

20
14

MEMORIA ANUAL 2014

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A.



MEMORIA ANUAL / 2014

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A.

2014



SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A.

ÍNDICE

Carta del Presidente	7
1.- Identificación de la Sociedad	8
2.- Información de Contacto	8
3.- Documentos Constitutivos	9
4.- Historia de la Compañía	10
5.- Áreas de Negocios	12
6.- Actividades y Negocios 2014	12
7.- Propiedades e Instalaciones	14
8.- Políticas de Gestión de Riesgos	15
9.- Planes de Inversión	18
10.- Propiedad y Acciones	19
11.- Dividendos	20
12.- Transacción de Acciones	21
13.- Administración y Personal	21
14.- Información sobre Hechos Esenciales o Relevantes	23
15.- Declaración de Responsabilidad	25
16.- Estados Financieros	27
17.- Análisis Razonado	81

Carta del Presidente

Señores Accionistas:

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

Esta es la tercera memoria oficial de la sociedad, con motivo de la inscripción de "Sociedad de Rentas Comerciales S.A." en los registros de la Superintendencia de Valores y Seguros en el año 2013. Esta inscripción se realizó en cumplimiento de la decisión de los accionistas de emitir bonos al público para financiar pasivos a largo plazo y materializar proyectos que la sociedad tiene en carpeta.

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

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

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



Felipe del Río Goudie

Presidente

Sociedad de Rentas Comerciales S.A.



1.- Identificación de la Sociedad

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

Nombre de Fantasía: SRC S.A.

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

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

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

R.U.T. N°: 77.072.500-3

Teléfono: (56-2) 2 4997500

FAX N°: (56-2) 2 4997528

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

Auditores Externos: KPMG Auditores Consultores Limitada

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

2.- Información de Contacto

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

Teléfono: (56-2) 2 4997500

Fax oficina principal: (56-2) 2 4997528

Dirección electrónica: **www.rentascomerciales.cl**

Correo Electrónico: **info@rentascomerciales.cl**

Personas encargadas de responder las consultas de los inversionistas:

Luis Alberto Arteaga, fono 224997521, e mail: **info@rentascomerciales.cl**

María Cecilia Moya Gutiérrez, fono 224997522, e mail: **info@rentascomerciales.cl**



