



2013110103166

31/12/2012 - 10:42

Operador: ERAMIREX

Nro. Inscrip:1112v - CENTRO DE DOCUMENTACION

SUPERINTENDENCIA
VALORES Y SEGUROS**INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE**

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

Informe sobre los estados financieros

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

Responsabilidad de la Administración por los estados financieros

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

Responsabilidad del auditor

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

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

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

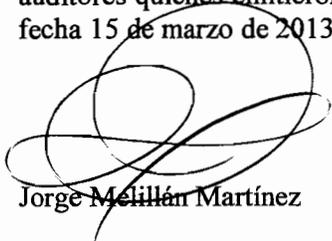
Opinión

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

Otros asuntos

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

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



Jorge Melillán Martínez

Jeria, Martínez y Asociados Limitada

Santiago, 15 de marzo de 2013, excepto por la nota 29 "Hechos Posteriores", cuya fecha es el 27 de septiembre de 2013.

ÍNDICE

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

NOTA 1 - INFORMACIÓN GENERAL

NOTA 2 - BASES DE PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

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

NOTA 3 - POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

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

ÍNDICE (Continuación)

NOTA 4 - PRIMERA APLICACIÓN DE NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA

NOTA 5 - INFORMACIÓN FINANCIERA POR SEGMENTO

NOTA 6 - EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO

NOTA 7 - DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

NOTA 8 - CUENTAS POR COBRAR Y PAGAR A ENTIDADES RELACIONADAS

NOTA 9 - TRANSACCIONES CON ENTIDADES RELACIONADAS MÁS SIGNIFICATIVAS

NOTA 10 - IMPUESTO A LAS GANANCIAS E IMPUESTOS DIFERIDOS

NOTA 11 - OTROS ACTIVOS NO FINANCIEROS CORRIENTES Y NO CORRIENTES

NOTA 12 - PROPIEDADES, PLANTAS Y EQUIPOS

NOTA 13 - PROPIEDADES DE INVERSIÓN

NOTA 14 - OTROS PASIVOS FINANCIEROS

NOTA 15 - CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

NOTA 16 - OTROS PASIVOS NO FINANCIEROS CORRIENTES Y NO CORRIENTES

NOTA 17 - PATRIMONIO

NOTA 18 - GANANCIAS POR ACCIÓN

NOTA 19 - ACTIVOS Y PASIVOS FINANCIEROS

NOTA 20 - INGRESOS Y COSTOS

NOTA 21 - GASTOS DE ADMINISTRACIÓN

NOTA 22 - COSTOS FINANCIEROS

NOTA 23 - RESULTADO POR UNIDADES DE REAJUSTE

ÍNDICE (Continuación)

NOTA 24 - INGRESOS FINANCIEROS

NOTA 25 - MEDIO AMBIENTE

NOTA 26 - POLÍTICAS DE GESTIÓN DE RIESGOS

NOTA 27 - CAUCIONES OBTENIDAS DE TERCEROS

NOTA 28 - CONTINGENCIAS Y RESTRICCIONES

NOTA 29 - HECHOS POSTERIORES

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A.
ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA CLASIFICADOS
Al 31 de diciembre y 1 de enero de 2012

ACTIVOS	Nota	31.12.2012	01.01.2012
		M\$	M\$
ACTIVOS CORRIENTES			
Efectivo y equivalentes al efectivo	6	243.416	969.822
Otros activos no financieros, corrientes	11	5.766	914.564
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes	7	467.175	523.534
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, corrientes	8	396.428	194.314
Activos por impuestos corrientes	10	92.821	181.166
Total activos corrientes		<u>1.205.606</u>	<u>2.783.400</u>
ACTIVOS NO CORRIENTES			
Otros activos no financieros, no corrientes	11	51.932	13.093
Propiedades, plantas y equipos, neto	12	387.590	374.939
Propiedades de inversión	13	84.229.654	85.405.358
Activos por impuestos diferidos	10	33.815	23.230
Total activos no corrientes		<u>84.702.991</u>	<u>85.816.620</u>
Total activos		<u><u>85.908.597</u></u>	<u><u>88.600.020</u></u>

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A.
ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA CLASIFICADOS
Al 31 de diciembre y 1 de enero de 2012 (Continuación)

PATRIMONIO NETO Y PASIVOS	Nota	31.12.2012	01.01.2012
		MS	MS
PASIVOS CORRIENTES			
Otros pasivos financieros, corrientes	14	2.398.244	2.384.882
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	15	107.827	176.739
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, corrientes	8	3.882.845	6.610.273
Pasivos por impuestos corrientes	10	99.682	19.536
Otros pasivos no financieros corrientes	16	552.876	1.356.851
Total pasivos corrientes		<u>7.041.474</u>	<u>10.548.281</u>
PASIVOS NO CORRIENTES			
Otros pasivos financieros, no corrientes	14	6.635.715	8.716.808
Pasivos por impuestos diferidos	10	4.828.627	3.794.512
Otros pasivos no financieros, no corrientes	16	53.519	51.909
Total pasivos no corrientes		<u>11.517.861</u>	<u>12.563.229</u>
PATRIMONIO			
Capital emitido	17	37.943.617	37.943.617
Ganancias acumuladas		<u>29.405.645</u>	<u>27.544.893</u>
Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora		67.349.262	65.488.510
Participaciones no controladoras		<u>-</u>	<u>-</u>
Total patrimonio		<u>67.349.262</u>	<u>65.488.510</u>
Total patrimonio neto y pasivos		<u><u>85.908.597</u></u>	<u><u>88.600.020</u></u>

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros

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

ESTADO DE RESULTADOS	Nota	Por el ejercicio comprendido entre el 01.01.2012 y el 31.12.2012
		M\$
Estado de resultados por función		
Ingresos de actividades ordinarias	20	6.962.141
Costos de ventas	20	<u>(1.799.460)</u>
Ganancia bruta		<u>5.162.681</u>
Gastos de administración	21	(1.107.479)
Ingresos financieros	24	21.855
Costos financieros	22	(763.054)
Otros gastos, por función		(151.707)
Resultado por unidades de reajuste	23	<u>(277.590)</u>
Ganancia, antes de impuestos		2.884.706
Gasto por impuestos a las ganancias	10	<u>(1.023.954)</u>
Ganancia		<u><u>1.860.752</u></u>
Ganancia, atribuible a los propietarios de la controladora		1.860.752
Ganancia, atribuible a participaciones no controladoras		<u>-</u>
Ganancia		<u><u>1.860.752</u></u>

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros

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

ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES	Nota	Por el ejercicio comprendido entre el 01.01.2012 y el 31.12.2012
		M\$
Ganancia del ejercicio		1.860.752
Componentes de otros resultados integrales antes de impuestos		-
Otro resultado integral antes de impuestos		-
Otro resultado integral		-
Resultado integral total		1.860.752
Ganancias por acción		
Ganancia básica por acción		
Ganancia básica por acción de operaciones continuadas	18	206,75
Ganancia básica por acción de operaciones discontinuadas		-
Ganancia por acción básica		206,75
Ganancia diluida por acción		
Ganancias diluida por acción de operaciones continuadas	18	206,75
Ganancias diluida por acción de operaciones discontinuadas		-
Ganancias diluida por acción		206,75

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros

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

	Capital emitido	Ganancias acumuladas	Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora		Participaciones no controladoras	Patrimonio total
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Saldo inicial al 1 de enero de 2012	37.943.617	27.544.893	65.488.510	-	-	65.488.510
Cambios en patrimonio						
Ganancia del ejercicio	-	1.860.752	1.860.752	-	-	1.860.752
Incremento (decremento) por transferencia y otros cambios	-	-	-	-	-	-
Total cambios en patrimonio	-	1.860.752	1.860.752	-	-	1.860.752
Saldo final al 31 de diciembre de 2012	37.943.617	29.405.645	67.349.262	-	-	67.349.262

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A.
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO DIRECTO
Por el ejercicio comprendido entre el 1 de enero de 2012 y el 31 de diciembre de 2012

	Nota	Por el ejercicio comprendido entre el 01.01.2012 y el 31.12.2012
		M\$
FLUJO ORIGINADO POR ACTIVIDADES DE LA OPERACIÓN		
Recaudación de deudores por ventas		9.250.105
Pagos a proveedores y personal		(3.847.531)
Intereses pagados		(1.081.182)
IVA y otros similares pagados		(406.205)
Flujo neto positivo originado por actividades de operación		3.915.187
FLUJO ORIGINADO POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		
Recaudación de préstamos otorgados a entidades relacionados		22.004
Préstamos otorgados a entidades relacionados		(76.392)
Adiciones de propiedades, plantas, equipos y propiedades de inversión	12 y 13	(54.206)
Flujo neto positivo originado por actividades de inversión		(108.594)
FLUJO ORIGINADO POR ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO		
Obtención de préstamos de entidades relacionados	9	7.190.666
Pago de obligaciones bancarias	14	(2.251.676)
Pagos de préstamos de entidades relacionados	9	(9.471.989)
Flujo neto negativo originado por actividades de financiamiento		(4.532.999)
Variación neta del efectivo y efectivo equivalente durante el ejercicio		(726.406)
Saldo inicial de efectivo y efectivo equivalente		969.822
Saldo final de efectivo y efectivo equivalente		243.416

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A.

