

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

A los señores Accionistas de
Sociedad de Rentas Comerciales S.A.



2013110103165

04/11/2013 - 10:39

Operador: ERAMIREX

Nro. Inscip:1112v - CENTRO DE DOCUMENTACION



SUPERINTENDENCIA
VALORES Y SEGUROS

Informe sobre los estados financieros

Hemos efectuado una auditoría a los estados financieros de Sociedad de Rentas Comerciales S.A. que comprenden los balances generales al 31 de diciembre de 2012 y 2011, y los correspondientes estados de resultados y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas y las correspondientes notas a los estados financieros.

Responsabilidad de la Administración por los estados financieros

La Administración es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en Chile. 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 nuestras auditorías. Efectuamos nuestras auditorías de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas en Chile. Tales normas requieren que planifiquemos y realicemos nuestro trabajo con el objeto de lograr un razonable grado de seguridad de 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 opinión. Una auditoría incluye, también, evaluar lo apropiadas que son las políticas de contabilidad utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables significativas efectuadas por la Administración, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros.

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

Opinión

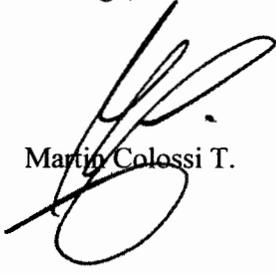
En nuestra opinión, los mencionados estados financieros presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera de Sociedad de Rentas Comerciales S.A. al 31 de diciembre de 2012 y 2011, y los resultados de sus operaciones y los flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en Chile.

Énfasis, sobre otros asuntos

Como se indica en Nota 20, a partir del 1 de enero de 2013 la Sociedad adoptará como principios de contabilidad generalmente aceptados las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF). Este énfasis no modifica nuestra opinión.

Deloitte.

Marzo 15, 2013
Santiago, Chile


Martín Colossi T.

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A.**BALANCES GENERALES AL 31 DE DICIEMBRE DE 2012 Y 2011**

(En miles de pesos - M\$)

ACTIVOS	2012 M\$	2011 M\$
CIRCULANTES:		
Disponible	33.062	19.695
Valores negociables	210.354	970.493
Deudores por venta, neto	426.607	534.290
Documentos por cobrar	15.568	-
Deudores varios	30.766	934.008
Documentos y cuentas por cobrar a empresas relacionadas	396.429	235.761
Gastos pagados por anticipado	33.148	28.270
Impuestos por recuperar	113.179	147.605
Impuestos diferidos	33.815	23.718
Total activos circulantes	1.292.928	2.893.840
FIJOS:		
Terrenos	26.313.248	26.313.248
Terrenos en leasing	11.264.013	11.264.013
Edificios y construcciones	37.959.327	37.883.024
Muebles y útiles	244.978	228.265
Maquinarias y equipos	23.823	16.046
Vehículos	8.525	8.525
Subtotal activo fijo	75.813.914	75.713.121
Menos depreciación acumulada	(8.156.240)	(7.465.369)
Total activo fijo, neto	67.657.674	68.247.752
OTROS:		
Intangibles	1.601	1.596
Otros activos	51.932	13.368
Total otros activos	53.533	14.964
TOTAL ACTIVOS	69.004.135	71.156.556

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros

PASIVOS Y PATRIMONIO	2012 M\$	2011 M\$
CIRCULANTES:		
Obligaciones con bancos e instituciones financieras de corto plazo	49.191	-
Obligaciones con bancos e instituciones financieras de largo plazo, porción corto plazo	2.398.244	2.434.965
Cuentas por pagar	14.671	88.456
Documentos y cuentas por pagar a empresas relacionadas	3.882.845	6.749.089
Provisiones y retenciones	170.796	114.495
Otros pasivos circulantes	546.085	1.382.790
Total pasivos circulantes	7.061.832	10.769.795
LARGO PLAZO:		
Obligaciones con bancos e instituciones financieras	6.635.714	8.899.860
Impuestos diferidos	3.582.772	2.733.651
Otros pasivos	53.519	52.999
Total pasivo largo plazo	10.272.005	11.686.510
INTERES MINORITARIO		
PATRIMONIO:		
Capital pagado	38.740.433	38.740.433
Otras reservas	366.808	366.808
Utilidades acumuladas	9.593.010	7.276.186
Utilidad del ejercicio	2.970.047	2.316.824
Total patrimonio - neto	51.670.298	48.700.251
 TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO	 69.004.135	 71.156.556

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A.