VICUÑA MACKENNA 6331 – LA FLORIDA, SANTIAGO

3.- Documentos Constitutivos

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



ESTACION FF CC – LA SERENA

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

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



4.- Historia de la Compañía

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

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

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

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

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

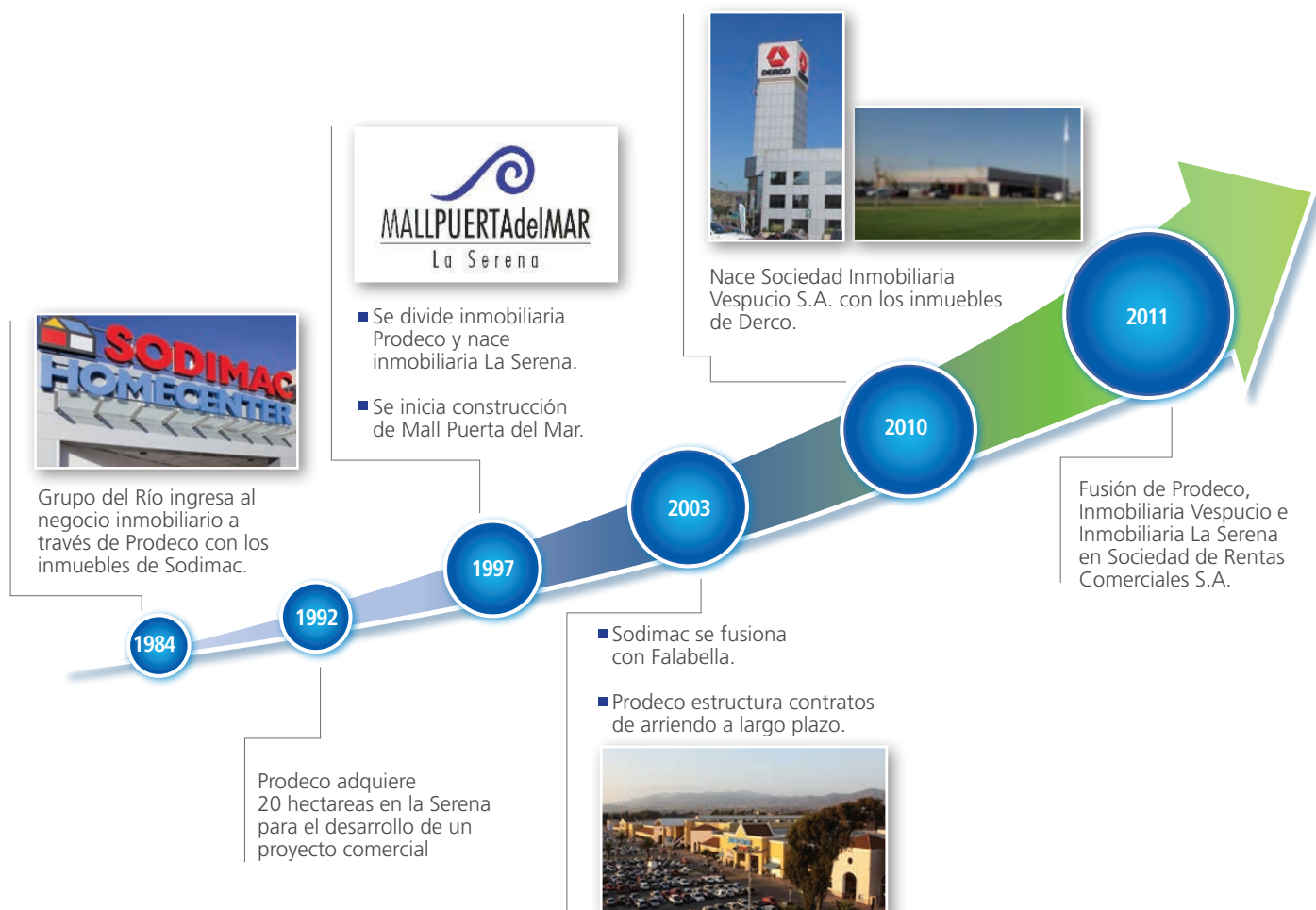
Esta nueva sociedad "Inmobiliaria La Serena Ltda.", inicia la construcción de lo que hoy es el Mall Puerta del Mar, el cual inauguró sus operaciones comerciales a fines de 1998. Esta construcción ha estado en un proceso permanente de crecimiento, ya que ha ido incorporando en el tiempo nuevos operadores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



Luego, con motivo de la fusión de Sodimac con la sociedad “S.A.C.I. Falabella” en octubre del año 2003, Prodeco vende, algunos de los locales en los que operaba Sodimac, a la sociedad inmobiliaria del grupo Falabella. En los otros inmuebles arrendados a Sodimac, se estructuran contratos a largo plazo y Prodeco continúa con los arriendos, tanto a Sodimac, como a otros operadores comerciales de su red de locales.

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

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



5.- Áreas de Negocios

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

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

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

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

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

CUADRO CON LA PARTICIPACIÓN DE SRC EN EL MERCADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014

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

Fuentes:

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

Notas:

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

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

6.- Actividades y Negocios 2014

Actualmente la Compañía posee **18 propiedades** a lo largo de Chile, en donde sus principales arrendatarios, en términos de ingresos, son Derco, Sodimac, Walmart, Unimarc y Cencosud, con los cuales ha celebrado contratos a largo plazo, entregando así una gran estabilidad en los flujos de la Compañía.

La explotación comercial de estos inmuebles se logra a través del arriendo de los terrenos, edificios y construcciones que conforman centros comerciales o propiedades individuales, caracterizándose por tener flujos estables (indexados a la UF) y bajos costos operacionales. Las propiedades de SRC están distribuidas en **7 regiones** a lo largo de Chile, sumando una superficie total de **506.060 m2 de terreno y 139.829 m2 de construcción**, lo que equivale a una disminución de un 3.4% respecto a los terrenos del año 2013. Esta variación se explica por la venta de 3 propiedades, las cuales estaban sin contratos de arriendo.

