

20
14

MEMORIA ANUAL 2014

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A.



MEMORIA ANUAL / 2014

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A.

2014



SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A.

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 2014	12
7.- Propiedades e Instalaciones	14
8.- Políticas de Gestión de Riesgos	15
9.- Planes de Inversión	18
10.- Propiedad y Acciones	19
11.- Dividendos	20
12.- Transacción de Acciones	21
13.- Administración y Personal	21
14.- Información sobre Hechos Esenciales o Relevantes	23
15.- Declaración de Responsabilidad	25
16.- Estados Financieros	27
17.- Análisis Razonado	81

Carta del Presidente

Señores Accionistas:

Como presidente del directorio de "Sociedad de Rentas Comerciales S.A.", tengo el agrado de presentar la Memoria Anual y los Resultados Financieros correspondientes al ejercicio terminado al 31 de diciembre del año 2014.

Esta es la tercera 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 el año 2013. Esta inscripción 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.

Luego de la exitosa colocación de bonos en el mercado financiero nacional durante el año 2013, el año 2014 fue un año muy activo para nuestra compañía, donde hemos realizado un reordenamiento de los activos que componen nuestra cartera de terrenos, tomando la decisión de enajenar tres de ellos en operaciones que significaron ventas por 530.000 UF, lo cual deja a la empresa en una sólida posición financiera para desarrollar los proyectos que tiene en estudio, así como para poder tomar nuevas oportunidades que se presenten durante el año 2015. Es importante mencionar que los inmuebles vendidos no tenían contratos de arriendo vigente, por lo que no fue afectada la generación de EBITDA de la compañía.

Estimados accionistas e inversionistas, 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, aprovecho de agradecer al directorio, a los ejecutivos y trabajadores de la compañía por el gran trabajo y compromiso demostrado a lo largo del año, como así también a los asesores que nos han colaborado en las diversas áreas, lo cual nos ha permitido llegar a esta sólida posición. Esto nos permite augurar un promisorio futuro para 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.

Nombre de Fantasía: SRC S.A.

Página web: **www.rentascomerciales.cl**

Tipo de sociedad: Sociedad anónima cerrada sujeta a las normas de las sociedades anónimas abiertas.

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

R.U.T. N°: 77.072.500-3

Teléfono: (56-2) 2 4997500

FAX N°: (56-2) 2 4997528

Inscripción en la SVS: Inscripción en el Registro de Valores de la Superintendencia de Valores y Seguros N° 1112 del 30 de octubre del 2013.

Auditores Externos: KPMG Auditores Consultores Limitada

Clasificadores de Riesgo: International Credit Rating Clasificadora de Riesgo Limitada / Feller Rate Clasificadora de Riesgo Limitada.

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 224997521, e mail: **info@rentascomerciales.cl**

María Cecilia Moya Gutiérrez, fono 224997522, 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.

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.”.

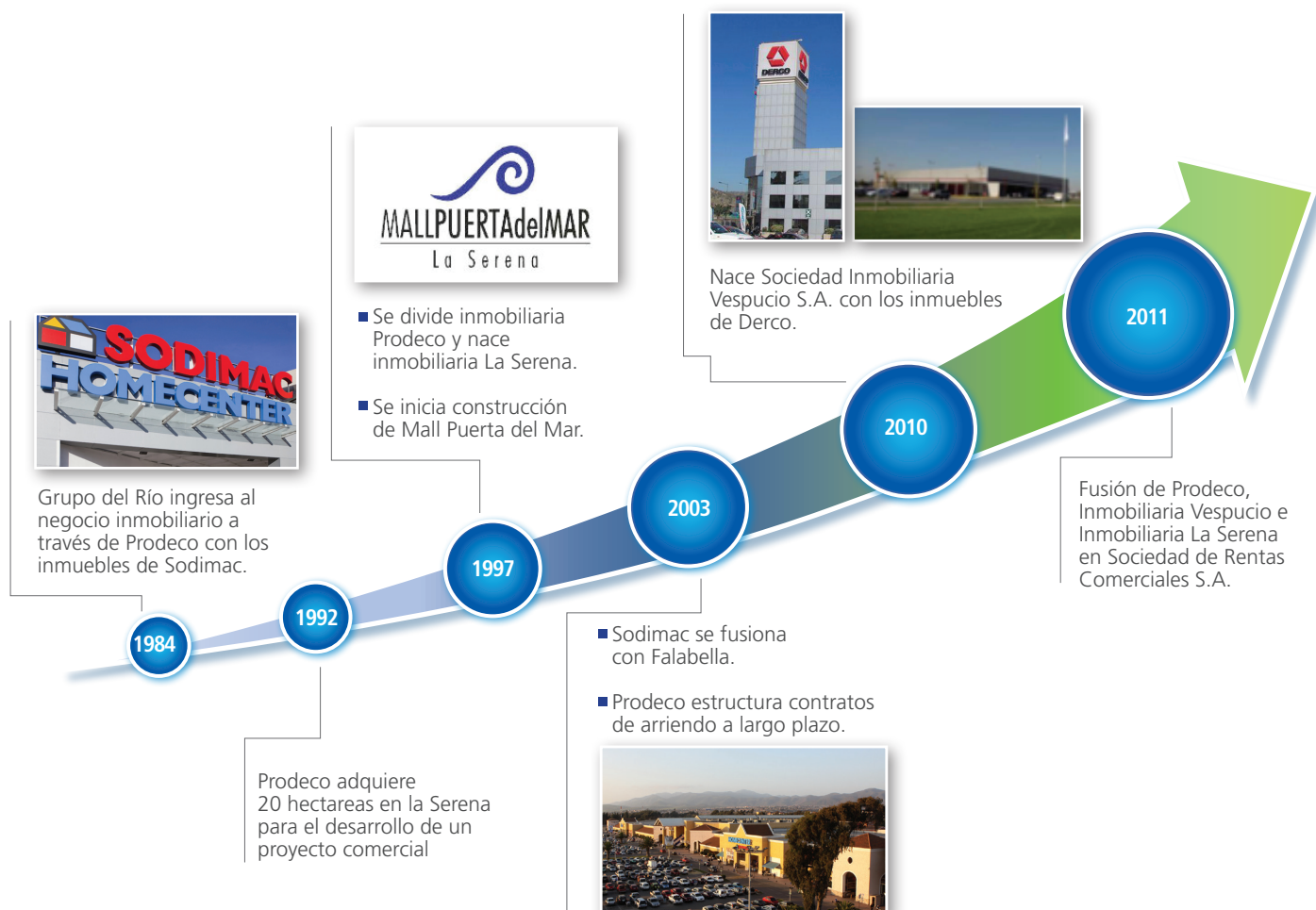
Esta nueva sociedad “Inmobiliaria La Serena Ltda.”, inicia la construcción de lo que hoy es el Mall Puerta del Mar, el cual inauguró sus operaciones comerciales a fines de 1998. Esta construcción ha estado en un proceso permanente de crecimiento, ya que ha ido incorporando en el tiempo nuevos operadores 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.

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 mismo año 2011, en el mes de diciembre, se fusiona con la Sociedad Inmobiliaria Vespucio S.A., absorbiendo a esta última. Esta sociedad inmobiliaria era la propietaria de los inmuebles en los cuales opera la sociedad automotriz Derco.

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 2014

	Industria	Superficie Mercado (m2)	Superficie SRC (m2)
1	Locales Stand Alone	27.108 ⁽¹⁾	42.380
2	Parques Industriales	19.675.000	266.516 ⁽²⁾
3	Centros Comerciales	3.600.000	50.878

Fuentes:

- GPS: Reporte Global de Mercado de Santiago Strip Center, 2 Semestre 2014
- GPS: Reporte de Mercado de Santiago Parques Industriales, 2 Semestre 2014
- Cushman&Wakefield: Marketbeat, Shopping Center Development Report Latin America, April 2014

Notas:

[1] Se considera como Benchmark la superficie de Strip Centers al no existir estudio de mercado de locales Stand Alone.

[2] Se considera solo la superficie de terreno para hacer equivalente la comparación

6.- Actividades y Negocios 2014

Actualmente la Compañía posee **18 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 **7 regiones** a lo largo de Chile, sumando una superficie total de **506.060 m2 de terreno y 139.829 m2 de construcción**, lo que equivale a una disminución de un 3.4% respecto a los terrenos del año 2013. Esta variación se explica por la venta de 3 propiedades, las cuales estaban sin contratos de arriendo.

- Red de locales comerciales – Arriendo de locales individuales distribuidos en 7 regiones en Chile.**

Consiste en el arriendo de 16 locales a distintos actores en 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. Entre dichas entidades destacan Derco, Sodimac, Unimarc, Salcobrand, Poder Judicial y la Ilustre Municipalidad de La Serena por mencionar algunas.



CAUPOLICAN 1151

- 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, Banco de Chile y el reciente ingreso de Chuck e Cheese's. Adicionalmente se cuentan más de una veinte de arrendatarios en locales menores, módulos y patio de comidas.

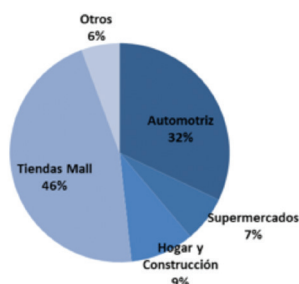


MALL – LA SERENA

CUADRO CON LOS PRINCIPALES ARRENDATARIOS DE SRC POR RUBRO

SECTOR	ARRENDATARIO	CATEGORIA	CLASIFICACION DE RIESGO	CONTROLADOR	PORCENTAJE DE LOS INGRESOS(%)
Retail	Sodimac	Mejoramiento del Hogar	AA+/AA	Falabella	25,6%
	Lider	Supermercado	AA+/AA	Walmart	15,5%
	Unimarc	Supermercado	B/B-	Saieh	6,8%
	Jhonson	Tienda por Departamento	AA-/AA-	Cencosud	6,5%
	Casa & Ideas	Hogar	n/a	Russo	1,0%
Banca	Banco de Chile	Institución Financiera	AAA/AAA	Luksic	0,5%
Automotriz	Derco	Importación, Venta y Servicios Automotrices y	n/a	Del Rio	35,3%

PORCENTAJE DE PARTICIPACIÓN EN INGRESOS POR TIPO DE NEGOCIO



PORCENTAJE DE PARTICIPACIÓN EN SUPERFICIE POR TIPO DE NEGOCIO



Nota:

En los gráficos de Participación de Ingresos y Participación de Superficie por tipo de Negocio se incluyen dentro de los arriendos del Mall las grandes tiendas como Home Center Sodimac, Lider, Jhonson, Casa&Ideas, Banco de Chile y Forus.

7.- Propiedades e Instalaciones

La sociedad tiene presencia a lo largo del país con **18 activos inmobiliarios** distribuidos en **siete regiones**. En la Región Metropolitana cuenta con 9 terrenos actualmente arrendados a Derco, Sodimac, Unimarc y Salcobrand. 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 inmuebles localizados en Temuco, Valdivia, Puerto Montt, Talcahuano y Rancagua.

Durante el año 2014 se enajenaron tres inmuebles, uno en Santiago, otro en La Serena y otro en Puerto Chacabuco (Aysén). El motivo de estas ventas fue aprovechar coyunturas de mercado que permitieron obtener mayores rentabilidades que la renta de arrendamiento esperada en inmuebles que no tenían contratos vigentes.

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	6.649
	Renca	Sodimac	31.480	11.587
	Las Condes	Derco	6.144	3.138
COQUIMBO	Mall La Serena	Tiendas Mall	171.420	50.878
	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	Canal TV Regional		185
	Talcahuano	Sodimac	2.190	1.533
	Puerto Montt	Imp. Yolanda	751	824
	Rancagua	Jorge Hernandez	585	585
TOTAL			506.060	146.653

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

8.- Políticas de Gestión de Riesgos

Riesgo de Vacancia

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.