ESTADOS DE RESULTADOS

POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2012 Y 2011

(En miles de pesos - M\$)

	2012	2011
	M\$	M\$
INGRESOS DE EXPLOTACION	6.962.141	4.766.799
COSTOS DE EXPLOTACION	<u>(1.305.582)</u>	<u>(994.030)</u>
MARGEN BRUTO	5.656.559	3.772.769
GASTOS DE ADMINISTRACION Y VENTAS	<u>(1.089.347)</u>	<u>(948.673)</u>
RESULTADO OPERACIONAL	<u>4.567.212</u>	<u>2.824.096</u>
RESULTADO NO OPERACIONAL:		
Otros ingresos	21.854	7.923
Gastos financieros	(763.054)	(422.456)
Otros egresos	(151.709)	(45.988)
Corrección monetaria	<u>134.768</u>	<u>344.951</u>
Resultado no operacional	<u>(758.141)</u>	<u>(115.570)</u>
RESULTADO ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA E IMPUESTOS DIFERIDOS	3.809.071	2.708.526
IMPUESTO A LA RENTA E IMPUESTOS DIFERIDOS	<u>(839.024)</u>	<u>(391.702)</u>
UTILIDAD DEL AÑO	<u><u>2.970.047</u></u>	<u><u>2.316.824</u></u>

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A.

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2012 Y 2011
(En miles de pesos - M\$)

	2012 M\$	2011 M\$
FLUJO ORIGINADO POR ACTIVIDADES DE LA OPERACION:		
Utilidad del año	2.970.047	2.316.824
Utilidad en venta de activo fijo	-	(445)
Cargos (abonos) a resultados que no representan flujo de efectivo:		
Depreciación del ejercicio	690.881	479.281
Impuestos diferidos	839.024	262.612
Corrección monetaria	(134.768)	(344.951)
(Aumento) disminución de activos, que afectan al flujo de efectivo:		
Deudores por venta	107.683	(534.290)
Deudores varios	903.242	(934.008)
Documentos por cobrar	(15.568)	-
Documentos y cuentas por cobrar a empresas relacionadas	(160.668)	(277.480)
Gastos pagados por anticipado	(4.878)	(28.270)
Impuestos por recuperar	112.885	(276.694)
Aumento (disminución) de pasivos, que afectan al flujo de efectivo:		
Cuentas por pagar	(87.322)	103.651
Provisiones y retenciones	69.838	99.300
Impuestos por pagar	-	129.090
Ingresos pagados por anticipado	(836.705)	1.323.278
Impuesto a la renta	-	129.090
Otros pasivos circulantes	520	52.999
Flujo neto positivo originado por actividades de la operación	4.454.211	2.499.987
FLUJO NETO ORIGINADO POR ACTIVIDADES DE INVERSION:		
Compras de activos fijos	(100.793)	(980.656)
Ventas de activos fijos	-	1.902
Adquisición intangibles	-	(1.596)
Adquisición de otros activos	(19.829)	(13.368)
Préstamos otorgados a empresas relacionadas	(76.392)	(214.253)
Recaudación de préstamos otorgados a empresa relacionadas	22.004	491.733
Flujo neto negativo originado por actividades de inversión	(175.010)	(716.238)
FLUJO NETO ORIGINADO POR ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:		
Pago de préstamos de empresas relacionadas	(9.471.989)	(2.697.916)
Pago de préstamos bancarios	(2.251.676)	(1.694.503)
Obtención de préstamos empresas relacionadas	7.190.666	3.876.102
Flujo neto negativo originado por actividades de financiamiento	(4.532.999)	(516.317)
FLUJO NETO TOTAL (NEGATIVO) POSITIVO DEL AÑO	(253.798)	1.267.432
EFFECTO DE LA INFLACION SOBRE EL EFECTIVO Y EFECTIVO EQUIVALENTE	(492.974)	(336.756)
VARIACION NETA DEL EFECTIVO Y EFECTIVO EQUIVALENTE	(746.772)	930.676
SALDO INICIAL DE EFECTIVO Y EFECTIVO EQUIVALENTE	990.188	59.512
SALDO FINAL DE EFECTIVO Y EFECTIVO EQUIVALENTE	243.416	990.188

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

(Cifras en miles de pesos - M\$)

1. CONSTITUCION Y OBJETO DE LA SOCIEDAD

Sociedad de Rentas Comerciales S.A. (en adelante también la “Sociedad”), se constituyó por escritura pública de fecha 29 de octubre de 1997, y su objeto social es la adquisición, compra, venta y explotación de bienes raíces, como así mismo, la prestación de servicios de vigilancia, seguridad y similares, y cualquier otra actividad civil o comercial que los Socios acuerden.

Durante los años 2012 y 2011, la principal actividad de la Sociedad es la explotación comercial (arriendo) de sus edificios y construcciones que conforman el centro comercial “Mall Puerta del Mar” y “Tienda Mega Johnson’s” en la ciudad de La Serena.

En Junta Extraordinaria de Accionistas de Sociedad de Rentas Comerciales S.A. de fecha 23 de diciembre de 2011 se acuerda llevar a efecto la fusión de la Sociedad con Sociedad Inmobiliaria Vespucio S.A. mediante la incorporación de esta última a Sociedad de Rentas Comerciales S.A. la que adquiere todos sus activos y pasivos. Esta fusión tiene efecto a contar del 1 de octubre de 2011 considerando los balances de las dos Sociedades al 30 de septiembre de 2011. En consecuencia producto de la fusión se disuelve la Sociedad Inmobiliaria Vespucio S.A., pasando Sociedad de Rentas Comerciales S.A. a ser su continuadora y sucesora legal para todos los efectos.