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

NOTA 1 - INFORMACIÓN GENERAL

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

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

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

Descripción del negocio

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

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

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

Propiedad y control de la entidad

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

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

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A.

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

NOTA 2 - BASES DE PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

a) Período Contable

Los presentes estados financieros proforma cubren los siguientes períodos:

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

b) Bases de Preparación de los Estados Financieros Proforma

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

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

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

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

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

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

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A.

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

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

c) Pronunciamientos Contables

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

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

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

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

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

d) Responsabilidad de la Información y Estimaciones Realizadas

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

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

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

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A.

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

NOTA 3 - POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de los presentes estados financieros:

a) Transacciones con Partes Relacionadas

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

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

b) Transacciones en Moneda Extranjera

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

c) Moneda Funcional y de Presentación

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

La moneda funcional de la Sociedad ha sido determinada como la moneda del ambiente económico principal en que funcionan. Las transacciones que se realizan en una moneda distinta a la moneda funcional se convierten a la tasa de cambio vigente a la fecha de la transacción. Los activos y pasivos monetarios expresados en monedas distintas a la funcional se convierten a las tasas de cambio de cierre.

d) Criterios de Valorización de Activos y Pasivos Financieros

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

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

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A.

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

NOTA 3 - POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS (Continuación)

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

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

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

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

Al 1 de enero y 31 de diciembre de 2012, la Sociedad tiene cuentas comerciales por cobrar y cuentas por cobrar a empresas relacionadas que se presentan en nota 7 y 8, respectivamente.

Al 1 de enero y 31 de diciembre de 2012, la Sociedad tiene pasivos medidos a costo amortizado que se detallan en nota 14.

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

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

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

Al 1 de enero y 31 de diciembre de 2012, la Sociedad presenta activos financieros a valor razonable con cambios en resultados detallados en nota 6.

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

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A.

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

NOTA 3 - POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS (Continuación)

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

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

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

Al 1 de enero y 31 de diciembre de 2012, la Sociedad presenta activos financieros a valor razonable con cambios en resultados detallados 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 1 de enero y 31 de diciembre de 2012, 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 1 de enero y 31 de diciembre de 2012, la Sociedad tiene préstamos que devengan intereses que se presentan en nota 14.

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A.

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

NOTA 3 - POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS (Continuación)

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

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

Al 1 de enero y 31 de diciembre de 2012, la Sociedad tiene cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar que se presentan en nota 15.

e) Deterioro de Activos Financieros

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

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

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

Al 1 de enero y 31 de diciembre de 2012, el movimiento de deterioro en los clientes y cuentas por cobrar se presenta en nota 7 e).

f) Deterioro de Activos no Financieros

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

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.

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A.

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

NOTA 3 - POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS (Continuación)

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

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

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

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

g) Propiedades, Plantas y Equipos

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

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

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

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

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A.

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

NOTA 3 - POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS (Continuación)

h) Propiedades de Inversión

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

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

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

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

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

i) Provisiones

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

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

j) Beneficios a los Empleados

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

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

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A.

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

NOTA 3 - POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS (Continuación)

k) Impuesto a las Ganancias

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

l) Impuestos Diferidos

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

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

m) Reconocimiento de Ingresos, Gastos Operacionales y Financieros

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

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

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

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

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

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A.

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

NOTA 3 - POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS (Continuación)

n) Arrendamientos

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

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

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

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

(ii) Cuando la Sociedad es 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 conceptos 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 presentan en nota 13.

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, se valorizan al modelo de costo.

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A.

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

NOTA 3 - POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS (Continuación)

o) Efectivo y Equivalentes al Efectivo

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

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

- a) **Flujos de Efectivo:** las entradas y salidas de efectivo y de efectivo equivalentes, 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.

p) Bases de Conversión

Los activos y pasivos mantenidos en Unidades de Fomento (UF), han sido convertidos a pesos chilenos considerando el valor de dicha unidad que es de \$22.840,75 por UF1 al 31 de diciembre de 2012 y de \$22.294,03 por UF1 al 31 de diciembre de 2011.

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A.

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

NOTA 3 - POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS (Continuación)

q) Segmentos

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

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

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

- Arriendos inmobiliarios

r) Uso de Estimaciones y Juicios

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

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

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

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

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A.

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

NOTA 3 - POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS (Continuación)

s) Clasificación de Saldos en Corrientes y no Corrientes

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

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

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

t) Distribución de Dividendos

De acuerdo a lo establecido en la Ley N°18.046, salvo acuerdo diferente adoptado en Junta Ordinaria de Accionista por unanimidad de las acciones emitidas, cuando existe utilidad la Sociedad destina a lo menos el 30% de la misma al reparto de dividendos. La Junta de Accionistas decidió no repartir dividendos en el ejercicio 2012.

u) Compensación de Saldos y Transacciones

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

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

v) Ganancia por Acción

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

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A.

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

NOTA 4 - PRIMERA APLICACIÓN DE NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA

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

El 31 de diciembre de 2012 y 2011, Sociedad de Rentas Comerciales S.A. emitió sus estados financieros oficiales de acuerdo a principios contables generalmente aceptados en Chile emitidos por el Colegio de Contadores de Chile A.G.

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

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

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

■ Aplicación de NIIF 1 - Adopción de Modelos de Estados Financieros Básicos

La fecha de transición de Sociedad de Rentas Comerciales S.A. es el 1 de enero de 2012, para lo cual ha preparado sus estados financieros de apertura bajo NIIF a dicha fecha. La fecha de adopción de las NIIF por la Sociedad es el 1 de enero de 2013.

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

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

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

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

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

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A.

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

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

▪ Principales Cambios en los Criterios Contables

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

- Costo Revaluado como Costo Atribuido

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

- Revaluación de Propiedades de Inversión

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

- Otros Activos

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

- Corrección Monetaria

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

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

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A.

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

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

- Efectos por Impuestos Diferidos por Ajustes a NIIF

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

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

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

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

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A.

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

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

(a) Balance de apertura al 1 de enero de 2012

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

Activos	Saldos bajo PCGA al 31.12.2011 M\$	Efecto de la transición a las IFRS M\$	Saldos bajo IFRS al 01.01.2012 M\$	Nº de ajuste
Activos corrientes:				
Efectivo y equivalentes al efectivo	969.822	-	969.822	
Otros activos no financieros, corrientes	942.253	(27.689)	914.564	1
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes	523.534	-	523.534	
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, corrientes	194.314	-	194.314	
Activos por impuestos, corrientes	181.166	-	181.166	
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	
Total activos corrientes	2.811.089	(27.689)	2.783.400	
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	
Activos no corrientes:				
Otros activos no financieros, no corrientes	13.093	-	13.093	
Activos intangibles distintos de la plusvalía	1.563	(1.563)	-	2
Propiedades, plantas y equipos	66.844.027	(66.469.088)	374.939	3
Propiedad de inversión	-	85.405.358	85.405.358	3 y 4
Activos por impuestos diferidos	23.230	-	23.230	
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	
Total activos no corrientes	66.881.913	18.934.707	85.816.620	
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	
Total activos	<u>69.693.003</u>	<u>18.907.018</u>	<u>88.600.020</u>	

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A.

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

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

Pasivos	Saldos bajo PCGA al 31.12.2011 M\$	Efecto de la transición a las IFRS M\$	Saldos bajo IFRS al 01.01.2012 M\$	N° de ajuste
Pasivos corrientes:				
Otros pasivos financieros	2.384.882	-	2.384.882	
Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar	176.739	-	176.739	
Cuentas por pagar a entidades relacionadas	6.610.273	-	6.610.273	
Pasivos por impuestos corrientes	19.536	-	19.536	
Otros pasivos no financieros	1.356.851	-	1.356.851	
Total pasivos corrientes	10.548.281	-	10.548.281	
Pasivos no corrientes:				
Otros pasivos financieros, no corrientes	8.716.808	-	8.716.808	
Pasivo por impuestos diferidos	2.677.425	1.117.087	3.794.512	7
Otros pasivos no financieros, no corrientes	51.909	-	51.909	
Total pasivos no corrientes	11.446.142	1.117.087	12.563.229	
Patrimonio neto:				
Capital emitido	37.943.617	-	37.943.617	
Ganancias acumuladas	9.754.963	17.789.930	27.544.893	1,2 y 4
Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora	47.698.580	17.789.930	65.488.510	
Participaciones no controladoras	-	-	-	
Total patrimonio	47.698.580	17.789.930	65.488.510	
Total pasivos y patrimonio neto	69.693.003	18.907.018	88.600.020	

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A.

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

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

(b) Balance al 31 de diciembre de 2012

<u>Activos</u>	<u>Saldos bajo PCGA al 31.12.2012 M\$</u>	<u>Efecto de la transición a las IFRS M\$</u>	<u>Saldos bajo IFRS al al 31.12.2012 M\$</u>	<u>N° de ajuste</u>
Activos corrientes:				
Efectivo y equivalentes al efectivo	243.416	-	243.416	
Otros activos no financieros, corrientes	38.915	(33.149)	5.766	1
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes	467.175	-	467.175	
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, corrientes	396.428	-	396.428	
Activos por impuestos, corrientes	92.821	-	92.821	
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	
Total activos corrientes	1.238.755	(33.149)	1.205.606	
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	
Activos no corrientes:				
Otros activos no financieros, no corrientes	51.932	-	51.932	
Activos intangibles distintos de la plusvalía	1.601	(1.601)	-	2
Propiedades, planta y equipo	67.657.675	(67.270.085)	387.590	3, 5 y 6
Propiedad de inversión	-	84.229.654	84.229.654	3, 4, 5 y 6
Activos por impuestos diferidos	33.815	-	33.815	
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	
Total activos no corrientes	67.745.023	16.957.968	84.702.991	
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	
Total activos	<u>68.983.778</u>	<u>16.924.819</u>	<u>85.908.597</u>	

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A.