31.12.2014

Tipo de Amortización	Hasta 90 días M\$	Más de 90 días hasta 1 año M\$	De 1 a 2 años M\$	De 2 a 3 años M\$	De 3 a 4 años M\$	De 4 a 5 años M\$	5 años o más M\$	Total Deuda M\$
Capital	-	-	-	-	-	-	23.827.332	23.827.332
Intereses	-	146.102	-	-	-	-	-	146.102
Totales	-	146.102	-	-	-	-	23.827.332	23.973.434

31.12.2013

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

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 de diciembre de 2014 y 2013:

31.12.2014					
Clasificaciones	Grupo	Tipo	Contraparte	Exposición M\$	Exposición %
Negociación	Efectivo y equivalentes al efectivo	Saldos en banco	Bancos	(48.850)	(0,26)
		Valores negociables	Bancos	5.960.430	31,79
Préstamos y cuentas por cobrar	Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	Deudores comerciales	Cliente nacionales	12.837.352	68,47
Exposición Total				18.748.932	100,00

31.12.2013					
Clasificaciones	Grupo	Tipo	Contraparte	Exposición M\$	Exposición %
Negociación	Efectivo y equivalentes al efectivo	Saldos en banco	Bancos	62.185	1,22
		Valores negociables	Bancos	4.506.525	88,77
Préstamos y cuentas por cobrar	Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	Deudores comerciales	Cliente nacionales	508.203	10,01
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 6 y 7, respectivamente, riesgo que no se evalúa como relevante para los estados financieros.

b) Efecto de garantías sobre las exposiciones:

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

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

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

Instrumento	Emisor	CLASIFICACION			
		Feller-Rate	Fitch Chile	Humphreys	ICR
Fondo Mutuo Capital Efectivo	Banchile AGF S.A.	AAFM*	AAAFM		
Fondo Mutuo Monetario Ejecutiva	Banco Santander	AA+FM			
DPR Penta	Banco Penta			N1*	N1
DPR Santander	Banco Santander	N1+	N1+*		
Exposición Total					

(*) Indica la menor de las dos calificaciones

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

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

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

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

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

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

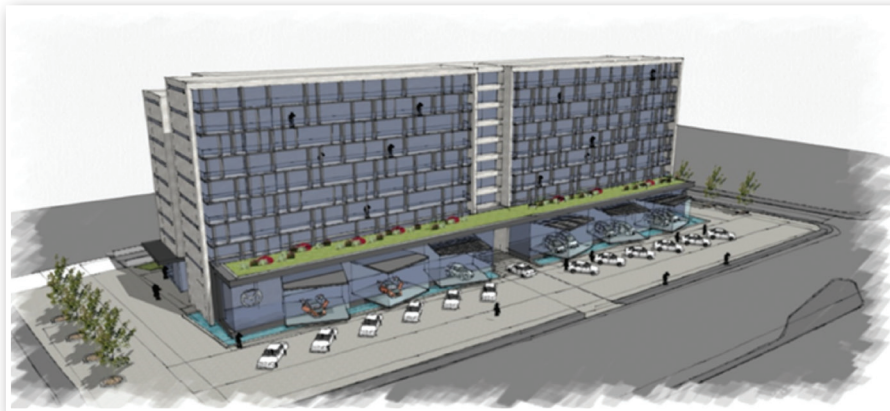
9.- Planes de Inversión

SRC busca oportunidades de inversión que maximicen 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 construidos que tengan ubicaciones de alto potencial futuro, o terrenos para desarrollos comerciales donde se pueda capturar valor en el tiempo.

Con estos objetivos en mente SRC adquirió el año 2013 un terreno en Av. Las Condes 12.907, con el fin de realizar un desarrollo inmobiliario.

Av. Las Condes 12.907, Comuna de Las Condes

Terreno con una superficie de 7.187 m², en los cuales se proyecta un edificio mixto, con un total de 35.450 m² construidos. Este proyecto contempla una placa comercial de 2.000 m² y 4.000 m² de subterráneos que quedaría en poder de SRC para renta, vendiendo el saldo como departamentos u oficina.

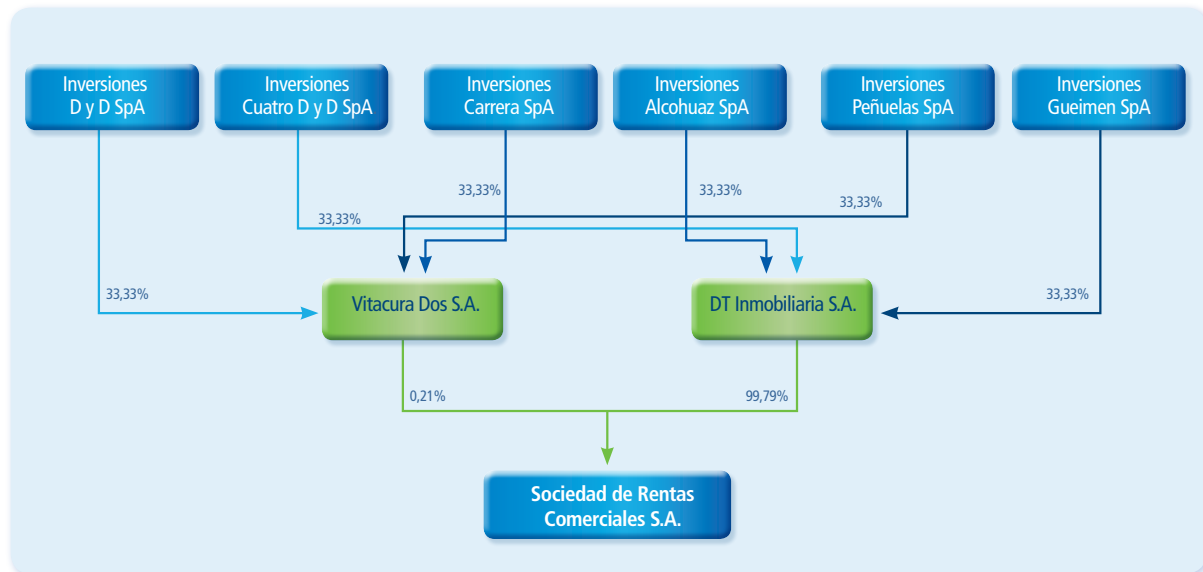


Nota: Imagen preliminar del proyecto, puede sufrir modificaciones.

10.- Propiedad y Acciones

Al 31 de diciembre de 2014, 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.*

No ha habido cambios en la propiedad de Sociedad de Rentas Inmobiliarias S.A. en el año 2014.

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 10,42%*
- *Mariana de Jesús Arteaga Vial, RUT: 6.695.852-3, con 4,25%*
- *Luis Felipe Del Río Arteaga, RUT: 13.234.925-8, con 3,11%*
- *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 3,11%*
- *Javier Del Río Arteaga, RUT 16.605.546-6, con un 3,11%*
- *José Pablo Del Río Arteaga, RUT 17.703.172-0, con un 3,11%*
- *Mariana Teresita Carmen Del Río Arteaga, RUT 18.641.820-4, con un 3,11%*

Carolina del Río Goudie y Familia

- *Carolina Del Río Goudie*, RUT 6.888.500-0, con un 11,62%
- *Víctor Horacio Pucci Labatut*, RUT 6.474.224-8, con un 1,31%
- *Víctor José Pucci del Río*, RUT 15.643.671-2, con un 5,10%
- *Pablo Pucci del Río*, RUT 15.637.474-1, con un 5,10%
- *Rodrigo Pucci del Río*, RUT 16.371.133-8, con un 5,10%
- *Felipe Pucci del Río*, RUT: 18.392.648-9, con un 5,10%

Juan Pablo del Río Goudie y Familia

- *Juan Pablo Del Río Goudie*, RUT: 5.898.685-2, con un 13,36%
- *Patricia Edwards Braun*, RUT: 5.711.271-9, con un 1,13%
- *Elisa Del Río Edwards*, RUT: 12.628.617-1, con un 3,14%
- *Diego Del Río Edwards*, RUT: 13.234.004-8, con un 3,14%
- *Ana Del Río Edwards*, RUT: 13.435.488-7, con un 3,14%
- *Pedro José Del Río Edwards*, RUT: 15.382.612-9, con un 3,14%
- *Sara Del Río Edwards*, RUT: 15.641.769-6, con un 3,14%
- *Paula Del Río Edwards*, RUT 16.371.405-1, con un 3,14%

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 distribuable:

La utilidad distribuable del año 2014 alcanzó la suma de M\$ 6.801.877.-

c) Reparto de dividendos:

La Sociedad no ha acordado entregar dividendos al 31 de diciembre de 2014. El directorio propuso no repartir el dividendo mínimo del 30% establecido en los estatutos de la Sociedad, lo que será ratificado en la próxima Junta de Accionistas.

12.- Transacción de Acciones

a) Accionistas Mayoritarios:

Durante el ejercicio del año 2014 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 2014 es la siguiente:

- “DT Inmobiliaria S.A.”, con 8.980.873 acciones que representan un 99,79% del capital social.
- “DT Inmobiliaria S.A.”, con 8.980.873 acciones que representan un 99,79% del capital social.

b) Presidente, Directores y Gerentes:

Durante el ejercicio 2014, 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 2014 no hubo comentarios o proposiciones de los accionistas.

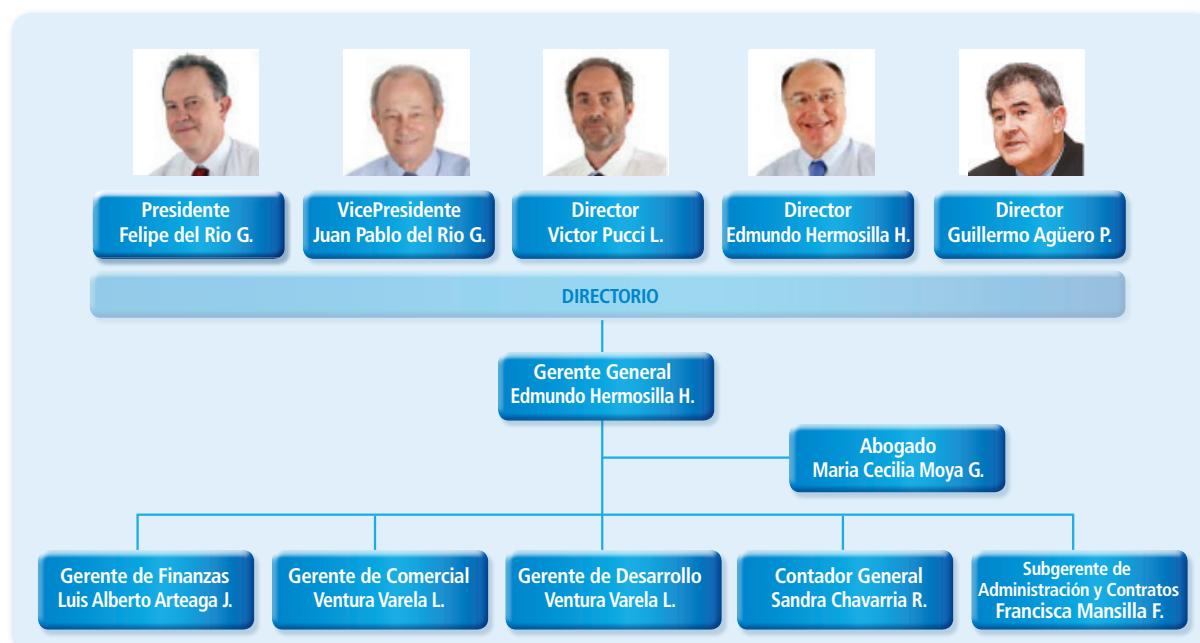
13.- Administración y Personal

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, Víctor Pucci Labatut, Guillermo Agüero Piwonka 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.

DIRECTORIO Y ADMINISTRACIÓN



a) Directorio:

Fue elegido en la Junta Ordinaria de Accionistas del 30 abril del año 2014 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.*
- *Guillermo Agüero Piwonka, RUT 4.779.273-8, ingeniero civil industrial Director.*
- *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 2016, corresponde elegir al nuevo directorio.

La Sociedad de Rentas Comerciales S.A., funciona como sociedad anónima desde el año 2011, y hasta la fecha no han percibido rentas.

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 2014 fue un total de M\$238.620, 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 2014, la compañía registra un total de 23 trabajadores, que se dividen de la siguiente manera:

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

14.- Información sobre Hechos Esenciales o Relevantes

Durante el ejercicio 2014, Sociedad de Rentas Comerciales S.A., envió a la Superintendencia de Valores y Seguros los siguientes hechos esenciales o relevantes:

- 1) Con fecha 30 de Abril de 2014, El Directorio de Sociedad de Rentas Comerciales S.A., en su sesión celebrada el 25 de marzo de 2014, acordó convocar a Junta Ordinaria de Accionistas para el día miércoles 30 de abril de 2014, a las 9:00 horas, a celebrarse en Avenida Vitacura 5250, oficina 308, comuna de Vitacura, Santiago, con el objeto de tratar y pronunciarse sobre las siguientes materias:
 1. Aprobación de la Memoria, el Balance, el Estado de Resultados, el Estado de Flujo de Efectivo, las Notas a los Estados Financieros e Informe de los Auditores Externos, correspondientes al ejercicio 2013.
 2. Distribución de Utilidades y Reparto de Dividendos.
 3. Elección de Directores.
 4. Designación de Auditores Externos.
 5. Designación del periódico oficial.
 6. Información sobre operaciones con partes relacionadas.
 7. Remuneración del Directorio.
 8. Firma del Acta.
 9. Otras materias propias de las Juntas Ordinarias de Accionistas.

