltda.

Santiago, 25 de marzo de 2014

ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA AL 31 DE DICIEMBRE DE 2013 Y 2012, Y 1 DE ENERO DE 2012

| | Nota | 31.12.2013 M\$ | 31.12.2012 M\$ | 01.01.2012 M\$ |
|---|------|--------------------|-------------------|-------------------|
| Activos corrientes | | | | |
| Efectivo y equivalentes al efectivo | 7 | 4.568.710 | 243.416 | 969.822 |
| Otros activos no financieros, corrientes | 12 | 3.400 | 5.766 | 914.564 |
| Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes | 8 | 508.203 | 467.175 | 523.534 |
| Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, corrientes | 9 | 219.641 | 396.428 | 194.314 |
| Activos por impuestos corrientes | 11 | 175.669 | 92.821 | 181.166 |
| Total activos corrientes | | 5.475.623 | 1.205.606 | 2.783.400 |
| Activos no corrientes | | | | |
| Otros activos no financieros, no corrientes | 12 | 20.728 | 51.932 | 13.093 |
| Propiedades, plantas y equipos, neto | 13 | 345.544 | 387.590 | 374.939 |
| Propiedades de inversión | 14 | 96.857.663 | 84.229.654 | 85.405.358 |
| Activos por impuestos diferidos | 11 | 22.522 | 33.815 | 23.230 |
| Total activos no corrientes | | 97.246.457 | 84.702.991 | 85.816.620 |
| Total activos | | 102.722.080 | 85.908.597 | 88.600.020 |

ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES POR FUNCIÓN AL 31 DE DICIEMBRE DE 2013 Y 2012, Y 1 DE ENERO DE 2012

| | Nota | 31.12.2013 M\$ | 31.12.2012 M\$ | 01.01.2012 M\$ |
|---|------|--------------------|-------------------|-------------------|
| Patrimonio neto y pasivos | | | | |
| Pasivos corrientes | | | | |
| Otros pasivos financieros, corrientes | 15 | 768.639 | 2.398.244 | 2.384.882 |
| Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar | 16 | 129.931 | 107.827 | 176.739 |
| Cuentas por pagar a entidades relacionadas, corrientes | 9 | 144.640 | 3.882.845 | 6.610.273 |
| Pasivos por impuestos corrientes | 11 | 28.266 | 99.682 | 19.536 |
| Otros pasivos no financieros corrientes | 17 | 629.756 | 552.876 | 1.356.851 |
| Total pasivos corrientes | | 1.701.232 | 7.041.474 | 10.548.281 |
| Pasivos no corrientes | | | | |
| Otros pasivos financieros, no corrientes | 15 | 25.182.676 | 6.635.715 | 8.716.808 |
| Pasivos por impuestos diferidos | 11 | 4.452.526 | 4.828.627 | 3.794.512 |
| Otros pasivos no financieros, no corrientes | 17 | 57.581 | 53.519 | 51.909 |
| Total pasivos no corrientes | | 29.692.783 | 11.517.861 | 12.563.229 |
| Patrimonio | | | | |
| Capital emitido | 18 | 37.943.617 | 37.943.617 | 37.943.617 |
| Ganancias acumuladas | | 33.384.448 | 29.405.645 | 27.544.893 |
| Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora | | 71.328.065 | 67.349.262 | 65.488.510 |
| Participaciones no controladoras | | - | - | - |
| Total patrimonio | | 71.328.065 | 67.349.262 | 65.488.510 |
| Total patrimonio neto y pasivos | | 102.722.080 | 85.908.597 | 88.600.020 |

ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES POR FUNCIÓN AL 31 DE DICIEMBRE DE 2013 Y 2012, Y 1 DE ENERO DE 2012

| Estado de resultados | Nota | 01.01.2013 | 01.01.2012 |
|--|------|------------------|------------------|
| | | 31.12.2013 | 31.12.2013 |
| | | M\$ | M\$ |
| Estado de resultados por función | | | |
| Ingresos de actividades ordinarias | 21 | 7.291.258 | 6.962.141 |
| Costos de ventas | 21 | (1.938.178) | (1.799.460) |
| Ganancia bruta | | <u>5.353.080</u> | <u>5.162.681</u> |
| Gastos de administración | 22 | (955.469) | (1.107.479) |
| Ingresos financieros | 25 | 23.730 | 21.855 |
| Costos financieros | 23 | (434.298) | (763.054) |
| Otros gastos, por función | | (44.271) | (151.707) |
| Resultado por unidades de reajuste | 24 | (278.684) | (277.590) |
| Ganancia, antes de impuestos | | <u>3.664.088</u> | <u>2.884.706</u> |
| Beneficio (gasto) por impuestos a las ganancias | 11 | 314.715 | (1.023.954) |
| Ganancia | | <u>3.978.803</u> | <u>1.860.752</u> |
| Ganancia, atribuible a los propietarios de la controladora | | 3.978.803 | 1.860.752 |
| Ganancia, atribuible a participaciones no controladoras | | - | - |
| Ganancia | | <u>3.978.803</u> | <u>1.860.752</u> |

ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES AL 31 DE DICIEMBRE DE 2013 Y 2012

| Estado de resultados integrales | Nota | 01.01.2013 | 01.01.2012 |
|--|------|------------------|------------------|
| | | 31.12.2013 | 31.12.2012 |
| | | M\$ | M\$ |
| Ganancia del ejercicio | | <u>3.978.803</u> | <u>1.860.752</u> |
| Componentes de otros resultados integrales antes de impuestos | | - | - |
| Otro resultado integral antes de impuestos | | - | - |
| Otro resultado integral | | - | - |
| Resultado integral total | | <u>3.978.803</u> | <u>1.860.752</u> |
| Ganancias por acción | | | |
| Ganancia básica por acción | | | |
| Ganancia básica por acción de operaciones continuadas | 19 | 442,09 | 206.75 |
| Ganancia básica por acción de operaciones discontinuadas | | - | - |
| Ganancia por acción básica | | <u>442,09</u> | <u>206.75</u> |
| Ganancia diluida por acción | | | |
| Ganancias diluida por acción de operaciones continuadas | | 442,09 | 206.75 |
| Ganancias diluida por acción de operaciones discontinuadas | | - | - |
| Ganancias diluida por acción | | <u>442,09</u> | <u>206.75</u> |

ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2013 Y 2012

| | Capital emitido | Otras reservas | Ganancias acumuladas | Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora | | Participaciones no controladoras | Patrimonio total |
|---|--------------------|-------------------|-------------------------|--|-----|-------------------------------------|---------------------|
| | M\$ | M\$ | M\$ | M\$ | M\$ | M\$ | M\$ |
| Saldo inicial al 1 de enero de 2013 | 37.943.617 | - | 29.405.645 | 67.349.262 | - | - | 67.349.262 |
| Cambios en patrimonio | | | | | | | |
| Ganancia del ejercicio | - | - | 3.978.803 | 3.978.803 | - | - | 3.978.803 |
| Incremento (decremento) por transferencia y otros cambios | - | - | - | - | - | - | - |
| Total cambios en patrimonio | - | - | 3.978.803 | 3.978.803 | - | - | 3.978.803 |
| Saldo final al 31 de diciembre de 2013 | <u>37.943.617</u> | - | <u>33.384.448</u> | <u>71.328.065</u> | - | - | <u>71.328.065</u> |
| Saldo inicial al 1 de enero de 2012 | 37.943.617 | - | 27.544.893 | 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>29.405.645</u> | <u>67.349.262</u> | - | - | <u>67.349.262</u> |

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2013 Y 2012

| | | 01.01.2013 31.12.2013 | 01.01.2012 31.12.2012 |
|---|---------|--------------------------|--------------------------|
| | Nota | M\$ | M\$ |
| FLUJO ORIGINADO POR ACTIVIDADES DE LA OPERACIÓN | | | |
| Recaudación de deudores por ventas | | 7.417.315 | 9.250.105 |
| Pagos a proveedores y personal | | (1.575.859) | (3.847.531) |
| IVA y otros similares pagados | | <u>(205.309)</u> | <u>(406.205)</u> |
| Flujo neto positivo originado por actividades de operación | | <u>5.636.147</u> | <u>4.996.369</u> |
| FLUJO ORIGINADO POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN | | | |
| Recaudación de préstamos otorgados a entidades relacionados | 10 | 28.116 | 22.004 |
| Préstamos otorgados a entidades relacionados | | - | (76.392) |
| Adiciones de propiedades, plantas, equipos y propiedades de inversión | 13 y 14 | (13.791.128) | (54.206) |
| Intereses y reajustes ganados en fondos mutuos | | <u>50.413</u> | <u>-</u> |
| Flujo neto positivo originado por actividades de inversión | | <u>(13.712.599)</u> | <u>(108.594)</u> |
| FLUJO ORIGINADO POR ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO | | | |
| Obtención de préstamos de entidades relacionados | 10 | 15.168.664 | 7.190.666 |
| Recaudación de emisión de bonos | | 22.534.864 | - |
| Pago de obligaciones bancarias | 15 | (6.380.172) | (3.332.858) |
| Pagos de préstamos de entidades relacionados | 10 | <u>(18.921.610)</u> | <u>(9.471.989)</u> |
| Flujo neto negativo originado por actividades de financiamiento | | <u>12.401.746</u> | <u>(5.614.181)</u> |
| Variación neta del efectivo y efectivo equivalente durante el ejercicio | | 4.325.294 | (726.406) |
| Saldo inicial de efectivo y efectivo equivalente | | <u>243.416</u> | <u>969.822</u> |
| Saldo final de efectivo y efectivo equivalente | | <u>4.568.710</u> | <u>243.416</u> |

Notas

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

NOTA 1 - Información general de la sociedad

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

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

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

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

Descripción del negocio

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

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

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

Propiedad y control de la entidad

Al 31 de diciembre de 2013 la composición accionaria de Sociedad de Rentas Comerciales S.A., es la siguiente:

| Accionistas | N° de acciones | Participación Total |
|----------------------|-----------------------|----------------------------|
| DT Inmobiliaria S.A. | 8.980.873 | 99,79 |
| VITACURA DOS S.A. | 19.127 | 0,21 |
| TOTALES | 9.000.000 | 100,00 |

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

NOTA 2 - Bases de presentación de los estados financieros

a) Período Contable

Las fechas asociadas al proceso de convergencia a las Normas Internacionales de la Información Financiera que afectan a la Sociedad son: el ejercicio comenzado el 1 de enero de 2012, es la fecha de transición y el 1 de enero de 2013 es la fecha de convergencia a las NIIF. A partir del ejercicio 2013, se presentará la información financiera de acuerdo a Normas Internacionales de la Información Financiera, comparativa con el ejercicio 2012, incluyendo en una nota explicativa a los estados financieros, una declaración explícita y sin reservas de cumplimiento de dichas normas.

Conforme a lo anterior, se presentan los siguientes estados financieros:

- Estados de situación financiera al 31 de diciembre de 2013 y 2012, y al 1 de enero de 2012
- Estados de resultados integrales por los años terminados el 31 de diciembre de 2013 y 2012
- Estados de cambios en el patrimonio neto por los años terminados el 31 de diciembre de 2013 y 2012
- Estados de flujos de efectivo indirecto por los años terminados el 31 de diciembre de 2013 y 2012

b) Bases de Preparación de los Estados Financieros

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

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

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

En Nota 5, Primera Adopción de Normas Internacionales de Información Financiera, se recoge una conciliación entre los saldos del estado de situación al inicio y cierre del ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2012 y conforme a la nueva normativa y de los correspondientes estados de resultados generados en dicho ejercicio y que, por tanto, figuran en los estados financieros correspondientes al ejercicio 2012.

c) Declaración de cumplimiento

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

d) Aprobación de los estados financieros

Estos estados financieros fueron aprobados por el Directorio de la Sociedad y debidamente autorizados para su publicación con fecha 25 de marzo de 2014.

e) Uso de estimaciones y juicios

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

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

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

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

f) Clasificación de saldos en corrientes y no corrientes

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

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

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

g) Compensación de saldos y transacciones

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

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

NOTA 3 - Pronunciamientos Contables

a) Nuevas Normas e interpretaciones con aplicación efectiva a contar del 1 de enero de 2013

| Nuevas NIIF e IFRIC | Fecha de aplicación obligatoria |
|---|--|
| NIIF 10, Estados financieros consolidados | Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2013 |
| NIIF 11, Acuerdos conjuntos | Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2013 |
| NIIF 12, Revelaciones de participaciones en otras entidades | Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2013 |
| NIIF 13, Mediciones de valor razonable | Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2013 |
| NIC 27 (2011), Inversiones en asociadas y negocios conjuntos | Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2013 |
| NIC 28 Inversiones en asociadas fue modificada para conformar los cambios relacionados con la emisión de NIIF 10 y NIIF 11. | Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2013 |
| NIC 19 Beneficios a los empleados | Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2013 |

| Enmiendas a NIIFs | Fecha de aplicación obligatoria |
|--|--|
| NIC 1, Presentación de Estados financieros - Presentación de componentes de otros resultados | Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2013 |
| NIIF 7, Instrumentos financieros: Revelaciones – Modificaciones a revelaciones acerca de neteo de activos y pasivos financieros | Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2013 |
| NIIF 10, NIIF 11 y NIIF 12 - Estados financieros consolidados, Acuerdos conjuntos y revelaciones de participaciones en otras entidades - Guías para la transición. | Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2013 |

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

| Nuevas NIIF | Fecha de aplicación obligatoria |
|----------------------------------|--|
| NIIF 9, Instrumentos financieros | Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2015 |

| Enmiendas a NIIFs | Fecha de aplicación obligatoria |
|---|---|
| NIC 32, Instrumentos financieros: Presentación - Aclaración de requerimientos para el neteo de activos y pasivos financieros | Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2014 |
| NIC 36 - Deterioro de valor de activos - Revelación de valor recuperable para activos no financieros | Períodos anuales iniciados en, o después del 1 de enero de 2014 |
| NIC 39 - Instrumentos financieros - reconocimiento y medición - novación de derivados y continuación de contabilidad de cobertura | Períodos anuales iniciados en, o después del 1 de enero de 2014 |
| NIIF 10,12 y NIC 27, Entidades de Inversión | Períodos anuales iniciados en, o después del 1 de enero de 2014 |

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

| Nuevas Interpretaciones | Fecha de aplicación obligatoria |
|-------------------------|--|
| CINIIF 21, Gravámenes | Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2014 |

La Administración de la Sociedad ha evaluado las normas antes señaladas y estima que estas no tendrán un impacto significativo en la confección de sus estados financieros.

NIIF 11 “Acuerdos conjuntos”

Clasifica los acuerdos conjuntos en 2 tipos de acuerdos basada en los derechos y obligaciones de las partes del acuerdo, y considerando la estructura, forma legal del acuerdo, los términos contractuales y, si fuese relevante, otros hechos y circunstancias: 1) operaciones conjuntas (las partes tienen control de las operaciones, derechos sobre los activos y obligaciones por los pasivos relacionados al acuerdo) y 2) negocio conjunto (las partes tienen el control sobre el acuerdo y derechos sobre los activos netos de la entidad controlada conjuntamente).

La norma elimina la consolidación proporcional para los negocios conjuntos, y sólo permite el método del valor proporcional. Esta norma reemplaza IAS 31, Intereses en Negocios Conjuntos y SIC-13, Entidades de Control Conjunto.

NIIF 12 “Revelaciones de participaciones en Otras Entidades”

Establece objetivos de revelación y especifica mínimos que una entidad debe proporcionar para cumplir con mayores revelaciones relacionadas a las participaciones en filiales, acuerdos conjuntos, asociadas y entidades estructuradas no consolidadas.

NIIF 13 “Mediciones del valor razonable”

Esta norma establece una sola fuente de guías para las mediciones a valor razonable y sus revelaciones, y aplica tanto para instrumentos financieros como para instrumentos no financieros medidos a valor razonable, para los cuales otras NIIF requieren o permiten su medición a fair value. NIIF 13 define fair value como el precio que se recibirá por vender un activo o el que se pagaría por transferir un pasivo en una transacción bajo condiciones de mercado.

NIC 28 “Inversiones en asociadas”

Fue modificada para conformar los cambios relacionados con la emisión de NIIF 10 y NIIF 11.