2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS

a. Período contable - Los presentes estados financieros corresponden a los años terminados el 31 de diciembre de 2012 y 2011.

b. Bases de preparación - Los presentes estados financieros han sido preparados de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en Chile.

c. Bases de presentación - Los estados financieros del año anterior y sus respectivas notas, han sido actualizados extracontablemente para efectos comparativos, para lo cual se utilizó la variación del Índice de Precios al Consumidor, que fue de 2,1% en 2011.

c.1. Reclasificaciones:

La sociedad ha efectuado la siguiente reclasificación en los estados financieros al 31 de diciembre de 2011, para efectos comparativos:

Desde	Monto Cargo/(Abono) M\$	A rubro	Monto Cargo/(Abono) M\$
Terrenos	(11.262.013)	Terrenos en Leasing	11.264.013

d. Corrección monetaria - Con el propósito de reflejar en los estados financieros el efecto de la variación en el poder adquisitivo de la moneda, se actualizó el capital propio financiero, los activos y pasivos no monetarios y los flujos de efectivo de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en Chile.

e. Bases de conversión - Los activos y pasivos expresados en Unidades de Fomento, existentes al 31 de diciembre de 2012 y 2011, se presentan convertidos a pesos chilenos de acuerdo al valor que esta unidad tenía al cierre de cada año, que era de \$22.840,75 y \$22.294,03 por UF, respectivamente.

f. Efectivo y efectivo equivalente - Para propósitos del estado de flujos de efectivo, se considera como efectivo y efectivo equivalente, las disponibilidades en caja y bancos, además de las inversiones en instrumentos financieros con vencimientos o rescatables a 90 días o menos.

g. Valores negociables - Los valores negociables corresponden a inversiones en cuotas de fondos mutuos de renta fija a corto plazo, y se presentan al valor de la cuota vigente al cierre de cada año.

h. Provisión para deudores incobrables - La Sociedad, de ser necesario, constituye una provisión para deudores incobrables sobre la base de los saldos por cobrar que se estiman de dudosa recuperabilidad.

i. Activo fijo - Los bienes del activo fijo se presentan valorizados al costo de adquisición o de construcción, ajustados por retasación técnica el año 1986 y actualizado de acuerdo a normas de corrección monetaria.

La depreciación de los bienes del activo fijo se ha calculado de acuerdo con el sistema de depreciación lineal, considerando los valores actualizados de los respectivos bienes y los años de vida útil remanente de los mismos.

j. Activos en leasing - La Sociedad, mantiene contratos de leasing financiero los cuales fueron contabilizados de acuerdo a la normativa establecida en el Boletín Técnico N°22 del Colegio de Contadores de Chile A.G. Estos activos fijos se revalorizan y deprecian de acuerdo con las mismas normativas señaladas para los demás activos fijos. Estos bienes no son jurídicamente de propiedad de la Sociedad, por lo cual mientras no se ejerza la opción de compra no se puede disponer libremente de ellos.

k. Intangibles - Corresponde a derechos de marca, las cuales se registran a su valor de costo corregido monetariamente, los cuales se amortizan en un plazo máximo de 5 años.

l. Garantías otorgadas - Corresponde a garantías otorgadas por el arriendo de oficinas, efectuadas en Unidades de Fomento.

m. Impuesto a la renta e impuesto diferido - La provisión de impuesto a la renta se determina sobre la base de las disposiciones legales vigentes. Los impuestos diferidos se registran según el Boletín Técnico N°60 del Colegio de Contadores de Chile A.G. y sus Boletines Complementarios.

n. Contratos de derivados - El tratamiento contable de los contratos de instrumentos derivados (swaps) suscritos por Rentas Comerciales Ltda., para asegurar las tasas de interés y cubrir a la Sociedad de los riesgos ante fluctuaciones de sus obligaciones bancarias existentes, ha considerado las normas del Boletín Técnico N°57 del Colegio de Contadores de Chile A.G. Los resultados producidos por dichos contratos, al cierre de cada ejercicio, se han reconocido con cargo o abono a resultados no operacionales, según corresponda.

o. Reconocimiento de ingresos - Para los contratos de arriendo que administra la Sociedad, los ingresos se reconocen en el período que se devengan de acuerdo a la vigencia de los contratos, que fluctúa de uno a doce meses o más. Los pagos por arriendos percibidos por adelantado, se registran en cuentas de pasivos y se reconocen como abono a los resultados, en los meses en que efectivamente se devengan estos arriendos.

p. Provisión para vacaciones - La Sociedad en este rubro registra principalmente la provisión de vacaciones del personal sobre base devengada, según lo establece el Boletín Técnico N°47 del Colegio de contadores de Chile A.G.

q. Otras Provisiones – Bajo este rubro se provisionan los servicios de fletes y comisiones recibidos durante el año y al cierre de los estados financieros no se han recibido las facturas respectivas.