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

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

<u>Pasivos</u>	<u>Saldos bajo PCGA al 31.12.2012 M\$</u>	<u>Efecto de la transición a las IFRS M\$</u>	<u>Saldos bajo IFRS al al 31.12.2012 M\$</u>	<u>Nº de ajuste</u>
Pasivos corrientes:				
Otros pasivos financieros	2.398.244	-	2.398.244	
Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar	107.827	-	107.827	
Cuentas por pagar a entidades relacionadas	3.882.845	-	3.882.845	
Pasivos por impuestos corrientes	99.682	-	99.682	
Otros pasivos no financieros	552.876	-	552.876	
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	
Total pasivos corrientes	7.041.474	-	7.041.474	
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	
Pasivos no corrientes:				
Otros pasivos financieros, no corrientes	6.635.715	-	6.635.715	
Pasivo por impuestos diferidos	3.582.772	1.245.855	4.828.627	7
Otros pasivos no financieros, no corrientes	53.519	-	53.519	
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	
Total pasivos no corrientes	10.272.006	1.245.855	11.517.861	
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	
Patrimonio neto:				
Capital emitido	38.740.433	(796.816)	37.943.617	5
Ganancias (pérdidas) acumuladas	12.929.865	16.475.780	29.405.645	1, 2, 4, 5, 6 y 7
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	
Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora	51.670.298	15.678.964	67.349.262	
Participaciones no controladoras	-	-	-	
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	
Total patrimonio	51.670.298	15.678.964	67.349.262	
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	
Total pasivos y patrimonio neto	<u>68.983.778</u>	<u>16.924.819</u>	<u>85.908.597</u>	

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A.

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

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

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

N° de ajuste		Patrimonio <u>Total</u> M\$
	Patrimonio neto conforme a PCGA al 01.01.2012	47.698.580
	Más (menos) ajustes NIIF o IFRS:	
1	Eliminación de gastos anticipados por seguros vigentes	(27.689)
2	Eliminación de Intangibles que no califican como activo	(1.563)
4	Retasación de propiedades de inversión	16.938.871
6	Recálculo depreciación acumulada	1.997.398
7	Recálculo impuestos diferidos	(1.117.087)
	Monto de ajustes	17.789.930
	Patrimonio neto conforme a NIIF al 01.01.2012	65.488.510
		<hr/>
N° de ajuste		Patrimonio <u>Total</u> M\$
	Patrimonio neto conforme a PCGA al 31.12.2012	51.670.298
	Más (menos) ajustes NIIF o IFRS:	
1	Eliminación de gastos anticipados por seguros vigentes y otros	(33.149)
2	Eliminación de intangibles que no califican como activos	(1.563)
4	Retasación de propiedades de inversión	16.938.872
5	Reverso de corrección monetaria de propiedades, plantas y equipos, propiedades de inversión y patrimonio	(1.470.190)
6	Recálculo depreciación	1.490.849
7	Recálculo impuestos diferidos	(1.245.855)
	Monto de ajustes	15.678.964
	Patrimonio neto conforme a NIIF al 31.12.2012	67.349.262
		<hr/> <hr/>

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A.Notas a los Estados Financieros Proforma
al 31 de diciembre de 2012 y 1 de enero de 2012**NOTA 4 - PRIMERA APLICACIÓN DE NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA (Continuación)****(d) Conciliación del resultado del ejercicio desde PCGA en Chile a NIIF al 31 de diciembre de 2012**

Nº de ajuste		<u>MS</u>
	Resultado del ejercicio conforme a PCGA al 31.12.2012	2.970.047
	Más (menos) ajustes NIIF o IFRS:	
1	Eliminación de gastos anticipados que no califican como activos	(5.459)
5	Reverso de corrección monetaria de propiedades, plantas y equipos y propiedades de inversión y patrimonio	(468.520)
6	Recálculo depreciación de propiedades, plantas y equipos y propiedades de inversión	(506.548)
7	Recálculo de impuestos diferidos	(128.768)
		<hr/>
	Monto de ajustes	(1.109.295)
		<hr/>
	Resultados del ejercicio conforme a NIIF al 31.12.2012	<u>1.860.752</u>

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

	<u>Efectivo y equivalente de efectivo MS</u>
<u>Conciliación al 31 de diciembre de 2012</u>	
Efectivo y equivalente de efectivo según PCGA	243.416
Variación flujo operacional	3.915.187
Variación flujo financiamiento	(4.532.999)
Variación flujo inversión	(108.594)
	<hr/>
Aumento (disminución) neto de efectivo y efectivo equivalente	(726.406)
	<hr/>
Saldo inicial de efectivo y efectivo equivalente	969.822
	<hr/>
Efectivo y equivalente de efectivo de acuerdo a NIIF	<u>243.416</u>

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A.

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

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

(f) Exenciones a la aplicación retroactiva

1. Combinaciones de negocios

Esta exención no es aplicable.

2. Valor razonable o revalorización como costo atribuible

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

3. Beneficios a los empleados

Esta exención no es aplicable.

4. Reserva de conversión

Esta exención no es aplicable.

5. Instrumentos financieros compuestos

Esta exención no es aplicable.

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

Esta exención no es aplicable.

7. Designación de instrumentos financieros reconocidos previamente

Esta exención no es aplicable.

8. Transacciones con pagos basados en acciones

Esta exención no es aplicable.

9. Contratos de seguro

Esta exención no es aplicable.

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

Esta exención no es aplicable.

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A.

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

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

11. Arrendamientos

Esta exención no es aplicable.

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

Esta exención no es aplicable.

13. Acuerdos de concesiones de servicios

Esta exención no es aplicable.

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

Esta exención no es aplicable.

(g) Principales ajustes aplicados

1. Eliminación de Gastos Anticipados

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

2. Eliminación de Intangibles que no Califican como Activos

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

3. Reclasificación Propiedades de Inversión

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

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A.

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

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

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

4. Revaluación de Propiedades de Inversión

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

5. Eliminación de Corrección Monetaria

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

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

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

6. Recálculo Depreciación del Ejercicio

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

7. Recálculo Impuestos Diferidos

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

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A.

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

NOTA 5 - 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% o más de sus ingresos.

a) <u>Información general sobre estado de resultados:</u>	<u>31.12.2012</u>
	M\$
Estado de resultados por función:	
Ingresos de actividades ordinarias	6.962.141
Costos de ventas	(1.812.130)
	<hr/>
Ganancia bruta	5.150.011
	<hr/>
Gastos de administración	(1.094.809)
Ingresos financieros	21.855
Costos financieros	(763.054)
Otros gastos, por función	(151.707)
Resultado por unidades de reajuste	(277.590)
	<hr/>
Ganancia, antes de impuestos	2.884.706
Gasto por impuestos a las ganancias	(1.023.954)
	<hr/>
Ganancia	<u>1.860.752</u>

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A.
 Notas a los Estados Financieros Proforma
 al 31 de diciembre de 2012 y 1 de enero de 2012

NOTA 5 - INFORMACIÓN FINANCIERA POR SEGMENTO (Continuación)

b) <u>Información general sobre estado de situación</u>	<u>31.12.2012</u>	<u>01.01.2012</u>
	M\$	M\$
Activos corrientes totales	1.205.606	2.783.400
Activos no corrientes totales	84.702.991	85.816.620
	-----	-----
Total activos	85.908.597	88.600.020
	-----	-----
Pasivos corrientes totales	7.041.474	10.548.281
Pasivos no corrientes totales	11.517.861	12.563.229
	-----	-----
Total pasivos	18.559.335	23.111.510
	-----	-----
Patrimonio Total	67.349.262	65.488.510
	-----	-----
Patrimonio Total	67.349.262	65.488.510
	-----	-----
Total patrimonio neto y pasivos	85.908.597	88.600.020
	=====	=====

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A.

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

NOTA 6 - EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO

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

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

a) Bancos

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

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

b) Fondos Mutuos

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

	<u>Nº cuotas</u>	<u>Valor cuota</u>	<u>31.12.2012</u>	<u>01.01.2012</u>
		\$	M\$	M\$
Banchile Fondos Mutuos Liquidez 2000	17.042,3686	2.350,9560	40.066	-
Banchile Fondos Mutuos Liquidez Full	187.747,8210	1.324,8590	170.288	-
Banchile Fondos Mutuos Cash 1	894.939,2200	1.062,1200	-	950.532
			<hr/>	<hr/>
Totales			<u>210.354</u>	<u>950.532</u>

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A.
 Notas a los Estados Financieros Proforma
 al 31 de diciembre de 2012 y 1 de enero de 2012

NOTA 7 - DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

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

<u>Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, neto</u>	<u>Corrientes</u>	
	<u>31.12.2012</u>	<u>01.01.2012</u>
	M\$	M\$
Arriendos por cobrar	451.608	523.534
Otros documentos por cobrar	15.567	-
	<hr/>	<hr/>
Totales deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, neto	<u>467.175</u>	<u>523.534</u>

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

<u>Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, bruto</u>	<u>Corrientes</u>	
	<u>31.12.2012</u>	<u>01.01.2012</u>
	M\$	M\$
Arriendos por cobrar	594.064	622.540
Otros documentos por cobrar	15.567	-
	<hr/>	<hr/>
Totales deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, bruto	<u>609.631</u>	<u>622.540</u>

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

	<u>31.12.2012</u>	<u>01.01.2012</u>
	M\$	M\$
Vencimiento menor de tres meses	364.619	457.710
Vencimiento entre tres y seis meses	63.386	82.485
Vencimiento entre seis y doce meses	100.212	31.712
	<hr/>	<hr/>
Totales deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	<u>528.217</u>	<u>571.907</u>

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A.