NIC 19 “Beneficios a los empleados”

El 16 de Junio de 2011, el IASB publicó modificaciones a NIC 19, Beneficios a los Empleados, las cuales cambian la contabilización de los planes de beneficios definidos y los beneficios de término. Las modificaciones requieren el reconocimiento de los cambios en la obligación por beneficios definidos y en los activos del plan cuando esos cambios ocurren, eliminando el enfoque del corredor y acelerando el reconocimiento de los costos de servicios pasados.

Los cambios en la obligación de beneficios definidos y los activos del plan son desagregadas en tres componentes: costos de servicio, interés neto sobre los pasivos (activos) netos por beneficios definidos y remediciones de los pasivos (activos) netos por beneficios definidos.

El interés neto se calcula usando una tasa de retorno para bonos corporativos de alta calidad. Esto podría ser menor que la tasa actualmente utilizada para calcular el retorno esperado sobre los activos del plan, resultando en una disminución en la utilidad del ejercicio. Las modificaciones son efectivas para períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2013, se permite la aplicación anticipada. Se exige la aplicación retrospectiva con ciertas excepciones.

NIC 1 “Presentación de estados financieros”

Bajo estas modificaciones, el “estado de resultado integral” es renombrado a “estado de utilidad o pérdida y otros resultados integrales”. Las modificaciones mantienen la opción de presentar un estado de resultados y un estado de resultados integrales ya sea en un solo estado o en dos estados individuales consecutivos. Se exige que los componentes de otros resultados integrales sean agrupados en aquellos que serán y aquellos que no serán posteriormente reclasificados a pérdidas y ganancias. Se exige que el impuesto sobre los otros resultados integrales sea asignado sobre esa misma base.

La modificación referida cuando un estado de posición financiera al inicio del período anterior (tercer estado de posición financiera) y sus notas son requeridos que sean presentados. Se especifica que este tercer estado es necesario cuando: a) una entidad aplica una política contable retroactivamente, o realiza un restatement, y b) la aplicación retroactiva, restatement o reclasificación tiene un efecto material.

NIC 32 “Instrumentos financieros: presentación”

Modifica los requerimientos de contabilización y revelación relacionados con el neteo de activos y pasivos financieros. Específicamente, aclara el significado de “en la actualidad tiene el derecho legalmente ejecutable de neteo” y “realización simultánea”. Permite la aplicación anticipada.

Entidades de inversión - Modificaciones a NIIF 10 “Estados financieros consolidados”; NIIF 12 “Revelaciones de participaciones en otras entidades” y NIC 27 “Estados financieros separados”

Proporciona una exención para la consolidación de filiales bajo NIIF 10 Estados financieros consolidados para entidades que cumplan la definición de “entidad de inversión”, tales como ciertos fondos de inversión. En su lugar, tales entidades medirán sus inversiones en filiales a valor razonable a través de resultados en conformidad con NIIF 9 Instrumentos Financieros o NIC 39 Instrumentos financieros: reconocimiento y medición.

Las modificaciones también exigen revelación adicional con respecto a si la entidad es considerada una entidad de inversión, detalles de las filiales no consolidadas de la entidad, y la naturaleza de la relación y ciertas transacciones entre la entidad de inversión y sus filiales. Por otra parte, las modificaciones exigen a una entidad de inversión contabilizar su inversión en una filial de la misma manera en sus estados financieros consolidados como en sus estados financieros individuales (o solo proporcionar estados financieros individuales si todas las filiales son no consolidadas). La fecha efectiva de estas modificaciones es para períodos que comiencen en o después del 1 de enero de 2014. Se permite la aplicación anticipada.

Modificaciones a NIC 36 - Revelaciones del importe recuperable para activos no financieros

Con la publicación de la NIIF 13 Mediciones del Valor Razonable se modificaron algunos requerimientos de revelación en NIC 36 Deterioro de Activos con respecto a la medición del importe recuperable de activos deteriorados. Sin embargo, una de las modificaciones resultó potencialmente en requerimientos de revelación que eran más amplios de lo que se intentó originalmente. El IASB ha rectificado esto con la publicación de estas modificaciones a NIC 36.

Las modificaciones a NIC 36 elimina el requerimiento de revelar el importe recuperable de cada unidad generadora de efectivo (grupo de unidades) para las cuales el importe en libros de la plusvalía o activos intangibles con vida útil indefinida asignados a esa unidad (o grupo de unidades) es significativo comparado con el importe en libros total de la plusvalía o activos intangibles con vida útil indefinida de la entidad. Las modificaciones exigen que una entidad revele el importe recuperable de un activo individual (incluyendo la plusvalía) o una unidad generadora de efectivo para la cual la entidad ha reconocido o revertido un deterioro durante el período de reporte. Una

entidad debe revelar información adicional acerca del valor razonable menos costos de venta de un activo individual, incluyendo la plusvalía, o una unidad generadora de efectivo para la cual la entidad ha reconocido o revertido una pérdida por deterioro durante el período de reporte, incluyendo: (i) el nivel de la jerarquía de valor razonable (de NIIF 13) dentro de la cual está categorizada la medición del valor razonable; (ii) las técnicas de valuación utilizadas para medir el valor razonable menos los costos de venta; (iii) los supuestos claves utilizados en la medición del valor razonable categorizado dentro de “Nivel 2” y “Nivel 3” de la jerarquía de valor razonable. Además, una entidad debe revelar la tasa de descuento utilizada cuando una entidad ha reconocido o revertido una pérdida por deterioro durante el período de reporte y el importe recuperable está basado en el valor razonable menos los costos de ventas determinado usando una técnica de valuación del valor presente.

Las modificaciones deben ser aplicadas retrospectivamente para períodos anuales que comiencen en o después del 1 de enero de 2014. Se permite la aplicación anticipada.

Modificaciones a NIC 39 – Novación de derivados y continuación de la contabilidad de cobertura

Esta modificación permite la continuación de la contabilidad de cobertura (bajo NIC 39 y el próximo capítulo sobre contabilidad de cobertura en NIIF 9) cuando un derivado es novado a una contraparte central y se cumplen ciertas condiciones. Una novación indica un evento donde las partes originales a un derivado acuerdan que una o más contrapartes de compensación reemplazan a su contraparte original para convertirse en la nueva contraparte para cada una de las partes.

Para aplicar las modificaciones y continuar con contabilidad de cobertura, la novación a una parte central debe ocurrir como consecuencia de una ley o regulación o la introducción de leyes o regulaciones. Las modificaciones deben ser aplicadas para períodos anuales que comiencen en o después del 1 de enero de 2014. Se permite la aplicación anticipada.

CINIIF 21 “Gravámenes”

Esta nueva interpretación proporciona guías sobre cuando reconocer un pasivo por un gravamen impuesto por un gobierno, tanto para gravámenes que se contabilizan de acuerdo con NIC 37 Provisiones, Pasivos Contingentes y Activos Contingentes y para aquellos cuya oportunidad e importe del gravamen es cierto.

Esta interpretación define un gravamen como “un flujo de salida de recursos que involucran beneficios económicos futuros que son impuestos por gobiernos sobre las entidades en conformidad con la legislación”. Los impuestos dentro del alcance de NIC 12 Impuesto a las Ganancias son excluidos del alcance así como también las multas y sanciones. Los pagos a los gobiernos por servicios o la adquisición de un activo bajo un acuerdo contractual también quedan fuera del alcance. Es decir, el gravamen debe ser una transferencia no recíproca a un gobierno cuando la entidad que paga el gravamen no recibe bienes o servicios específicos a cambio. Para propósitos de la interpretación, un “gobierno” se define en conformidad con NIC 20 Contabilización de las Subvenciones de Gobierno y Revelaciones de Asistencia Gubernamental. Cuando una entidad actúa como un agente de un gobierno para cobrar un gravamen, los flujos de caja cobrados de la agencia están fuera del alcance de la Interpretación.

La Interpretación identifica el evento que da origen a la obligación para el reconocimiento de un pasivo como la actividad que gatilla el pago del gravamen en conformidad con la legislación pertinente. La interpretación entrega guías sobre el reconocimiento de un pasivo para pagar gravámenes: (i) el pasivo se reconoce progresivamente si el evento que da origen a la obligación ocurre durante un período de tiempo; (ii) si una obligación se gatilla al alcanzar un umbral mínimo, el pasivo se reconoce cuando el umbral mínimo es alcanzado. La Interpretación es aplicable retrospectivamente para períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2014.

NOTA 4 - Políticas contables significativas

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de los presentes estados financieros. Tal como lo requiere NIC 1, estas políticas han sido diseñadas en función de las NIIF vigentes al 31 de diciembre de 2013, aplicadas de manera uniforme a todos los períodos que se presentan en estos estados financieros.

a) Transacciones con Partes Relacionadas

La Sociedad revela en notas a los estados financieros las transacciones y saldos con partes relacionadas. Conforme a lo instruido en las Norma Internacional de Contabilidad (NIC) 24, se ha informado separadamente las transacciones de las empresas relacionadas, el personal clave de la Administración de la entidad y otras partes relacionadas.

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

b) Moneda de presentación y moneda funcional

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

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

c) Conversión de saldos en unidades de fomento

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, y 1 de enero de 2012, los tipos de cambio de las monedas son los siguientes:

| | 31.12.2013 | 31.12.2023 (\$ pesos chilenos) | 01.01.2012 |
|--------------------------|------------|-----------------------------------|------------|
| Unidades de Fomento (UF) | 23.309,56 | 22.840,75 | 22.296,96 |

d) Criterios de Valorización de Activos y Pasivos Financieros

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Al 1 de enero y 31 de diciembre de 2013 y 2012, la Sociedad tiene cuentas comerciales por cobrar y cuentas por cobrar a empresas relacionadas que se presentan en Notas 8 y 9, respectivamente.

Al 1 de enero y 31 de diciembre de 2013 y 2012, la Sociedad tiene pasivos medidos a costo amortizado que se detallan en Nota 15.

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

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

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

Al 1 de enero y 31 de diciembre de 2013 y 2012, la Sociedad presenta activos financieros a valor razonable con cambios en resultados detallado en la Nota 7.

Al 1 de enero y 31 de diciembre de 2013 y 2012, la Sociedad no mantiene pasivos medidos a valor razonable.

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

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

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

Al 1 de enero y 31 de diciembre de 2013 y 2012, la Sociedad presenta activos financieros a valor razonable con cambios en resultados detallado en Nota 7.

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

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

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

Al 1 de enero y 31 de diciembre de 2013 y 2012, la Sociedad tiene cuentas comerciales por cobrar y cuentas por cobrar a empresas relacionadas que se presentan en Notas 8 y 9, respectivamente.

■ **Préstamos que devengan intereses**

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

Al 1 de enero y 31 de diciembre de 2013 y 2012, la Sociedad tiene préstamos que devengan intereses que se presentan en Nota 15.

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

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

Al 1 de enero y 31 de diciembre de 2013 y 2012, la Sociedad tiene cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar que se presentan en Nota 16.

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.

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

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

Al 1 de enero y 31 de diciembre de 2013 y 2012, el movimiento de deterioro en los clientes y cuentas por cobrar se presenta en Nota 8 e).

f) Deterioro de Activos no Financieros

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

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

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

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

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

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

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

Al 1 de enero y 31 de diciembre de 2013 y 2012, la Sociedad no mantiene Activos no financieros con deterioro.

g) Propiedades, Plantas y Equipos

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

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

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

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 |

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

h) Propiedades de Inversión

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

Las propiedades de inversión se valorizan según el modelo de costo. Para ello, con posterioridad al reconocimiento inicial, las propiedades de inversión se valorizan a su costo menos su depreciación acumulada y las pérdidas por deterioro de valor que, en su caso, hayan experimentado. Las propiedades de inversión, excluidos los terrenos, se deprecian linealmente de acuerdo a los años de vida útil.

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

| <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.

Las provisiones son reconocidas cuando:

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

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

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

j) Beneficios a los Empleados

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

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

k) Impuesto a las Ganancias e Impuestos Diferidos

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

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

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

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

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

Con fecha 27 de septiembre de 2012, se publicó en el Diario Oficial la Ley N°20.630, en la que se aumenta la tasa de Primera Categoría. La tasa vigente para el año calendario 2012 se fijó transitoriamente en un 18,5% (Ley de financiamiento de la construcción), por lo que con la vigencia de la nueva ley, esta última tasa no se aplicará, rigiendo para el año 2012 y los siguientes un 20% como tasa permanente.

l) Reconocimiento de Ingresos, Gastos Operacionales y Financieros

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

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

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

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

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

m) Arrendamientos

■ Cuando la Sociedad es el arrendatario - arrendamiento financiero

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

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

Los bienes arrendados bajo régimen financiero, corresponden a terrenos y bienes raíces, la reconciliación de los pagos mínimos de arrendamiento financiero se presentan en Nota 14 (f).

■ Cuando la Sociedad es el arrendador - arrendamiento operativo

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

Los bienes arrendados bajo régimen operativo, corresponden a terrenos y bienes raíces, la reconciliación de los pagos mínimos de arrendamiento operativo se presentación en Nota 14.

Adicionalmente la Sociedad mantiene contratos de subarrendamiento, los que se clasifican bajo régimen operativo, corresponden a terrenos y bienes raíces, conforme a lo indicado en Nota 14, se valorizan al modelo de costo.

n) Efectivo y Equivalentes al Efectivo

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

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.

o) Bases de Conversión

Los activos y pasivos mantenidos en Unidades de Fomento (UF), han sido convertidos a pesos chilenos considerando el valor de dicha unidad que es de \$23.309,56 por UF al 31 de diciembre de 2013 y de \$22.840,75 por UF al 31 de diciembre de 2012.

p) Segmentos

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

Un segmento del negocio es un grupo de activos y operaciones encargadas de suministrar productos o servicios sujetos a riesgo y rendimientos, diferentes a los otros segmentos del negocio. Un segmento geográfico está encargado de proporcionar productos o servicios en un entorno económico concreto sujeto a riesgos y rendimientos diferentes a los otros segmentos que operan en otros entornos económicos. La Sociedad centraliza sus operaciones en una sola línea de negocios, por lo tanto sus ingresos y respectivos costos son generados por una única línea de negocios.

- Arriendos inmobiliarios.

q) Uso de Estimaciones y Juicios

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

Las estimaciones y supuestos relevantes son revisados regularmente por la Alta Administración de la Sociedad a fin de cuantificar algunos activos, pasivos, ingresos, gastos e incertidumbres. Las revisiones de las estimaciones contables son reconocidas en el período en que la estimación es revisada y en cualquier período futuro afectado. En particular, la información sobre áreas más significativas de estimación de incertidumbres y juicios críticos en la aplicación de políticas contables que tienen el efecto más importante sobre los montos reconocidos en los estados financieros son los siguientes:

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

r) Clasificación de Saldos en Corrientes y no Corrientes

En el estado de situación financiera, los saldos se clasifican en función de sus vencimientos, es decir, como corrientes aquellos con vencimiento igual o inferior a doce meses y como no corrientes, aquellos con vencimiento superior a dicho período. Adicionalmente, se considera en la clasificación de un activo como corriente, la expectativa o intención de la Administración de venderlo o consumirlo en el ciclo de operación de la Sociedad.

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

s) Distribución de Dividendos

De acuerdo a lo establecido en la Ley N°18.046, salvo acuerdo diferente adoptado en Junta Ordinaria de Accionista por unanimidad de las acciones emitidas, cuando existe utilidad la Sociedad destina a lo menos el 30% de la misma al reparto de dividendos. La Junta de Accionistas decidió no repartir dividendos en el período 2013.

t) Compensación de Saldos y Transacciones

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

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

u) Ganancia por Acción

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

v) Estados de flujos de efectivo

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

- a) **Flujos de efectivo:** las entradas y salidas de efectivo y de efectivo equivalentes, entendiendo por éstas las inversiones a corto plazo de gran liquidez y con bajo riesgo de cambios en su valor, tales como: efectivo en caja y otras inversiones a corto plazo de alta liquidez.
- b) **Actividades operacionales:** corresponden a las actividades normales que constituyen la principal fuente de ingresos ordinarios realizados 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.

NOTA 5 - 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 2012 y 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 y la letra (e) presenta conciliación de estado de flujo de efectivo.