En la misma sesión, el Directorio acordó proponer a la Junta Ordinaria de Accionistas distribuir un 30% de las utilidades del ejercicio 2013 como dividendo, lo que equivale a la cantidad total de \$1.193.640.819, correspondiente a \$133 por acción, los que se pagarán el día martes 6 de mayo de 2014, en la oficinas de la sociedad ubicadas en Avenida Vitacura 5.250, oficina 308, Vitacura, a los accionistas inscritos en el registro respectivo el quinto día hábil anterior a la fecha establecida para su pago

- 2) Con fecha 30 de Abril de 2014, Igualmente, la Junta Extraordinaria de Accionistas acordó por unanimidad designar el Directorio de la sociedad, por un periodo de 2 años, el que quedó conformado de la siguiente manera:
 1. Felipe del Río Goudie.
 2. Juan Pablo del Río Goudie.
 3. Víctor Horacio Pucci Labatut.
 4. Guillermo Agüero Piwonka.
 5. Edmundo Hermosilla Hermosilla.
- 3) Con fecha 24 de diciembre de 2014, se comunica el hecho esencial de transacciones entre partes relacionadas o con interés, con fecha 24 de diciembre de 2014, Sociedad de Rentas Comerciales S.A., y sociedad Neohaus Las Condes S.A. celebraron un contrato de compra venta sobre la propiedad ubicada en Avenida Las Condes número 12.170, lote 1A dos, el que se encuentra inscrito a favor de la vendedora a fojas 63.071 N° 95.290 en el Registro de Propiedad del año 2013 del Conservador de Bienes Raíces de Santiago. El precio de la de la compraventa es de un total de 500.000 Unidades de Fomento, equivalente a la fecha a \$ 12.313.550.000.-

Sociedad de Rentas Comerciales S.A. es relacionada con la sociedad Neohaus Las Condes S.A. puesto que esta última es controlada indirectamente en un 50% por don Juan Pablo del Río Goudie, el cual a su vez es miembro del grupo controlador de la Sociedad de Rentas Comerciales S.A. y uno de sus Directores.



COLON 1891 - TALCAHUANO



JOSE MIGUEL CARRERA 56 - SANTIAGO



VESPUCIO 1842 - QUILICURA, SANTIAGO



CAUPOLICAN 1151 - TEMUCO

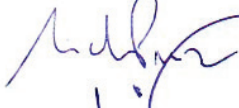
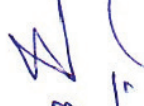
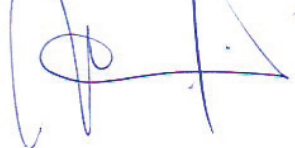


LO RUIZ 2950 - QUILICURA, SANTIAGO

Fachada

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 2014 de la Sociedad de Rentas Comerciales S.A., son expresión fiel a la verdad. Los Directores dejan constancia que tomaron conocimiento de la información financiera antes referida, en la sesión de Directorio de fecha 02 de marzo de 2015.

NOMBRE	CARGO	C.IDENTIDAD	FIRMA
Felipe del Río Goudie	Presidente	5.851.869-7	
Juan Pablo del Río Goudie	Director	5.898.685-2	
Guillermo Agüero Piwonka	Director	4.779.273-8	
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
14

Sociedad de Rentas Comerciales S.A.

Estados Financieros al 31 de diciembre de 2014 y 2013
y por los años terminados en estas fechas.
(con los Informes de Auditores Independiente)

Sociedad de Rentas Comerciales S.A.

CONTENIDO

- Estados de Situación Financiera.
- Estados de Resultados Integrales por Función.
- 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 2014 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 a instrucciones y normas de preparación y presentación de información financiera emitidas por la Superintendencia de Valores y Seguros descritas en Nota 2b) a los estados financieros. 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 sobre la base regulatoria de contabilización

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 2014 y los resultados de sus operaciones y los flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo a instrucciones y normas de preparación y presentación de información financiera emitidas por la Superintendencia de Valores y Seguros, descritas en Nota 2b) a los estados financieros.

Base de Contabilización

Tal como se describe en Nota 2b) a los estados financieros, en virtud de sus atribuciones la Superintendencia de Valores y Seguros con fecha 17 de octubre de 2014 emitió Oficio Circular N°856 instruyendo a las entidades fiscalizadas, registrar en el ejercicio respectivo contra patrimonio las diferencias en activos y pasivos por concepto de impuestos diferidos que se produzcan como efecto directo del incremento en la tasa de impuestos de primera categoría introducido por la Ley 20.780, cambiando el marco de preparación y presentación de información financiera adoptado hasta esa fecha, dado que el marco anterior (NIIF) requiere ser adoptado de manera integral, explícita y sin reservas. Al 31 de diciembre de 2014 y por el año terminado en esa fecha la cuantificación del cambio del marco contable también se describen en Nota 2b) a los estados financieros. Nuestra opinión no se modifica respecto de este asunto.

Énfasis en un asunto, Concentración de Ingresos con Relacionadas

Tal como se indica en la Nota 1 a los estados financieros, la Sociedad mantiene concentración de ingresos con las sociedades relacionadas Derco, S.A., Dercocenter S.A. y Sodimac S.A. lo que representa el 57,08% al 31 de diciembre de 2014. No se modifica nuestra opinión de auditoría con respecto a este asunto.

Otros asuntos

Anteriormente, hemos efectuado una auditoría, de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas en Chile, a los estados financieros al 31 de diciembre de 2013 de Sociedad de Rentas Comerciales S.A. adjuntos, y en nuestro informe de fecha 25 de marzo de 2014 expresamos una opinión de auditoría sin modificaciones sobre tales estados financieros e incluyó un párrafo de énfasis que describe que la Sociedad mantiene concentración de ingresos con las sociedades relacionadas Derco, S.A., Dercocenter S.A. y Sodimac S.A., lo que representa el 59,81% al 31 de diciembre de 2013.

Roberto Muñoz G.
KPMG Ltda.

Santiago, 2 de marzo de 2015

ACTIVOS	Nota	31.12.2014 M\$	31.12.2013 M\$
ACTIVOS CORRIENTES			
Efectivo y equivalentes al efectivo	6	5.911.579	4.568.710
Otros activos no financieros, corrientes	11	2.636	3.400
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes	7	12.837.352	508.203
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, corrientes	8	274.464	219.641
Activos por impuestos corrientes	10	-	175.669
Total activos corrientes		19.026.031	5.475.623
ACTIVOS NO CORRIENTES			
Otros activos no financieros, no corrientes	11	46.069	20.728
Propiedades, planta y equipos, neto	12	348.479	345.544
Propiedades de inversión	13	88.138.372	96.857.663
Total activos no corrientes		88.532.920	97.223.935
TOTAL ACTIVOS		107.558.951	102.699.558

PATRIMONIO NETO Y PASIVOS	Nota	31.12.2014 M\$	31.12.2013 M\$
PASIVOS CORRIENTES			
Otros pasivos financieros, corrientes	14	146.102	768.639
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	15	130.593	129.931
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, corrientes	8	101.926	144.640
Pasivos por impuestos corrientes	10	1.313.365	28.266
Otros pasivos no financieros corrientes	16	651.513	629.756
Total pasivos corrientes		2.343.499	1.701.232
PASIVOS NO CORRIENTES			
Otros pasivos financieros, no corrientes	14	23.827.332	25.182.676
Pasivos por impuestos diferidos	10	5.720.334	4.430.004
Otros pasivos no financieros, no corrientes	16	65.091	57.581
Total pasivos no corrientes		29.612.757	29.670.261
TOTAL PASIVOS		31.956.256	31.371.493

PATRIMONIO			
Capital emitido	17	37.943.617	37.943.617
Ganancias acumuladas		37.659.078	33.384.448
Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora		75.602.695	71.328.065
Total patrimonio		75.602.695	71.328.065
TOTAL DE PATRIMONIO Y PASIVOS		107.558.951	102.699.558

ESTADO DE RESULTADOS		01.01.2014 31.12.2014 M\$	01.01.2013 31.12.2013 M\$
	Nota		
Estado de resultados por función			
Ingresos de actividades ordinarias	20	21.256.910	7.291.258
Costos de ventas	20	(9.860.018)	(1.938.178)
Ganancia bruta		11.396.892	5.353.080
Gastos de administración	21	(929.618)	(955.469)
Ingresos financieros	24	319.100	23.730
Costos financieros	22	(1.181.131)	(434.298)
Otros gastos, por función		(46.126)	(44.271)
Resultado por unidades de reajuste	23	(1.431.600)	(278.684)
Ganancia, antes de impuestos		8.127.517	3.664.088
(Gasto) Beneficio por impuestos a las ganancias	10	(1.325.640)	314.715
Ganancia del ejercicio		6.801.877	3.978.803
Ganancia, atribuible a los propietarios de la	18	6.801.877	3.978.803

ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES		01.01.2014 31.12.2014 M\$	01.01.2013 31.12.2013 M\$
	Nota		
Ganancia del ejercicio	18	6.801.877	3.978.803
Componentes de otros resultados integrales antes de		-	-
Otro resultado integral antes de impuestos		-	-
Otro resultado integral		-	-
Resultado integral total		6.801.877	3.978.803
Ganancias por acción		-	-
Ganancia básica por acción		-	-
Ganancia básica por acción de operaciones continuadas	18	755,76	442,09
Ganancia básica por acción de operaciones discontinuadas		-	-
Ganancia por acción básica		755,76	442,09
Ganancia diluida por acción		-	-
Ganancias diluida por acción de operaciones continuadas		755,76	442,09
Ganancias diluida por acción de operaciones discontinuadas		-	-
GANANCIA DILUIDA POR ACCION		755,76	442,09

31 de Diciembre de 2014	Nota	Capital emitido M\$	Ganancias acumuladas M\$	Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora M\$	Patrimonio total M\$
Saldo inicial al 1 de enero de 2014	17	37.943.617	33.384.448	71.328.065	71.328.065
Cambios en patrimonio					
Ganancia del ejercicio		-	6.801.877	6.801.877	6.801.877
Incremento (decremento) por transferencia y otros cambios					
Dividendos	17	-	(1.193.641)	(1.193.641)	(1.193.641)
Impuestos diferidos (Oficio Circular SVS N°856)		-	(1.333.606)	(1.333.606)	(1.333.606)
Total cambios en patrimonio		-	4.274.630	4.274.630	4.274.630
Saldo final al 31 de Diciembre de 2014	17	37.943.617	37.659.078	75.602.695	75.602.695

31 de Diciembre de 2013	Nota	Capital emitido M\$	Ganancias acumuladas M\$	Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora M\$	Patrimonio total 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	17	37.943.617	33.384.448	71.328.065	71.328.065

ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO DIRECTO	Nota	01.01.2014 31.12.2014 M\$	01.01.2013 31.12.2013 M\$
FLUJO ORIGINADO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN			
Recaudación de deudores por ventas		8.902.206	7.417.315
Pagos a proveedores y personal		(9.376.612)	(1.575.859)
IVA y otros similares pagados		(216.518)	(205.309)
Flujo neto positivo originado por actividades de operación		(690.924)	5.636.147
FLUJO ORIGINADO POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
Adiciones de Propiedades, planta, equipos y propiedades de inversión	12 y 13	(309.531)	(13.791.128)
Venta y bajas de Propiedades, planta, equipos y propiedades de inversión	12 y 13	7.640.782	-
Recaudación de préstamos otorgados a entidades relacionadas	9	-	28.116
Intereses y reajustes ganados en fondos mutuos		319.100	50.413
Flujo neto positivo originado por actividades de inversión		7.650.351	(13.712.599)
FLUJO ORIGINADO POR ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO			
Obtención de préstamos de entidades relacionadas	9	3.333.349	15.168.664
Reparto de dividendos	17	(1.193.641)	-
Pago de Arrendamiento financiero	14	(131.492)	(1.391.767)
Pago de Obligaciones bancarias	14	(3.161.478)	(4.349.221)
Intereses y reajustes pagados por Prestamos	14	(168.817)	(639.184)
Pago Obligaciones por Títulos de Deuda	14	(956.556)	22.534.864
Pagos de préstamos de entidades relacionadas	9	(3.337.923)	(18.921.610)
Flujo neto negativo originado por actividades de financiamiento		(5.616.558)	12.401.746
Variación neta del efectivo y efectivo equivalente durante el ejercicio		1.342.869	4.325.294
Saldo inicial de efectivo y efectivo equivalente		4.568.710	243.416
Saldo final de efectivo y efectivo equivalente		5.911.579	4.568.710

Notas

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

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 2014 y 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., Dercocenter, S.A. y Sodimac S.A., la Sociedad mantiene una concentración de ingresos con estas relacionadas, lo que representa el 57,08% y 59,81 al 31 de diciembre de 2014 y 2013, respectivamente.

NOTA 2 – Bases de presentación de los estados financieros

a) Período Contable

Los presentes Estados Financieros cubren los siguientes períodos:

- Estados de Situación Financiera al 31 de diciembre de 2014 y 2013
- Estados de Resultados Integrales por los años terminados al 31 de diciembre de 2014 y 2013
- Estados de Cambios en el Patrimonio neto por los años terminados al 31 de diciembre de 2014 y 2013
- Estados de Flujos de Efectivo directo por los años terminados al 31 de diciembre de 2014 y 2013

b) Bases de Preparación de los Estados Financieros

Estados financieros al 31 de diciembre de 2014:

Los estados financieros al 31 de diciembre de 2014 y por el año terminado en esa fecha, han sido preparados de acuerdo a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), emitidas por el International Accounting Standards Board (IASB), e instrucciones de la Superintendencia de Valores y Seguros de Chile (SVS).

De existir discrepancias entre las NIIF y las instrucciones de la SVS, priman estas últimas sobre las primeras. Al 31 de diciembre de 2014, la única instrucción de la SVS que contraviene las NIIF se refiere al registro particular de los efectos del reconocimiento de los impuestos diferidos establecidos en el Oficio Circular (OC) N°856 de fecha 17 de octubre de 2014.