r. Otros Pasivos - Se presentan en el pasivo a corto plazo en el balance general, corresponden a la facturación anticipada, por la cual no se han prestado los servicios de arriendos y no han sido percibidos al 31 de diciembre del 2012 y 2011.

s. Uso de estimaciones - La Administración de la Sociedad ha utilizado supuestos y estimaciones para la determinación de ciertos activos y pasivos y la revelación de contingencias, a fin de preparar estos estados financieros de conformidad con principios de contabilidad generalmente aceptados en Chile. Los resultados podrían diferir de dichos estimados.

t. Estados de flujo de efectivo - En el rubro flujos originados por actividades de la operación, se incluyen todos aquellos flujos de efectivo relacionados con el giro de la Sociedad y en general, todos aquellos flujos que no están definidos como de inversión o financiamiento. El concepto operacional utilizado en este estado es más amplio que el considerado en el estado de resultados.

La Sociedad ha considerado como efectivo los saldos de caja y bancos que se presentan bajo el rubro disponible, y como efectivo equivalente los saldos de fondos mutuos de renta fija y los depósitos a plazo cuyo vencimiento no superen los 90 días.

3. CAMBIOS CONTABLES

No existen cambios en los Principios de Contabilidad y/o criterios contables aplicados, respecto al año anterior.

4. CORRECCION MONETARIA

Como resultado de la aplicación de las normas de corrección monetaria mencionadas en nota 2(d), al 31 de diciembre de 2012, se generó un abono neto a resultados, según el siguiente detalle:

	2012	2011
	M\$	M\$
(Cargos) abonos a resultados por actualización de:		
Patrimonio	(1.001.671)	(1.198.189)
Activos no monetarios	1.559.583	(5.090.787)
Pasivos no monetarios	(209.800)	7.420.957
Efecto por corrección monetaria de activos y pasivos no monetari	348.112	1.131.981
Actualización de las cuentas de resultados	<u>(213.344)</u>	<u>(787.030)</u>
Totales	<u><u>134.768</u></u>	<u><u>344.951</u></u>

5. EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO

a. La composición del rubro al 31 de diciembre de 2012 y 2011, es la siguiente:

	2012 M\$	2011 M\$
Valores negociables (ver letra b)	210.354	970.493
Disponible en caja y bancos	<u>33.062</u>	<u>19.695</u>
Efectivo y efectivo equivalentes	<u><u>243.416</u></u>	<u><u>990.188</u></u>

El efectivo o efectivo equivalente no se encuentra sujetos a restricciones de disponibilidad.

La Sociedad no ha realizado transacciones de inversión y financiamiento que no requieren el uso de efectivo o equivalentes de efectivo.

b. Detalle de inversiones en valores negociables

Tipo instrumento	Entidad financiera	2012 M\$	2011 M\$
Fondos mutuos	Banco Chile	<u>210.354</u>	<u>970.493</u>
Total		<u><u>210.354</u></u>	<u><u>970.493</u></u>

Los Fondos Mutuos corresponden a fondos de renta fija en pesos, los cuales se encuentran registrados al valor de la cuota respectiva a la fecha de cierre de los presentes estados financieros presentes estados financieros.

Al 31 de diciembre de 2012, la Sociedad presenta inversiones clasificadas para negociación de acuerdo a lo descrito en nota 2(g), correspondiente a inversiones en Fondo Mutuo del Banco Chile Fondo Corporativo, por M\$210.354, el cual se encuentra en dos fondos. Fondo liquidez tiene 17.042,3686 cuotas a \$2.350,956 cada una y el Fondo Liquidez Full con 131.951,9978 cuotas a \$1.290,534 cada una.

Al 31 de diciembre de 2011, la Sociedad presenta inversiones clasificadas para negociación de acuerdo a lo descrito en nota 2(g), correspondiente a inversiones en Fondo Mutuo del Banco Chile Fondo Corporativo, por M\$970.493 (894.939,2224 cuotas a \$1.084,4236 cada una).

6. DEUDORES POR VENTA

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011, la Sociedad presenta la siguiente relación de deudores por venta:

	2012	2011
	M\$	M\$
Walmart Chile S.A.	105.313	214.834
Cencosud Retail S.A.	48.853	101.616
Rendic Hermanos S.A.	42.743	42.666
Administradora de Supermercados Hiper Ltda.	37.025	-
Inversiones Rodríguez e Hijos Ltda.	29.909	15.119
Sociedad Comercial Galera Ltda.	23.316	-
Imperial S.A.	20.299	20.260
Marco Wexler	19.781	20.566
DH Empresas S.A.	14.248	14.245
Claro Chile S.A.	13.646	-
Comercializadora Vistamar Ltda.	13.611	11.853
Entel PCS Telecomunicaciones S.A.	13.444	-
Comercializadora M.G.A. Ltda.	11.589	-
Sociedad S.Q.S. Ltda.	11.408	-
Alimentos Peñuela Ltda.	11.254	-
Ilustre Municipalidad de La Serena	11.176	7.398
Salcobrand S.A.	-	6.962
Sociedad Comercial Galera Ltda.	-	17.707
Otros clientes	151.734	164.738
Menos:	-	-
Clientes por distribuir	(10.286)	(2.593)
Estimación deudores incobrables	(142.456)	(101.081)
Total deudores por venta	<u>426.607</u>	<u>534.290</u>

7. DOCUMENTOS POR COBRAR

Al 31 de diciembre de 2012 este rubro tiene un saldo de M\$15.568, los cuales corresponden a cheques a fecha. En el año 2011, este rubro no presenta saldos por cobrar.