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 fecha de adopción de las NIIF por la Sociedad es el 1 de enero de 2013.

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.

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.

■ 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.

■ Efectos por Impuestos Diferidos por Ajustes a NIIF

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).

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 M\$ | Efecto de la transición a las IFRS M\$ | Saldos bajo IFRS al 01.01.2012 M\$ | N° de ajuste |
|---|---|---|---|-----------------|
| 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 | |
| | <hr/> | <hr/> | <hr/> | |
| Total activos corrientes | 2.811.089 | (27.689) | 2.783.400 | |
| | <hr/> | <hr/> | <hr/> | |
| 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 | (66.469.088) | 374.939 | 3 |
| Propiedad de inversión | - | 85.405.358 | 85.405.358 | 3 y 4 |
| Activos por impuestos diferidos | 23.230 | - | 23.230 | |
| | <hr/> | <hr/> | <hr/> | |
| Total activos no corrientes | 66.881.913 | 18.934.707 | 85.816.620 | |
| | <hr/> | <hr/> | <hr/> | |
| Total activos | 69.693.002 | 18.907.018 | 88.600.020 | |
| | <hr/> <hr/> | <hr/> <hr/> | <hr/> <hr/> | |

| 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 | 9.754.963 | 17.789.930 | 27.544.893 | 1,2 y 4 |
| Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora | 47.698.580 | 17.789.930 | 65.488.510 | |
| Participaciones no controladoras | - | - | - | |
| Total patrimonio | 47.698.580 | 17.789.930 | 65.488.510 | |
| Total pasivos y patrimonio neto | 69.693.002 | 18.907.018 | 88.600.020 | |

b) Balance al 31 de diciembre de 2012

| Activos | Saldos bajo PCGA al 31.12.2012 M\$ | Efecto de la transición a las IFRS M\$ | Saldos bajo IFRS al 31.12.2012 M\$ | N° de ajuste |
|---|---|---|---|-------------------------|
| 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 | 92.821 | - | 92.821 | |
| Total activos corrientes | 1.238.755 | (33.149) | 1.205.606 | |
| 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 | (67.270.085) | 387.590 | 3, 5 y 6 |
| Propiedad de inversión | - | 84.229.654 | 84.229.654 | 3, 4, 5 y 6 |
| Activos por impuestos diferidos | 33.815 | - | 33.815 | |
| Total activos no corrientes | 67.745.023 | 16.957.968 | 84.702.991 | |
| Total activos | 68.983.778 | 16.924.819 | 85.908.597 | |

| Pasivos | Saldos bajo PCGA al 31.12.2012 M\$ | Efecto de la transición a las IFRS M\$ | Saldos bajo IFRS al al 31.12.2012 M\$ | N° de ajuste |
|--|---|---|--|-------------------------|
| 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 | 99.682 | - | 99.682 | |
| Otros pasivos no financieros | 552.876 | - | 552.876 | |
| Total pasivos corrientes | 7.041.474 | - | 7.041.474 | |
| 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 acumuladas | 12.929.865 | 16.475.780 | 29.405.645 | 1, 2, 4, 5, 6 y 7 |
| 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 | 68.983.778 | 16.924.819 | 85.908.597 | |

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 |
| 6 | Recálculo depreciación acumulada | 1.997.398 |
| 7 | Recálculo impuestos diferidos | (1.117.087) |
| | 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 | (33.149) |
| 2 | Eliminación de intangibles que no califican como activos | (1.563) |
| 4 | Retasación de propiedades de inversión | 16.938.872 |
| 5 | Reverso de corrección monetaria de propiedades, plantas y equipos, propiedades de inversión y patrimonio | (1.470.190) |
| 6 | Recalculo depreciación | 1.490.849 |
| 7 | Recálculo impuestos diferidos | (1.245.855) |
| | Monto de ajustes | 15.678.964 |
| | Patrimonio neto conforme a NIIF al 31.12.2012 | 67.349.262 ===== |

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

| <u>Conciliación al 31 de diciembre de 2012</u> | <u>Efectivo y equivalente de efectivo M\$</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) |
| | <hr/> |
| Aumento (disminución) neto de efectivo y efectivo equivalente | (726.406) |
| Saldo inicial de efectivo y efectivo equivalente | <hr/> 969.822 <hr/> |
| Efectivo y equivalente de efectivo de acuerdo a NIIF | 243.416 ===== |

f) Exenciones a la aplicación retroactiva

1.- Combinaciones de negocios:

Esta exención no es aplicable.

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 es aplicable.

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 es aplicable.

8.- Transacciones con pagos basados en acciones:

Esta exención no es aplicable.

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 es aplicable.

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.

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 eliminación 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.

NOTA 6 – Información financiera por segmento

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

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

| | 31.12.2013 | 31.12.2012 |
|--|--------------------|-------------------|
| | M\$ | M\$ |
| a) Información general sobre estados de resultados: | | |
| Ingresos de actividades ordinarias | 7.291.258 | 6.962.141 |
| Costos de ventas | (1.938.178) | (1.799.460) |
| Ganancia bruta | 5.353.080 | 5.162.681 |
| Gastos de administración | (955.469) | (1.107.479) |
| Ingresos financieros | 23.730 | 21.855 |
| Costos financieros | (434.298) | (763.054) |
| Otros gastos, por función | (44.271) | (151.707) |
| Resultado por unidades de reajuste | (278.684) | (277.590) |
| Ganancia, antes de impuestos | 3.664.088 | 2.884.706 |
| Beneficio (gasto) por impuestos a las ganancias | 314.715 | (1.023.954) |
| Ganancia | 3.978.803 | 1.860.752 |
| b) Información general sobre estados de situación: | | |
| Activos Corrientes Totales | 5.475.623 | 1.205.606 |
| Activos No Corrientes Totales | 97.246.457 | 84.702.991 |
| Total activos | 102.722.080 | 85.908.597 |
| Pasivos Corrientes Totales | 1.701.232 | 7.041.474 |
| Pasivos No Corrientes Totales | 29.692.783 | 11.517.861 |
| Total pasivos | 31.394.015 | 18.559.335 |
| Patrimonio Total | 71.328.065 | 67.349.262 |
| Patrimonio Total | 71.380.008 | 67.349.262 |
| Total patrimonio neto y pasivos | 102.722.080 | 85.908.597 |

NOTA 7 - Efectivo y equivalentes al efectivo

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

| | <u>31.12.2013</u> | <u>31.12.2012</u> | <u>01.01.2012</u> |
|--|-------------------|-------------------|-------------------|
| | M\$ | M\$ | M\$ |
| Bancos (a) | 62.185 | 33.062 | 19.290 |
| Fondos mutuos (b) | 4.506.525 | 210.354 | 950.532 |
| | ----- | ----- | ----- |
| Totales efectivo y equivalente al efectivo | 4.568.710 | 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>31.12.2013</u> | <u>31.12.2012</u> | <u>01.01.2012</u> |
|-----------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| | M\$ | M\$ | M\$ |
| Banco de Chile | 47.312 | 25.564 | 7.250 |
| Banco Santander | 688 | 6.254 | 11.364 |
| Banco Estado | 14.185 | 1.244 | 676 |
| | ----- | ----- | ----- |
| Totales | 62.185 | 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>31.12.2013</u> | <u>31.12.2012</u> | <u>01.01.2012</u> |
|--|------------------|--------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| | | \$ | M\$ | M\$ | M\$ |
| Banchile Fondos Mutuos Liquidez 2000 | 17.042,3686 | 2.350,9560 | - | 40.066 | - |
| Banchile Fondos Mutuos Liquidez Full | 745.206,0269 | 1.354,2947 | 1.009.225 | 170.288 | - |
| Banchile Fondos Mutuos Cash 1 | 894.939,2200 | 1.062,1200 | - | - | 950.532 |
| Santander Fondo Mutuos Monetario Ejecutiva | 2.946.538,1633 | 1.186,9184 | 3.497.300 | | |
| | | | ----- | ----- | ----- |
| Totales | | | 4.506.525 | 210.354 | 950.532 |
| | | | ===== | ===== | ===== |

NOTA 8 - Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar

a) La composición de los deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, neto, de la evaluación de deterioro al 31 de diciembre de 2013 y 31 de diciembre y 1 de enero de 2012, es la siguiente:

| <u>Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, neto</u> | <u>31.12.2013</u> | <u>Corrientes</u> <u>31.12.2012</u> | <u>01.01.2012</u> |
|---|-------------------|--|-------------------|
| | M\$ | M\$ | M\$ |
| Arrendos por cobrar | 483.230 | 451.608 | 523.534 |
| Otros documentos por cobrar | 24.973 | 15.567 | - |
| | <u> </u> | <u> </u> | <u> </u> |
| Totales deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, neto | 508.203 | 467.175 | 523.534 |
| | ===== | ===== | ===== |

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

| <u>Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, bruto</u> | <u>31.12.2013</u> | <u>Corrientes</u> <u>31.12.2012</u> | <u>01.01.2012</u> |
|--|-------------------|--|-------------------|
| | M\$ | M\$ | M\$ |
| Arrendos por cobrar | 568.807 | 594.064 | 622.540 |
| Otros documentos por cobrar | 24.973 | 15.567 | - |
| | <u> </u> | <u> </u> | <u> </u> |
| Totales deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, bruto | 593.780 | 609.631 | 622.540 |
| | ===== | ===== | ===== |

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

| | <u>31.12.2013</u> | <u>31.12.2012</u> | <u>01.01.2012</u> |
|---|-------------------|-------------------|-------------------|
| | M\$ | M\$ | M\$ |
| Vencimiento menor de tres meses | 467.283 | 364.618 | 457.710 |
| Vencimiento entre tres y seis meses | 32.600 | 63.386 | 82.485 |
| Vencimiento entre seis y doce meses | 45.031 | 100.212 | 31.712 |
| | <u> </u> | <u> </u> | <u> </u> |
| Totales deudores comerciales y otras cuentas por cobrar | 544.914 | 528.216 | 571.907 |
| | ===== | ===== | ===== |

d) La estratificación de la cartera securitizada y no securitizada por tramos de mora al 31 de diciembre del 2013, 31 de diciembre del 2012 y 1 de enero del 2012 es la siguiente:

| Tramo de morosidad al 31.12.2013 | CARTERA NO SECUTIRIZADA | | | | CARTERA SECUTIRIZADA | | | | Monto total cartera bruta |
|----------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|---------------------------|
| | N° clientes cartera no repactada | Monto cartera no repactada bruta | N° clientes cartera repactada | Monto cartera repactada bruta | N° clientes cartera no repactada | Monto cartera no repactada bruta | N° Clientes cartera repactada | Monto Cartera repactada bruta | |
| Al día | 37 | 48.866 | - | - | - | - | - | - | 48.866 |
| 1-30 días | 74 | 322.385 | - | - | - | - | - | - | 322.385 |
| 31-60 días | 38 | 135.126 | - | - | - | - | - | - | 135.126 |
| 61-90 días | 22 | 9.772 | - | - | - | - | - | - | 9.772 |
| 91-120 días | 22 | 17.964 | 5 | 6.406 | - | - | - | - | 24.370 |
| 121-150 días | 21 | 5.629 | - | - | - | - | - | - | 5.629 |
| 151-180 días | 10 | 2.601 | - | - | - | - | - | - | 2.601 |
| 181-210 días | 5 | 495 | - | - | - | - | - | - | 495 |
| 211-250 días | 16 | 1.347 | - | - | - | - | - | - | 1.347 |
| > 250 días | 41 | 43.189 | - | - | - | - | - | - | 43.189 |
| Total | 286 | 587.374 | 5 | 6.406 | - | - | - | - | 593.780 |

| Tramo de morosidad al 31.12.2012 | CARTERA NO SECUTIRIZADA | | | | CARTERA SECUTIRIZADA | | | | Monto total cartera bruta |
|----------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|---------------------------|
| | N° Clientes cartera no repactada | Monto cartera no repactada bruta | N° clientes cartera repactada | Monto cartera repactada bruta | N° Clientes cartera no repactada | Monto cartera no repactada bruta | N° Clientes cartera repactada | Monto cartera repactada bruta | |
| Al día | 62 | 81.414 | - | - | - | - | - | - | 81.414 |
| 1-30 días | 50 | 267.551 | - | - | - | - | - | - | 267.551 |
| 31-60 días | 63 | 48.144 | - | - | - | - | - | - | 48.144 |
| 61-90 días | 48 | 48.923 | - | - | - | - | - | - | 48.923 |
| 91-120 días | 46 | 13.583 | - | - | - | - | - | - | 13.583 |
| 121-150 días | 42 | 35.122 | - | - | - | - | - | - | 35.122 |
| 151-180 días | 31 | 14.682 | - | - | - | - | - | - | 14.682 |
| 181-210 días | 35 | 11.225 | - | - | - | - | - | - | 11.225 |
| 211-250 días | 36 | 16.237 | - | - | - | - | - | - | 16.237 |
| > 250 días | 63 | 72.750 | - | - | - | - | - | - | 72.750 |
| Total | 476 | 609.631 | - | - | - | - | - | - | 609.631 |

| Tramo de morosidad al 01.01.2012 | CARTERA NO SECUTIRIZADA | | | | CARTERA SECUTIRIZADA | | | | Monto total cartera bruta |
|----------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|---------------------------|
| | N° clientes cartera no repactada | Monto cartera no repactada bruta | N° clientes cartera repactada | Monto cartera repactada bruta | N° clientes cartera no repactada | Monto cartera no repactada bruta | N° clientes cartera repactada | Monto cartera repactada bruta | |
| Al día | 47 | 50.633 | - | - | - | - | - | - | 50.633 |
| 1-30 días | 143 | 343.535 | - | - | - | - | - | - | 343.535 |
| 31-60 días | 95 | 51.593 | - | - | - | - | - | - | 51.593 |
| 61-90 días | 80 | 62.582 | - | - | - | - | - | - | 62.582 |
| 91-120 días | 64 | 32.633 | - | - | - | - | - | - | 32.633 |
| 121-150 días | 64 | 12.532 | - | - | - | - | - | - | 12.532 |
| 151-180 días | 31 | 37.320 | - | - | - | - | - | - | 37.320 |
| 181-210 días | 25 | 12.893 | - | - | - | - | - | - | 12.893 |
| 211-250 días | 33 | 11.504 | - | - | - | - | - | - | 11.504 |
| > 250 días | 110 | 7.315 | - | - | - | - | - | - | 7.315 |
| Total | 692 | 622.540 | - | - | - | - | - | - | 622.540 |

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

| Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar | Número de clientes en cartera | | |
|---|--------------------------------------|-------------------|-------------------|
| | 31.12.2013 | 31.12.2012 | 01.01.2012 |
| Arriendos por cobrar y otros documentos por cobrar | 99 | 106 | 94 |
| Totales deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, neto | 99 | 106 | 94 |

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

| Deterioro por deudas incobrables | 31.12.2013 | 31.12.2012 | 01.01.2012 |
|---|-------------------|-------------------|-------------------|
| | M\$ | M\$ | M\$ |
| Saldo inicial | (142.456) | (99.006) | (99.006) |
| Deterioro del período | - | (43.450) | - |
| Utilización del período | 56.879 | - | - |
| Saldo final | (85.577) | (142.456) | (99.006) |

Provisión de incobrabilidad acumulada al 31.12.2013

| Cartera no repactada | Cartera repactada | Castigos del periodo | Recuperos del periodo |
|-----------------------------|--------------------------|-----------------------------|------------------------------|
| M\$ | M\$ | M\$ | M\$ |
| 79.172 | 6.405 | (45.565) | 102.444 |

Provisión de incobrabilidad acumulada al 01.10.2013 al 31.12.2013

| Cartera no repactada | Cartera repactada | Castigos del periodo | Recuperos del periodo |
|-------------------------------|--------------------------|-----------------------------|------------------------------|
| entre el 01.10.2013 al | M\$ | M\$ | M\$ |
| 31.12.2013 | M\$ | M\$ | M\$ |
| (16.972) | 6.405 | (5.722) | 16.289 |

Provisión de incobrabilidad acumulada al 30.09.2013

| Cartera no repactada | Cartera repactada | Castigos del periodo | Recuperos del periodo |
|-----------------------------|--------------------------|-----------------------------|------------------------------|
| M\$ | M\$ | M\$ | M\$ |
| 94.144 | - | (37.648) | 83.960 |

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

La Sociedad no tiene activos obtenidos tomando el control de garantías y otras mejoras crediticias obtenidas al 31 de diciembre 2013 y 2012, y 1 de enero de 2012.