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

NOTA 7 - DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR (Continuación)

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

Tramo de morosidad al <u>31.12.2012</u>	N° clientes cartera no repactada	<u>CARTERA NO SECUTIRIZADA</u>			<u>CARTERA SECUTIRIZADA</u>			Monto total cartera bruta
		Monto cartera no repactada bruta	N° clientes cartera repactada	Monto cartera repactada bruta	N° clientes cartera no repactada	Monto cartera no repactada bruta	N° clientes cartera repactada	
Al día	62	81.414	-	-	-	-	-	81.414
1-30 días	50	267.551	-	-	-	-	-	267.551
31-60 días	63	48.144	-	-	-	-	-	48.144
61-90 días	48	48.923	-	-	-	-	-	48.923
91-120 días	46	13.583	-	-	-	-	-	13.583
121-150 días	42	35.121	-	-	-	-	-	35.121
151-180 días	31	14.682	-	-	-	-	-	14.682
181-210 días	35	11.225	-	-	-	-	-	11.225
211-250 días	36	16.238	-	-	-	-	-	16.238
> 250 días	63	72.750	-	-	-	-	-	72.750
Total	476	609.631	-	-	-	-	-	609.631

Tramo de morosidad al <u>01.01.2012</u>	N° clientes cartera no repactada	<u>CARTERA NO SECUTIRIZADA</u>			<u>CARTERA SECUTIRIZADA</u>			Monto total cartera bruta
		Monto cartera no repactada bruta	N° clientes cartera repactada	Monto cartera repactada bruta	N° clientes cartera no repactada	Monto cartera no repactada bruta	N° clientes cartera repactada	
Al día	47	50.633	-	-	-	-	-	50.633
1-30 días	143	343.535	-	-	-	-	-	343.535
31-60 días	95	51.593	-	-	-	-	-	51.593
61-90 días	80	62.582	-	-	-	-	-	62.582
91-120 días	64	32.633	-	-	-	-	-	32.633
121-150 días	64	12.532	-	-	-	-	-	12.532
151-180 días	31	37.320	-	-	-	-	-	37.320
181-210 días	25	12.894	-	-	-	-	-	12.894
211-250 días	33	11.504	-	-	-	-	-	11.504
> 250 días	110	7.314	-	-	-	-	-	7.314
Total	692	622.540	-	-	-	-	-	622.540

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A.

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

NOTA 7 - DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR (Continuación)

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

<u>Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar</u>	<u>Número de clientes en cartera</u>	
	<u>31.12.2012</u>	<u>01.01.2012</u>
Arriendos por cobrar y otros documentos por cobrar	106	94
	—	—
Totales deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, neto	<u>106</u>	<u>94</u>

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

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

• Provisión de incobrabilidad acumulada al 31.12.2012

<u>Cartera no repactada</u>	<u>Cartera repactada</u>	<u>Castigos del período</u>	<u>Recuperos del período</u>
M\$	M\$	M\$	M\$
142.456	-	(100.178)	56.728

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

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

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

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

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A.

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

NOTA 7 - DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR (Continuación)

- 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 y 1 de enero de 2012.

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

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

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

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

NOTA 8 - CUENTAS POR COBRAR Y PAGAR A ENTIDADES RELACIONADAS

- a) Cuentas por cobrar a entidades relacionadas

<u>Rut entidad relacionada</u>	<u>Entidad relacionada</u>	<u>Naturaleza de la relación</u>	<u>País donde está establecida la entidad relacionada</u>	<u>Corriente</u>	
				<u>31.12.2012</u>	<u>01.01.2012</u>
				MS	MS
5.898.685-2	Juan Pablo del Río Goudie	Director	Chile	4.000	-
65.016.417-2	Fundación Ilumina	Relacionada del controlador	Chile	17.000	-
76.156.954-6	Inversiones Espoz Limitada	Relacionada del controlador	Chile	4.326	-
76.156.638-5	Inversiones D y D Tres Limitada	Relacionada del controlador	Chile	2.789	-
76.058.268-9	DT Inmobiliaria S.A.	Relacionada del controlador	Chile	26.272	-
96.792.430-K	Sodimac S.A.	Relacionada del controlador	Chile	327.511	194.314
82.995.700-0	Dercocenter S.A.	Relacionada del controlador	Chile	14.530	-
	Totales			<u>396.428</u>	<u>194.314</u>

<u>Rut entidad relacionada</u>	<u>Entidad relacionada</u>	<u>Naturaleza de la relación</u>	<u>País donde está establecida la entidad relacionada</u>	<u>No Corriente</u>	
				<u>31.12.2012</u>	<u>01.01.2012</u>
				MS	MS
5.898.685-2	Juan Pablo del Río Goudie	Director	Chile	-	-
65.016.417-2	Fundación Ilumina	Relacionada del controlador	Chile	-	-
76.156.954-6	Inversiones Espoz Limitada	Relacionada del controlador	Chile	-	-
76.156.638-5	Inversiones D y D Tres Limitada	Relacionada del controlador	Chile	-	-
76.058.268-9	DT Inmobiliaria S.A.	Relacionada del controlador	Chile	-	-
96.792.430-K	Sodimac S.A.	Relacionada del controlador	Chile	-	-
82.995.700-0	Dercocenter S.A.	Relacionada del controlador	Chile	-	-
	Totales			<u>-</u>	<u>-</u>

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A.

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

**NOTA 8 - CUENTAS POR COBRAR Y PAGAR A ENTIDADES RELACIONADAS
(Continuación)**

Al 31 de diciembre y 1 de enero de 2012, la Sociedad presenta cuentas por cobrar en pesos chilenos, que se presentan con reajustes devengados de acuerdo a la variación de la Unidad de Fomento.

b) Cuentas por pagar a entidades relacionadas

Rut entidad relacionada	Entidad relacionada	Naturaleza de la relación	País donde está establecida la entidad relacionada	31.12.2012		01.01.2012	
				Corriente MS	No corriente MS	Corriente MS	No corriente MS
76.053.885-K	Dercorp S.A. (DT Dercop)	Relacionada del controlador	Chile	3.741.345	-	538.052	-
79.876.150-1	Inversiones Carrera Ltda.	Relacionada del controlador	Chile	-	-	51.233	-
96.587.670-7	Comesa S.A.	Relacionada del controlador	Chile	-	-	356.561	-
94.141.000-6	Dercop S.A.	Relacionada del controlador	Chile	88.977	-	865.018	-
82.995.700-0	Dercocenter S.A.	Relacionada del controlador	Chile	-	-	40.632	-
93.061.000-3	Industria Automotriz Francomecánica S.A.	Relacionada del controlador	Chile	-	-	1.859.072	-
76.762.660-6	Sociedad Comercial de Vehículos S.A.	Relacionada del controlador	Chile	-	-	2.899.705	-
76.156.962-7	Inversiones Alcohuz Ltda.	Relacionada del controlador	Chile	52.490	-	-	-
76.156.949-K	DT Rigel S.A.	Relacionada del controlador	Chile	33	-	-	-
76.116.901-7	Asesorías Positano Ltda.	Relacionada del controlador	Chile	-	-	-	-
78.029.360-8	Delarte Ltda.	Relacionada del controlador	Chile	-	-	-	-
Totales				<u>3.882.845</u>	<u>-</u>	<u>6.610.273</u>	<u>-</u>

Al 31 de diciembre y 1 de enero de 2012, 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.

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A.

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

NOTA 9 - TRANSACCIONES CON ENTIDADES RELACIONADAS MÁS SIGNIFICATIVAS

A continuación se presentan las transacciones más significativas efectuadas con entidades relacionadas por el ejercicio entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2012 y sus efectos en resultados:

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

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A.

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

**NOTA 9 - TRANSACCIONES CON ENTIDADES RELACIONADAS MÁS SIGNIFICATIVAS
(Continuación)**

- a) Garantías constituidas a favor de los Directores

No existen garantías constituidas a favor de los Directores.

- b) Remuneración personal clave de la gerencia

Las remuneraciones del personal clave del directorio y gerencia por el período comprendido entre el 1 de enero al 31 de diciembre de 2012 corresponden a M\$152.742, los cuales se presentan en el rubro Gastos de Administración en el Estado de Resultados por función.

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

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

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

No existen garantías constituidas a favor de la Gerencia.

- d) Compensaciones del personal clave de la Gerencia

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

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A.