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

Consiste en el arriendo de 16 locales a distintos actores en la actividad comercial a escala nacional con contratos de largo plazo (promedio 20 años), y con una cobertura desde la ciudad de La Serena a Puerto Montt. Entre dichas entidades destacan Derco, Sodimac, Unimarc, Salcobrand, Poder Judicial y la Ilustre Municipalidad de La Serena por mencionar algunas.



CAUPOLICAN 1151

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

En este negocio, la Compañía participa a través de Mall Puerta del Mar ubicado en la ciudad de La Serena, a través de dos segmentos de negocios. El primero de ellos está enfocado en grandes compañías a nivel nacional, mientras que el segundo se enfoca a pequeños comerciantes locales. Dentro de las principales compañías clientes de SRC y partes del primer segmento mencionado, se encuentran relevantes participantes del retail nacional, como Walmart, Sodimac, Cencosud, Casa&Ideas, Forus, Banco de Chile y el reciente ingreso de Chuck e Cheese's. Adicionalmente se cuentan más de una veinte de arrendatarios en locales menores, módulos y patio de comidas.



MALL – LA SERENA

CUADRO CON LOS PRINCIPALES ARRENDATARIOS DE SRC POR RUBRO

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

PORCENTAJE DE PARTICIPACIÓN EN INGRESOS POR TIPO DE NEGOCIO



PORCENTAJE DE PARTICIPACIÓN EN SUPERFICIE POR TIPO DE NEGOCIO



Nota:

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

7.- Propiedades e Instalaciones

La sociedad tiene presencia a lo largo del país con **18 activos inmobiliarios** distribuidos en **siete regiones**. En la Región Metropolitana cuenta con 9 terrenos actualmente arrendados a Derco, Sodimac, Unimarc y Salcobrand. En La Serena cuenta con 3 terrenos, uno arrendado a la Municipalidad de La Serena, otro a Sodimac y un tercero donde se ubica el centro comercial Mall Puerta del Mar, el cual es operado directamente por la Compañía. Además, cuenta con 6 inmuebles localizados en Temuco, Valdivia, Puerto Montt, Talcahuano y Rancagua.

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

CUADRO INMUEBLES SRC

Región	Comuna	Arrendatario	M2 Terreno	M2 Construcción
R.M	Pudahuel	Derco	160.754	20.810
	Quilicura	Derco	65.040	18.657
	Santiago	Derco	4.209	2.638
	Quilicura	Derco	9.242	2.340
	La Florida	Unimarc	14.941	16.659
	La Florida	Fast Food	11.477	6.649
	Renca	Sodimac	31.480	11.587
	Las Condes	Derco	6.144	3.138
COQUIMBO	Mall La Serena	Tiendas Mall	171.420	50.878
	La Serena	Municipalidad	3.820	1.611
	La Serena	Sodimac	7.160	878
OTROS	Temuco	Imperial	14.735	6.564
	Valdivia	Poder Judicial	2.113	1.117
	Valdivia	Canal TV Regional		185
	Talcahuano	Sodimac	2.190	1.533
	Puerto Montt	Imp. Yolanda	751	824
	Rancagua	Jorge Hernandez	585	585
TOTAL			506.060	146.653

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

8.- Políticas de Gestión de Riesgos

Riesgo de Vacancia

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

Sociedad de Rentas Comerciales S.A. ha identificado una serie de riesgos a los cuales se encuentra expuesta, los cuales son gestionados mediante sistemas de identificación, medición y control. Para hacer frente a estos riesgos, Sociedad de Rentas Comerciales S.A. ha implementado una serie de políticas y medidas tendientes a mitigar su impacto. Mensualmente sesiona un Comité de Finanzas cuyo foco principal está en revisar la evolución de los activos y pasivos de la compañía, la cartera de inversiones financieras y la coyuntura de mercado.

Los riesgos que se han identificado son los siguientes:

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

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

Riesgo de Liquidez

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

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

Adicionalmente, el bajo nivel de endeudamiento de la Sociedad le permite mantener líneas de financiamiento bancario no utilizadas. Sociedad de Rentas Comerciales S.A. monitorea su riesgo de liquidez con un adecuado presupuesto de flujos de caja futuro y permanente control del cumplimiento de éste.