Este OC establece una excepción, de carácter obligatorio y por única vez, al marco de preparación y presentación de información financiera que el organismo regulador ha definido como las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF). Dicho OC instruye a las entidades fiscalizadas, que: “las diferencias en activos y pasivos por concepto de Impuestos Diferidos que se produzcan como efecto directo del incremento en la tasa de impuestos de primera categoría introducido por la Ley 20.780, deberán contabilizarse en el ejercicio respectivo contra patrimonio.”, cambiando, en consecuencia, el marco de preparación y presentación de información financiera adoptado hasta la fecha anterior a la emisión de dicho OC, dado que las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) requieren ser adoptadas de manera integral, explícita y sin reservas.

Estados financieros al 31 de diciembre de 2013:

Los estados financieros consolidados de Compañía Ejemplo al 31 de diciembre de 2013 y por el año terminado en esa fecha, han sido preparados de acuerdo a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), emitidas por el International Accounting Standards Board (IASB). Los estados financieros al 31 de diciembre de 2013, presentan reclasificaciones sólo para hacerlos comparativos con el año 2014.

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 02 de marzo de 2015.

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:

- Pérdidas por deterioro de determinados activos.
- Valoración de instrumentos financieros.
- Vida útil de los activos materiales e intangibles.
- 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 individuales no se compensa ni los activos y pasivos, ni los ingresos y gastos, salvo en aquellos casos en que la compensación sea requerida o esté permitida por alguna norma y esta presentación sea el reflejo del fondo de la transacción.

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

h) Estados de flujos de efectivo

Para la elaboración del Estado de Flujos de Efectivo se toman en consideración los siguientes conceptos:

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

NOTA 3 – Pronunciamientos contables

Las siguientes nuevas Normas, enmiendas e interpretaciones han sido emitidas, pero su fecha de aplicación aún no está vigente.

Nuevas NIIF		Fecha de aplicación obligatoria
NIIF 9	Instrumentos Financieros: Clasificación y Medición	1 de enero de 2018
NIIF 14	Cuentas Regulatorias Diferidas	1 de enero de 2016
NIIF 15	Ingresos de Contratos con Clientes	1 de enero de 2017

Enmiendas a NIIFs		Fecha de aplicación obligatoria
NIC 19	Beneficios a los empleados - Contribuciones de empleados	1 de enero de 2015
NIIF 11	Acuerdos Conjuntos: Contabilización de Adquisiciones de Participaciones en Operaciones Conjuntas	1 de enero de 2016
NIC 16	Propiedad, Planta y Equipo, y NIC 38, Activos Intangibles: Clarificación de los métodos aceptables de Depreciación y Amortización.	1 de enero de 2016
NIIF 10 y NIC 28	Estados Financieros Consolidados, y NIC 28, Inversiones en Asociadas y Negocios Conjuntos: Transferencia o contribución de activos entre un inversionista y su asociada o negocio conjunto.	1 de enero de 2016
NIC 41 y NIC 16	Agricultura, y Propiedad, Planta y Equipo: Plantas que producen frutos.	1 de enero de 2016
NIC 27	Estados Financieros Separados, Método del Patrimonio en los Estados Financieros Separados	1 de enero de 2016

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

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 la NIC 1, estas políticas han sido diseñadas en función de las NIIF vigentes al 31 de diciembre de 2014 y 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 la 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 2014 y 2013 los tipos de cambio de las monedas son los siguientes:

	31.12.2014	31.12.2013
Unidades de Fomento (UF)	24.627,10	23.309,56

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

■ Activos y pasivos medidos a valor razonable

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

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

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

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

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

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

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

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

■ **Préstamos que devengan intereses**

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

Al 31 de diciembre de 2014 esta obligación se encuentra extinguida. Al 31 de diciembre de 2013, la Sociedad tiene préstamos que devengan intereses que se presentan en Nota 14.

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

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

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

e) Deterioro de Activos Financieros

Un activo financiero es evaluado en cada fecha de presentación para determinar si existe evidencia objetiva de deterioro. Un activo financiero está deteriorado si existe evidencia objetiva que uno o más eventos han tenido un efecto negativo en el 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 Integrales 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 de estos Estados Financieros 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 31 de diciembre de 2014 y 2013, el movimiento de deterioro en los clientes y cuentas por cobrar se presenta en Nota 7 e). 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 las Propiedades, Planta y Equipos sujetos a depreciación, se someterán a pruebas de 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, Planta 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 31 de diciembre de 2014 y 2013, la Sociedad no ha reconocido Activos no financieros con deterioro.

f) Propiedades, Plantas y Equipos

La Sociedad aplica el modelo de costo en la valorización de sus Propiedades, Planta y Equipos. Para ello, con posterioridad a su reconocimiento inicial, los activos de propiedades, Planta 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 las Propiedades, Planta 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, Planta y equipos son las siguientes:

Tipos de bienes	Vida útil estimada aproximada
Terrenos	Indefinida
Maquinarias y equipos	7 años
Vehículos	8 años
Muebles y utiles	7 años

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

g) Propiedades de Inversión

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

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

Las propiedades de inversión, excluidos los terrenos, se deprecian linealmente de acuerdo a los años de vida útil. Las vidas útiles estimadas de las propiedades de inversión son las siguientes:

Tipos de bienes	Vida útil estimada aproximada
Terrenos	Indefinida
Edificios	Entre 70 y 100 años

h) Provisiones

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.

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 Integrales el gasto por cualquier provisión es presentado en forma neta de cualquier reembolso.

i) 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 provisión de indemnización por años de servicios con su personal por no encontrarse pactada contractualmente y no existir una conducta habitual para generar dicho pago.

j) Impuesto a las Ganancias e Impuestos Diferidos

■ Impuesto a la Renta

El 29 septiembre de 2014, fue promulgada la Ley de Reforma Tributaria, la cual entre otros aspectos, define el régimen tributario por defecto que le aplica a la Sociedad, la tasa de impuesto de primera categoría que por defecto se aplicarán en forma gradual a las empresas entre 2014 y 2018 y permite que las sociedades puedan además optar por uno de los dos regímenes tributarios establecidos como Atribuido o Parcialmente Integrado, quedando afectos a diferentes tasas de impuestos a partir del año 2017.

■ Impuesto a las Ganancias e Impuestos diferidos

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 régimen Atribuido aplica a los empresarios individuales, empresas individuales de responsabilidad limitada, comunidades y sociedades de personas cuando éstas últimas estén formadas exclusivamente por personas naturales domiciliadas y residentes en Chile; y el régimen Parcialmente Integrado, aplica al resto de los contribuyentes, tales como sociedades anónimas abiertas y cerradas, sociedades por acciones o sociedades de personas cuyos socios no sean exclusivamente personas naturales domiciliadas o residentes en Chile. Al 31 de diciembre de 2014 la Sociedad no ha determinado el régimen tributario que será aplicado.

Asimismo, la Sociedad podrá optar al cambio de régimen, distinto del régimen por defecto dentro de los tres últimos meses del año comercial anterior (2016), mediante la aprobación de Junta Extraordinaria de Accionistas, con un quórum de a lo menos dos tercios de las acciones emitidas con derecho a voto y se hará efectiva presentando la declaración suscrita por la sociedad, acompañada del acta reducida a escritura pública suscrita por la Sociedad. La Sociedad deberá mantenerse en el régimen de tributación que les corresponda, durante a lo menos cinco años comerciales consecutivos. Transcurrido dicho período, podrá cambiarse de régimen, debiendo mantener el nuevo régimen a los menos durante cinco años consecutivos.

■ Impuestos Diferidos

El impuesto diferido se mide empleando las tasas fiscales que se espera sean de aplicación a las diferencias temporarias en el período en el que se reversen usando tasas fiscales que aplican a la fecha de balance.

k) 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.

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

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 13 (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 13 e).

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

n) Efectivo y Equivalentes al Efectivo

En el rubro Efectivo y Equivalentes al Efectivo del Estado de Situación Financiera se registra el efectivo en caja, depósitos a plazo y otras inversiones a corto plazo de alta liquidez que son rápidamente realizables en caja y que no tienen riesgo de cambios de su valor.

o) Bases de Conversión

Los activos y pasivos mantenidos en Unidades de Fomento (UF), han sido convertidos a pesos chilenos considerando el valor de dicha unidad al 31 de diciembre de 2014 y 2013.

p) Segmentos

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

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

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

- Compraventa y Explotación de bienes raíces.

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.

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.

NOTA 5 – Información financiera por segmento

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

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

INFORMACION POR SEGMENTOS	31.12.2014 M\$	31.12.2013 M\$
Información General sobre Estados de Resultados		
Ingresos de actividades ordinarias	21.256.910	7.291.258
Costos de ventas	(9.860.018)	(1.938.178)
Ganancia bruta	11.396.892	5.353.080
Gastos de administración	(929.618)	(955.469)
Ingresos financieros	319.100	23.730
Costos financieros	(1.181.131)	(434.298)
Otros gastos, por función	(46.126)	(44.271)
Resultado por unidades de reajuste	(1.431.600)	(278.684)
Ganancia, antes de impuestos	8.127.517	3.664.088
Beneficio (gasto) por impuestos a las ganancias	(1.325.640)	314.715
Ganancia	6.801.877	3.978.803
Información General sobre estados financieros		
Activos corrientes totales	19.026.031	5.475.623
Activos no corrientes totales	88.532.920	97.223.935
Total Activos	107.558.951	102.699.558
Pasivos corrientes totales	2.343.499	1.701.232
Pasivos no corrientes totales	29.612.757	29.670.261
Total Pasivos	31.956.256	31.371.493
Total patrimonio	75.602.695	71.328.065
Total Patrimonio	75.602.695	71.328.065
Total de Patrimonio y Pasivos	107.558.951	102.699.558

NOTA 6 – Efectivo y equivalentes al efectivo

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

EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFFECTIVO	31.12.2014 M\$	31.12.2013 M\$
Bancos (a)	(48.850)	62.185
Depósito a Plazo (b)	4.286.797	-
Fondos Mutuos (c)	1.673.632	4.506.525
Total Efectivo y Equivalentes al Efectivo	5.911.579	4.568.710

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:

BANCOS	31.12.2014 M\$	31.12.2013 M\$
Banco de Chile	(55.240)	47.312
Banco Santander	4.794	688
Banco Estado	1.596	14.185
Total	(48.850)	62.185

b) Depósito a Plazo

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

DEPOSITO A PLAZO	31.12.2014 M\$	31.12.2013 M\$
Banco Santander	2.858.874	-
Banco Penta	1.427.923	-
Total	4.286.797	-

c) Fondos Mutuos

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

FONDOS MUTUOS	N° cuotas	Valor Cuota \$	31.12.2014 M\$	31.12.2013 M\$
Banchile Fondos Mutuos Liquidez Full	745.206,0269	1.354,2947	-	1.009.225
Banchile Fondos Mutuos Liquidez Full	739.704,8415	1.233,2457	912.238	-
Santander Fondo Mutuos Monetario Ejecutiva	2.946.538,1633	1.186,9184	-	3.497.300
Santander Fondo Mutuos Capital Efectivo	674.243,5110	1.129,2562	761.394	-
Total			1.673.632	4.506.525

NOTA 7 – Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar

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

Deudores Comerciales y otras cuentas por cobrar, neto	31.12.2014 M\$	31.12.2013 M\$
Deudores por Arriendos	427.041	483.230
Deudores por Venta (*)	12.398.735	-
Otros documentos por cobrar	11.576	24.973
Totales deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, neto	12.837.352	508.203

(*)Corresponde a la venta de las propiedades realizadas durante al mes de diciembre de 2014 (ver Nota 13a).

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

Deudores Comerciales y otras cuentas por cobrar, bruto	31.12.2014 M\$	31.12.2013 M\$
Deudores por Arriendos	534.822	568.807
Deudores por Venta	12.398.733	-
Otros documentos por cobrar	11.576	24.973
Totales deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, bruto	12.945.131	593.780

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

Vencimientos de los deudores comerciales	31.12.2014 M\$	31.12.2013 M\$
Vencimiento menor de tres meses	381.924	467.283
Vencimiento entre tres y seis meses	53.279	32.600
Vencimiento entre seis y doce meses	48.973	45.031
Totales deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	484.176	544.914

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

31-12-2014	CARTERA NO SECURITIZADA				CARTERA SECURITIZADA				
Tramo de morosidad	N° Clientes cartera no repactada M\$	Monto Cartera no repactada bruta	N° Clientes cartera repactada	Monto Cartera repactada bruta M\$	N° Clientes cartera no repactada	Monto Cartera no repactada bruta	N° Clientes cartera repactada	Monto Cartera repactada bruta	Monto Total cartera bruta M\$
Al día	41	12.460.957	-	-	-	-	-	-	12.460.957
1-30 días	78	292.198	-	-	-	-	-	-	292.198
31-60 días	42	64.703	-	-	-	-	-	-	64.703
61-90 días	24	25.022	-	-	-	-	-	-	25.022
91-120 días	20	6.235	7	15.274	-	-	-	-	21.509
121-150 días	21	9.017	-	-	-	-	-	-	9.017
151-180 días	10	22.753	-	-	-	-	-	-	22.753
181-210 días	5	2.600	-	-	-	-	-	-	2.600
211-250 días	16	983	-	-	-	-	-	-	983
> 250 días	41	45.389	-	-	-	-	-	-	45.389
Total	298	12.929.857	7	15.274	-	-	-	-	12.945.131

31-12-2013	CARTERA NO SECURITIZADA				CARTERA SECURITIZADA				
Tramo de morosidad	N° Clientes cartera no repactada M\$	Monto Cartera no repactada bruta	N° Clientes cartera repactada	Monto Cartera repactada bruta M\$	N° Clientes cartera no repactada	Monto Cartera no repactada bruta	N° Clientes cartera repactada	Monto Cartera repactada bruta	Monto Total cartera bruta M\$
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

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

Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	Número de clientes en cartera	
	31.12.2014	31.12.2013
Deudores por cobrar y otros documentos por cobrar	96	99
Total deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	96	99

- 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	31.12.2014 M\$	31.12.2013 M\$
Saldo Inicial	(85.577)	(142.456)
Deterioro del período	(22.204)	-
Utilización del período	-	56.879
Totales Deterioro por deudas incobrables	(107.781)	(85.577)

- f) Importe en libros de deudas comerciales obtenidas por garantías y otras mejoras crediticias.