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

NOTA 10 - IMPUESTO A LAS GANANCIAS E IMPUESTOS DIFERIDOS

a) Información General

Al 31 de diciembre y 1 de enero de 2012, se ha constituido provisión por impuesto a la renta de primera categoría de acuerdo a la legislación tributaria vigente.

b) Cuentas por Cobrar por Impuestos Corrientes

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

	<u>31.12.2012</u>	<u>01.01.2012</u>
	M\$	M\$
Pagos provisionales mensuales	67.540	23.647
IVA	-	120.921
Otros créditos (*)	25.281	36.598
	<hr/>	<hr/>
Totales	<u>92.821</u>	<u>181.166</u>

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

c) Cuentas por Pagar por Impuestos Corrientes

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

	<u>31.12.2012</u>	<u>01.01.2012</u>
	M\$	M\$
IVA por pagar	84.119	-
Retención impuesto segunda categoría	1.089	1.309
Impuesto único	2.557	2.312
Provisión pagos provisionales mensuales	11.917	15.915
	<hr/>	<hr/>
Totales	<u>99.682</u>	<u>19.536</u>

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A.Notas a los Estados Financieros Proforma
al 31 de diciembre de 2012 y 1 de enero de 2012**NOTA 10 - IMPUESTO A LAS GANANCIAS E IMPUESTOS DIFERIDOS (Continuación)****d) Provisión de impuesto a la renta**

Al 31 de diciembre y 1 de enero de 2012, la Sociedad determinó de acuerdo a las normas tributarias vigentes, la provisión de gasto por impuesto a la renta, de acuerdo a lo siguiente:

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

e) Impuestos Diferidos

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

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

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A.

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

NOTA 10 - IMPUESTO A LAS GANANCIAS E IMPUESTOS DIFERIDOS (Continuación)

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

f) Conciliación de Impuesto a la Renta

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

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

Beneficio (gasto) por impuesto a la renta e impuestos diferidos		<u>(1.023.954)</u>

NOTA 11 - OTROS ACTIVOS NO FINANCIEROS CORRIENTES Y NO CORRIENTES

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

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

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

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

<u>Propiedades, plantas y equipos, neto</u>	<u>31.12.2012</u>	<u>01.01.2012</u>
	M\$	M\$
Terrenos	281.411	281.411
Maquinaria y equipos	8.456	1.518
Vehículos	6.175	7.298
Muebles y útiles	91.548	84.712
	<hr/>	<hr/>
Totales propiedades, plantas y equipos, neto	<u>387.590</u>	<u>374.939</u>
<u>Propiedades, plantas y equipos, bruto</u>	<u>31.12.2012</u>	<u>01.01.2012</u>
	M\$	M\$
Terrenos	281.411	281.411
Maquinaria y equipos	23.441	15.716
Vehículos	8.350	8.350
Muebles y útiles	241.167	223.570
	<hr/>	<hr/>
Totales propiedades, plantas y equipos, bruto	<u>554.369</u>	<u>529.047</u>
<u>Depreciación acumulada y deterioro</u>	<u>31.12.2012</u>	<u>01.01.2012</u>
	M\$	M\$
Maquinaria y equipos	(14.985)	(14.198)
Vehículos	(2.175)	(1.052)
Muebles y útiles	(149.619)	(138.858)
	<hr/>	<hr/>
Totales depreciación acumulada y deterioro	<u>(166.779)</u>	<u>(154.108)</u>

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A.

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

NOTA 12 - PROPIEDADES, PLANTAS Y EQUIPOS (Continuación)

(b) Movimientos en propiedades, plantas y equipos

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

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

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

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

	<u>31.12.2012</u> <u>M\$</u>
Maquinaria y equipos	787
Vehículos	1.123
Muebles y útiles	10.761
	<hr/>
Total	<u>12.671</u>

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

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

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

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

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

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A.

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

NOTA 12 - PROPIEDADES, PLANTAS Y EQUIPOS (Continuación)

- (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 y 1 de enero de 2012, la sociedad no tiene compensaciones recibidas de terceros por las disminuciones en las propiedades plantas y equipos.

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

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

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

La Sociedad no tiene propiedades, planta y equipo que, estando totalmente depreciados, se encuentran todavía en uso al 31 de diciembre y 1 de enero de 2012.

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

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

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

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

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A.

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

NOTA 13 - PROPIEDADES DE INVERSIÓN

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

<u>Propiedades de inversión, neto</u>	<u>31.12.2012</u>	<u>01.01.2012</u>
	MS	MS
Terrenos (*)	48.401.431	48.401.431
Edificios y construcciones (*)	35.654.418	36.839.177
Obra en curso (**)	173.805	164.750
	<hr/>	<hr/>
Totales propiedades de inversión, neto	<u>84.229.654</u>	<u>85.405.358</u>
	<hr/>	<hr/>
<u>Propiedades de inversión, bruto</u>	<u>31.12.2012</u>	<u>01.01.2012</u>
	MS	MS
Terrenos	48.401.431	48.401.431
Edificios y construcciones	41.999.491	41.999.491
Obra en curso (**)	173.805	164.750
	<hr/>	<hr/>
Totales propiedades de inversión, bruto	<u>90.574.727</u>	<u>90.565.672</u>
	<hr/>	<hr/>

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

(**) Al 31 de diciembre y 1 de enero de 2012, la Sociedad mantiene obras en curso por conceptos de gastos para el desarrollo inmobiliario Las Condes, revelado en nota 29.

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A.

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

NOTA 13 - PROPIEDADES DE INVERSIÓN (Continuación)

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

<u>Propiedades de inversión, neto</u>	<u>Propios</u>		<u>Arrendados (*)</u>	
	<u>31.12.2012</u>	<u>01.01.2012</u>	<u>31.12.2012</u>	<u>01.01.2012</u>
	<u>M\$</u>	<u>M\$</u>	<u>M\$</u>	<u>M\$</u>
Terrenos	39.828.896	39.828.896	8.572.535	8.572.535
Edificios y construcciones	30.092.824	31.084.071	5.561.594	5.755.106
Obras en curso	173.805	164.750	-	-
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
Totales	<u>70.095.525</u>	<u>71.077.717</u>	<u>14.134.129</u>	<u>14.327.641</u>

(*) Corresponde a régimen de arrendamiento financiero.

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

(c) Movimientos en propiedades de inversión

Los movimientos al 31 de diciembre 2012 son los siguientes:

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

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A.

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

NOTA 13 - PROPIEDADES DE INVERSIÓN (Continuación)

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

	<u>31.12.2012</u> MS
Ingresos por arriendo de propiedades de inversión (*)	5.952.203
Ingresos por arriendo en propiedades en leasing	998.803
Gastos por depreciación (**)	<u>(1.184.759)</u>

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

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

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

	<u>31.12.2012</u> MS
Pagos mínimos futuros por subarriendo que se espera recibir bajo subarriendos no cancelables	<u>998.803</u>
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	998.803
Cuotas de arrendamientos y subarriendos reconocidas en el estado de resultados, total	<u>998.803</u>

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A.

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

NOTA 13 - PROPIEDADES DE INVERSIÓN (Continuación)

- Pagos futuros mínimos de los arrendamientos operativos, no cancelables:

	<u>31.12.2012</u> M\$
Hasta un año	6.651.614
Entre uno y cinco años	25.280.433
Más de cinco años	24.048.546
	<hr/>
Total	<u><u>55.980.593</u></u>

- 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 y 1 de enero de 2012.

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

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

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

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

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

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A.

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

NOTA 13 - PROPIEDADES DE INVERSIÓN (Continuación)

(f) Pagos Mínimos del Arrendamiento Financiero, Arrendatario

	<u>31.12.2012</u>
	MS
Pagos mínimos a pagar por arrendamiento, obligaciones por arrendamientos financieros:	
No posterior a un año	1.392.432
Posterior a un año pero menor de cinco años	130.827
Más de cinco años	-
	<hr/>
Totales	<u><u>1.523.259</u></u>

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

	<u>31.12.2012</u>
	MS
Hasta un año	1.392.432
Entre uno y cinco años	130.827
	<hr/>
Totales	<u><u>1.523.259</u></u>

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

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

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

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

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

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

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A.

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

NOTA 13 - PROPIEDADES DE INVERSIÓN (Continuación)

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

	<u>31.12.2012</u>	<u>01.01.2012</u>
	M\$	M\$
Terrenos	48.401.431	48.401.431
Edificios y construcciones	35.654.418	36.839.177
Obras en curso	173.805	164.750
	<hr/>	<hr/>
Totales	<u>84.229.654</u>	<u>85.405.358</u>

Según el análisis realizado por el equipo de expertos de la Sociedad, no se han detectado cambios en la valorización de mercado que hagan necesario tasar nuevamente estos activos, no se ha detectado cambios en la valorización de los metros cuadrados, en edificación y terrenos diferentes a los indicados en la tasación realizada el año 2012 de las propiedades de inversión.

- (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 período.

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

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

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

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A.

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

NOTA 14 - OTROS PASIVOS FINANCIEROS

La composición de los otros pasivos financieros es la siguiente:

	<u>31.12.2012</u>	<u>01.01.2012</u>
	M\$	M\$
Corriente:		
a) Obligaciones con bancos	1.005.812	1.079.003
b) Obligaciones de arrendamiento financiero	1.392.432	1.305.879
	_____	_____
Total corriente	<u>2.398.244</u>	<u>2.384.882</u>
No corriente:		
a) Obligaciones con bancos	6.504.888	7.193.352
b) Obligaciones de arrendamiento financiero	130.827	1.523.456
	_____	_____
Total no corriente	<u>6.635.715</u>	<u>8.716.808</u>

Al 31 de diciembre de 2012, los pagos por conceptos de préstamos bancarios y leasing en el período es de M\$2.251.676.