31.12.2014

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

31.12.2013

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

Riesgo de Crédito

El concepto de riesgo de crédito es empleado por Sociedad de Rentas Comerciales S.A. para referirse a aquella incertidumbre financiera, a distintos horizontes de tiempo, relacionada con el cumplimiento de las obligaciones suscritas por contrapartes, al momento de ejercer derechos contractuales para recibir efectivo u otros activos financieros por parte de Sociedad de Rentas Comerciales S.A. En términos de la exposición al riesgo de crédito y su concentración por tipo de instrumento financiero, la Sociedad presenta la siguiente distribución al 31 de diciembre de 2014 y 2013:

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

31.12.2013					
Clasificaciones	Grupo	Tipo	Contraparte	Exposición M\$	Exposición %
Negociación	Efectivo y equivalentes al efectivo	Saldos en banco	Bancos	62.185	1,22
		Valores negociables	Bancos	4.506.525	88,77
Préstamos y cuentas por cobrar	Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	Deudores comerciales	Cliente nacionales	508.203	10,01
Exposición Total				5.076.913	100,00

a) Caracterización general:

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

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

La exposición al riesgo de crédito se concentra principalmente en fondos mutuos y arriendos por cobrar ver notas 6 y 7, respectivamente, riesgo que no se evalúa como relevante para los estados financieros.

b) Efecto de garantías sobre las exposiciones:

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

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

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

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

(*) Indica la menor de las dos calificaciones

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

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

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

Riesgo Operacional

Sociedad de Rentas Comerciales S.A. cuenta con estrictos procedimientos de control de sus operaciones financieras a través de su departamento de Tesorería. Por otra parte, el Área de Tecnología, cuenta con procedimientos y sistemas de respaldo acordes con la naturaleza del negocio y los requerimientos de éste.

Riesgo de Mercado

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

Riesgo por Tasa de Interés

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013, el 100% de la deuda financiera de la Sociedad está pactada a una tasa de interés fija (préstamos bancarios), por lo cual la Sociedad no considera ser sensibilizadas por tener mitigados los riesgos mediante las siguientes medidas:

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

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

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

9.- Planes de Inversión

SRC busca oportunidades de inversión que maximicen el retorno a largo plazo tanto por el potencial crecimiento en los contratos de arriendo y/o por la plusvalía que tendría el inmueble. Para lograr estos objetivos se buscan inmuebles construidos que tengan ubicaciones de alto potencial futuro, o terrenos para desarrollos comerciales donde se pueda capturar valor en el tiempo.