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

La Sociedad no tiene garantías y mejoras crediticias pignoradas como garantía relacionadas con activos financieros vencidos y no pagados pero no deteriorados al 31 de diciembre 2013 y 2012, y 1 de enero de 2012.

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

La Sociedad aplica una tasa del 100% de los tramos de morosidad superior a 90 días al 31 de diciembre 2013 y 2012, y 1 de enero de 2012.

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

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

La Sociedad no tiene deudas comerciales protestadas o en cobranza judicial al 31 de diciembre de 2013 y 2012, y 1 de enero de 2012.

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

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

La Sociedad no tiene deudas comerciales con cartera repactada al 31 de diciembre y 2012, y 1 de enero de 2012.

NOTA 8 - Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar

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>31.12.2013</u> M\$ | <u>Corriente</u> <u>31.12.2012</u> M\$ | <u>01.01.201</u> <u>2</u> M\$ |
|--------------------------------|---------------------------------|----------------------------------|---|--------------------------|--|-------------------------------------|
| 5.898.685-2 | Juan Pablo del Rfo 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 | 26.271 | 26.272 | - |
| 96.792.430-K | Sodimac S.A. | Relacionada del controlador | Chile | 193.370 | 327.511 | 194.314 |
| 82.995.700-0 | Dercocenter S.A. | Relacionada del controlador | Chile | - | 14.530 | - |
| | Totales | | | 219.641 | 396.428 | 194.314 |
| | | | | ===== | ===== | ===== |

b) Cuentas por pagar a entidades relacionadas

| Rut entidad relacionada | Entidad relacionada | Naturaleza de la relación | País donde está establecida la entidad relacionada | 31.12.2013 | | 31.12.2012 | | 01.01.2012 | |
|-------------------------|--|-----------------------------|--|---------------|------------------|---------------|------------------|---------------|------------------|
| | | | | Corriente M\$ | No corriente M\$ | Corriente M\$ | No corriente M\$ | Corriente M\$ | No corriente M\$ |
| 76.053.885-K | Dercorp S.A. (DT Denco) | Relacionada del controlador | Chile | (47) | - | 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 | Denco S.A. | Relacionada del controlador | Chile | 63.522 | - | 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 | 53.567 | - | 52.490 | - | - | - |
| 76.156.949-K | DT Rigel S.A. | Relacionada del controlador | Chile | - | - | 33 | - | - | - |
| 76.116.901-7 | Asesorías Positano Ltda. | Relacionada del controlador | Chile | - | - | - | - | - | - |
| 78.029.360-8 | Delarte Ltda. | Relacionada del controlador | Chile | 2.331 | - | - | - | - | - |
| 96.792.430-K | Sodimac S.A. | Relacionada del controlador | Chile | 22.936 | - | - | - | - | - |
| | Totales | | | 144.640 | - | 3.882.845 | - | 6.610.273 | - |

Al 31 de diciembre de 2013, la Sociedad presenta cuentas por pagar en pesos chilenos que incluyen los respectivos reajustes devengados de acuerdo a la variación de la Unidad de Fomento, para las cuales no existen garantías otorgadas respecto del cumplimiento de tales obligaciones.

NOTA 10 - Transacciones con entidades relacionadas más significativas

A continuación se presentan las transacciones más significativas efectuadas con entidades relacionadas por el período de doce meses comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2013 y sus efectos en resultados:

| Rut | Entidad relacionada | Naturaleza de la relación | Descripción de la transacción | 31.12.2013 | | 31-12-2012 | |
|--------------|------------------------------|-----------------------------|-----------------------------------|--------------|----------------------|-------------|----------------------|
| | | | | Monto | Efecto en resultados | Monto | Efecto en resultados |
| | | | | | (cargo)/abono | | (cargo)/abono |
| | | | | M\$ | M\$ | M\$ | M\$ |
| 76.053.885-K | Dercorp S.A. | Relacionada del controlador | Obtención de préstamo | 7.701.881 | (134.355) | 6.268.194 | - |
| | | | Pago de préstamos | (11.577.628) | - | | |
| | | | Devolución de préstamo | - | - | (3.064.901) | - |
| 76.156.962-7 | Inversiones Alcohuzar Ltda. | Relacionada del controlador | Obtención de préstamo | 1.354 | (1.077) | | |
| | | | Pago de préstamos | (277) | - | (93) | - |
| | | | Traspaso de deuda | - | - | 52.582 | - |
| 76.156.949-K | DT Rigel S.A. | Relacionada del controlador | Pago de préstamos | (33) | - | | |
| | | | Préstamo obtenido | - | - | 33 | - |
| 82.995.700-0 | Dercocenter S.A. | Relacionada del controlador | Arrendos cobrados | 96.239 | 88.124 | 271.350 | 271.350 |
| | | | Recaudación de arrendos | 110.769 | - | | |
| | | | Prestación de servicios obtenidos | 383 | (383) | | |
| | | | Pago de prestación de servicios | (383) | - | | |
| | | | Pago de préstamos obtenidos | - | - | (40.632) | - |
| | | | Reajustes pagados | - | - | - | (996) |
| 96.792.430-K | Sodimac S.A. | Relacionada del controlador | Arrendos cobrados | 2.308.167 | 2.110.295 | 2.302.992 | 2.302.992 |
| | | | Recaudación de arrendos | 2.442.308 | - | | |
| | | | Productos y Serv. obtenidos | 38.819 | (38.819) | | |
| | | | Pago de prod. y serv obtenidos | 16.173 | - | | |
| | | | Compras | - | - | (27.609) | (27.609) |
| 76.116.901-7 | Asesorías Positano Ltda. | Relacionada del controlador | Asesorías | 13.835 | (13.835) | | |
| | | | Pago de asesorías | (11.504) | - | | |
| 78.029.360-8 | Delartes Ltda. | Relacionada del controlador | Asesorías | 13.835 | (13.835) | | |
| | | | Pago de asesorías | (11.504) | - | | |
| 94.141.000-6 | Derco S.A. | Relacionada del controlador | Obtención de préstamo | 597.451 | (23.113) | 817.875 | - |
| | | | Pago de préstamos | (610.050) | - | | |
| | | | Arrendos cobrados | 2.360.666 | 2.162.416 | 1.352.774 | 1.352.774 |
| | | | Recaudación de arrendos | 2.347.809 | - | | |
| | | | Devolución de préstamo | - | - | (1.606.772) | |
| | | | Reajustes pagados | - | - | - | (43.295) |
| 65.016.417-2 | Fundación Ilumina | Relacionada del controlador | Pago de préstamos realizados | 17.000 | - | 17.000 | - |
| 76.156.638-5 | Inversiones D y D Tres Ltda. | Relacionada del controlador | Pago de préstamos realizados | 2.790 | - | | |
| | | | | - | - | 2.789 | - |
| 76.156.954-6 | Inversiones Espoz Ltda. | Relacionada del controlador | Pago de préstamos realizados | 4.326 | - | | |

| Rut | Entidad relacionada | Naturaleza de la relación | Descripción de la transacción | 31.12.2013 | | 31-12-2012 | |
|--------------|--|-----------------------------|-------------------------------|-------------|----------------------|-------------|----------------------|
| | | | | Monto | Efecto en resultados | Monto | Efecto en resultados |
| | | | | M\$ | (cargo)/abono | M\$ | (cargo)/abono |
| 76.119.718-5 | Inmob. Nueva Costanera Ltda | Relacionada del controlador | Préstamo otorgado | - | - | 4.326 | - |
| | | | Obtención de préstamo | 6.869.332 | - | - | - |
| | | | Pago de préstamos | (6.869.332) | - | - | - |
| 5.898.685-2 | Juan Pablo Del Rio Goude | Director | Pago de préstamos realizados | 4.000 | - | - | - |
| | | | Préstamo otorgado | - | - | 16.000 | - |
| | | | Reajustes percibidos | - | - | 1 | 1 |
| | | | Devolución de préstamo | - | - | (12.001) | - |
| 6.888.500-0 | Carolina del Rio | Director | Préstamos otorgados | - | - | 10.000 | - |
| | | | Pago préstamos otorgados | - | - | (10.003) | - |
| 76.143.832.8 | Sociedad Inmobiliaria Vespucio S.A: | Relacionada del controlador | Pago préstamos otorgados | - | - | (11.204) | - |
| 76.762.660-8 | Sociedad Comercial de Vehículos S.A: | Relacionada del controlador | Pago préstamos obtenidos | - | - | (2.899.704) | - |
| 93.061.000-3 | Industria Automotriz Frañcomecánica S.A. | Relacionada del controlador | Pago préstamos obtenidos | - | - | (1.859.072) | - |
| | | | Reajustes pagados | - | - | - | (45.573) |
| 76.058.268-9 | DT Inmobiliaria S.A. | Matriz | Préstamo obtenidos | - | - | 16 | - |
| | | | Pago préstamos obtenidos | - | - | (16) | - |
| | | | Préstamo otorgado | - | - | 26.272 | - |
| 96.587.670-7 | Comessa S.A. | Relacionada del controlador | Reconocimiento en SIV | - | - | (356.561) | - |
| | | | Reajustes devengados | - | - | - | (2.946) |
| 79.876.150-1 | Inversiones Carrera Ltda. | Relacionada del controlador | Pago préstamos obtenidos | - | - | (766) | - |
| | | | Préstamo obtenidos | - | - | 51.999 | - |

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 2013 corresponden a M\$275.478, 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:

| Cargo | N° de ejecutivos | Remuneraciones |
|-------------------|------------------|----------------|
| Directores | 2 | M\$ 41.387 |
| Ejecutivos claves | 5 | 214.091 |

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 de 2013 y 2012, 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.

NOTA 11 - Impuesto a las ganancias e impuestos diferidos

a) Información General

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, 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 2013 y 2012, y 1 de enero de 2012, la Sociedad presenta en este rubro el siguiente detalle:

| | <u>31.12.2013</u> M\$ | <u>31.12.2012</u> M\$ | <u>01.01.2012</u> M\$ |
|-------------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Pagos provisionales mensuales | 175.669 | 67.540 | 23.647 |
| IVA crédito fiscal | - | - | 120.921 |
| Otros créditos (*) | - | 25.281 | 36.598 |
| | <hr/> | <hr/> | <hr/> |
| Totales | 175.669 | 92.821 | 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 2013 y 2012, y 1 de enero de 2012, la Sociedad presenta en este rubro el siguiente detalle:

| | <u>31.12.2013</u> M\$ | <u>31.12.2012</u> M\$ | <u>01.01.2012</u> M\$ |
|---|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| IVA débito fiscal | 17.783 | 84.119 | - |
| Retención impuesto segunda categoría | 535 | 1.089 | 1.309 |
| Impuesto único | 2.591 | 2.557 | 2.312 |
| Provisión pagos provisionales mensuales | 7.357 | 11.917 | 15.915 |
| | <hr/> | <hr/> | <hr/> |
| Totales | 28.266 | 99.682 | 19.536 |
| | ===== | ===== | ===== |

d) Provisión de impuesto a la renta

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, y 1 de enero de 2012, 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>31.12.2013</u> M\$ | <u>31.12.2012</u> M\$ | <u>01.01.2012</u> M\$ |
|-----------------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Provisión por impuesto a la renta | 625.384 | 288.845 | 126.435 |
| Contribuciones de bienes raíces | (575.290) | (288.845) | (126.435) |
| | <hr/> | <hr/> | <hr/> |
| Gasto por impuesto a la renta | 50.094 | - | - |
| | ===== | ===== | ===== |

e) Impuestos Diferidos

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, y 1 de enero de 2012, la Sociedad presenta los siguientes activos y pasivos por impuestos diferidos:

| | 31.12.2013 | | 31.12.2012 | | 01.01.2012 | |
|-----------------------------|----------------|------------------|----------------|------------------|----------------|------------------|
| | Activos M\$ | Pasivos M\$ | Activos M\$ | Pasivos M\$ | Activos M\$ | Pasivos M\$ |
| Provisión para vacaciones | 5.407 | - | 5.324 | - | 4.915 | - |
| Provisión incobrables | 17.115 | - | 28.491 | - | 18.315 | - |
| Depreciación de activo fijo | - | 2.764.317 | - | 3.418.772 | - | 2.732.021 |
| Activo en leasing | - | 1.688.209 | - | 1.409.855 | - | 1.062.491 |
| Totales | 22.522 | 4.452.526 | 33.815 | 4.828.627 | 23.230 | 3.794.512 |

| Movimientos en activos por impuestos diferidos | 31.12.2013 | 31.12.2012 | 01.01.2012 |
|---|-------------------|-------------------|-------------------|
| | M\$ | M\$ | M\$ |
| Activos por impuestos diferidos, saldo inicial | 33.815 | 23.230 | 23.230 |
| (Decremento) incremento en activo por impuestos diferidos | (11.293) | 10.585 | - |
| Activos por impuestos diferidos, saldo final | 22.522 | 33.815 | 23.230 |
| Movimientos en pasivos por impuestos diferidos | | | |
| Pasivos por impuestos diferidos, saldo inicial | 4.828.627 | 3.794.512 | 3.794.512 |
| (Decremento) incremento en pasivo por impuestos diferidos | (376.101) | 1.034.115 | - |
| Pasivos por impuestos diferidos, saldo final | 4.452.526 | 4.828.627 | 3.794.512 |

f) Conciliación de Impuesto a la Renta

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, la conciliación del beneficio por impuesto a la renta e impuestos diferidos a partir del resultado financiero antes de impuesto es el siguiente:

| | Tasa de impuesto | Monto | Monto |
|--|-------------------------|-------------------|--------------------|
| | % | 31.12.2013 | 31.12.2012 |
| | | M\$ | M\$ |
| Ganancia antes de impuestos | | 3.978.803 | 2.884.706 |
| Impuestos a las ganancias tasa legal | 20 | (625.384) | (576.941) |
| Más (menos): | | | |
| Créditos al impuesto a la renta | | 575.290 | 576.517 |
| Efectos por impuestos diferidos del ejercicio | 20 | 364.809 | (1.023.530) |
| Beneficio (gasto) por impuesto a la renta e impuestos diferidos | | 314.715 | (1.023.954) |

NOTA 12 - Otros activos no financieros corrientes y no corrientes

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, y 1 de enero de 2012, en el rubro de otros activos no financieros corrientes se presenta un saldo de M\$ 3.400, M\$5.766 y M\$914.564, respectivamente, por concepto de fondos por rendir y valores por recuperar.

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, 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\$20.728, M\$51.932 y M\$13.093, respectivamente.