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

- 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 de 2014 y 2013.

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

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

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

La Sociedad al 31 de diciembre de 2014 y 2013, tiene deudas comerciales en cobranza judicial por un monto M\$2.500 y M\$5.812 equivalentes a 5 y 9 cheques, respectivamente.

Adicionalmente 31 de diciembre de 2014 existe un cheque protestado por la suma de M\$958 de Domingo Hernández Abarca protestado el 6 de noviembre de 2014. Al 31 de diciembre de 2013 la Sociedad no presenta cheques protestados.

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

La Sociedad tiene deudas comerciales con cartera repactada al 31 de diciembre de 2014 y 2013 por M\$15.274 y 6.406, respectivamente, los cuales se detallan en letra d).

NOTA 8 – Cuentas por cobrar y pagar a entidades relacionadas

a) Cuentas por cobrar a entidades relacionadas

Rut entidad relacionada	Entidad relacionada	Naturaleza de la relación	País donde esta establecida la entidad relacionada	Corriente	
				31.12.2014 M\$	31.12.2013 M\$
76.058.268-9	DT Inmobiliaria S.A.	Relacionada del controlador	Chile	26.272	26.271
96.792.430-K	Sodimac S.A.	Relacionada del controlador	Chile	248.192	193.370
Totales				274.464	219.641

b) Cuentas por pagar a entidades relacionadas

Rut entidad relacionada	Entidad relacionada	Naturaleza de la relación	País donde esta establecida la entidad relacionada	31.12.2014		31.12.2013	
				Corriente M\$	No Corriente M\$	Corriente M\$	No Corriente M\$
76.053.885-K	Dercorp S.A.	Relacionada del controlador	Chile	42	-	(47)	-
94.141.000-6	Derco S.A.	Relacionada del controlador	Chile	45.289	-	63.522	-
76.156.962-7	Inversiones Alcohuez Ltda.	Relacionada del controlador	Chile	56.595	-	53.567	-
76.116.901-7	Asesorías Positano Ltda.	Relacionada del controlador	Chile	-	-	2.331	-
78.029.360-8	Delartes Ltda.	Relacionada del controlador	Chile	-	-	2.331	-
96.792.430-K	Sodimac S.A.	Relacionada del controlador	Chile	-	-	22.936	-
Totales				101.926	-	144.640	-

Al 31 de diciembre de 2014, la Sociedad presenta cuentas por pagar en pesos chilenos que incluyen los respectivos reajustes devengados de acuerdo a la variación de la Unidad de Fomento, para las cuales no existen garantías otorgadas respecto del cumplimiento de tales obligaciones.

NOTA 9 – Transacciones con entidades relacionadas más significativas

A continuación se presentan las transacciones más significativas efectuadas con entidades relacionadas al 31 de diciembre de 2014 y 2013 y sus efectos en resultados:

Rut entidad relacionada	Entidad relacionada	Naturaleza de la relación	Descripción de la Transacción	31.12.2014		31.12.2013	
				Monto M\$	Efecto en resultado cargos/abono	Monto M\$	Efecto en resultado (cargos)/abono
76.053.885-K	Dercorp S.A.	Relacionada del controlador	Obtención de préstamo Pago de préstamos	3.275.725 (3.275.637)	(38.856) -	7.701.881 (11.577.628)	(134.355) -
76.156.962-7	Inversiones Alkohuaz Ltda.	Relacionada del controlador	Obtención de préstamo Pago de préstamos	- -	(3.028) -	1.354 (277)	(1.077) -
76.156.949-K	DT Rigel S.A.	Relacionada del controlador	Pago de préstamos	-	-	(33)	-
82.995.700-0	Dercocenter S.A.	Relacionada del controlador	Arrendos cobrados	432.240	385.005	96.239	88.124
			Recaudación de arrendos	432.240	-	110.769	-
			Servicios obtenidos	-	-	383 (383)	(383) -
96.792.430-K	Sodimac S.A.	Relacionada del controlador	Pago de prestación de servicios	-	-	(383)	-
			Arrendos cobrados	2.474.577	1.895.059	2.308.167	2.110.295
			Recaudación de arrendos	2.419.754	-	2.442.308	-
			Productos y Serv. obtenidos	-	-	38.819 (38.819)	(38.819) -
76.116.901-7	Asesorías Positano Ltda.	Relacionada del controlador	Pago de prod. y serv. obtenidos	(22.936)	-	16.173	-
			Asesorías	28.812 (31.143)	(28.812) -	13.835 (11.504)	(13.835) -
78.028.360-8	Delartes Ltda.	Relacionada del controlador	Pago de asesorías	28.812 (31.143)	(28.812) -	13.835 (11.504)	(13.835) -
			Asesorías	689.972 (708.205)	- -	597.451 (610.050)	(23.113) -
94.141.000-6	Derco S.A.	Relacionada del controlador	Obtención de préstamo Pago de préstamos	- -	- -	- -	- -
			Arrendos cobrados	2.539.865 2.539.865	2.258.109 -	2.360.666 2.347.809	2.162.416 -
65.016.417-2	Fundación Ilumina	Relacionada del controlador	Recaudación de arrendos	-	-	17.000	-
76.156.638-5	Inversiones D y D Tres Ltda.	Relacionada del controlador	Recaudación préstamos realizados	-	-	2.790	-
76.156.954-6	Inversiones Espoz Ltda.	Relacionada del controlador	Recaudación préstamos realizados	-	-	4.326	-
76.119.718-5	Immob. Nueva Costanera Ltda	Relacionada del controlador	Obtención de préstamo Pago de préstamos	- -	- -	6.869.332 (6.869.332)	- -
			Recaudación préstamos realizados	-	-	4.000	-
5.888.685-2	Juan Pablo Del Rio Gourde	Director	Recaudación préstamos realizados	-	-	-	-

a) Garantías constituidas a favor de los Directores

No existen garantías constituidas a favor de los Directores.

b) Remuneración personal clave de la gerencia

Las remuneraciones del personal clave del Directorio y gerencia por el período comprendido al 31 de diciembre 2014 y 2013, corresponden a M\$ 278.741, M\$ 255.478 respectivamente los cuales se presentan en el rubro Gastos de Administración en el Estado de Resultados Integrales por función.

	N° de ejecutivos	31.12.2014 M\$	31.12.2013 M\$
Directores	2	40.121	41.387
Ejecutivos Claves	5	238.620	214.091
		278.741	255.478

c) Compensaciones del personal clave de la Gerencia

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

NOTA 10 – Impuesto a las ganancias e impuestos diferidos

a) Información General

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013 la Sociedad ha constituido provisión por impuesto a la renta de acuerdo a la legislación tributaria vigente.

b) Activos por Impuestos Corrientes

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

	31.12.2014 M\$	31.12.2013 M\$
Pagos provisionales mensuales	-	225.763
Provisión impuesto a la renta	-	(50.094)
Totales	-	175.669

c) Pasivos por Impuestos Corrientes

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

	31.12.2014 M\$	31.12.2013 M\$
Pagos provisionales mensuales	(86.043)	-
Provisión impuesto a la renta	1.368.917	-
IVA débito Fiscal	22.237	17.783
Retención impuesto segunda categoría	662	535
Impuesto único	2.880	2.591
Provisión pagos provisionales mensuales	4.712	7.357
Totales	1.313.365	28.266

d) Provisión de impuesto a la renta

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013, la Sociedad determinó de acuerdo a las normas tributarias vigentes, la provisión por impuesto a la renta, de acuerdo a lo siguiente:

	31.12.2014 M\$	31.12.2013 M\$
Provisión por impuesto a la renta	2.044.293	625.384
Contribuciones de bienes raíces	(675.376)	(575.290)
Gasto por impuesto a la renta	1.368.917	50.094

e) Impuestos Diferidos

Como consecuencia de la instrucción de la SVS en su Oficio Circular No. 856 del 17 de octubre de 2014, las diferencias en activos y pasivos que se originaron por concepto de impuestos diferidos producidos como efecto directo del incremento en la tasa de impuestos de primera categoría introducido por la Ley 20.780 al 30 de septiembre de 2014, se reconocieron excepcionalmente y por única vez en el patrimonio en el rubro de Ganancias acumuladas por M\$1.333.606. De igual manera, los efectos de medición de los impuestos diferidos que surgieron con posterioridad a esta fecha, se reconocen en los resultados del ejercicio conforme a los criterios señalados, que al 31 de diciembre de 2014 alcanzó M\$43.276.

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013, la Sociedad presenta lo siguiente por impuestos diferidos neto:

	31.12.2014		31.12.2013	
	Activos M\$	Pasivos M\$	Activos M\$	Pasivos M\$
Provisión para vacaciones	6.619	-	5.407	-
Provisión incobrabilidad	24.250	-	17.115	-
Valorización y depreciación de propiedades de inversión y prop.planta y equipo	-	(3.470.285)	-	(2.764.317)
Valorización de activos en leasing (2014 considera ex-leasing)	-	(2.280.918)	-	(1.688.209)
Impuestos diferidos	30.869	(5.751.203)	22.522	(4.452.526)
Impuestos diferidos, neto		(5.720.334)		(4.430.004)

	31.12.2014		31.12.2013	
	Activos M\$	Pasivos M\$	Activos M\$	Pasivos M\$
Activos y Pasivos por impuestos diferidos, saldo inicial	22.522	(4.452.526)	33.815	(4.828.627)
Incremento (Decremento) en activo y pasivo por impuestos diferidos	8.347	(1.298.677)	(11.293)	376.101
Total Movimientos por Impuestos diferidos	30.869	(5.751.203)	22.522	(4.452.526)

f) Conciliación entre el resultado por Impuestos a la Renta contabilizado y la tasa efectiva

El siguiente cuadro muestra la conciliación entre el Impuesto a la Renta contabilizado y el que resultaría de aplicar la tasa efectiva por el ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2014 y 2013.

	Tasa de impuesto %	31.12.2014 M\$	Tasa de impuesto %	31.12.2013 M\$
Ganancia Contable (Antes de Impuestos)		8.127.517		3.664.088
Gastos por Impuestos utilizando Tasa Legal	21,00	(1.706.779)	20,00	(732.818)
Créditos al impuesto a la renta	4,16	337.863	18,63	682.724
Efecto por impuesto diferido del ejercicio	0,53	43.276	9,96	364.809
Total Ajustes al gasto por impuestos utilizando la tasa legal	4,69	381.139	28,59	1.047.533
(Gastos) beneficios por Impuestos utilizando Tasa Efectiva	(16,31)	(1.325.640)	8,59	314.715

NOTA 11 – Transacciones con entidades relacionadas más significativas

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013, en el rubro de otros activos no financieros corrientes se presenta un saldo de M\$ 2.636 y M\$ 3.400, respectivamente, por concepto de fondos por rendir y valores por recuperar.

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013, en el rubro otros activos no financieros no corrientes, se presentan principalmente gastos pagados por anticipado, además de garantías entregadas por concepto de arriendo de oficinas y bodega por M\$ 46.069 y M\$ 20.728, respectivamente.