8. DEUDORES VARIOS

Al 31 de diciembre de 2012, la Sociedad presenta bajo este rubro un monto de M\$30.766, que corresponde principalmente al cobro a la compañía de seguros RSA, por la indemnización por concepto de accidentes.

Al 31 de diciembre de 2011, la Sociedad presenta bajo este rubro un monto de M\$934.008, que corresponde principalmente a préstamos al personal.

9. IMPUESTO A LA RENTA E IMPUESTOS DIFERIDOS

a) Provisión impuesto renta

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

	2012	2011
	M\$	M\$
Provision por impuestos a la renta (ver letra d)	288.845	-
Credito al impuesto de primera categoria (ver letra d)	(288.845)	-
Provisión por impuestos a la renta (2)	50.630	129.090
Pagos provisionales mensuales	<u>(50.630)</u>	<u>(129.090)</u>
Totales	<u>-</u>	<u>-</u>

Los M\$50.630 corresponden a un saldo por pagar del año 2011 por la fusión con Sociedad de Inmobiliaria Vespucio S.A.

b) Impuestos por recuperar

Al 31 de diciembre de 2012, la Sociedad presenta impuestos por recuperar, de acuerdo al siguiente detalle:

	2012	2011
	M\$	M\$
IVA crédito fiscal	20.358	24.144
Pagos provisionales mensuales	67.540	103.540
Otros	<u>25.281</u>	<u>19.921</u>
Totales	<u>113.179</u>	<u>147.605</u>

c) Impuestos diferidos

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011, la Sociedad determinó, de acuerdo a los criterios contables del Boletín Técnico N°60 de l Colegio de Contadores de Chile A.G. y sus modificaciones, los impuestos diferidos correspondientes a cada ejercicio.

El detalle de los conceptos y montos al 31 de diciembre de 2012 y 2011, tanto en activos corto plazo como en pasivos largo plazo por impuestos diferidos, es el siguiente:

Diferencias temporarias	2012				2011			
	Activo		Pasivo		Activo		Pasivo	
	Corto plazo M\$	Largo plazo M\$						
Provisión vacaciones	5.324				5.018			-
Provisión incobrables	28.491				18.700			-
Depreciación de activo fijo				1.634.621				1.309.608
Activo fijo en leasing, neto				1.948.151				1.424.043
Totales activos (pasivos) por impuestos diferidos	<u>33.815</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>3.582.772</u>	<u>23.718</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>2.733.651</u>

d) Efectos en resultados de Impuesto a la renta e impuestos diferidos.

La composición del beneficio (gasto) por impuesto a la renta e impuestos diferidos al 31 de diciembre de 2012 y 2011, es como sigue:

	2012 M\$	2011 M\$
Gasto por impuesto a la renta del año corriente	(288.845)	(129.090)
Credito al impuesto de primera categoría (1)	288.845	-
Impuestos diferidos del ejercicio	<u>(839.024)</u>	<u>(262.612)</u>
Beneficio (gasto) por impuesto a la renta e impuestos diferidos	<u><u>(839.024)</u></u>	<u><u>(391.702)</u></u>

(1) Corresponde al pago de contribuciones de bienes raíces, los cuales son utilizados como créditos contra el impuesto a la renta determinado al 31 de diciembre de 2012.

10. TRANSACCIONES Y SALDOS CON EMPRESAS RELACIONADAS

a) Durante los años 2012 y 2011, la Sociedad ha efectuado las siguientes transacciones con empresas relacionadas:

Sociedad	Relación	Tipo de transacción	Monto de transacción		(Cargo) abono a resultados	
			2012 M\$	2011 M\$	2012 M\$	2011 M\$
Inmobiliaria Prodeco S.A.	Accionista común	Reajustes devengados	-	-	-	3.238
		Préstamos otorgados	-	35	-	-
		Reconocimiento en SIV	-	(274.580)	-	-
		Obtención de préstamo	-	1.135.214	-	-
		Pago de préstamos obtenidos	-	(2.153.623)	-	-
		Reajustes devengados	-	-	-	21.268
Inversiones Nueva Costanera Ltda.	Accionista común	Pago de préstamos obtenidos	-	(270.935)	-	464
Inversiones Carrera Ltda.	Accionista común	Pago de préstamos obtenidos	(766)	(6.432)	-	-
		Préstamos obtenidos	51.999	-	-	-
		Traspaso por fusión	-	50.943	-	-
		Reajustes devengados	-	-	-	1.367
Inversiones D y D Ltda.	Accionista común	Préstamos otorgados	2.790	155.130	-	-
		Pago de préstamos otorgados	-	(155.218)	-	-
		Reajustes percibidos	-	-	-	(88)
Inversiones Peñuelas Ltda.	Accionista común	Préstamos otorgados	-	32.541	-	-
		Pago de préstamos otorgados	-	(32.541)	-	-
Dercó S.A.	Accionista común	Traspaso por fusión	-	955.001	-	-
		Reconocimiento en SIV	-	(955.001)	-	-
		Obtención de préstamo	817.875	2.016.335	-	-
		Pago de préstamos obtenidos	(1.606.772)	(357.892)	-	-
		Reconocimiento en SIV	-	(788.246)	-	-
		Arriendos cobrados	-	-	1.352.774	-
Reajustes pagados	-	-	(43.295)	-		
Dercocenter S.A.	Accionista común	Traspaso por fusión	-	37.678	-	-
		Reconocimiento en SIV	-	(37.678)	-	-
		Pago de préstamos obtenidos	(40.632)	-	-	-
		Arriendos cobrados	-	-	271.350	-
		Reajustes pagados	-	-	(996)	-
Dercorp S.A.	Accionista común	Obtención de préstamo	6.268.194	721.847	-	-
		Pago de cuentas	-	2.707	-	-
		Pago de préstamos obtenidos	(3.064.901)	(186.401)	-	-
		Reajustes devengados	-	-	-	11.045
		Traspaso por fusión	-	136	-	-
Promac S.A.	Accionista común	Traspaso por fusión	-	510.500	-	-
		Reconocimiento en SIV	-	(510.500)	-	-
Comesa S.A.	Accionista común	Traspaso por fusión	-	364.049	-	-
		Reconocimiento en SIV	(356.561)	-	-	-
		Reajustes devengados	-	-	(2.946)	-
DT Inmobiliaria	Accionista	Préstamos obtenidos	16	-	-	-
		Pago de préstamos obtenidos	(16)	-	-	-
		Préstamos otorgados	26.272	-	-	-
DT Rigel	Accionista común	Pago de préstamos obtenidos	(33)	-	-	-
Industria Automotriz Francomecánica S.A.	Accionista común	Pago de préstamos obtenidos	(1.859.072)	-	-	-
		Reajustes pagados	-	-	(45.573)	-
Fundación Ilumina	Accionista común	Préstamos otorgados	17.000	-	-	-
Inversiones Alcohuz	Accionista común	Préstamos obtenidos	52.582	-	-	-
		Pago de préstamos obtenidos	(93)	-	-	-
Inversiones Espoz	Accionista común	Préstamos otorgados	4.326	-	-	-
Sociedad de Vehículos Comercial	Accionista común	Pago de préstamos obtenidos	(2.899.704)	-	-	-
Sociedad Inmobiliaria Vespucio	Accionista común	Pago de préstamos otorgados	(11.204)	-	-	-
Sodimac	Accionista común	Compras	-	-	(27.609)	-
		Arriendos cobrados	-	-	2.302.992	-
Juan Pablo del Río Goudie	Accionista	Préstamos otorgados	16.001	21.441	-	-
		Pago de préstamos otorgados	(12.001)	(214.410)	-	-
Carolina del Río Goudie	Accionista	Préstamos otorgados	10.003	5.105	-	-
		Pago de préstamos otorgados	(10.003)	-	-	-

- b) Al 31 de diciembre de 2012 y 2011, la Sociedad presenta la siguiente relación de saldos por cobrar y por pagar a empresas relacionadas:

	2012	2011
	M\$	M\$
Por cobrar (corto plazo):		
Inversiones Carrera Ltda.		
Sodimac S.A.	327.512	198.395
Sociedad Inmobiliaria Vespucio S.A.	-	28.884
Dercocenter S.A.	14.530	-
DT Inmobiliaria S.A	26.272	-
Fundación Ilumina Acompañado Tu Despertar	17.000	-
Inversiones Espoz Ltda.	4.325	-
Inversiones D y D Tres Ltda.	2.790	-
Juan Pablo del Rio Goudie	4.000	-
Inmobiliaria Prodeco S.A.	-	8.482
	<hr/>	<hr/>
Totales por cobrar corto plazo	<u>396.429</u>	<u>235.761</u>
Por pagar (corto plazo):		
DT Derco S.A.	-	549.351
Inversiones Carrera Ltda.	-	52.309
Comesa S.A.	-	364.049
Derco S.A.	88.977	883.183
Dercocenter S.A.	-	41.485
Franco Mecánica S.A.	-	1.898.113
Dercorp S.A.	3.741.345	-
Inversiones Alcohuz Ltda.	52.490	-
DT Rigel S.A.	33	-
SCV S.A.	-	2.960.599
	<hr/>	<hr/>
Totales por pagar corto plazo	<u>3.882.845</u>	<u>6.749.089</u>