NOTA 13 - Propiedades, planta y equipos

a) La composición del rubro al 31 de diciembre de 2013 y 2012, y 1 de enero de 2012, es la siguiente:

| <u>Propiedades, plantas y equipos, neto</u> | <u>31.12.2013</u> M\$ | <u>31.12.2012</u> M\$ | <u>01.01.2012</u> M\$ |
|---|--|--|--|
| Terrenos | 281.411 | 281.411 | 281.411 |
| Maquinaria y equipos | 7.085 | 8.456 | 1.518 |
| Vehículos | 5.053 | 6.175 | 7.298 |
| Muebles y útiles | 51.995 | 91.548 | 84.712 |
| | ----- | ----- | ----- |
| Totales propiedades, plantas y equipos, neto | 345.544 | 387.590 | 374.939 |
| | ===== | ===== | ===== |
| <u>Propiedades, plantas y equipos, bruto</u> | <u>31.12.2013</u> M\$ | <u>31.12.2012</u> M\$ | <u>01.01.2012</u> M\$ |
| Terrenos | 281.411 | 281.411 | 281.411 |
| Maquinaria y equipos | 23.441 | 23.441 | 15.716 |
| Vehículos | 8.350 | 8.350 | 8.350 |
| Muebles y útiles | 255.378 | 241.167 | 223.570 |
| | ----- | ----- | ----- |
| Totales propiedades, plantas y equipos, bruto | 568.580 | 554.369 | 529.047 |
| | ===== | ===== | ===== |
| <u>Depreciación acumulada y deterioro</u> | <u>31.12.2013</u> M\$ | <u>31.12.2012</u> M\$ | <u>01.01.2012</u> M\$ |
| Maquinaria y equipos | (16.355) | (14.985) | (14.198) |
| Vehículos | (3.298) | (2.175) | (1.052) |
| Muebles y útiles | (203.383) | (149.619) | (138.858) |
| | ----- | ----- | ----- |
| Totales depreciación acumulada y deterioro | (223.036) | (166.779) | (154.108) |
| | ===== | ===== | ===== |

b) Movimientos en propiedades, plantas y equipos

Los movimientos al 31 de diciembre de 2013, son los siguientes:

| Conceptos | | Terrenos M\$ | Maquinarias y equipos M\$ | Vehículos M\$ | Muebles y útiles M\$ | Totales M\$ |
|---------------------|--------------------------|-------------------------|--|--------------------------|-------------------------------------|------------------------|
| Saldo inicial, neto | 01.01.2013 | 281.411 | 8.456 | 6.175 | 91.548 | 387.590 |
| Movimientos: | | | | | | |
| | Adiciones | - | - | - | 14.211 | 14.211 |
| | Depreciación del período | - | (1.371) | (1.122) | (53.764) | (56.257) |
| | Movimientos, totales | - | (1.371) | (1.122) | (39.553) | (42.046) |
| Saldos finales | | 281.411 | 7.085 | 5.053 | 51.995 | 345.544 |

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

| Conceptos | | Terrenos M\$ | Maquinarias y equipos M\$ | Vehículos M\$ | Muebles y útiles M\$ | Totales M\$ |
|---------------------|--------------------------|-------------------------|--|--------------------------|-------------------------------------|------------------------|
| Saldo inicial, neto | 01.01.2012 | 281.411 | 1.518 | 7.298 | 84.712 | 374.939 |
| Movimientos: | | | | | | |
| | Adiciones | - | 7.725 | - | 17.597 | 25.322 |
| | Depreciación del período | - | (787) | (1.123) | (10.761) | (12.671) |
| | Movimientos, totales | - | 6.938 | (1.123) | 6.836 | 12.651 |
| Saldos finales | | 281.411 | 8.456 | 6.175 | 91.548 | 387.590 |

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 2013 y 2012, se detalla a continuación:

| | 31.12.2013 M\$ | 31.12.2012 M\$ |
|----------------------|---------------------------|---------------------------|
| Maquinaria y equipos | 1.371 | 787 |
| Vehículos | 1.122 | 1.123 |
| Muebles y útiles (*) | <u>53.764</u> | <u>10.761</u> |
| Total | <u>56.257</u> | <u>12.671</u> |

(*) El incremento de gasto por depreciación al 31 de diciembre de 2013 respecto de diciembre de 2012 se produce por disminución de vida útil asignado a muebles y útiles por activos con deterioro.

El cargo a resultados por depreciación al 31 de diciembre de 2013 y 2012, se presenta formando parte de los gastos de administración en el estado de resultados por función.

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

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

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

La Sociedad no tiene compromisos de adquisición de propiedades, plantas y equipos al 31 de diciembre 2013 y 2012, y 1 de enero 2012 que requieran ser revelados en los estados financieros.

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

Al 31 de diciembre 2013 y 2012, y 1 de enero 2012, la sociedad no tiene compensaciones recibidas de terceros por las disminuciones en las propiedades plantas y equipos.

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

La Sociedad no tiene propiedades, planta y equipo que se encuentren temporalmente fuera de servicios al 31 de diciembre 2013 y 2012, y 1 de enero 2012.

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

La Sociedad tiene propiedades, planta y equipo que, estando totalmente depreciados, se encuentran todavía en uso al 31 de diciembre de 2013. Estos son los siguientes.

| <u>Propiedad , plantas y equipos, neto</u> | <u>N° bienes</u> | <u>31.12.2013</u> | | |
|--|------------------|--------------------|-------------------------------|-------------------|
| | | <u>Valor bruto</u> | <u>Depreciación Acumulada</u> | <u>Valor neto</u> |
| | | <u>M\$</u> | <u>M\$</u> | <u>M\$</u> |
| Terrenos | - | - | - | - |
| Maquinarias y equipos | 1 | 14.037 | 14.036 | 1 |
| Vehículos | - | - | - | - |
| Muebles y útiles | 72 | 167.805 | 167.804 | 1 |
| Totales | 73 | 181.842 | 181.840 | 2 |

La Sociedad no tiene propiedades, planta y equipo que, estando totalmente depreciados, se encuentran todavía en uso al 31 de diciembre de 2013.

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

La Sociedad no tiene propiedades, planta y equipo retirados de su uso activo y no clasificados como mantenidos para la venta de acuerdo con la NIIF 5 al 31 de diciembre 2013 y 2012, y 1 de enero 2012.

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

Al 31 de diciembre 2013 y 2012, y 1 de enero 2012, el modelo costo utilizado por la Sociedad para valorizar sus propiedades, plantas, equipos no difiere significativamente al valor razonable de dichas propiedades y activos.

NOTA 14 - Propiedades de Inversión

a) La composición del rubro al 31 de diciembre 2013 y 2012, y 1 de enero 2012, es la siguiente:

| <u>Propiedades de inversión, neto</u> | <u>31.12.2013</u> M\$ | <u>31.12.2012</u> M\$ | <u>01.01.2012</u> M\$ |
|---|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Terrenos (*) | 61.334.528 | 48.401.431 | 48.401.431 |
| Edificios y construcciones (*) | 35.523.135 | 35.654.418 | 36.839.177 |
| Obras en curso (**) | - | 173.805 | 164.750 |
| | ----- | ----- | ----- |
| Totales propiedades de inversión, neto | 96.857.663 | 84.229.654 | 85.405.358 |
| | ===== | ===== | ===== |
| | | | |
| <u>Propiedades de inversión, bruto</u> | <u>31.12.2013</u> M\$ | <u>31.12.2012</u> M\$ | <u>01.01.2012</u> M\$ |
| Terrenos | 61.334.528 | 48.401.431 | 48.401.431 |
| Edificios y construcciones | 43.062.200 | 41.999.491 | 41.999.491 |
| Obras en curso (**) | - | 173.805 | 164.750 |
| | ----- | ----- | ----- |
| Totales propiedades de inversión, bruto | 104.396.728 | 90.574.727 | 90.565.672 |
| | ===== | ===== | ===== |

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

(**) Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, y 1 de enero del 2012, la Sociedad mantiene obras en curso por concepto de gastos para el desarrollo inmobiliario Las Condes.

b) Clasificación de las propiedades de inversión propios y arrendados al 31 de diciembre 2013 y 2012, y 1 de enero 2012 es el siguiente:

| <u>Propiedades de inversión, neto</u> | <u>Propios</u> | | | <u>Arrendados (*)</u> | | |
|---------------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-----------------------|-------------------|-------------------|
| | <u>31.12.2013</u> | <u>31.12.2012</u> | <u>01.01.2012</u> | <u>31.12.2013</u> | <u>31.12.2012</u> | <u>01.01.2012</u> |
| | M\$ | M\$ | M\$ | M\$ | M\$ | M\$ |
| Terrenos | 52.761.993 | 39.828.896 | 39.828.896 | 8.572.535 | 8.572.535 | 8.572.535 |
| Edificios y construcciones | 30.155.054 | 30.092.824 | 31.084.071 | 5.368.081 | 5.561.594 | 5.755.106 |
| Obras en construcción | - | 173.805 | 164.750 | - | - | - |
| | ----- | ----- | ----- | ----- | ----- | ----- |
| Total | 82.917.047 | 70.095.525 | 71.077.717 | 13.940.616 | 14.134.129 | 14.327.641 |
| | ===== | ===== | ===== | ===== | ===== | ===== |

(*) Corresponde a régimen de arrendamiento financiero.

Depreciación acumulada y deterioro

| | <u>31.12.2013</u> M\$ | <u>31.12.2012</u> M\$ | <u>01.01.2012</u> M\$ |
|--|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Terrenos | - | - | - |
| Edificios y construcciones | (7.539.065) | (6.345.073) | (5.160.314) |
| | ----- | ----- | ----- |
| Totales depreciación acumulada y deterioro | (7.539.065) | (6.345.073) | (5.160.314) |
| | ===== | ===== | ===== |

c) Movimientos en propiedades de inversión

Los movimientos al 31 de diciembre 2013 son los siguientes:

| | <u>Conceptos</u> | <u>Terrenos</u> <u>M\$</u> | <u>Edificios y</u> <u>construcciones</u> <u>M\$</u> | <u>Obras en curso</u> <u>M\$</u> | <u>Totales</u> <u>M\$</u> |
|---------------------|----------------------------|-------------------------------|---|-------------------------------------|------------------------------|
| Saldo Inicial, neto | 01.01.2013 | 48.401.431 | 35.654.418 | 173.805 | 84.229.654 |
| Movimientos: | | | | | |
| | Adiciones del ejercicio | 12.759.292 | 1.062.708 | - | 13.822.000 |
| | Depreciación del ejercicio | - | (1.193.991) | - | (1.193.991) |
| | Reclasificaciones | 173.805 | | (173.805) | - |
| | Movimientos, totales | 12.933.097 | (131.283) | (173.805) | 12.628.009 |
| Saldos finales | | 61.334.528 | 35.523.135 | - | 96.857.663 |

Los movimientos al 31 de diciembre 2012 son los siguientes:

| | <u>Conceptos</u> | <u>Terrenos</u> <u>M\$</u> | <u>Edificios y</u> <u>construcciones</u> <u>M\$</u> | <u>Obras en curso</u> <u>M\$</u> | <u>Totales</u> <u>M\$</u> |
|---------------------|----------------------------|-------------------------------|---|-------------------------------------|------------------------------|
| Saldo Inicial, neto | 01.01.2012 | 48.401.431 | 36.839.177 | 164.750 | 85.405.358 |
| Movimientos: | | | | | |
| | Adiciones del ejercicio | - | - | 9.055 | 9.055 |
| | Depreciación del ejercicio | - | (1.184.759) | - | (1.184.759) |
| | Movimientos, totales | - | (1.184.759) | 9.055 | (1.175.704) |
| Saldos finales | | 48.401.431 | 35.654.418 | 173.805 | 84.229.654 |

d) Los ingresos provenientes de rentas y gastos directos de operación de propiedades de inversión al 31 de diciembre 2013 y 2012 son los siguientes:

| | <u>31.12.2013</u> <u>M\$</u> | <u>31.12.2012</u> <u>M\$</u> |
|---|---------------------------------|---------------------------------|
| Ingresos por arriendo de propiedades de inversión (*) | 6.177.521 | 5.963.338 |
| Ingresos por arriendo en propiedades en leasing | 1.113.737 | 998.803 |
| Gastos por depreciación (**) | (1.193.991) | (1.184.759) |

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

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

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

| | <u>31.12.2013</u> M\$ | <u>31.12.2012</u> M\$ |
|--|--------------------------|--------------------------|
| Pagos mínimos futuros por subarriendo que se espera recibir bajo subarriendos no cancelables | 1.113.737 ===== | 998.803 ===== |
| Cuotas de arrendamientos y subarriendos reconocidas en el estado de resultados: | | |
| Pagos mínimos por arrendamiento bajo arrendamientos operativos | - | - |
| Rentas contingentes de acuerdo con arrendamientos operativos | | |
| Pagos por subarriendo bajo arrendamientos operativos | 1.113.737 | 998.803 |
| | ----- | ----- |
| Cuotas de arrendamientos y subarriendos reconocidas en el estado de resultados, total | 1.113.737 ===== | 998.803 ===== |

- Pagos futuros mínimos de los arrendamientos operativos:

| | <u>31.12.2013</u> M\$ | <u>31.12.2012</u> M\$ |
|------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Hasta un año | 7.017.995 | 6.721.461 |
| Entre uno y cinco años | 26.296.388 | 25.410.087 |
| Más de cinco años | 22.914.134 | 24.990.295 |
| | ----- | ----- |
| Total | 56.228.517 ===== | 57.121.843 ===== |

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

La Sociedad no tiene opciones de compra en los arrendamientos operativos al 31 de diciembre de 2013 y 2012, y 1 de enero de 2012.

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

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

La Sociedad no tiene restricciones impuestas por acuerdos de arrendamiento al 31 de diciembre de 2013 y 2012, y 1 de enero de 2012.

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

La Sociedad no tiene cuotas de carácter contingentes reconocidos como ingresos al 31 de diciembre de 2013 y 2012, y 1 de enero de 2012.

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

| | <u>31.12.2013</u> M\$ | <u>31.12.2012</u> M\$ |
|--|--------------------------|--------------------------|
| Pagos Mínimos a Pagar por Arrendamiento, Obligaciones por Arrendamientos Financieros: | | |
| No posterior a un Año | 131.492 | 1.392.432 |
| Posterior a un Año pero menor de Cinco Años | - | 130.827 |
| Más de cinco años | - | - |
| | <hr/> | <hr/> |
| Totales | 131.492 | 1.523.259 |
| | ===== | ===== |

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

| | <u>31.12.2013</u> M\$ | <u>31.12.2012</u> M\$ |
|------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Hasta un año | 132.312 | 1.449.979 |
| Entre uno y cinco años | - | 131.668 |
| | <hr/> | <hr/> |
| Total | 132.312 | 1.581.647 |
| | ===== | ===== |

h) Modelo de Valorización Razonable o el Modelo del Costo

La Sociedad, al 31 de diciembre de 2013 y 2012, y 1 de enero de 2012 mantiene sus propiedades de inversión bajo el modelo del costo.

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

La Sociedad no tiene propiedades de inversión con restricciones al cobro de los ingresos derivados de las mismas o de los recursos obtenidos por su disposición al 31 de diciembre de 2013 y 2012, y 1 de enero de 2012.

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

La Sociedad no tiene propiedades de inversión con obligaciones contractuales para la adquisición, construcción o desarrollo de propiedades de inversión, o por concepto de reparaciones, mantenimiento y mejoras de las mismas al 31 de diciembre de 2013 y 2012, y 1 de enero de 2012

k) Rango de estimación dentro del cual es posible que se encuentre el valor razonable de las propiedades de inversión al 31 de diciembre de 2013 y 2012, y 1 de enero de 2012 es el siguiente:

| | <u>31.12.2013</u> M\$ | <u>31.12.2012</u> M\$ | <u>01.01.2012</u> M\$ |
|----------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Terrenos | 73.789.714. | 48.401.431 | 48.401.431 |
| Edificios y construcciones | 43.049.501 | 35.654.418 | 36.839.177 |
| Obras en curso | - | 173.805 | 164.750 |
| | <hr/> | <hr/> | <hr/> |
| Totales | 116.839.215 | 84.229.654 | 85.405.358 |
| | ===== | ===== | ===== |

La Sociedad con fecha 31 de diciembre del 2013 realizó tasación de sus propiedades de inversión para verificar de este modo los cambios en la valorización de mercado de estos activos.

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

La Sociedad, no tiene gastos directos de operación relacionados con las propiedades de inversión que no generaron ingresos por concepto de rentas al 31 de diciembre de 2013, 2012, y 1 de enero de 2012.

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

La Sociedad, no ha reconocido resultados por la venta de una propiedad de inversión, perteneciente al conjunto de activos en los que se aplica el modelo del costo, al otro conjunto de activos en los que se aplica el modelo del valor razonable al 31 de diciembre de 2013, 2012, y 1 de enero de 2012.