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A.
 Notas a los Estados Financieros Proforma
 al 31 de diciembre de 2012 y 1 de enero de 2012

NOTA 14 - OTROS PASIVOS FINANCIEROS (Continuación)

a) Obligaciones con bancos

Período anterior: 31.12.2012

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

Período anterior: 01.01.2012

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

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A.

Notas a los Estados Financieros Proforma

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

NOTA 14 - OTROS PASIVOS FINANCIEROS (Continuación)

b) Obligaciones Arrendamiento Financiero

Período anterior: 31.12.2012

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 3 años MS	De 3 a 5 años MS	5 años o más MS	No corriente MS	Total deuda MS
Mensual	97.030.000-7	0,595	0,595	UF	329.893	1.021.871	1.351.764	116.597	-	-	116.597	1.468.361
Mensual	97.030.000-7	0,679	0,679	UF	9.890	30.778	40.668	14.230	-	-	14.230	54.898
Totales					339.783	1.052.649	1.392.432	130.827	-	-	130.827	1.523.259

Período anterior: 01.01.2012

Tipo de amortización	RUT acreedora (bancos)	Tasa nominal %	Tasa efectiva %	Moneda	Hasta 90 días MS	Más de 90 días hasta 1 año MS	Corrientes MS	De 1 a 3 años MS	De 3 a 5 años MS	5 años o más MS	No corriente MS	Total deuda MS
Mensual	97.030.000-7	0,534	0,534	UF	309.471	958.700	1.268.171	1.468.468	-	-	1.468.468	2.736.639
Mensual	97.030.000-7	0,621	0,621	UF	9.189	28.519	37.708	54.988	-	-	54.988	92.696
Totales					318.660	987.219	1.305.879	1.523.456	-	-	1.523.456	2.829.335

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A.

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

NOTA 15 - CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

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

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

NOTA 16 - OTROS PASIVOS NO FINANCIEROS CORRIENTES Y NO CORRIENTES

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

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

NOTA 17 - PATRIMONIO

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

a) Capital

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

<u>Serie</u>	<u>Nº acciones suscritas</u>	<u>Nº acciones pagadas</u>	<u>Nº de acciones con derecho a voto</u>
Serie Única	9.000.000	9.000.000	9.000.000
<u>Serie</u>	<u>Capital suscrito M\$</u>	<u>Capital pagado M\$</u>	
Serie Única	37.943.617	37.943.617	

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

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A.

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

NOTA 17 - PATRIMONIO (Continuación)

b) Política de dividendos

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

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

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

Política de inversiones

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

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

Administración del capital de trabajo

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

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A.

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

NOTA 18 - GANANCIAS POR ACCIÓN

Ganancia básica por acción

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

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

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

Ganancia diluida por acción

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

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A.

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

NOTA 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	<u>31.12.2012</u>
	M\$
Arriendos a terceros	6.951.006
Otros Ingresos	11.135
	<hr/>
Totales	<u>6.962.141</u>
b) Costos de ventas	<u>31.12.2012</u>
	M\$
Depreciación	1.184.759
Contribuciones	526.443
Gastos Comunes	67.063
Otros gastos de inmuebles	21.195
	<hr/>
Totales	<u>1.799.460</u>

NOTA 21 - GASTOS DE ADMINISTRACIÓN

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

	<u>31.12.2012</u>
	M\$
Sueldos, salarios y bonificaciones del personal	342.413
Asesorías	271.570
Patentes municipales	87.400
Seguros	97.147
Deudores incobrables	43.450
Arriendos pagados	92.486
Gastos generales de administración	160.343
Depreciación	12.679
	<hr/>
Totales	<u>1.107.479</u>

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A.

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

NOTA 22 - COSTOS FINANCIEROS

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

NOTA 23 - RESULTADO POR UNIDADES DE REAJUSTE

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

	<u>31.12.2012</u> M\$
Reajustes percibidos	46.136
Reajustes pagados	(323.726)

Totales	<u>(277.590)</u>

NOTA 24 - INGRESOS FINANCIEROS

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

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

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A.

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

NOTA 26 - POLÍTICAS DE GESTIÓN DE RIESGOS (Continuación)

Los riesgos que se han identificado son los siguientes:

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

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

Riesgo de Liquidez

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

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

Adicionalmente, el bajo nivel de endeudamiento de la 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.

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A.

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

NOTA 26 - POLÍTICAS DE GESTIÓN DE RIESGOS (Continuación)

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 2012:

<u>Clasificaciones</u>	<u>Grupo</u>	<u>Tipo</u>	<u>Contraparte</u>	<u>Exposición</u> M\$	<u>Exposición</u> %
Negociación	Efectivo y equivalentes al efectivo	Saldos en banco	Bancos	33.062	4,65
		Valores negociables	Bancos	210.354	29,60
Prestamos y cuentas por cobrar	Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	Deudores comerciales	Cliente nacionales	467.175	65,75
Exposición total				<u>710.591</u>	<u>100,00</u>

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 con una clasificación de riesgo AA+.

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A.

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

NOTA 26 - POLÍTICAS DE GESTIÓN DE RIESGOS (Continuación)

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

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

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

Riesgo Operacional

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

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

Riesgo de Mercado

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

Riesgo por tasa de interés:

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

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

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A.

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

NOTA 26 - POLÍTICAS DE GESTIÓN DE RIESGOS (Continuación)

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

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

NOTA 27 - CAUCIONES OBTENIDAS DE TERCEROS

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

NOTA 28 - CONTINGENCIAS Y RESTRICCIONES

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

- a) Reclamaciones legales: Al 31 de diciembre de 2012, la Sociedad presenta juicio arbitral seguido en contra de la sociedad Inmobiliaria Club de Campo S.A., en el cual Sociedad de Rentas Comerciales S.A. está demandando el cumplimiento de una promesa de compraventa a dicha sociedad, juicio que se encuentra en su etapa probatoria, rol de juicio 1497-2012, llevado ante el árbitro designado por el Centro Arbitral de la Cámara de Comercio don Jorge Barros Freire. En el caso de que Sociedad de Rentas Comerciales obtenga sentencia favorable en este juicio, Inmobiliaria Club de Campo S.A. estará obligada a vender a Sociedad de Rentas Comerciales S.A. la propiedad en el precio pactado de UF225.000. En el caso que la sentencia sea desfavorable, Inmobiliaria Club de Campo S.A. no estará obligado a vender la propiedad. No hay multas en contra de Sociedad de Rentas Comerciales S.A. comprometidas.
- b) Restricciones asociadas a préstamos bancarios: Al 31 de diciembre y 1 de enero de 2012, la Sociedad presenta con el fin de garantizar al Banco Estado el cumplimiento de la obligación contraída con dicha Institución, la Sociedad mantiene hipoteca sobre el bien raíz "Mall La Serena (construcciones)", Rol N°22-60, siendo el valor libro neto del inmueble de M\$13.789.590 al 30 de junio de 2013 (M\$12.019.208 al 31 de diciembre de 2012 y M\$12.123.622 al 1 de enero de 2012) y el inmuebles ubicado en Av. Vicuña Mackenna 9.103 de la comuna de La Florida. Así mismo, se encuentran en prenda a dicho Banco, los contratos de arrendamiento de Sodimac, Distribuidora y Servicios D&S S.A. (hoy Walmart S.A.), Johnson's S.A. y DH Empresas S.A., respecto a sus respectivos locales del centro comercial Puerta del Mar en La Serena.
- c) Otras restricciones: Al 31 de diciembre y 1 de enero de 2012, la Sociedad tiene el inmueble ubicado en Av. Concordia N°0454 de la Comuna de Peñaflor, en comodato a la Corporación Club de Campo Carmen Goudie Abbott.

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A.

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

NOTA 28 - CONTINGENCIAS Y RESTRICCIONES (Continuación)

- d) Obligación de cumplimiento de Ratios: al 31 de diciembre y 1 de enero de 2012, la Sociedad mantiene con el Banco del Estado de Chile la obligación de mantener un Leverage definido como pasivo exigible dividido por patrimonio, no superior a 2 veces. Esta obligación se mantendrá presente mientras no se extinga totalmente la obligación.

<u>Pasivos</u>		<u>31.12.2012</u>
		M\$
Pasivos corrientes	M\$	7.041.474
Pasivos no corrientes	M\$	11.517.861
Patrimonio	M\$	67.349.861
		<hr/>
Total pasivos		<u>85.908.597</u>
<u>Razón de endeudamiento</u>		
(pasivo corriente + pasivo no corriente) / patrimonio		0,28

NOTA 29 - HECHOS POSTERIORES

Con fecha 24 de mayo de 2013, Inmobiliaria Club de Campo S.A. y Sociedad de Rentas Comerciales han transigido poniendo término a dicho juicio arbitral, suscribiendo con fecha 6 de agosto de 2013.

En virtud de la transacción anteriormente señalado se acordó que el precio que debió pagar Sociedad de Rentas Comerciales S.A. a Inmobiliaria Club de Campo S.A. respecto de la compraventa del lote 1 A 2, de una superficie de 10.000 metros cuadrados, ubicado en Avenida Las Condes N°12.170, ascendió a UF288.000, ha sido financiado mediante préstamo en cuenta corriente mercantil otorgado por la sociedad Dercorp S.A., préstamo que no tiene ningún tipo de garantía.