11. ACTIVO FIJO

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011, la Sociedad presenta el siguiente detalla de los bienes de activo fijo:

	2012	2011
	M\$	M\$
Terrenos	26.313.248	26.313.248
Terrenos en Leasing	11.264.013	11.264.013
Edificios y construcciones	37.959.327	37.883.024
Muebles y útiles	244.978	228.265
Maquinarias y equipos	23.823	16.046
Vehículos	<u>8.525</u>	<u>8.525</u>
Subtotal activo fijo	75.813.914	75.713.121
Menos depreciación acumulada	<u>(8.156.240)</u>	<u>(7.465.369)</u>
Total activo fijo, neto	<u><u>67.657.674</u></u>	<u><u>68.247.752</u></u>

La depreciación del ejercicio se presenta en costos de explotación al 31 de diciembre de 2012 y 2011, las cual asciende a un monto de M\$690.881 y M\$479.281, respectivamente.

12. OBLIGACIONES CON BANCOS E INSTITUCIONES FINANCIERAS

a. De largo plazo, porción corto plazo

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011, el detalle de este rubro es el siguiente:

	Tasa	Vencimiento	2012		2011	
			Corto plazo M\$	Largo Plazo M\$	Corto plazo M\$	Largo Plazo M\$
Préstamos Banco Estado	4,31%	2019	1.005.813	6.504.887	1.101.632	7.344.585
Leasing Banco Estado	0,63%	2014	<u>1.392.431</u>	<u>130.827</u>	<u>1.333.333</u>	<u>1.555.275</u>
Totales			<u><u>2.398.244</u></u>	<u><u>6.635.714</u></u>	<u><u>2.434.965</u></u>	<u><u>8.899.860</u></u>

b. De corto plazo

Las obligaciones con bancos de corto plazo por M\$49.191 corresponden a cheques girados y no cobrados al 31 de diciembre del 2012.

13. CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011, el detalle de este rubro es el siguiente:

	2012	2011
	M\$	M\$
Proveedores	5.880	83.860
Acreedores varios	2.000	2.042
Otros	6.791	2.554
	<u>14.671</u>	<u>88.456</u>
Total cuentas por pagar	<u>14.671</u>	<u>88.456</u>

14. PROVISIONES Y RETENCIONES

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011, este rubro incluye los siguientes conceptos:

	2012	2011
	M\$	M\$
Provisión para vacaciones	26.620	27.123
Provisión PPM	11.917	16.250
Honorarios por pagar	7.482	18.724
Retención impuestos	108.123	3.696
Otras provisiones	16.654	48.702
	<u>170.796</u>	<u>114.495</u>
Totales	<u>170.796</u>	<u>114.495</u>

15. OTROS PASIVOS CIRCULANTES

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011, bajo este rubro se presenta un monto de M\$546.085 y M\$1.382.790, los cuales corresponden a la facturación anticipada, por la cual no se han prestado los servicios de arriendos y no han sido percibidos al 31 de diciembre del 2012.

16. PATRIMONIO

Durante los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2012 y 2011, las cuentas de patrimonio tuvieron las siguientes variaciones:

	Capital pagado M\$	Utilidades acumuladas M\$	Otras reservas M\$	Utilidad del ejercicio M\$	Totales M\$
Saldos a enero 1° de 2011	13.920.991	5.986.037	-	1.731.110	21.638.138
Distribución del resultado del ejercicio anterior	-	1.731.110	-	(1.731.110)	-
Aumento capital 24 de mayo de 2011 (a)	7.825.187	(7.825.187)	-	-	-
Fusión con Inmobiliaria Prodeco S.A. al 1 de mayo de 2011 (b)	9.646.161	976.470	-	-	10.622.631
Fusión con Sociedad inmobiliaria Vespucio S.A. al 1 de octubre de 2011 (c)	5.750.143	5.888.540	356.412	-	11.995.095
Revalorización capital propio financiero	801.135	369.559	2.851	-	1.173.545
Utilidad del ejercicio	-	-	-	2.269.171	2.269.171
Saldos a diciembre 31, 2011	37.943.617	7.126.529	359.263	2.269.171	47.698.580
Actualización extracontable (2,1%)	796.816	149.657	7.545	47.653	1.001.671
Saldos a diciembre 31, 2012 actualizado	38.740.433	7.276.186	366.808	2.316.824	48.700.251
Saldos a enero 1° de 2012 (históricos)	37.943.617	7.126.529	359.263	2.269.171	47.698.580
Distribución del resultado del ejercicio anterior	-	2.269.171	-	(2.269.171)	-
Revalorización capital propio financiero	796.816	197.310	7.545	-	1.001.671
Utilidad del ejercicio	-	-	-	2.970.047	2.970.047
Saldos a diciembre 31, 2012	38.740.433	9.593.010	366.808	2.970.047	51.670.298

Capital pagado - El capital de la Sociedad está representado por 9.000.000 acciones sin valor nominal. De acuerdo al artículo 10 de la Ley N° 18.046, se ha incorporado al capital pagado la corrección monetaria del mismo.