NOTA 12 – Propiedades, planta y equipos

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

Propiedades, planta y equipos, neto	31.12.2014 M\$	31.12.2013 M\$
Terrenos	281.411	281.411
Maquinaria y equipos	14.064	7.085
Vehículos	3.930	5.053
Instalaciones	9.508	-
Muebles y útiles	39.566	51.995
Totales propiedades, planta y equipos, neto	348.479	345.544

Propiedades, planta y equipos, bruto	31.12.2014 M\$	31.12.2013 M\$
Terrenos	281.411	281.411
Maquinaria y equipos	32.352	23.440
Vehículos	8.350	8.350
Instalaciones	11.686	-
Muebles y útiles	255.367	255.378
Totales propiedades, planta y equipos, bruto	589.166	568.579

Depreciación acumulada y deterioro	31.12.2014 M\$	31.12.2013 M\$
Maquinaria y equipos	(18.288)	(16.355)
Vehículos	(4.420)	(3.297)
Instalaciones	(2.178)	-
Muebles y útiles	(215.801)	(203.383)
Totales depreciación acumulada y deterioro	(240.687)	(223.036)

b) Movimientos en propiedades, planta y equipos

31 de diciembre 2014	Conceptos	Terrenos M\$	Maquinarias y equipos M\$	Vehículos M\$	Instalaciones M\$	Muebles y útiles M\$	Totales M\$
Saldo inicial, neto	01.01.2014	281.411	7.085	5.053	-	51.995	345.544
Movimientos:	Adiciones	-	10.591	-	11.686	6.237	28.514
	Bajas o Ventas	-	(1.679)	-	-	(6.249)	(7.928)
	Bajas y (alzas) de depreciación acumulada	-	880	-	-	4.087	4.967
	Depreciación del período	-	(2.813)	(1.123)	(2.178)	(16.505)	(22.619)
	Movimientos, totales	-	6.979	(1.123)	9.508	(12.429)	2.935
	Saldos Finales	281.411	14.064	3.930	9.508	39.566	348.479

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

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

El cargo a resultados por depreciación de propiedades, planta y equipos al 31 de diciembre 2014 y 2013, se detalla a continuación:

	31.12.2014 M\$	31.12.2013 M\$
Maquinaria y equipos	2.813	1.371
Vehículos	1.123	1.122
Instalaciones	2.178	-
Muebles y útiles	16.505	53.764
Total	22.619	56.257

El cargo a resultados por depreciación al 31 de diciembre de 2014 y 2013, 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, planta y equipos.**

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013 la Sociedad no tiene compromisos de adquisición de Propiedades, planta y equipos.

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

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013, la sociedad no tiene compensaciones recibidas de terceros por las disminuciones en las Propiedades, planta y equipos.

- g) Importes en libros de los elementos de Propiedades, planta y equipos, que se encuentran temporalmente fuera de servicio.**

Al 31 de diciembre 2014 y 2013 la Sociedad no tiene Propiedades, planta y equipos que se encuentran temporalmente fuera de servicio.

- h) Importes en libros bruto de cualquier Propiedad, planta y equipos que, estando totalmente depreciados, se encuentran todavía en uso.**

Al 31 de diciembre de 2014 la Sociedad tiene propiedades, planta y equipo que, estando totalmente depreciados, se encuentran todavía en uso. Estos son los siguientes:

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

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

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013 la Sociedad no tiene Propiedades, planta y equipos retirados de su uso activo y no clasificados como mantenidos para la venta de acuerdo con la NIIF 5.

- j) El modelo de costo utilizado como criterio contable para valorizar las propiedades, planta y equipos.**

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013, el modelo de costo utilizado por la Sociedad para valorizar sus Propiedades, planta, equipos no difiere significativamente del valor razonable de dichas Propiedades y activos.

NOTA 13 – Propiedades de inversión

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

Propiedades de Inversión, neto	31.12.2014 M\$	31.12.2013 M\$
Terrenos (*)	53.776.964	61.334.528
Edificios y construcciones (*)	34.351.126	35.523.135
Obras en curso (**)	10.282	-
Total propiedades de inversión, neto	88.138.372	96.857.663

Propiedades de Inversión, bruto	31.12.2014 M\$	31.12.2013 M\$
Terrenos	53.776.964	61.334.528
Edificios y construcciones	43.269.297	43.062.200
Obras en curso (**)	10.282	-
Total propiedades de inversión, bruto	97.056.543	104.396.728

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

(**) Al 31 de diciembre de 2014, la Sociedad mantiene obras en curso por concepto de gastos para el desarrollo inmobiliario Las Condes/ La Cabaña.

Depreciación acumulada y deterioro	31.12.2014 M\$	31.12.2013 M\$
Edificios y construcciones	(8.918.171)	(7.539.065)
Totales depreciación acumulada y deterioro	(8.918.171)	(7.539.065)

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

Propiedades de inversión, neto	Propios		Arrendados (*)	
	31.12.2014 M\$	31.12.2013 M\$	31.12.2014 M\$	31.12.2013 M\$
Terrenos	53.776.964	52.761.993	-	8.572.535
Edificios y construcciones	34.351.126	30.155.054	-	5.368.081
Obras en curso	10.282	-	-	-
Totales Propiedades de inversión, neto	88.138.372	82.917.047	-	13.940.616

(*) Corresponde a régimen de arrendamiento financiero.

c) Movimientos en propiedades de inversión

31 de diciembre 2014	Conceptos	Terrenos M\$	Edificios y construcciones M\$	Obras en curso M\$	Totales M\$
Saldo inicial, neto	01.01.2014	61.334.528	35.523.135	-	96.857.663
Movimientos:	Adiciones	812	281.574	10.282	292.669
	Bajas o Ventas	(7.558.376)	(74.478)	-	(7.632.854)
	Bajas y (alzas) de depreciación acumulada	-	60.946	-	60.946
	Depreciación del período	-	(1.440.052)	-	(1.440.052)
	Movimientos, totales	(7.557.564)	(1.172.009)	10.282	(8.719.291)
	Saldos Finales	53.776.964	34.351.126	10.282	88.138.372

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

- d) Los ingresos provenientes de rentas y gastos directos de operación de propiedades de inversión al 31 de diciembre de 2014 y 2013, son los siguientes:

	31.12.2014 M\$	31.12.2013 M\$
Ingresos por arriendo de propiedades de inversión (*)	7.949.907	6.177.521
Ingresos por arriendo en propiedades en leasing	-	1.113.737
Gastos por depreciación (**)	(1.440.052)	(1.193.991)
Movimientos, totales	6.509.855	6.097.267

(*) 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 el Estado de Resultados Integrales, en el ítem Costos de Ventas.

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

	31.12.2014 M\$	31.12.2013 M\$
Pagos mínimos futuros por subarriendo que se espera recibir bajo subarriendos no cancelables	-	1.113.737
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
Cuotas de arrendamientos y subarriendos reconocidas en el estado de resultados, total	-	1.113.737

- Pagos futuros mínimos de los arrendamientos operativos:

Pagos Futuros mínimos arriendos operativos	31.12.2014 M\$	31.12.2013 M\$
Hasta un año	7.440.464	7.017.995
Entre uno y cinco años	27.195.014	26.296.388
Más de cinco años	25.735.139	22.914.134
Total	60.370.617	56.228.517

- 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 2014 y 2013.

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

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

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013 la Sociedad no tiene restricciones impuestas por acuerdos de arrendamiento.

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

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013 la Sociedad no tiene cuotas de carácter contingentes reconocidos como ingresos.

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

	31.12.2014 M\$	31.12.2013 M\$
No posterior a un año	-	131.492
Posterior a un año pero menor de cinco años	-	-
Más de cinco años	-	-
Movimientos, totales	-	131.492

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

	31.12.2014 M\$	31.12.2013 M\$
Hasta un año	-	132.312
Entre uno y cinco años	-	-
Movimientos, totales	-	132.312

h) Modelo de Valorización Razonable o el Modelo del Costo.

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

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

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013 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.

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.

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013 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.

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 2014 y 2013, es el siguiente:

	31.12.2014 M\$	31.12.2013 M\$
Terrenos	66.089.988	73.789.714
Edificios y construcciones	45.343.138	43.049.501
Obras en curso	111.681	-
Total	111.544.807	116.839.215

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

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.

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

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.

Durante el periodo 2014 la Sociedad reclasifica como Inventarios los Terrenos y Edificaciones ubicadas en:

- Terreno y Edificación Calle Lynch N°95 ROL 861-4 Aysén.
- Terreno Libertad S/N La Serena.
- Terreno Av. Las Condes 12170 - ROL 03405-00711 Las Condes.

Posteriormente las propiedades antes mencionadas fueron vendidas, lo cual produjo el siguiente efecto en resultados:

Fecha	Inmueble	Ingresos por Ventas M\$	Costos de ventas M\$	Efecto neto a Resultado M\$
22-10-2014	Terreno Libertad S/N La Serena	908.268	591.356	316.912
31-12-2014	Terreno y Edificación Calle Lynch N°95 ROL 861-4 Aysen	85.185	81.154	4.031
31-12-2014	Terreno Av. Las Condes 12170 - ROL 03405-00711 Las Condes	12.313.550	6.924.844	5.388.706
Totales		13.307.003	7.597.354	5.709.649

Al 31 de diciembre de 2013 la Sociedad no ha reconocido resultados por ventas de propiedad de inversión.

NOTA 14 – Otros pasivos financieros

La composición de los otros pasivos financieros es la siguiente:

Obligaciones Corrientes	31.12.2014 M\$	31.12.2013 M\$
Obligaciones con bancos (a)	-	513.666
Obligaciones de arrendamiento financiero (b)	-	131.492
Obligaciones con el público (c)	146.102	123.481
Total Corriente	146.102	768.639
Obligaciones No Corrientes	31.12.2014 M\$	31.12.2013 M\$
Obligaciones con bancos (a)	-	2.647.812
Obligaciones con el público (c)	23.827.332	22.534.864
Total No Corriente	23.827.332	25.182.676

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013, los pagos de capital, intereses y reajustes por conceptos de préstamos bancarios y leasing de los períodos es de M\$3.461.786 y M\$6.380.172, respectivamente.

a) Obligaciones con bancos

Al 31 de diciembre de 2014 la Sociedad no registra Obligaciones con bancos.

Al 31 de diciembre de 2013, la Sociedad registra Obligaciones con bancos, de acuerdo al siguiente detalle:

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

b) Obligaciones Arrendamiento Financiero

Al 31 de diciembre de 2014 la Sociedad ha cancelado la totalidad de las Obligaciones por Arrendamiento Financiero.

Al 31 de diciembre de 2013, la Sociedad registra Obligaciones por Arrendamiento Financiero, de acuerdo al siguiente detalle:

31.12.2013														
Tipo de Amortización	Rut Acreedora (bancos)	Tasa Nominal %	Tasa Efectiva %	Moneda	Hasta 90 días MS	Más de 90 días hasta 1 año MS	Corrientes MS	De 1 a 2 años MS	De 2 a 3 años MS	De 3 a 4 años MS	De 4 a 5 años MS	5 años o más MS	No Corriente MS	Total Deuda MS
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

Las 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

31.12.2014										Corriente		No corriente				
Clases	R.U.T entidad deudora	Entidad deudora	País entidad deudora	R.U.T acreedor	Acreedor	País Acreedor	Moneda	Tipo Amortización	Tasa efectiva	Tasa nominal	hasta 90 días MS	90 días a 1 año MS	1 a 3 años MS	3 a 5 años MS	5 años y más MS	Total MS
Bono Serie C	77.072.500-3	Sociedad de Rentas Comerciales S.A.	Chile	97.080.000-K	Banco Bice	Chile	UF	Al vencimiento	4,3	4,0	-	146.102	-	-	23.827.332	23.973.434
Totales					-	-	-	-	4,3	4,0	-	146.102	-	-	23.827.332	23.973.434

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

Detalle de Emisiones de obligaciones con el público vigentes al 31 de diciembre de 2014:

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

NOTA 15 – Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar

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

	31.12.2014 M\$	31.12.2013 M\$
Proveedores de bienes y servicios (a)	87.179	98.781
Honorarios	13.997	4.115
Otras cuentas por pagar	29.417	27.035
Totales	130.593	129.931

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

- Proveedores con pagos al día.

31.12.2014							
Tipo de proveedor	Montos según plazos de pago						Total M\$ al 31.12.2014
	Hasta 30 días M\$	31-60 M\$	61-90 M\$	91-120 M\$	121-365 M\$	366-más M\$	
Bienes	1.398	-	-	-	-	-	1.398
Servicios	56.386	-	-	-	-	-	56.386
Total	57.784	-	-	-	-	-	57.784

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

- Proveedores con pagos vencidos.

31.12.2014							
Tipo de proveedor	Montos según plazos de pago						Total M\$ al 31.12.2014
	Hasta 30 días M\$	31-60 M\$	61-90 M\$	91-120 M\$	121-180 M\$	181-más M\$	
Bienes	-	-	(17)	-	-	-	(17)
Servicios	-	736	21.161	-	7.515	-	29.412
Total	-	736	21.144	-	7.515	-	29.395

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

NOTA 16 – Otros pasivos no financieros corrientes y no corrientes

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013, en el rubro otros pasivos no financieros corrientes, se presentan principalmente arriendos percibidos por adelantado por M\$651.513 y M\$629.756, respectivamente.

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013, en el rubro otros pasivos no financieros no corrientes se presenta en saldo de M\$65.091 y M\$57.581, respectivamente, correspondientes a valores recibidos en garantía.

NOTA 17 – Patrimonio

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

a) Capital

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

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

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

Entre el 31 de diciembre de 2014 y 2013 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.

El día martes 6 de mayo de 2014, en las oficinas ubicadas en Avenida Vitacura 5.250, oficina 308, Vitacura, la Sociedad efectuó el pago de dividendos a sus Accionistas debidamente inscritos, por acuerdo adoptado en Junta Ordinaria de Accionistas del día 30 de abril del 2014. En esta se acordó por unanimidad distribuir el 30% de las utilidades del ejercicio 2013 como dividendo, lo que equivale a la cantidad total de M\$1.193.641, correspondiente a \$ 133 por acción.