En respuesta al Oficio Ordinario N°17.907 de fecha 12.08.2013, de la Superintendencia de Valores y Seguros (SVS), en cuyo documento formula observaciones a la forma de presentación de los estados financieros de la Sociedad al 31 de diciembre de 2012. La Administración de la Sociedad completo y modificó los estados financieros presentados a la Superintendencia de Valores y Seguros, las cuales han sido incorporadas en la presente versión de los estados financieros:

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A.

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

NOTA 29 - HECHOS POSTERIORES (Continuación)

Los estados y notas modificados son los siguientes:

- Estado de Resultados Integrales Proforma
- Estado de Flujo de Efectivo
- Nota 3: Políticas contables Significativas
- Nota 5: Información Financiera por Segmentos
- Nota 7: Deudores comerciales y otras Cuentas por Cobrar
- Nota 10: Impuesto a la Ganancia e Impuestos Diferidos
- Nota 12: Propiedades, Plantas y Equipos
- Nota 13: Propiedades de Inversión
- Nota 14: Otros Pasivos Financieros
- Nota 17: Patrimonio
- Nota 19: Ingresos y Costos
- Nota 24: Medio Ambiente
- Nota 25: Políticas de Gestión de Riesgos
- Nota 26: Cauciones Obtenidas de Terceros
- Nota 27: Contingencias y Restricciones
- Nota 29: Hechos posteriores

Asimismo, es necesario señalar que la naturaleza de las observaciones no implicó cambios significativos del total del patrimonio ni resultado neto bajo NIIF al 31 de diciembre de 2012, informado previamente.

Entre el 31 de diciembre de 2012, fecha de cierre de los estados financieros, y su fecha de presentación no han ocurrido otros hechos significativos de carácter financiero-contables que pudieran afectar el patrimonio de la Sociedad o la interpretación de éstos.

ANÁLISIS RAZONADO
ESTADOS FINANCIEROS IFRS
Al 31 de Diciembre de 2012

ANÁLISIS RAZONADO DE LOS ESTADOS FINANCIEROS IFRS DE SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A. AL 31 DE DICIEMBRE DE 2012

EVOLUCIÓN DE LAS ACTIVIDADES Y NEGOCIOS DE LA COMPAÑÍA.

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

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

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

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

Actividades y negocios de la compañía.

La Compañía participa en el negocio de renta inmobiliaria a través de 17 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 mayor estabilidad en los flujos de la Compañía.

El objeto de SRC 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 Compañía es la explotación comercial (arriendo) de sus terrenos, edificios y construcciones que conforman centros comerciales o propiedades individuales, caracterizándose por tener flujos estables (indexados a la UF) y bajos costos operacionales.

Las propiedades de SRC están distribuidas en 8 regiones a lo largo de Chile, sumando una superficie total de 508.000 m² de terreno y 137.097 m² de construcción. A diciembre de 2012, la Compañía cuenta con contratos de arriendo por UF 322 mil anuales, los cuales provienen de:

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

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

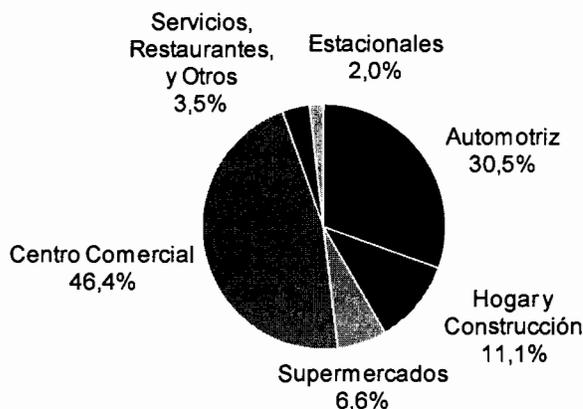
Centros comerciales – Arriendo de locales en Mall Puerta del Mar en La Serena.

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

SEGMENTOS OPERATIVOS

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

Ingresos provenientes de arriendo de locales durante el 2012



Fuente: La Compañía.

I. ANALISIS DEL ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA.

Se presenta a continuación los cuadros de los Estados Financieros IFRS de Sociedad de Rentas Comerciales S.A. al 31 de diciembre de 2012.

ACTIVOS (En miles de \$)

Activos		31-dic-12	31-dic-11	Variación	% Variación
		M\$	M\$	Dic.12/Ene.12	Dic.12/Ene.12
Activos Corrientes	M\$	1,205,606	2,783,400	(1,577,794)	-56.69%
Activo No Corrientes	M\$	84,702,991	85,816,620	(1,113,629)	-1.30%
Otros Activos	M\$	0	0	0	N.A.
Total Activos	M\$	85,908,597	88,600,020	(2,691,423)	-3.04%

Activos Corrientes

La fuerte disminución de los activos corrientes en 56,69% equivalente a M\$ 1.577.794. se debe principalmente al uso de caja y equivalentes de efectivo en el pago de pasivos corrientes y no corrientes.

Activos no Corrientes

Los activos no corrientes presentan una leve disminución en un 1,30%, equivalente a M\$ 1.113.629.- que se explica principalmente por la cuota de depreciación del periodo enero a Diciembre 2012.

Propiedades de Inversión

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

Las propiedades de Inversión se valorizan según modelo de costo. Para ello, con posterioridad al reconocimiento inicial, las propiedades de inversión se valorizan al 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. La sociedad utilizó la opción otorgada por la "NIIF 1 – Aplicación por primera vez de las NIIF" de determinar el costo atribuido para sus propiedades de inversión el que está principalmente dado por el valor razonable de estos activos. Para tales efectos, las propiedades de inversión de la sociedad fueron tasadas por expertos externos independientes.

El valor de las Propiedades de Inversión al 31 de diciembre de 2012 es de \$M84.702.991, representando el 98,60% del total de los activos de la sociedad.

PASIVOS Y PATRIMONIO (En miles de \$)

<i>Pasivos</i>		<i>31-dic-12</i> <i>M\$</i>	<i>31-dic-11</i> <i>M\$</i>	<i>Variación</i> <i>Dic.12/Ene.12</i>	<i>% Variación</i> <i>Dic.12/Ene.12</i>
Pasivos Corrientes	M\$	7,041,474	10,548,281	(3,506,807)	-33.25%
Pasivos No Corrientes	M\$	11,517,861	12,563,229	(1,045,368)	-8.32%
Patrimonio	M\$	67,349,262	65,488,510	1,860,752	2.84%
Total Pasivos	M\$	85,908,597	88,600,020	(2,691,423)	-3.04%

Pasivos Corrientes

Los Pasivos corrientes disminuyeron en un 33,25%, equivalente a M\$ 3.506.807, principalmente por el pago de deuda financiera con bancos y las cuentas por pagar a empresas relacionadas.

Pasivos no Corrientes

La disminución de los Pasivos no Corrientes, disminuye principalmente por reclasificación de las obligaciones de largo plazo al corto plazo.

Patrimonio

El aumento de un 2,84% en el patrimonio se debe a la incorporación del resultado del ejercicio.

ANÁLISIS DEL ESTADO DE RESULTADOS POR FUNCIÓN (En miles de \$)

Estado de Resultados		31-dic-12	31-dic-11	Variación	% Variación
		M\$	M\$		
Ingresos de Actividades Ordinarias	M\$	6,962,141	4,581,637	2,380,504	51.96%
Costos de Venta	M\$	(1,799,460)	(479,766)	(1,319,694)	275.07%
Ganancia Bruta	M\$	5,162,681	4,101,871	1,060,810	25.86%
Gastos de adm. y ventas	M\$	(1,107,479)	(1,335,463)	227,984	-17.07%
Resultado operacional	M\$	4,055,202	2,766,408	1,288,794	46.59%
Ingresos financieros	M\$	21,855	7,323	14,532	198.44%
Costos financieros	M\$	(763,054)	(413,767)	(349,287)	84.42%
Otros Gastos por Función	M\$	(151,707)	(45,003)	(106,704)	237.10%
Resultado por unidades de reajuste	M\$	(277,590)	337,856	(615,446)	-182.16%
Resultado no operacional	M\$	(1,170,496)	(113,591)	(1,056,905)	930.45%
Ganancia antes de Impuesto	M\$	3,647,760	3,066,584	581,176	18.95%
Beneficio por impuesto a las ganancias	M\$	(1,023,954)	(383,645)	(640,309)	166.90%
Interés minoritario	M\$	0	0	0	N.A.
Utilidad (pérdida) del ejercicio	M\$	1,860,752	2,269,172	(408,420)	-18.00%
Utilidad por acción	\$	206,750	252,130	(45,380)	-18.00%
EBITDA		5,252,640	3,235,831	2,016,809	62.33%

Ganancia Bruta

La ganancia bruta al 31 de diciembre de 2012 alcanzó M\$ 5.162.681, lo que representa un incremento de un 25,86% comparado con Enero 2012. Este mayor resultado se debe principalmente a mayores ingresos producto de la fusión con Inmobiliaria Prodeco S.A. y Sociedad Inmobiliaria Vespucio S.A., en esta fusión se incorporan nuevas propiedades de inversión, las que generaron una mayor facturación, y a consecuencia de esto también se incrementa en 275.07% el costo de venta.