(a) Según escritura de Modificación de Sociedad, Transformación y Fusión de Inmobiliaria La Serena Ltda., con fecha 24 de mayo de 2011, los Socios acordaron aumentar el capital de la Sociedad a M\$21.746.178 mediante la capitalización de la revalorización de capital y las utilidades acumuladas al 31 de diciembre de 2010. Adicionalmente los Socios acuerdan transformar la Sociedad y sustituir su razón social por el de Sociedad de Rentas Comerciales S.A., quedando el capital de la Sociedad dividido en 9.000.000 de Acciones nominativas sin valor nominal que se suscriben y pagan por los Accionistas en su totalidad con el capital aportado y enterado de la Sociedad transformada.

(b) En Junta Extraordinaria de Accionistas de Sociedad de Rentas Comerciales S.A. de fecha 24 de mayo de 2011 se acuerda llevar a efecto la fusión de la Sociedad con Inmobiliaria Prodeco S.A. mediante la incorporación de esta última a Sociedad de Rentas Comerciales S.A. la que adquiere todos sus activos y pasivos. Esta fusión tiene efecto a contar del 1 de mayo de 2011 considerando los balances de las dos Sociedades al 30 de abril de 2011. En consecuencia producto de la fusión se disuelve la Sociedad Inmobiliaria Prodeco S.A. pasando Sociedad de Rentas Comerciales S.A. a ser su continuadora y sucesora legal para todos los efectos.

(c) En Junta Extraordinaria de Accionistas de Sociedad de Rentas Comerciales S.A. de fecha 23 de diciembre de 2011 se acuerda llevar a efecto la fusión de la Sociedad con Sociedad Inmobiliaria Vespucio S.A. mediante la incorporación de esta última a Sociedad de Rentas Comerciales S.A. la que adquiere todos sus activos y pasivos. Esta fusión tiene efecto a contar del 1 de octubre de 2011 considerando los balances de las dos Sociedades al 30 de septiembre de 2011. En consecuencia producto de la fusión se disuelve la Sociedad Inmobiliaria Vespucio S.A., pasando Sociedad de Rentas Comerciales S.A. a ser su continuadora y sucesora legal para todos los efectos.

17. DISTRIBUCION DE ACCIONISTAS

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011, el capital social se encuentra distribuido de acuerdo a lo siguiente:

Accionistas	% de participación	
	2012	2011
DT Inmobiliaria S.A.	99,79	99,79
Vitacura Dos S.A.	0,21	0,21
Totales	100,00	100,00

18. GASTOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011, los gastos financieros se encuentran distribuidos de acuerdo a lo siguiente:

	2012	2011
	M\$	M\$
Intereses pagados a Banco e Instituciones financieras	(762.558)	(414.440)
Pérdida en operaciones Swap pagadas	-	(14.979)
Pérdida en operaciones Swap devengadas	-	7.757
Comisiones bancarias	(496)	(794)
Total gastos financieros	(763.054)	(422.456)

19. COMPROMISOS Y CONTINGENCIAS

- a. **Garantías otorgadas:** Al 31 de diciembre de 2012, con el fin de garantizar al Banco Estado el cumplimiento de la obligación contraída, según lo describió en nota 11, la Sociedad mantiene hipoteca sobre el bien raíz “Mall La Serena (construcciones)”, Rol N°22-60, siendo el valor libro neto del inmueble de M\$9.897.845 al 31 de diciembre de 2012 (M\$12.123.622 en 2011).
- b. **Contingencias:** La sociedad no mantiene causas judiciales en proceso, por lo cual los asesores legales de la Sociedad estiman que no se requiere la realización de provisiones al 31 de diciembre de 2012. La Sociedad aplica las mejores estimaciones al interpretar los informes de sus asesores legales, quienes realizan esta estimación en cada cierre contable y/o ante cada modificación sustancial de las causas o de los orígenes de las mismas.
- c. **Cauciones obtenidas de terceros** - Al 31 de diciembre de 2012, la Sociedad no tiene cauciones obtenidas de terceros.

20. ADOPCIÓN DE NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA

Como es de público conocimiento, el país está comprometido a desarrollar un plan de convergencia para adoptar integralmente las Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF (IFRS, según su sigla en inglés). En conformidad con lo establecido sobre esta materia por el Colegio de Contadores, la Sociedad adoptara dichas normas a contar del 1 de enero de 2013. Producto de lo anterior, se originarán cambios sobre los saldos patrimoniales al 1 de enero de 2012 y se afectará la determinación de los resultados para los ejercicios futuros. Asimismo, en el año 2013, para efectos comparativos, los estados financieros del ejercicio 2012 deberán presentarse de acuerdo con la nueva normativa, los que así determinados, pueden diferir de los aquí presentados.

21. HECHOS POSTERIORES

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

* * * * *