NOTA 15 - Otros pasivos financieros

La composición de los otros pasivos financieros es la siguiente:

| | Saldo al 31.12.2013 M\$ | Saldo al 31.12.2012 M\$ | Saldo al 01.01.2012 M\$ |
|---|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| Corriente: | | | |
| a) Obligaciones con bancos | 513.666 | 1.005.812 | 1.079.003 |
| b) Obligaciones de arrendamiento financiero | 131.492 | 1.392.432 | 1.305.879 |
| c) Obligaciones con el público | 123.481 | - | - |
| | ----- | ----- | ----- |
| Total corriente | 768.639 | 2.398.244 | 2.384.882 |
| | ===== | ===== | ===== |
| No corriente: | | | |
| a) Obligaciones con bancos | 2.647.812 | 6.504.888 | 7.193.352 |
| b) Obligaciones de arrendamiento financiero | - | 130.827 | 1.523.456 |
| c) Obligaciones con el público | 22.534.864 | - | - |
| | ----- | ----- | ----- |
| Total no corriente | 25.182.676 | 6.635.715 | 8.716.808 |
| | ===== | ===== | ===== |

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, los pagos de capital, intereses y reajustes por conceptos de préstamos bancarios y leasing de los períodos es de M\$6.380.172 y M\$3.332.858, respectivamente.

a) Obligaciones con bancos

Período actual: 31.12.2013

| Tipo de amortización | RUT acreedora (bancos) | Tasa nominal % | Tasa efectiva % | Moneda | Más de 90 días | | Corrientes M\$ | De 1 a 3 años M\$ | De 3 a 5 años M\$ | 5 años o mas M\$ | No corriente M\$ | Total deuda M\$ |
|----------------------|------------------------|----------------|-----------------|--------|-------------------|-----------------|----------------|-------------------|-------------------|------------------|------------------|-----------------|
| | | | | | Hasta 90 días M\$ | hasta 1 año M\$ | | | | | | |
| Mensual | 97.030.000-7 | 4,31 | 4,31 | UF | 30.212 | 87.615 | 117.827 | 380.964 | 234.134 | - | 615.098 | 732.925 |
| Mensual | 97.030.000-7 | 4,31 | 4,31 | UF | 16.419 | 47.616 | 64.035 | 207.040 | 127.244 | - | 334.284 | 398.319 |
| Mensual | 97.030.000-7 | 4,31 | 4,31 | UF | 85.011 | 246.793 | 331.804 | 1.073.073 | 625.357 | - | 1.698.430 | 2.030.234 |
| Totales | | | | | 131.642 | 382.024 | 513.666 | 1.661.077 | 986.735 | - | 2.647.812 | 3.161.478 |

Período anterior: 31.12.2012

| Tipo de amortización | RUT acreedora (bancos) | Tasa nominal % | Tasa efectiva % | Moneda | Más de 90 días | | Corrientes M\$ | De 1 a 3 años M\$ | De 3 a 5 años M\$ | 5 años o mas M\$ | No corriente M\$ | Total deuda M\$ |
|----------------------|------------------------|----------------|-----------------|--------|-------------------|-----------------|----------------|-------------------|-------------------|------------------|------------------|-----------------|
| | | | | | Hasta 90 días M\$ | hasta 1 año M\$ | | | | | | |
| Mensual | 97.030.000-7 | 4,31 | 4,31 | UF | 26.954 | 82.168 | 109.122 | 357.372 | 265.625 | 106.925 | 729.922 | 839.044 |
| Mensual | 97.030.000-7 | 4,31 | 4,31 | UF | 14.648 | 44.656 | 59.304 | 194.218 | 144.358 | 50.932 | 389.508 | 448.812 |
| Mensual | 97.030.000-7 | 4,20 | 4,20 | UF | 130.192 | 399.827 | 530.019 | 1.730.278 | 1.280.452 | 389.389 | 3.400.119 | 3.930.138 |
| Mensual | 97.030.000-7 | 4,31 | 4,31 | UF | 75.916 | 231.451 | 307.367 | 1.006.620 | 748.190 | 230.529 | 1.985.339 | 2.292.706 |
| Totales | | | | | 247.710 | 758.102 | 1.005.812 | 3.288.488 | 2.438.625 | 777.775 | 6.504.888 | 7.510.700 |

Período anterior: 01.01.2012

| Tipo de amortización | RUT acreedora (bancos) | Tasa nominal % | Tasa efectiva % | Moneda | Más de 90 días | | Corrientes M\$ | De 1 a 3 años M\$ | De 3 a 5 años M\$ | 5 años o mas M\$ | No corriente M\$ | Total deuda M\$ |
|----------------------|------------------------|----------------|-----------------|--------|-------------------|-----------------|----------------|-------------------|-------------------|------------------|------------------|-----------------|
| | | | | | Hasta 90 días M\$ | hasta 1 año M\$ | | | | | | |
| Mensual | 97.030.000-7 | 4,31 | 4,31 | UF | 28.798 | 88.091 | 116.889 | 328.312 | 243.942 | 220.315 | 792.569 | 909.458 |
| Mensual | 97.030.000-7 | 4,31 | 4,31 | UF | 15.648 | 47.798 | 63.446 | 178.430 | 132.577 | 119.736 | 430.743 | 494.189 |
| Mensual | 97.030.000-7 | 4,20 | 4,20 | UF | 139.889 | 429.529 | 569.418 | 1.591.750 | 1.178.102 | 1.000.388 | 3.770.240 | 4.339.658 |
| Mensual | 97.030.000-7 | 4,31 | 4,31 | UF | 81.115 | 248.135 | 329.250 | 924.762 | 687.120 | 587.918 | 2.199.800 | 2.529.050 |
| Totales | | | | | 265.450 | 813.553 | 1.079.003 | 3.023.254 | 2.241.741 | 1.928.357 | 7.193.352 | 8.272.355 |

b) Obligaciones Arrendamiento Financiero

Período actual: 31.12.2013

| Tipo de Amortización | RUT acreedora (bancos) | Tasa nominal % | Tasa efectiva % | Moneda | Hasta 90 días M\$ | Más de 90 días hasta 1 año M\$ | Corrientes M\$ | De 1 a 3 años M\$ | De 3 a 5 años M\$ | 5 años o mas M\$ | No corriente M\$ | Total deuda M\$ |
|----------------------|------------------------|----------------|-----------------|--------|-------------------|--------------------------------|----------------|-------------------|-------------------|------------------|------------------|-----------------|
| Mensual | 97.030.000-7 | 0,534 | 0,534 | PESOS | 117.155 | - | 117.155 | - | - | - | - | 117.155 |
| Mensual | 97.030.000-7 | 0,679 | 0,679 | PESOS | 10.720 | 3.617 | 14.337 | - | - | - | - | 14.337 |
| Totales | | | | | 127.875 | 3.617 | 131.492 | - | - | - | - | 131.492 |

Período anterior: 31.12.2012

| Tipo de amortización | RUT acreedora (bancos) | Tasa nominal % | Tasa efectiva % | Moneda | Hasta 90 días M\$ | Más de 90 días hasta 1 año M\$ | Corrientes M\$ | De 1 a 3 años M\$ | De 3 a 5 años M\$ | 5 años o mas M\$ | No corriente M\$ | Total deuda M\$ |
|----------------------|------------------------|----------------|-----------------|--------|-------------------|--------------------------------|----------------|-------------------|-------------------|------------------|------------------|-----------------|
| Mensual | 97.030.000-7 | 0,534 | 0,534 | PESOS | 329.893 | 1.021.871 | 1.351.764 | 116.597 | - | - | 116.597 | 1.468.361 |
| Mensual | 97.030.000-7 | 0,611 | 0,611 | PESOS | 9.890 | 30.778 | 40.668 | 14.230 | - | - | 14.230 | 54.898 |
| Totales | | | | | 339.783 | 1.052.649 | 1.392.432 | 130.827 | - | - | 130.827 | 1.523.259 |

Período anterior: 01.01.2012

| Tipo de amortización | RUT acreedora (bancos) | Tasa nominal % | Tasa efectiva % | Moneda | Hasta 90 días M\$ | Más de 90 días hasta 1 año M\$ | Corrientes M\$ | De 1 a 3 años M\$ | De 3 a 5 años M\$ | 5 años o mas M\$ | No corriente M\$ | Total deuda M\$ |
|----------------------|------------------------|----------------|-----------------|--------|-------------------|--------------------------------|----------------|-------------------|-------------------|------------------|------------------|-----------------|
| Mensual | 97.030.000-7 | 0,534 | 0,534 | PESOS | 309.471 | 958.700 | 1.268.171 | 1.468.468 | - | - | 1.468.468 | 2.736.639 |
| Mensual | 97.030.000-7 | 0,611 | 0,611 | PESOS | 9.189 | 28.519 | 37.708 | 54.988 | - | - | 54.988 | 92.696 |
| Totales | | | | | 318.660 | 987.219 | 1.305.879 | 1.523.456 | - | - | 1.523.456 | 2.829.335 |

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

c) Obligaciones con el público.

Período actual: 31-12-2013

| Clases | R.U.T entidad deudora | Entidad deudora | Pais entidad deudora | R.U.T acreedor | Acreeedor | Pais Acreeedor | Moneda | Tipo Amortización | Tasa efectiva | Tasa nominal | Valor nominal | Vencimiento | hasta 90 días | 90 días a 1 año | 1 a 3 años | 3 a 5 años | 5 años y más | Total montos nominales en moneda de origen | |
|----------------|-----------------------|--------------------------------|----------------------|----------------|------------|----------------|--------|-------------------|---------------|--------------|---------------|-------------|---------------|-----------------|------------|------------|--------------|--|------------------|
| Bono Serie C | 77.072.500-3 | Sociedad de Rentas Comerciales | Chile | 97.080.000-K | Banco Bice | Chile | UF | Al vencimiento | 4,3 | 4,0 | UF 1.000.000 | | M\$ | M\$ | M\$ | M\$ | M\$ | M\$ | |
| | | | | | | | | | | | | | | 0 | | | | | 1.000.000 |
| Totales | | | | | | | | | | | | | | | | | | | 1.000.000 |

| Clases | R.U.T entidad deudora | Entidad deudora | Pais entidad deudora | R.U.T acreedor | Acreeedor | Pais Acreeedor | Moned a | hasta 90 días | Corriente | | | No corriente | | | Total No Corriente al 31.12.2013 | | | | | |
|----------------|-----------------------|--------------------------------|----------------------|----------------|------------|----------------|---------|---------------|----------------|-------------------------------|-----------------|--------------|------------|--------------|----------------------------------|-----|-----|-----|-------------------|-------------------|
| | | | | | | | | | Vencimiento | Total Corriente al 31.12.2013 | 90 días a 1 año | Vencimiento | 3 a 5 años | 5 años y más | | | | | | |
| Bono Serie C | 77.072.500-3 | Sociedad de Rentas Comerciales | Chile | 97.080.000-K | Banco Bice | Chile | UF | - | 123.481 | 123.481 | M\$ | M\$ | M\$ | M\$ | M\$ | M\$ | M\$ | M\$ | 22.534.864 | 22.534.864 |
| Totales | | | | | | | | | 123.481 | 123.481 | | | | | | | | | 22.534.864 | 22.534.864 |

Detalle de Emisiones de obligaciones con el público vigentes al 31 de diciembre 2013:

Con fecha 19 de diciembre del 2013, la Sociedad colocó en el mercado nacional 1 serie de bonos, del tipo C por un monto de UF 1.000.000, cuya tasa de interés de colocación fue del 4,00% anual compuesto Dicho Bono será amortizado en un plazo de 21 años, con 20 amortizaciones semestrales de interés a partir de mayo del 2014 y 22 amortizaciones de capital semestrales a partir del año 2014.

NOTA 16 - Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, y 1 de enero de 2012, el detalle es el siguiente:

| | <u>31.12.2013</u> | <u>31.12.2012</u> | <u>01.01.2012</u> |
|-----------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| | <u>M\$</u> | <u>M\$</u> | <u>M\$</u> |
| Proveedores de bienes y servicios | 98.781 | 71.725 | 131.835 |
| Honorarios | 4.115 | 7.482 | 18.340 |
| Otras cuentas por pagar | 27.035 | 28.620 | 26.564 |
| | <hr/> | <hr/> | <hr/> |
| Totales | 129.931 | 107.827 | 176.739 |
| | ===== | ===== | ===== |

NOTA 17- Otros pasivos no financieros corrientes y no corrientes

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, y 1 de enero de 2012, en el rubro otros pasivos no financieros corrientes, se presentan principalmente arriendos percibidos por adelantado por M\$629.756, M\$552.876 y M\$1.356.851, respectivamente.

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, y 1 de enero de 2012, en el rubro otros pasivos no financieros no corrientes se presenta en saldo de M\$57.581, M\$53.519 y M\$51.909, respectivamente, correspondientes a valores recibidos en garantía.

NOTA 18 - Patrimonio

Los movimientos experimentados por el patrimonio al 31 de diciembre de 2013 y 2012, se detallan en los estados de cambios en el patrimonio neto.

a) Capital

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

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

Entre el 31 de diciembre de 2013 y 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.

Al 31 de diciembre de 2012, la Sociedad no repartió dividendos a sus Accionistas, por acuerdos adoptados en la Junta General de Accionistas celebrada en el período 2013.

Durante el período de doce meses terminado el 31 de diciembre de 2013, la Sociedad no repartió dividendos a sus Accionistas.

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

Política de inversiones

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

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

Administración del capital de trabajo

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

NOTA 19 - Ganancia por acción

• Ganancia básica por acción

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

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

| | | |
|---|--------------------------|--------------------------|
| | <u>31.12.2013</u> | <u>31.12.2012</u> |
| | M\$ | M\$ |
| Ganancia atribuible a los controladores | 3.978.803 ===== | 1.860.752 ===== |
| | <u>31.12.2013</u> | <u>31.12.2012</u> |
| | Unidades | Unidades |
| Número de acciones comunes en circulación | 9.000.000 ===== | 9.000.000 ===== |
| | <u>31.12.2013</u> | <u>31.12.2012</u> |
| | \$ | \$ |
| Ganancia básica por acción | 442,09 ===== | 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.

NOTA 20 - Activos y pasivos financieros

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

| | 31.12.2013 | | | |
|---|------------|--------------|-----------------|------------------|
| | Corriente | No corriente | Valor razonable | Costo amortizado |
| | M\$ | M\$ | M\$ | M\$ |
| Activos | | | | |
| Efectivo y equivalentes al efectivo | 4.568.710 | - | 4.568.710 | - |
| Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes | 508.203 | - | | 508.203 |
| Totales | 5.076.913 | - | 4.568.710 | 508.203 |
| Pasivos | | | | |
| Otros pasivos financieros, corrientes | 768.639 | 25.182.676 | | 25.951.315 |
| Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar | 129.931 | | | 129.931 |
| Totales | 898.570 | 25.182.676 | - | 26.081.246 |
| | | | | |
| | 31.12.2012 | | | |
| | Corriente | No corriente | Valor razonable | Costo amortizado |
| | M\$ | M\$ | M\$ | M\$ |
| Activos | | | | |
| Efectivo y equivalentes al efectivo | 243.416 | | 243.416 | |
| Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes | 467.175 | | | 467.175 |
| Totales | 710.591 | - | 243.416 | 467.175 |
| Pasivos | | | | |
| Otros pasivos financieros, corrientes | 2.398.244 | 6.635.715 | | 9.033.959 |
| Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar | 107.827 | | | 107.827 |
| Totales | 2.506.071 | 6.635.715 | - | 9.141.786 |
| | | | | |
| | 01.01.2012 | | | |
| | Corriente | No corriente | Valor razonable | Costo amortizado |
| | M\$ | M\$ | M\$ | M\$ |
| Activos | | | | |
| Efectivo y equivalentes al efectivo | 969.822 | | 969.822 | |
| Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes | 523.534 | | | 523.534 |
| Totales | 1.493.356 | - | 969.822 | 523.534 |
| Pasivos | | | | |
| Otros pasivos financieros, corrientes | 2.384.882 | 8.716.808 | | 11.101.690 |
| Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar | 176.739 | | | 176.739 |
| Totales | 2.561.621 | 8.716.808 | - | 11.278.429 |

NOTA 21 - 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>31.12.2013</u> | <u>31.12.2012</u> |
|----------------------|-------------------|-------------------|
| | M\$ | M\$ |
| Arriendos a terceros | 7.245.648 | 6.951.006 |
| Otros Ingresos | 45.610 | 11.135 |
| | <hr/> | <hr/> |
| Totales | 7.291.258 | 6.962.141 |

b) Costos de ventas

| | <u>31.12.2013</u> | <u>31.12.2012</u> |
|---------------------------|-------------------|-------------------|
| | M\$ | M\$ |
| Depreciación | 1.193.991 | 1.184.759 |
| Contribuciones | 568.368 | 526.443 |
| Otros gastos de inmuebles | 175.819 | 88.258 |
| | <hr/> | <hr/> |
| Totales | 1.938.178 | 1.799.460 |

NOTA 22 - Gastos de administración y ventas

El detalle de los gastos de administración al 31 de diciembre 2013 y 2012, es el siguiente:

| | <u>31.12.2013</u> | <u>31.12.2012</u> |
|---|-------------------|-------------------|
| | M\$ | M\$ |
| Sueldos, salarios y bonificaciones del personal | 341.232 | 342.413 |
| Asesorías | 169.086 | 271.578 |
| Patentes municipales | 79.562 | 87.400 |
| Seguros | - | 97.147 |
| Deudores incobrables | (6.690) | 43.450 |
| Nuevos proyectos | 23.635 | - |
| Arriendos pagados | 151.863 | 92.486 |
| Gastos generales de administración | 140.524 | 160.334 |
| Depreciación del ejercicio | 56.257 | 12.671 |
| | <hr/> | <hr/> |
| Totales | 955.469 | 1.107.479 |
| | ===== | ===== |

NOTA 23 - Costos financieros

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, se presentan los gastos por intereses pagados a instituciones financieras por concepto de préstamos y leasing y cuyo monto asciende a M\$434.298 y M\$763.054, respectivamente.