Costos Financieros y Otros Gastos por Función

Los costos financieros se incrementaron en un 84,42%, respecto al 01 de enero 2012, producto principalmente de la fusión con Inmobiliaria Prodeco S.A. y con Sociedad Inmobiliaria Vespucio S.A., con las que se incorpora deuda financiera, aumentando por esto el gasto financiero. Los Otros Costos por Función se incrementan en 237.10% respecto del 01 de enero 2012, debido a los gastos financieros por deuda con empresas relacionadas que traían las sociedades incorporadas.

EBITDA

El EBITDA a Diciembre 2012, alcanzó M\$ 5.252.640, lo que representa un aumento de un 62,33% respecto de M\$ 3.235.831, del 01 de enero de 2012, el que se explica principalmente por el aumento en la facturación de arriendos de las nuevas propiedades incorporadas en la fusión.

RAZONES

CONCEPTO	Unidad	ENE - DIC 2012	ENE - DIC 2011
RESULTADOS			
Resultado operacional	M\$	4,055,202	2,766,408
Gastos financieros	M\$	-763,054	-413,767
Resultado no operacional	M\$	-1,170,496	-113,591
EBITDA (1)	M\$	5,252,640	3,235,831
Utilidad (pérdida) después de impuesto	M\$	1,860,752	2,269,172

(1) EBITDA = Resultado Operacional + Depreciación + Amortización

CONCEPTO	Unidad	ENE - DIC 2012	ENE - DIC 2011
INDICES DE LIQUIDEZ			
<u>Liquidez Corriente</u> Activo Corriente / Pasivo Corriente	veces	0.17	0.26
<u>Razón Acida</u> (Activo Corriente - Inventario) / Pasivo Corriente	veces	0.17	0.26
INDICES DE ENDEUDAMIENTO			
<u>Razón de Endeudamiento</u> (Pasivo Corriente + Pasivo no Corriente) / Patrimonio	veces	0.28	0.35
<u>Razón de Endeudamiento Neto</u> (Pasivo Corriente + Pasivo no Corriente - Caja y Eq. de Efectivo) / Patrimonio	veces	0.27	0.34
<u>Proporción Deuda Corto Plazo</u> Pasivo Corriente / (Pasivo Corriente + Pasivo no Corriente)	%	37.94%	45.64%
<u>Proporción Deuda Largo Plazo</u> Pasivo no corriente / (Pasivo Corriente + Pasivo no Corriente)	%	62.06%	54.36%
<u>Cobertura Gastos Financieros</u> Resultado antes de Impuestos e Intereses / Gastos Financieros	veces	4.78	7.41
<u>Deuda Financiera Neta / EBITDA</u> (Pasivo Corriente + Pasivo no Corriente - Caja y Eq. de Efectivo) / EBITDA	veces	3.49	6.84
INDICES DE RENTABILIDAD Y UTILIDAD POR ACCION			
<u>Rentabilidad Patrimonial</u> Resultado / Patrimonio promedio (2)	%	2.80%	ND
<u>Rentabilidad del Activo</u> Resultado / Activo Total promedio (3)	%	0.53%	ND
<u>Rendimiento Activos Operacionales</u> Resultado / Activos operacionales promedio (4)	%	0.55%	ND
<u>Margen EBITDA</u> EBITDA / Ingresos de Actividades Ordinarias	%	75.45%	70.63%
<u>Utilidad por acción</u> Resultado / Número de Acciones Suscritas	\$	206,750	252,130

- (1) Patrimonio Promedio corresponde al promedio simple de los patrimonios de ambos períodos.
- (2) Activo Total Promedio corresponde al promedio simple del total de activos de ambos períodos.
- (3) 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 0,17 veces a Diciembre 2012, cifra inferior comparada con el 01 de enero 2012 que fue de 0,26 veces, esta variación se explica por la disminución de activos corrientes usados principalmente para pagar deuda financiera.

La **Razón Ácida**, por su parte también presenta esta misma disminución, comparado con el 01 de enero 2012. Prácticamente similar al índice de liquidez de 0,17 veces, ya que no existen inventarios a rebajar en el análisis de este ratio.

ENDEUDAMIENTO

El **Leverage** total a diciembre de 2012, fue de 0,28 veces, inferior a 0,35 veces del 01 de enero 2012. Esta variación se explica por la disminución de los pasivos corrientes en 33,25% y de los pasivos no corrientes, en un 8,32% explicada principalmente por el pago de deudas financieras. Por otra parte, el patrimonio aumenta en 2,84% por el resultado del ejercicio.

Cobertura de Gastos Financieros al 31 de diciembre de 2012 fue de 4,78 veces, inferior a la del saldo al 01 de enero de 2012 de 7,41 veces. Esto se explica principalmente por el aumento de los gastos financieros, debido a una mayor deuda promedio durante el ejercicio por la incorporación de Inmobiliaria Prodeco S.A. y Sociedad Inmobiliaria Vespucio S.A.

Deuda Financiera Neta/ EBITDA, fue de 3,49 veces, inferior a la alcanzada al 01 de enero de 2012 correspondiente a 6,84 veces, esto explicado principalmente por que el EBITDA de diciembre de 2012 alcanzó M\$ 5.252.640 respecto del EBITDA del 01 de enero 2012 de M\$ 3.235.831, correspondiente a un aumento de 62,33%. Adicionalmente, la Deuda Financiera Neta al cierre del ejercicio 2012.

RENTABILIDAD

La **Rentabilidad del Patrimonio** fue de 2,8% al 31 de diciembre de 2012, no comparable por no contar con información bajo IFRS, que permita hacer el cálculo de este índice.

ANÁLISIS DEL ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO DIRECTO

Estado de Flujo de Efectivo Directo		31-dic-12 M\$	31-dic-11 M\$	Variación	% Variación
Flujo de la Operación	M\$	3,915,187	2,118,737	1,796,450	84.79%
Flujo de la Inversión	M\$	(108,594)	(701,506)	592,912	-84.52%
Flujo de Financiamiento	M\$	(4,532,999)	(505,697)	(4,027,302)	796.39%
Total Flujo	M\$	(726,406)	911,534	(1,637,940)	-179.69%

Las **Actividades de Operación** generaron un flujo positivo de M\$ 3.915.187, mayor en un 84,79% respecto el flujo originado al 01 de enero de 2012, asociado principalmente al aumento en la facturación, por la adición de nuevas propiedades producto de la fusión con Inmobiliaria Prodeco S.A. y Sociedad Inmobiliaria Vespucio S.A.

Las **Actividades de Inversión**, generaron flujo negativo, de \$ 108.594 y de M\$ 701.506 al 31 de diciembre de 2012 y el 01 de enero de 2012 respectivamente, explicado principalmente por una menor inversión en activos de propiedades de inversión y de propiedades de planta y equipo durante en el año 2012 y una mayor recaudación de préstamos otorgados a empresas relacionadas.

Las **Actividades de Financiamiento** originaron un flujo negativo de M\$ 4.532.999, representando una disminución de 796,39%, comparado al del 01 de enero de 2012, producto del aumento de los gastos financieros, debido a una mayor deuda promedio durante el ejercicio por la incorporación de Inmobiliaria Prodeco S.A. y Sociedad Inmobiliaria Vespucio S.A.

II FACTORES DE RIESGO

Administración de Riesgos Financieros

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

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

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

Los riesgos que se han identificado son los siguientes:

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

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

Riesgo de Liquidez

Definición:

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

Administración del riesgo:

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

Para tales efectos, la empresa cuenta con políticas de liquidez que garantizan la mantención de suficiente efectivo y equivalentes de efectivo. La principal fuente de liquidez proviene de los flujos de efectivo resultantes de sus actividades operacionales. La empresa estima que los flujos de caja

provenientes de su actividad operacional y el efectivo disponible son suficientes para financiar el Capital de Trabajo, pagos de intereses y amortizaciones.

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

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

Riesgo de Crédito

Definición:

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

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

Administración del riesgo:

1. Sociedad de Rentas Comerciales S.A. cuenta con una estricta política de diversificación tanto de emisores como de contrapartes para los instrumentos financieros a través de los cuales puede administrar su liquidez. La política contempla márgenes de concentración por tipo de instrumento, emisor, grupo empresarial, clasificación de riesgo, moneda de emisión y administrador.
2. La empresa cuenta con una cartera de clientes diversificada y de buena calidad crediticia, lo que se traduce en bajos niveles de morosidad. Adicionalmente, Sociedad de Rentas Comerciales S.A., pone a disposición de sus clientes toda su capacidad para potenciar sus ventas, lo que reduce de manera importante la posibilidad de impago por parte de éstos. Menos del 5% de los ingresos de SRC provienen de clientes menores o no pertenecientes a empresas con clasificación de riesgo y/o de reconocido prestigio en el mercado. Esto permite acotar el riesgo de no pago a esta fracción de los ingresos.

Riesgo Operacional

Definición:

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

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

El riesgo operacional, podemos clasificarlo en dos tipos:

- INTERNO: Posibilidad de ocurrencia de pérdidas financieras, originadas por insuficiencias de procesos, personas, sistemas internos, tecnología y en la presencia de eventos externos.
- EXTERNO: Es el riesgo de que la contraparte (con quien negociamos) no entregue el valor o título correspondiente a la transacción en la fecha de liquidación.

Administración del riesgo:

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

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

Riesgo de Mercado

Definición:

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

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

Administración del riesgo:

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

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

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