La Sociedad no ha acordado entregar dividendos al 31 de diciembre de 2014. El Directorio propuso no repartir el dividendo mínimo del 30% establecido en los estatutos de la Sociedad, lo que será ratificado en la próxima Junta de Accionistas.

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

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.

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 18 – Ganancia por acción

Ganancia básica por acción

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

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

		31.12.2014	31.12.2013
Ganancia atribuible a los controladores	M\$	6.801.877	3.978.803
Número de acciones comunes en circulación	Unidades	9.000.000	9.000.000
Ganancia básica por acción	\$	755,76	442,09

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 19 – Activos y pasivos financieros

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

31.12.2014	Corriente M\$	No corriente M\$	Valor razonable M\$	Costo amortizado M\$
Activos				
Efectivo y equivalentes al efectivo	5.911.579	-	5.911.579	-
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	12.837.352	-	-	12.837.352
Totales	18.748.931	-	5.911.579	12.837.352
Pasivos				
Otros pasivos financieros	146.102	23.827.332	-	23.973.434
Cuentas por pagar y otras cuentas por pagar	130.593	-	-	130.593
Totales	276.695	23.827.332	-	24.104.027

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

NOTA 20 – Ingresos y costos

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

a) Ingresos ordinarios

Ingresos ordinarios	31.12.2014 M\$	31.12.2013 M\$
Ingresos Arriendos a terceros	7.949.907	7.291.258
Ingresos por Ventas (ver nota 13 m)	13.307.003	-
Total Ingresos ordinarios	21.256.910	7.291.258

b) Costos de ventas

Costos de ventas	31.12.2014 M\$	31.12.2013 M\$
Costos de ventas (ver nota 13 m)	7.597.354	-
Depreciación	1.440.052	1.193.991
Contribuciones	662.946	568.368
Otros gastos de inmuebles	159.666	175.819
Total Costos de venta	9.860.018	1.938.178

NOTA 21 – Gastos de administración y ventas

El detalle de los gastos de administración al 31 de diciembre de 2014 y 2013, es el siguiente:

Gastos de administración y venta	31.12.2014 M\$	31.12.2013 M\$
Sueldos, salarios y bonificaciones del personal (1)	351.091	341.232
Asesorías	119.031	169.086
Patentes municipales	95.593	79.562
Deudores incobrables	22.203	(6.690)
Nuevos proyectos	12.583	23.635
Arriendos pagados	145.218	151.863
Gastos generales de administración	161.280	140.524
Depreciación del ejercicio	22.619	56.257
Total Gastos de administración y venta	929.618	955.469

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

Gastos de Personal	31.12.2014 M\$	31.12.2013 M\$
Sueldos y salarios	303.894	303.416
Beneficios a corto plazo a los empleados	6.619	5.407
Leyes Sociales	16.701	15.799
Otros gastos de personal	23.877	16.610
Totales	351.091	341.232

NOTA 22 – Costos financieros

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013 se presentan costos financieros por los siguientes conceptos:

Costos Financieros	31.12.2014 M\$	31.12.2013 M\$
Intereses devengados por Bonos	966.838	123.481
Comisiones Bancarias	140.369	11.381
Intereses pagados a Instituciones Financieras	73.924	299.436
Total Costos de venta	1.181.131	434.298

NOTA 23 – Resultados con unidades reajustables

El detalle del resultado por unidades de reajuste al 31 de diciembre de 2014 y 2013, es el siguiente:

Resultados con unidades reajustables	31.12.2014 M\$	31.12.2013 M\$
Reajustes percibidos	9.985	31.135
Reajustes pagados	(1.441.585)	(309.819)
Totales	(1.431.600)	(278.684)

NOTA 24 – Ingresos financieros

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013, bajo este rubro se presentan los intereses ganados por inversiones financieras cuyo monto asciende a M\$319.100 y M\$23.730, respectivamente.

NOTA 25 – Medio ambiente

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

NOTA 26 – Políticas de gestión de riesgos

Administración de Riesgos Financieros

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

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

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

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.

31.12.2014

Tipo de Amortización	Hasta 90 días M\$	Más de 90 días hasta 1 año M\$	De 1 a 2 años M\$	De 2 a 3 años M\$	De 3 a 4 años M\$	De 4 a 5 años M\$	5 años o más M\$	Total Deuda M\$
Capital	-	-	-	-	-	-	23.827.332	23.827.332
Intereses	-	146.102	-	-	-	-	-	146.102
Totales	-	146.102	-	-	-	-	23.827.332	23.973.434

31.12.2013

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

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 de diciembre de 2014 y 2013:

31.12.2014

Clasificaciones	Grupo	Tipo	Contraparte	Exposición M\$	Exposición %
Negociación	Efectivo y equivalentes al efectivo	Saldo en banco	Bancos	(48.850)	(0,26)
		Valores negociables	Bancos	5.960.430	31,79
Préstamos y cuentas por cobrar	Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	Deudores comerciales	Cliente nacionales	12.837.352	68,47
Exposición Total				18.748.932	100,00

31.12.2013					
Clasificaciones	Grupo	Tipo	Contraparte	Exposición M\$	Exposición %
Negociación	Efectivo y equivalentes al efectivo	Saldo en banco	Bancos	62.185	1,22
		Valores negociables	Bancos	4.506.525	88,77
Préstamos y cuentas por cobrar	Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	Deudores comerciales	Cliente nacionales	508.203	10,01
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 6 y 7, respectivamente, riesgo que no se evalúa como relevante para los estados financieros.

b) Efecto de garantías sobre las exposiciones:

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

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

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

Instrumento	Emisor	CLASIFICACION			
		Feller-Rate	Fitch Chile	Humphreys	ICR
Fondo Mutuo Capital Efectivo	Banchile AGF S.A.	AAFM*	AAAFM		
Fondo Mutuo Monetario Ejecutiva	Banco Santander	AA+FM			
DPR Penta	Banco Penta			N1*	N1
DPR Santander	Banco Santander	N1+	N1+*		
Exposición Total					

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

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

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

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

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

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

NOTA 27 – Cauciones obtenidas de terceros

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013, la Sociedad no presenta cauciones obtenidas de terceros.

NOTA 28 – Contingencias y restricciones

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

- Restricciones asociadas a préstamos bancarios: Al 31 de diciembre de 2014 no existe préstamos con el Banco Estado, ya que estos fueron cancelados en su totalidad. Al 31 de diciembre de 2013, la Sociedad presenta con el fin de garantizar al Banco Estado el cumplimiento de las obligaciones contraída con dicha Institución, hipoteca sobre el inmueble ubicado en Av. Francisco de Aguirre 02 de la comuna de La Serena "Mall Puerta del Mar" y el inmueble ubicado en Av. Vicuña Mackenna 9.101 de la comuna de La Florida. Así mismo, se encuentran en prenda en 1er y 2do grado a dicho Banco, las rentas de arrendamiento de Sodimac, Distribuidora y Servicios D&S S.A. (hoy Walmart S.A.), Johnson's (hoy Cencosud S.A) y DH Empresas S.A., respecto a sus respectivos locales del centro comercial Puerta del Mar en La Serena.
- Otras restricciones: Al 31 de diciembre de 2014 y 2013, la Sociedad tiene el inmueble ubicado en Av. Concordia 0454 de la Comuna de Peñaflor, en comodato a la Corporación Club de Campo Carmen Goudie Abbott.
- Obligación de cumplimiento de Ratios: Al 31 de diciembre de 2014 la Sociedad no mantiene obligaciones con Banco Estado. Al 31 de diciembre de 2013, la Sociedad sostenía 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.
- Obligación en el cumplimiento de resguardos en los Bonos: La Sociedad deberá mantener al cierre de cada trimestre de los Estados Financieros, un "Nivel de endeudamiento consolidado", no superior a 1,5 veces.

Pasivos		31.12.2014 M\$	31.12.2013 M\$
Pasivos Corrientes		2.343.499	1.701.232
Pasivos No Corrientes		29.612.757	29.670.261
Patrimonio		75.602.695	71.328.065
Total Pasivos y Patrimonio		107.558.951	102.699.558
Razon de Endeudamiento		31.12.2014 M\$	31.12.2013 M\$
(Pasivo Corriente + Pasivo No Corriente) / Patrimonio	veces	0,423	0,440

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

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

Activos		31.12.2014 M\$	31.12.2013 M\$
a) Activos totales		107.558.951	102.699.558
b) Activos en garantía (pre contrato)		35.974.524	36.631.701
c) Activos en garantía (post contrato)		-	-
Porcentaje de Cumplimiento Covenants		100%	100%
Holgura		10.755.895	10.269.956
d) Total Activos en Garantía		35.974.524	36.631.701
(d / a)		33,45%	35,67%

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

La Sociedad al 31 de diciembre de 2014 no ha constituido nuevas garantías, posteriores a la firma del contrato con el Banco BICE.

NOTA 29 – Hechos posteriores

Entre el 01 de enero de 2015 y la fecha de emisión de los presentes Estados Financieros, no existen hechos de carácter financiero o de otra índole que pudieran afectar la situación financiera de la Sociedad, o la interpretación de los mismos.

ANÁLISIS RAZONADO



20 14

Análisis Razonado

Estados Financieros Individuales por los períodos terminados al:
31 de diciembre de 2014 y 31 de diciembre de 2013

1. Actividades y negocios de la compañía

Actualmente la Compañía posee 18 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 7 regiones a lo largo de Chile, sumando una superficie total de 506.060 m² de terreno y 139.829 m² de construcción, lo que equivale a una disminución de un 3.4% respecto a los terrenos del año 2013. Esta variación se explica por la venta de 3 propiedades, las cuales estaban sin contratos de arriendo.

Durante el año 2014 se enajenaron 3 inmuebles, uno en Santiago, otro en La Serena y otro en Puerto Chacabuco (Aysén). El motivo de estas ventas fue aprovechar coyunturas de mercado que permitieron obtener mayores rentabilidades que la renta de arrendamiento esperada en inmuebles que no tenían contratos vigentes.

Red de locales comerciales – Arriendo de locales individuales distribuidos en 7 regiones en Chile

Consiste en el arriendo de 16 locales a distintos actores en 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. Entre dichas entidades destacan Derco, Sodimac, Unimarc, Salcobrand, Poder Judicial y la Ilustre Municipalidad de La Serena por mencionar algunas.

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, Banco de Chile y el reciente ingreso de Chuck e Cheese's. Adicionalmente se cuentan más de una veinte de arrendatarios en locales menores, módulos y patio de comidas.

CUADRO INMUEBLES SRC

Región	Comuna	Dirección	Arrendatario	M2 Terreno	M2 Construcción
R.M.	Pudahuel	C. Lo Boza 100 - 110 (Lote 4A-5A-6A)	Derco	160.754	20.810
	Quilicura	Av. A. Vespucio 1842	Derco	65.040	18.657
	Santiago	José Miguel Carrera 56 (Local 13 y 23)	Derco	4.209	2.638
	Quilicura	Av. Manuel Antonio Matta 1763	Derco	9.242	2.340
	La Florida	Vic. Mackenna 6331	Unimarc	14.941	16.659
	La Florida	Vic. Mackenna 9101	Sodimac	11.477	6.649
	Renca	Lo Ruiz 2950	Sodimac	31.480	11.587
	Las Condes	Av. Las Condes 12.907	Derco	6.144	3.138
COQUIMBO	Mall La Serena	Libertad 700, Lote 1A	Tiendas Mall	171.420	50.878
	La Serena	Juan Bohon 403	Municipalidad	3.820	1.611
	La Serena	Fco. De Aguirre 3	Sodimac	7.160	878
OTROS	Temuco	Caupolicán 1151	Imperial	14.735	6.564
	Valdivia	Av. Alemania 460	Poder Judicial	2.113	1.117
	Valdivia	Caupolicán 312	Canal TV Regional		185
	Talcahuano	Colón 1891	Sodimac	2.190	1.533
	Pto. Montt	Antonio Varas 842	Imp. Yolanda	751	824
	Rancagua	Viña del Mar 330	Jorge Hernandes	585	585
Total				506.060	146.653

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

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 2014

	Industria	Superficie Mercado (m2)	Superficie SRC (m2)
1	Locales Stand Alone	271.108 [1]	42.380
2	Parques Industriales	19.675.000	266.516 [2]
3	Centros Comerciales	3.600.000	50.878

Fuentes:

- GPS: Reporte Global de Mercado de Santiago Strip Center, 2 Semestre 2014.
- GPS: Reporte de Mercado de Santiago Parques Industriales, 2 Semestre 2014.
- Cushman&Wakefield: Marketbeat, Shopping Center Development Report Latin America, April 2014.

Notas:

- [1] Se considera como Benchmark la superficie de Strip Centers al no existir estudio de mercado de locales Stand Alone.
 [2] Se considera solo la superficie de terreno para hacer equivalente la comparación.

Segmentos operativos

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

2. Analisis del estado de situación financiera

Se presenta a continuación los cuadros de los Estados Financieros Intermedios de Sociedad de Rentas Comerciales S.A. al 31 de diciembre 2014.