NOTA 24 - Resultados con unidades reajustables

El detalle del resultado por unidades de reajuste al 31 de diciembre de 2013 y 2012, es el siguiente:

| | <u>31.12.2013</u> | <u>31.12.2012</u> |
|----------------------|-------------------|-------------------|
| | M\$ | M\$ |
| Reajustes percibidos | 31.135 | 46.136 |
| Reajustes pagados | (309.819) | (323.726) |
| | <hr/> | <hr/> |
| Totales | (278.684) | (277.590) |
| | ===== | ===== |

NOTA 25 - Ingresos financieros

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, bajo este rubro se presentan los intereses ganados por inversiones financieras cuyo monto asciende a M\$23.730 y M\$21.855, respectivamente.

NOTA 26 - Medio ambiente

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

NOTA 27 - Políticas de gestión de riesgos

- **Administración de Riesgos Financieros**

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

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

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

Los riesgos que se han identificado son los siguientes:

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

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

- **Riesgo de Liquidez**

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

Para tales efectos, la empresa cuenta con políticas de liquidez que garantizan la mantención de suficiente efectivo y equivalentes de efectivo. La principal fuente de liquidez proviene de los flujos de efectivo resultantes de sus actividades operacionales. La empresa estima que los flujos de caja provenientes de su actividad operacional y el efectivo disponible son suficientes para financiar el Capital de Trabajo, pagos de intereses y amortizaciones. Adicionalmente, el bajo nivel de endeudamiento de la Sociedad le permite mantener líneas de financiamiento bancario no utilizadas.

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

| <u>Al 31 de diciembre de 2013</u> | <u>Hasta 90 días</u> | <u>Más de 90 días hasta 1 año</u> | <u>De 1 a 3 años</u> | <u>De 3 a 5 años</u> | <u>5 años o más</u> | <u>Total Deuda</u> |
|-----------------------------------|----------------------|-----------------------------------|----------------------|----------------------|---------------------|--------------------|
| | <u>M\$</u> | <u>M\$</u> | <u>M\$</u> | <u>M\$</u> | <u>M\$</u> | <u>M\$</u> |
| Capital | 259.517 | 385.641 | 1.661.077 | 986.735 | 22.534.864 | 25.827.834 |
| Intereses | - | 123.481 | - | - | - | 123.481 |
| Totales | 259.517 | 509.122 | 1.661.077 | 986.735 | 22.534.864 | 25.951.315 |

| <u>Al 31 de diciembre de 2012</u> | <u>Hasta 90 días</u> | <u>Más de 90 días hasta 1 año</u> | <u>De 1 a 3 años</u> | <u>De 3 a 5 años</u> | <u>5 años o más</u> | <u>Total Deuda</u> |
|-----------------------------------|----------------------|-----------------------------------|----------------------|----------------------|---------------------|--------------------|
| | <u>M\$</u> | <u>M\$</u> | <u>M\$</u> | <u>M\$</u> | <u>M\$</u> | <u>M\$</u> |
| Capital | 587.493 | 1.810.751 | 3.419.315 | 2.438.625 | 777.775 | 9.033.959 |
| Intereses | - | - | - | - | - | - |
| Totales | 587.493 | 1.810.751 | 3.419.315 | 2.438.625 | 777.775 | 9.033.959 |

• Riesgo de Crédito

El concepto de riesgo de crédito es empleado por Sociedad de Rentas Comerciales S.A. para referirse a aquella incertidumbre financiera, a distintos horizontes de tiempo, relacionada con el cumplimiento de las obligaciones suscritas por contrapartes, al momento de ejercer derechos contractuales para recibir efectivo u otros activos financieros por parte de Sociedad de Rentas Comerciales S.A. En términos de la exposición al riesgo de crédito y su concentración por tipo de instrumento financiero, la Sociedad presenta la siguiente distribución al 31/12/2013: .

| <u>Clasificaciones</u> | <u>Grupo</u> | <u>Tipo</u> | <u>Contraparte</u> | <u>Exposición</u> <u>M\$</u> | <u>Exposición</u> <u>%</u> |
|--------------------------------|---|----------------------|--------------------|---------------------------------|-------------------------------|
| Negociación | Efectivo y equivalentes al efectivo | Saldos en banco | Bancos | 62.185 | 1,00 |
| | | Valores negociables | Bancos | 4.506.525 | 89,00 |
| Préstamos y cuentas por cobrar | Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar | Deudores comerciales | Cliente nacionales | 508.203 | 10,00 |
| | Exposición total | | | 5.076.913 | 100,00 |

a) Caracterización general:

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

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

La exposición al riesgo de crédito se concentra principalmente en fondos mutuos y arriendos por cobrar ver notas 7 y 8, respectivamente, riesgo que no se evalúa como relevante para los estados financieros.

b) Efecto de garantías sobre las exposiciones:

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

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

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

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

En lo que respecta a los deudores por venta y el crédito otorgado, Sociedad de Rentas Comerciales S.A. tiene políticas muy estrictas y bien definidas sobre cómo manejar a cada cliente. Las políticas se basan en análisis profundos de las capacidades de pago y seguimiento de informes comerciales.

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

- **Riesgo Operacional**

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

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

- **Riesgo de Mercado**

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

- **Riesgo por tasa de interés:**

Al 31 de diciembre de 2013 y 31 de diciembre de 2012, el 100% de la deuda financiera de la Sociedad está pactada a una tasa de interés fija (préstamos bancarios), por lo cual la Sociedad no considera ser sensibilizadas por tener mitigados los riesgos mediante las siguientes medidas:

1. La empresa realiza un monitoreo permanente de las condiciones del mercado y de las principales variables que inciden en los precios relevantes para la compañía. Semanalmente el Comité de Finanzas revisa la evolución de los precios de los valores negociables en cartera, las tasas de interés e indicadores macroeconómicos relevantes como por ejemplo, indicadores de actividad económica, inflación y tasas de interés.
2. Adicionalmente, el Comité revisa las condiciones de financiamiento de la compañía periódicamente.

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

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

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

NOTA 28 - Cauciones obtenidas de terceros

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, y 1 de enero de 2012, la Sociedad no presenta cauciones obtenidas de terceros.

NOTA 29 - Contingencias y restricciones

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, y 1 de enero de 2012, la Sociedad mantiene los siguientes compromisos y contingencias:

- a) Restricciones asociadas a préstamos bancarios:** Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, y 1 de enero de 2012, la Sociedad presenta con el fin de garantizar al Banco Estado el cumplimiento de las obligaciones contraída con dicha Institución, hipoteca sobre el inmueble ubicado en Av. Francisco de Aguirre 3 de la comuna de La Serena "Mall Puerta del Mar" y el inmueble ubicado en Av. Vicuña Mackenna 9.101 de la comuna de La Florida, cuyo valor es de M\$4.725.294. Así mismo, se encuentran en prenda en 1er y 2do grado a dicho Banco, las rentas de arrendamiento de Sodimac, Distribuidora y Servicios D&S S.A. (hoy Walmart S.A.), Johnson's (hoy Cencosud S.A.) y DH Empresas S.A., respecto a sus respectivos locales del centro comercial Puerta del Mar en La Serena.
- b) Otras restricciones:** Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, y 1 de enero de 2012, la Sociedad tiene el inmueble ubicado en Av. Concordia 0454 de la Comuna de Peñaflor, en comodato a la Corporación Club de Campo Carmen Goudie Abbott.
- c) Obligación de cumplimiento de Ratios:** al 31 de diciembre de 2013 y 2012, y 1 de enero de 2012, la Sociedad mantiene con el Banco del Estado de Chile la obligación de mantener un Leverage definido como pasivo exigible dividido por patrimonio, no superior a 2 veces. Esta obligación se mantendrá presente mientras no se extinga totalmente la obligación.
- d) Obligación en el cumplimiento de resguardos en los Bonos:** La Sociedad deberá mantener al cierre de cada trimestre de los Estados financiero, un "Nivel de endeudamiento consolidado", no superior a 1,5 veces.

| <u>Pasivos</u> | <u>31.12.2013</u> M\$ | <u>31.12.2012</u> M\$ |
|---|--------------------------|--------------------------|
| Pasivos Corrientes | 1.701.232 | 7.041.474 |
| Pasivos No Corrientes | 29.692.783 | 11.517.861 |
| Patrimonio | 71.328.065 | 67.349.262 |
| Total Pasivos | 102.722.080 | 85.908.597 |
| Razón de Endeudamiento Pasivo Corriente + Pasivo no Corriente) / Patrimonio | 0,440 | 0,276 |
| | veces | |

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

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

| | <u>31,12,2013</u> M\$ | <u>30,09,2013</u> M\$ |
|---|--------------------------|--------------------------|
| a) Activos totales | 102.722.080 | 92.002.861 |
| b) Activos en garantía (pre contrato) | 36.631.701 | 36.523.811 |
| c) Activos en garantía (post contrato) | - | - |
| Porcentaje de Cumplimiento Covenants (c / a) | 100% | 100% |
| Holgura | 10.272.208 | 9.200.286 |
| d) Total Activos en Garantía | 36.631.701 | 36.523.811 |
| (d / a) | 35,66% | 39,70% |

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

La Sociedad al 31 de diciembre de 2013 no ha constituido nuevas garantías, posteriores a la firma del contrato con el Banco BICE.

NOTA 30 - Hechos posteriores

Entre el 31 de diciembre de 2013, fecha de cierre de los estados financieros, y su fecha de presentación no han ocurrido otros hechos significativos de carácter financiero-contables que pudieran afectar el patrimonio de la Sociedad o la interpretación de éstos.

ANÁLISIS RAZONADO



ESTADOS FINANCIEROS IFRS POR LOS PERÍODOS TERMINADOS AL:
• AL 31 DE DICIEMBRE DE 2013 • AL 31 DE DICIEMBRE DE 2012



ANÁLISIS RAZONADO

ESTADOS FINANCIEROS IFRS

Por los períodos terminados al:

- Al 31 de diciembre de 2013
- Al 31 de diciembre de 2012

ANÁLISIS RAZONADO DE LOS ESTADOS FINANCIEROS IFRS DE SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A. AL 31 DE DICIEMBRE DE 2013

1. EVOLUCIÓN DE LAS ACTIVIDADES Y NEGOCIOS DE LA COMPAÑÍA.

En el año **1984**, se forma **Inmobiliaria Prodeco Ltda.**, inmobiliaria, propietaria de los bienes inmuebles con los cuales Sodimac realizaba sus actividades comerciales. Con el correr de los años fueron incorporándose otros arrendatarios distintos de Sodimac. Años más tarde se decide transformar la sociedad en anónima.

En enero de 1992, Prodeco adquiere una superficie de aproximadamente 20 hectáreas en La Serena para el desarrollo de un proyecto comercial. En octubre de **1997**, se divide Inmobiliaria Prodeco, y nace sociedad **Inmobiliaria La Serena Ltda.**, a la cual se le asignan los terrenos de La Serena. Ese mismo año se inicia la construcción del Mall Puerta del Mar que comenzó sus operaciones en 1998.

En el año **2010**, se forma la **Sociedad Inmobiliaria Vespuccio S.A.**, que agrupó los inmuebles con que opera Derco S.A., el negocio automotriz del grupo.

En el año **2011**, se decide transformar Inmobiliaria La Serena Ltda. en sociedad anónima y cambiar su razón social por **Sociedad de Rentas Comerciales S.A.** Ese mismo año, Sociedad de Rentas Comerciales absorbe a Inmobiliaria Prodeco S.A. y a Sociedad Inmobiliaria Vespuccio S.A., incorporando activos, pasivos y patrimonio.

Actividades y negocios de la compañía.

Actualmente la Compañía posee 20 propiedades a lo largo de Chile, en donde sus principales arrendatarios, en términos de ingresos, son Derco, Sodimac, Walmart, Unimarc y Cencosud, con los cuales ha celebrado contratos a largo plazo, entregando así una gran estabilidad en los flujos de la Compañía.

La explotación comercial de estos inmuebles se logra a través del arriendo de los terrenos, edificios y construcciones que conforman centros comerciales o propiedades individuales, caracterizándose por tener flujos estables (indexados a la UF) y bajos costos operacionales.

Las propiedades de SRC están distribuidas en 8 regiones a lo largo de Chile, sumando una superficie total de 524.000 m² de terreno y 140.234 m² de construcción.

Red de locales comerciales – Arriendo de locales individuales distribuidos en 8 regiones en Chile.

El negocio de arriendo de locales se caracteriza por el arriendo de bienes inmuebles a actores relevantes de la actividad comercial a escala nacional, con contratos de largo plazo (promedio 20 años), y con una cobertura desde la ciudad de La Serena a Puerto Montt. Los arrendatarios actuales son empresas destacadas en sus industrias tales como Derco, Sodimac, Unimarc, Poder Judicial, entre otras.

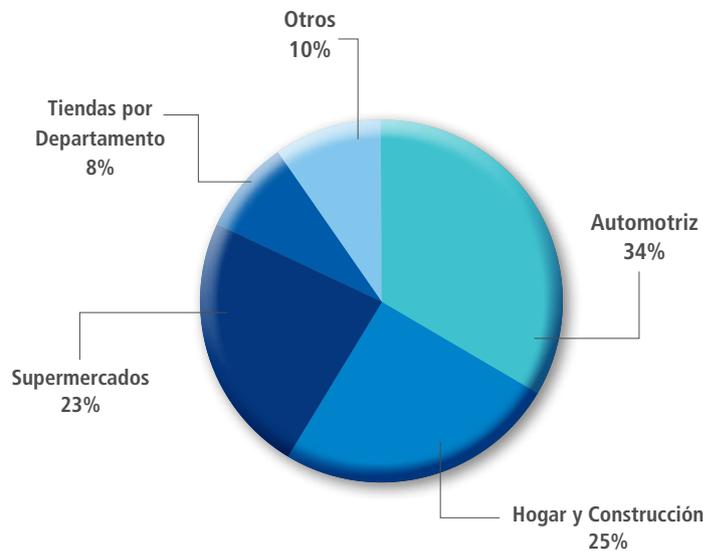
Centros comerciales – Arriendo de locales en Mall Puerta del Mar en La Serena.

En este negocio, la Compañía participa a través de Mall Puerta del Mar ubicado en la ciudad de La Serena, a través de dos segmentos de negocios. El primero de ellos está enfocado en grandes compañías a nivel nacional, mientras que el segundo se enfoca a pequeños comerciantes locales. Dentro de las principales compañías clientes de SRC y partes del primer segmento mencionado, se encuentran relevantes participantes del *retail* nacional, como Walmart, Sodimac, Cencosud, Casa&Ideas, Forus, entre otros. Dentro del segundo segmento, se cuentan más de una veinte de arrendatarios locales y/o regionales.

SEGMENTOS OPERATIVOS

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

Ingresos provenientes de arriendo de locales durante el 2013



Fuente: La compañía.

2. ANALISIS DEL ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA.

Se presenta a continuación los cuadros de los Estados Financieros IFRS de Sociedad de Rentas Comerciales S.A. al 31 de Diciembre de 2013.