ACTIVOS

<i>Activos</i>	<i>31-dic-14</i>	<i>31-dic-13</i>	<i>Variación</i>	<i>Variación</i>
	<i>M\$</i>	<i>M\$</i>	<i>M\$</i>	<i>%</i>
Activos corrientes	19.026.031	5.475.623	13.550.408	247,47%
Activo no corrientes	88.532.920	97.223.935	(8.691.015)	-8,94%
Total Activos	107.558.951	102.699.558	4.859.393	4,73%

Activos corrientes

El aumento de un 247,47% en los activos corrientes equivalente a M\$13.550.408 se debe principalmente al aumento en la cuenta Deudores por Venta producto de la venta de tres de sus inmuebles: en Santiago M\$ 12.313.550, La Serena \$ M\$ 908.268 y en Puerto Chacabuco M\$ 85.185 en los meses de diciembre y octubre del año 2014. Adicionalmente, la reestructuración de deuda producto de la emisión del bono en diciembre de 2013, se tradujo en un mayor flujo de caja.

Activos no corrientes

Al 31 de diciembre de 2014, los activos no corrientes presentan una disminución de 8,94%, comparado a igual periodo del año anterior, equivalente a M\$ 8.691.015 lo que se explica principalmente por disminución en Propiedades de Inversión producto de la enajenación de los tres terrenos antes individualizados y además por la cuota de depreciación de las propiedades de inversión.

PASIVOS Y PATRIMONIO

<i>Pasivos y Patrimonio</i>	<i>31-dic-14</i>	<i>31-dic-13</i>	<i>Variación</i>	<i>Variación</i>
	<i>M\$</i>	<i>M\$</i>	<i>M\$</i>	<i>%</i>
Pasivos corrientes	2.343.499	1.701.232	642.267	37,75%
Pasivos no corrientes	29.612.757	29.670.261	(57.503)	-0,19%
Patrimonio	75.602.695	71.328.065	4.274.630	5,99%
Total Pasivos	107.558.951	102.699.558	4.859.393	4,73%

Pasivos corrientes

El aumento de los pasivos corrientes en 37,75% equivalente a M\$642.267 al 31 de diciembre de 2014 se debe principalmente a la mayor provisión del impuesto a la renta por M\$1.368.917 producto de la utilidad obtenida en las ventas de las propiedades en los meses de octubre y diciembre, al efecto cambio de tasa del impuestos de un 20% a un 21%. Como contrapartida, el pago total de los préstamos y del Leasing con Banco Estado, compensan aproximadamente en un 50% el aumento.

Pasivos no corrientes

La disminución de 0,19% de los pasivos no corrientes por M\$ 57.503, al 31 de diciembre de 2014, se explica principalmente por el prepago de la deuda de largo plazo que se tenía con el Banco Estado, más los reajustes de la deuda con el público correspondiente al bono serie C, siendo compensado el efecto por la aplicación de tasa progresiva en el cálculo del impuesto diferido.

Patrimonio

El patrimonio al 31 de diciembre de 2014 presenta un aumento de 5,99%, equivalente a M\$ 4.274.630, es explicado por la incorporación del resultado de M\$ 6.801.877 a las utilidades acumuladas, menos los dividendos distribuidos en abril de 2014 por un monto de M\$ 1.193.641 y el efecto de tasa progresiva en el cálculo del impuesto diferido según lo dispuesto en el oficio circular N° 856 de la SVS equivalente a M\$ 1.333.606.

ANÁLISIS DEL ESTADO DE RESULTADOS INTERMEDIOS POR FUNCIÓN

Estado de Resultados	31-dic-14 M\$	31-dic-13 M\$	Variación M\$	Variación %
Ingresos de actividades ordinarias	21.256.910	7.291.258	13.965.652	191,54%
Costos de venta	(9.860.018)	(1.938.178)	(7.921.840)	408,73%
Ganancia bruta	11.396.892	5.353.080	6.043.812	112,90%
Gastos de adm. y ventas	(929.618)	(955.469)	25.851	-2,71%
Resultado operacional	10.467.274	4.397.611	6.069.663	138,02%
Ingresos financieros	319.100	23.730	295.370	1244,71%
Costos financieros	(1.181.131)	(434.298)	(746.833)	171,96%
Otros gastos por función	(46.126)	(44.271)	(1.855)	4,19%
Resultado por unidades de reajuste	(1.431.600)	(278.684)	(1.152.916)	413,70%
Resultado no operacional	(2.339.757)	(733.523)	(1.606.234)	218,98%
Ganancia antes de impuesto	8.127.517	3.664.088	4.463.429	121,82%
Beneficio por impuesto a las ganancias	(1.325.640)	314.715	(1.640.355)	-521,22%
Interés minoritario	0	0	0	N.A.
Utilidad (pérdida) del ejercicio	6.801.877	3.978.803	2.823.074	70,95%
Utilidad por acción	755,76	442,09	313,67	70,95%
EBITDA	11.929.945	5.647.859	6.282.086	111,23%

Ganancia bruta

La ganancia bruta al 31 de diciembre de 2014 alcanzó M\$ 11.396.892, lo que representa un fuerte incremento de un 112,90% respecto del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2013. Este fuerte aumento en el resultado bruto se debe principalmente al reconocimiento en ingreso de la venta de los terrenos ubicados en Las Condes, La Serena y Puerto Chacabuco en los meses de octubre y diciembre 2014, y al ingreso de las actividades ordinarias generadas por variación de la UF y el nuevo contrato con DercoCenter S.A., compensado parcialmente por aumento del costo de venta de los terrenos enajenados.

Ingresos financieros

Los ingresos financieros aumentaron en un 1.244,71%, lo que equivale a M\$ 295.370, comparados con los ingresos de igual periodo del año 2013, corresponden a los reajustes percibidos de las inversiones en DPF.

Costos financieros

Los costos financieros al 31 de diciembre de 2014 aumentaron en 171.96%, respecto a la cifra del 31 de diciembre de 2013, lo que se debe principalmente al reconocimiento de los intereses devengados de las obligaciones con el público correspondiente a la emisión del Bono Serie C por MUF 1.000.

Resultado por unidades de reajuste

El resultado por unidades de reajuste al 31 de diciembre de 2014 aumentó en 413,70%, comparado con el gasto del año 2013, correspondiente al reajuste devengado de la deuda mantenida con el público producto de la colocación del Bono Serie C por MUF 1.000.

EBITDA

El EBITDA al 31 de diciembre de 2014, alcanzó M\$ 11.929.945, lo que representa un incremento equivalente a un 111,23% respecto del ejercicio terminado al 31 de diciembre del año anterior de M\$ 5.647.859. Esto se explica principalmente por el reconocimiento en ingresos de las ventas de los terrenos ya individualizados más el efecto de variación UF de nuestros contratos de arriendo.

ANÁLISIS DEL ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO DIRECTO

<i>Estado de Flujo de Efectivo</i>	<i>31-dic-14 M\$</i>	<i>31-dic-13 M\$</i>	<i>Variación M\$</i>	<i>Variación %</i>
Flujo de la operación	(690.924)	5.636.147	(6.327.071)	-112,26%
Flujo de la inversión	7.650.351	(13.712.599)	21.362.950	-155,79%
Flujo de financiamiento	(5.616.558)	12.401.746	(18.018.304)	-145,29%
Total Flujo	1.342.869	4.325.294	(2.982.425)	-68,95%

Las **Actividades de Operación** generaron un flujo Negativo de M\$ 690.924, menor en un 112,26% al obtenido al 31 de diciembre de 2013 de M\$ 5.636.147. La venta de las tres propiedades no generó flujo ya que al cierre del ejercicio quedaron como Deudores por Venta, sin embargo se reconoció el costo de estos, lo que explica el flujo negativo. Por otra parte, la variación de la unidad de fomento (que es la base del canon de arriendo) y el nuevo contrato de arriendo a DercoCenter, compensan parcialmente el efecto negativo.

Las **Actividades de Inversión**, generaron un flujo positivo de M\$ 7.650.351, lo que representa una variación de M\$ 21.362.950 respecto del mismo periodo del año anterior, explicado principalmente por las enajenaciones de las propiedades de Las Condes, La Serena y Puerto Chacabuco durante el cuarto trimestre del 2014, mientras que el año 2013 incorpora la compra de las propiedades de Las Condes.

Las **Actividades de Financiamiento** originaron un flujo negativo de M\$ 5.616.558, representando una disminución de 145,29%, respecto al flujo originado al 31 de diciembre 2013, explicado principalmente por una menor obtención de préstamos comparados con el año anterior en el que se percibió el ingreso del Bono Serie C. Además, el término de la deuda y del leasing con el Banco Estado y el pago de dividendos en abril de 2014 contribuyeron al flujo negativo.

RAZONES

RAZONES	Unidad	ENE - DIC 2014	ENE-DIC 2013
INDICES DE LIQUIDEZ			
Liquidez Corriente	veces	8,12	3,22
Activo corriente / Pasivo corriente			
Razón Ácida	veces	8,12	3,22
(Activo corriente - Inventario) / Pasivo corriente			
INDICES DE ENDEUDAMIENTO			
Razón de Endeudamiento	veces	0,42	0,44
Pasivos totales / Patrimonio total			
Razón de Endeudamiento Neto	veces	0,34	0,38
(Pasivos totales - Efectivo y equiv.de efectivo) / Patrimonio total			
Proporción Deuda Corto Plazo	%	7,33%	5,42%
Pasivo corriente / (Pasivo corriente + Pasivo no corriente)			
Proporción Deuda Largo Plazo	%	92,67%	94,58%
Pasivo no corriente / (Pasivo corriente + Pasivo no corriente)			
Cobertura Gastos Financieros	veces	10,10	9,44
EBITDA (1) / Gastos financieros neto (2)			
Deuda Financiera Neta / EBITDA	veces	2,19	3,56
(Pasivos totales - Efectivo y equiv.de efectivo) / EBITDA (1)			
INDICES DE RENTABILIDAD Y UTILIDAD POR ACCION			
Rentabilidad Patrimonial			
Resultado (3) / Patrimonio promedio (4)	%	9,26%	5,74%
Rentabilidad del Activo			
Resultado (3) / Activos totales promedio (5)	%	6,47%	4,22%
Rendimiento Activos Operacionales			
Resultado (3) / Activos operacionales promedio (6)	%	7,32%	4,37%
Margen EBITDA			
EBITDA (1) / Ingresos de actividades ordinarias	%	56,12%	77,46%
Utilidad por acción			
Resultado / Número de acciones suscritas	\$	755,76	442,00

(1) EBITDA 12 meses móviles acumulado a Diciembre 2014.

(2) Gastos financieros netos 12 meses.

(3) Resultado Promedio corresponde a la utilidad de 12 meses móviles.

(4) Patrimonio Promedio corresponde al promedio simple de los patrimonios de ambos ejercicios.

(5) Activo Total Promedio corresponde al promedio simple del total de activos de ambos ejercicios.

(6) Activos Operacionales Promedio corresponde al promedio simple de los activos no corrientes de ambos ejercicios y que representan los activos operacionales de la compañía.

Liquidez

El **Índice de Liquidez** fue de 8,12 veces al 31 de diciembre de 2014, cifra superior a la alcanzada al 31 de diciembre de 2013 de 3,22 veces, esta variación se explica principalmente por el aumento de un 247,74% en los activos corrientes equivalente a M\$ 13.550.409. Este aumento en los activos corrientes se debe al aumento de los deudores comerciales producto de la venta de las propiedades de Las Condes, de La Serena y Puerto Chacabuco.

Endeudamiento

El **Leverage** total al 31 de diciembre de 2014, fue de 0,42 veces, cifra similar a la de diciembre de 2013 la que alcanzó 0,44 veces, lo que se debe principalmente a que tanto pasivos como patrimonio, aumentaron en forma proporcional.

Cobertura de Gastos Financieros al 31 de diciembre de 2014 fue de 10,10 veces, superior a la cifra obtenida al 31 de diciembre de 2013 de 9,44 veces, lo que se explica principalmente por el aumento del EBITDA al 31 de diciembre de 2014 el que fue superior en un 111,23% al EBITDA del 31 de diciembre de 2013.

Deuda Financiera Neta/ EBITDA, fue de 2,18 veces al 31 de diciembre de 2014, inferior a la del 31 de diciembre de 2013, la que alcanzó 3,56 veces. La disminución se explica principalmente por el aumento del efectivo y equivalente de efectivo, y por el aumento del EBITDA al 31 de diciembre de 2014.

Rentabilidad

La **Rentabilidad del Patrimonio** fue de 9,26 % al 31 de diciembre de 2014 superior a la alcanzada al 31 de diciembre de 2013, de 5,74%, la que se explica por el aumento del resultado obtenido este último trimestre producto principalmente por la enajenación de tres propiedades en los meses de octubre y diciembre de 2014.

3. Factores de riesgo

Se presenta a continuación los cuadros de los Estados Financieros Intermedios de Sociedad de Rentas Comerciales S.A. al 31 de diciembre 2014.

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. 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

1. 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

Administración del riesgo:

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

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

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

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

Riesgo de crédito

Administración del riesgo:

2. 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.
3. 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

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

Administración del riesgo:

1. 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

MARZO - 2015

*SOCIEDAD DE RENTAS
COMERCIALES S.A.*



20
14

2014