ACTIVOS

| Activos | | 31-dic-13 | 31-dic-12 | Variación | Variación |
|----------------------|------------|--------------------|-------------------|-------------------|------------------|
| | | M\$ | M\$ | M\$ | % |
| Activos Corrientes | M\$ | 5,475,623 | 1,205,606 | 4,270,017 | 354.18% |
| Activo No Corrientes | M\$ | 97,246,457 | 84,702,991 | 12,543,466 | 14.81% |
| Otros Activos | M\$ | 0 | 0 | 0 | N.A. |
| Total Activos | M\$ | 102,722,080 | 85,908,597 | 16,813,483 | 19.57% |

Activos Corrientes

El aumento de 354,18% en los activos corrientes equivalente a M\$4.270.017 se debe principalmente a un aumento del efectivo y equivalente de efectivo, producto de flujos provenientes de la colocación de bonos que fueron invertidos en fondos mutuos al cierre del ejercicio. En menor medida afectó a la variación una mayor recaudación de cuentas por cobrar y mayores activos por impuesto corrientes.

Activos no Corrientes

Los activos no corrientes presentan un aumento de un 14,81%, equivalente a M\$ 12.543.466.- lo que se explica principalmente por la compra de tres nuevas propiedades, dos de ellas ubicadas en Av. Las Condes y una en Valdivia. .

PASIVOS Y PATRIMONIO

| Pasivos | | 31-dic-13 | 31-dic-12 | Variación | Variación |
|-----------------------|------------|--------------------|-------------------|-------------------|------------------|
| | | M\$ | M\$ | M\$ | % |
| Pasivos Corrientes | M\$ | 1,701,232 | 7,041,474 | (5,340,242) | -75.84% |
| Pasivos No Corrientes | M\$ | 29,692,783 | 11,517,861 | 18,174,922 | 157.80% |
| Patrimonio | M\$ | 71,328,065 | 67,349,262 | 3,978,803 | 5.91% |
| Total Pasivos | M\$ | 102,722,080 | 85,908,597 | 16,813,483 | 19.57% |

Pasivos Corrientes

Los Pasivos corrientes disminuyeron en un 75,84%, equivalente a M\$ (5.340.242), comparado con el mismo período año anterior principalmente por el pago de deuda con empresas relacionadas por un monto de M\$ (3.738.205), por el prepago efectuado de un crédito a Banco Estado (porción corto plazo) y el pago casi totalidad del leasing M\$ (1.629.605).

Pasivos no Corrientes

El aumento de un 157,80% equivalente a M\$ 18.174.922 está explicado principalmente por la colocación de bonos serie C de M\$ 22.534.865 por una disminución por los pagos créditos y leasing largo plazo de M\$ (3.987.900) y de los pasivos por impuestos diferidos de M\$ (376.101).

Patrimonio

El patrimonio presenta un aumento de un 5,91% por la incorporación del resultado del período enero a Diciembre 2013.

ANÁLISIS DEL ESTADO DE RESULTADOS POR FUNCIÓN

| Estado de Resultados | | 31-dic-13 | 31-dic-12 | Variación | Variación |
|---|------------|------------------|--------------------|------------------|------------------|
| | | M\$ | M\$ | M\$ | % |
| Ingresos de Actividades Ordinarias | M\$ | 7,291,258 | 6,962,141 | 329,117 | 4.73% |
| Costos de Venta | M\$ | (1,938,178) | (1,799,460) | (138,718) | 7.71% |
| Ganancia Bruta | M\$ | 5,353,080 | 5,162,681 | 190,399 | 3.69% |
| Gastos de adm. y ventas | M\$ | (955,469) | (1,107,479) | 152,010 | -13.73% |
| Resultado operacional | M\$ | 4,397,611 | 4,055,202 | 342,409 | 8.44% |
| Ingresos financieros | M\$ | 23,730 | 21,855 | 1,875 | 8.58% |
| Costos financieros | M\$ | (434,298) | (763,054) | 328,756 | -43.08% |
| Otros Gastos por Función | M\$ | (44,271) | (151,707) | 107,436 | -70.82% |
| Resultado por unidades de reajuste | M\$ | (278,684) | (277,590) | (1,094) | 0.39% |
| Resultado no operacional | M\$ | (733,523) | (1,170,496) | 436,973 | -37.33% |
| Ganancia antes de Impuesto | M\$ | 4,098,386 | 3,647,760 | 450,626 | 12.35% |
| Beneficio por impuesto a las ganancias | M\$ | 314,715 | (1,023,954) | 1,338,669 | -130.74% |
| Interés minoritario | M\$ | 0 | 0 | 0 | N.A. |
| Utilidad (pérdida) del ejercicio | M\$ | 3,978,803 | 1,860,752 | 2,118,051 | 113.83% |
| Utilidad por acción | \$ | 442 | 207 | 235 | 113.83% |
| EBITDA | | 5,647,859 | 5,252,640 | 395,219 | 7.52% |

Ganancia Bruta

La ganancia bruta a Diciembre de 2013 alcanzó M\$ 5.353.080, lo que representa un incremento de un 3.69% respecto de igual período 2012. Este mayor resultado se debe principalmente a mayores ingresos producto del aumento en los montos de facturación por el reevalúo de las propiedades en arriendo, y la variación de la unidad de fomento que es la base del canon de arriendo. El costo de venta por su parte aumenta en un 7.71%, el cual esta explicado principalmente por el aumento del pago de contribuciones y el pago de seguros por inmuebles.

Costos Financieros

Los costos financieros disminuyeron considerablemente en un 43,08%, comparado con igual periodo del año 2012, debido a un menor stock de deuda debido a las amortizaciones de capital y al aprovechamiento de las condiciones del Leasing con Banco Estado.

Otros Gastos por Función

Los otros gastos por función tuvieron una disminución del 70,82% comparado con diciembre de 2012, principalmente por la disminución en los reajustes de deudas con empresas relacionadas.

EBITDA

El EBITDA a Diciembre 2013, alcanzó M\$ 5.647.859, lo que representa un aumento de un 7.52% respecto del mismo período del año anterior de M\$ 5.252.640, el que se explica principalmente por los ingresos ordinarios producto de una mayor facturación por el reevaluó de las propiedades en arriendo, y la variación de la unidad de fomento que es la base del canon de arriendo.

RAZONES

| CONCEPTO | Unidad | ENE - DIC 2013 | ENE - DIC 2012 |
|--|---------------|---------------------------|---------------------------|
| RESULTADOS | | | |
| Resultado operacional | M\$ | 4,397,611 | 4,055,202 |
| Gastos financieros | M\$ | -434,298 | -763,054 |
| Resultado no operacional | M\$ | -733,523 | -1,170,496 |
| EBITDA (1) | M\$ | 5,647,859 | 5,252,640 |
| Utilidad (pérdida) después de impuesto | M\$ | 3,978,803 | 1,860,752 |

(1) EBITDA = Resultado Operacional + Depreciación + Amortización

RAZONES (continuación)

| CONCEPTO | Unidad | ENE - DIC 2013 | ENE - DIC 2012 |
|--|---------------|---------------------------|---------------------------|
| INDICES DE LIQUIDEZ | | | |
| <u>Liquidez Corriente</u> Activo Corriente / Pasivo Corriente | veces | 3.219 | 0.171 |
| <u>Razón Acida</u> (Activo Corriente - Inventario) / Pasivo Corriente | veces | 3.219 | 0.171 |
| INDICES DE ENDEUDAMIENTO | | | |
| <u>Razón de Endeudamiento</u> (Pasivo Corriente + Pasivo no Corriente) / Patrimonio | veces | 0.440 | 0.276 |
| <u>Razón de Endeudamiento Neto</u> (Pasivo Corriente + Pasivo no Corriente - Caja y Eq. de Efectivo) / Patrimonio | veces | 0.376 | 0.272 |
| <u>Proporción Deuda Corto Plazo</u> Pasivo Corriente / (Pasivo Corriente + Pasivo no Corriente) | % | 5.42% | 37.94% |
| <u>Proporción Deuda Largo Plazo</u> Pasivo no corriente / (Pasivo Corriente + Pasivo no Corriente) | % | 94.58% | 62.06% |
| <u>Cobertura Gastos Financieros</u> Resultado antes de Impuestos e Intereses / Gastos Financieros | veces | 9.44 | 4.78 |
| <u>Deuda Financiera Neta / EBITDA</u> (Pasivo Corriente + Pasivo no Corriente - Caja y Eq. de Efectivo) / EBITDA (1) | veces | 3.56 | 2.62 |
| INDICES DE RENTABILIDAD Y UTILIDAD POR ACCION | | | |
| <u>Rentabilidad Patrimonial</u> Resultado / Patrimonio promedio (2) | % | 5.74% | 2.68% |
| <u>Rentabilidad del Activo</u> Resultado / Activo Total promedio (3) | % | 4.22% | 1.97% |
| <u>Rendimiento Activos Operacionales</u> Resultado / Activos operacionales promedio (4) | % | 4.37% | 2.05% |
| <u>Margen EBITDA</u> EBITDA / Ingresos de Actividades Ordinarias | % | 77.46% | 75.45% |
| <u>Utilidad por acción</u> Resultado / Número de Acciones Suscritas | \$ | 442 | 207 |

LIQUIDEZ

El **índice de Liquidez** fue de 3,219 veces a Diciembre 2013, cifra mayor a la mostrada al 31 de Diciembre del 2012 de 0,171 veces, esta variación se explica principalmente por el aumento de 354,18% en los activos corrientes equivalente a M\$4.270.017. El aumento en los activos corrientes se debe principalmente a un aumento del efectivo y equivalente de efectivo, producto de flujos provenientes de la colocación de bonos que fueron invertidos en fondos mutuos al cierre del ejercicio y a que los Pasivos corrientes disminuyeron en un 75,84%, equivalente a M\$ (5.340.242), comparado con el mismo período año anterior principalmente por el pago de deuda con empresas relacionadas por un monto aproximado de M\$ (3.738.205) y por el prepago efectuado de un crédito a Banco Estado (porción corto plazo) y el pago casi total del leasing M\$ (1.629.605).

La **Razón Ácida**, por su parte también presenta este mismo aumento, comparado con el mismo período del ejercicio 2012. Prácticamente similar al índice de liquidez de 3,219 veces, ya que no existen inventarios a rebajar en el análisis de este ratio.

ENDEUDAMIENTO

El **Leverage** total a Diciembre 2013, fue de 0,440 veces, cifra superior a la mostrada al 31 de diciembre de 2012 la que alcanzó 0,276 veces. Esta variación se explica por el aumento neto entre los pasivos corrientes y no corrientes de un en un 69,15% explicada principalmente la colocación de bonos en diciembre. Este efecto es compensado parcialmente por el prepago de créditos bancarios y deudas con empresas relacionadas.

Cobertura de Gastos Financieros al 31 de Diciembre 2013 fue de 9,44 veces, superior a la cifra del 30 de Diciembre del 2012 de 4,78 veces, esto se explica principalmente por el aumento de la utilidad a Diciembre 2013 y un menor gasto financieros asociados a los préstamos con Banco Estado y la disminución de tasa de los intereses producto del refinanciamiento de deuda.

Deuda Financiera Neta/ EBITDA, fue de 3,56 veces, superior a la de 31 de Diciembre de 2012, la que alcanzó 2,62 veces, explicado principalmente por el aumento de la deuda financiera neta que no alcanza a ser compensado por el aumento en el EBITDA de 7.52%

RENTABILIDAD

La **Rentabilidad del Patrimonio** fue de 5,74% al 31 de Diciembre de 2013, superior respecto a la alcanzada al 31 de Diciembre de 2012 de 2,68%, la que se explica por el incremento de la ganancia bruta en 8,44%, la disminución de los gastos de administración y venta en 13,73%, y la variación de beneficio por impuesto a las ganancias. Estos factores generan una variación positiva de 113,83% del resultado alcanzado en Diciembre 2013, equivalente a M\$ 3.978.803, en comparación con resultado alcanzado al 31 de Diciembre 2012 de M\$ 1.860.752.-

ANÁLISIS DEL ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO DIRECTO

| <i>Estado de Flujo de Efectivo Directo</i> | | <i>31-dic-13</i> <i>M\$</i> | <i>31-dic-12</i> <i>M\$</i> | <i>Variación</i> <i>M\$</i> | <i>Variación</i> <i>%</i> |
|--|------------|--------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|------------------------------|
| Flujo de la Operación | M\$ | 5,636,147 | 4,996,369 | 639,778 | 12.80% |
| Flujo de la Inversión | M\$ | (13,712,599) | (108,594) | (13,604,005) | 12527.40% |
| Flujo de Financiamiento | M\$ | 12,401,746 | (5,614,181) | 18,015,927 | -320.90% |
| Total Flujo | M\$ | 4,325,294 | (726,406) | 5,051,700 | -695.44% |

Las **Actividades de Operación** generaron un flujo positivo de M\$ 5.636.147, mayor en un 12.80% al obtenido en Diciembre de 2012 de M\$ 4.996.369, producto de un mayor flujo de ingresos por arriendos, debidos principalmente a la variación de la unidad de fomento que es la base del canon de arriendo y un menor pago de proveedores por concepto de gastos de administración y ventas.

Las **Actividades de Inversión**, generaron un flujo negativo, de M\$ 13.712.599, explicado principalmente por el aumento de las propiedades de inversión producto de la compra de dos propiedades ubicadas en Av. Las Condes.

Las **Actividades de Financiamiento** originaron un flujo positivo de M\$ 12.401.746, representando una disminución de 320,90%, respecto al flujo originado al 31 de Diciembre 2012, explicado por la recaudación de la colocación de bonos efectuada en diciembre y compensado parcialmente con el prepagado de créditos bancarios y deudas con empresas relacionadas.

3. FACTORES DE RIESGO

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 políticas, procedimientos, mediciones 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. Quincenalmente 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

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.

El cuadro siguiente muestra el perfil de vencimiento de los pasivos financieros al 31 de diciembre 2013 y al 31 de diciembre de 2012, de sus obligaciones financieras contractuales de pago.

| Al 31 de diciembre de 2013 | Hasta 90 días | Más de 90 días hasta 1 año | De 1 a 3 años | De 3 a 5 años | 5 años o más | Total Deuda |
|-----------------------------------|----------------------|-----------------------------------|----------------------|----------------------|---------------------|--------------------|
| | M\$ | M\$ | M\$ | M\$ | M\$ | M\$ |
| Capital | 259.517 | 385.641 | 1.661.077 | 986.735 | 22.534.864 | 25.827.834 |
| Intereses | - | 123.481 | - | - | - | 123.481 |
| Totales | 259,517 | 509,122 | 1,661,077 | 986,735 | 22,534,864 | 25,951,315 |

| Al 31 de diciembre de 2012 | Hasta 90 días | Más de 90 días hasta 1 año | De 1 a 3 años | De 3 a 5 años | 5 años o más | Total Deuda |
|-----------------------------------|----------------------|-----------------------------------|----------------------|----------------------|---------------------|--------------------|
| | M\$ | M\$ | M\$ | M\$ | M\$ | M\$ |
| Capital | 587.493 | 1.810.751 | 3.419.315 | 2.438.625 | 777.775 | 9.033.959 |
| Intereses | - | - | - | - | - | - |
| Totales | 587.493 | 1.810.751 | 3.419.315 | 2.438.625 | 777.775 | 9.033.959 |

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

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. Menos del 5% de los ingresos de SRC provienen de clientes menores o no pertenecientes a empresas con clasificación de riesgo y/o de reconocido prestigio en el mercado. Esto permite acotar el riesgo de no pago a esta fracción de los ingresos.

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

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.

Este riesgo se encuentra mitigado principalmente por la estructura de contratos de SRC los cuales apuntan al largo plazo (20 años como target), con un duration de 12 años en la actualidad. Esta estructura permite disminuir el riesgo de bajas importantes en los precios, lo que se suma a la buena calidad crediticia de los arrendatarios. Adicionalmente el financiamiento de SRC apunta a cuadrar los plazos de los créditos con el duration de los contratos, con lo cual se busca estructurar un escenario de solida cobertura a las obligaciones financieras

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.



Diseño y Diagramación
Marcas y Conceptos S.A.

Impresión
Larrea Marca Digital

ABRIL - 2014