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

Av. Las Condes 12.907, Comuna de Las Condes

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

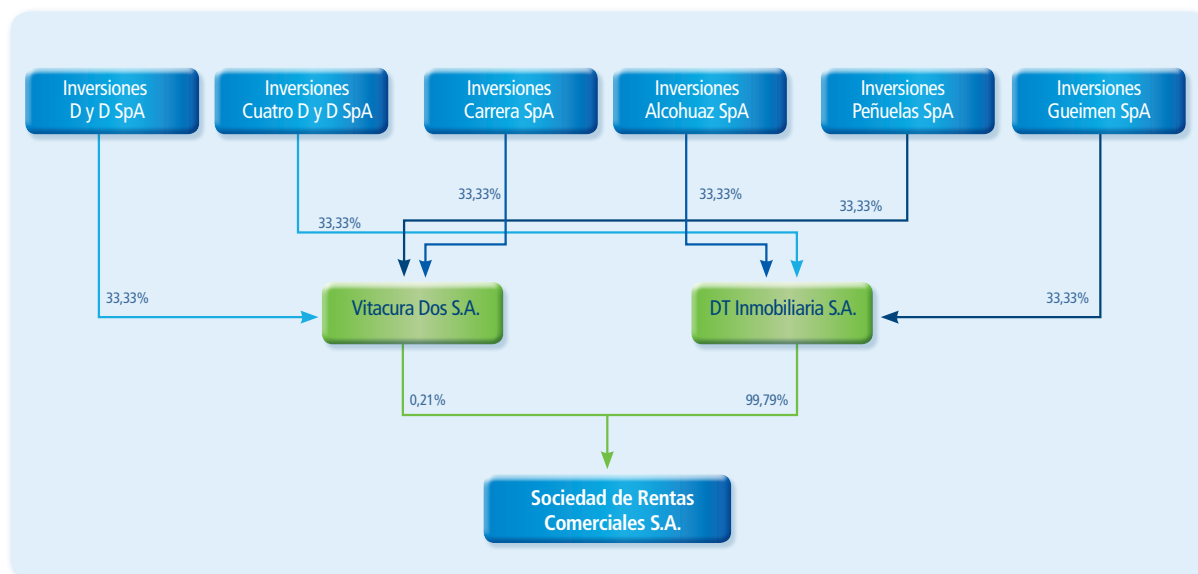


Nota: Imagen preliminar del proyecto, puede sufrir modificaciones.

10.- Propiedad y Acciones

Al 31 de diciembre de 2014, la Compañía es propiedad en un 100% de sociedades de inversiones de cada uno de los hermanos, y sus respectivas familias, Felipe, Carolina y Juan Pablo del Río Goudie, teniendo cada familia, en forma indirecta el 33,33% de SRC, como se muestra en el esquema siguiente:

CUADRO ESQUEMÁTICO DE PROPIEDAD DE SRC



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

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

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

Estas sociedades son controlados por: Juan Pablo del Río Goudie y familia a través de las sociedades Inversiones D y D Cuatro Ltda. e Inversiones D y D Ltda.; Felipe del Río Goudie y familia a través de las sociedades Inversiones Alcohuz Ltda. e Inversiones Carrera Ltda.; y Carolina del Río Goudie y familia a través de las sociedades Inversiones Gueimen Ltda. e Inversiones Peñuelas Ltda. No existe pacto de actuación conjunta. Las personas naturales que conforman cada una de las familias controladoras, con sus respectivas participaciones indirectas en SRC, son las siguientes:

Felipe del Río Goudie y Familia

- *Felipe Aurelio Del Río Goudie, RUT: 5.851.869-7, con un 10,42%*
- *Mariana de Jesús Arteaga Vial, RUT: 6.695.852-3, con 4,25%*
- *Luis Felipe Del Río Arteaga, RUT: 13.234.925-8, con 3,11%*
- *Andrés Antonio Del Río Arteaga, RUT 14.118.360-5, con un 2,00224%*
- *Martín Del Río Arteaga, RUT 15.642.668-7, con un 3,11%*
- *Javier Del Río Arteaga, RUT 16.605.546-6, con un 3,11%*
- *José Pablo Del Río Arteaga, RUT 17.703.172-0, con un 3,11%*
- *Mariana Teresita Carmen Del Río Arteaga, RUT 18.641.820-4, con un 3,11%*

Carolina del Río Goudie y Familia

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

Juan Pablo del Río Goudie y Familia

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

11.- Dividendos

a) Política de dividendos:

La junta general de accionista determinará el porcentaje de las utilidades líquidas a repartir como dividendo en dinero entre sus accionistas inscritos en el registro de accionistas de la sociedad al quinto día hábil anterior a la fecha establecida para el pago de los dividendos, a prorrata de sus acciones. Salvo acuerdo diferente adoptado en la junta respectiva por la unanimidad de las acciones emitidas, el total de los dividendos en dinero no podrá ser inferior al treinta por ciento de las utilidades líquidas de cada ejercicio que arroje el balance.

b) Utilidad distribuable:

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

c) Reparto de dividendos:

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

12.- Transacción de Acciones

a) Accionistas Mayoritarios:

Durante el ejercicio del año 2014 no se efectuaron movimientos en la propiedad de las acciones de la Compañía, no existiendo constancia de transferencias de acciones por parte de sus accionistas. De esta forma la participación accionaria de la sociedad al 31 de diciembre de 2014 es la siguiente:

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

b) Presidente, Directores y Gerentes:

Durante el ejercicio 2014, el Presidente, los Directores y Gerentes no efectuaron transacciones de acciones de la “Sociedad de Rentas Comerciales S.A.”

c) Comentarios y proposiciones de los accionistas:

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

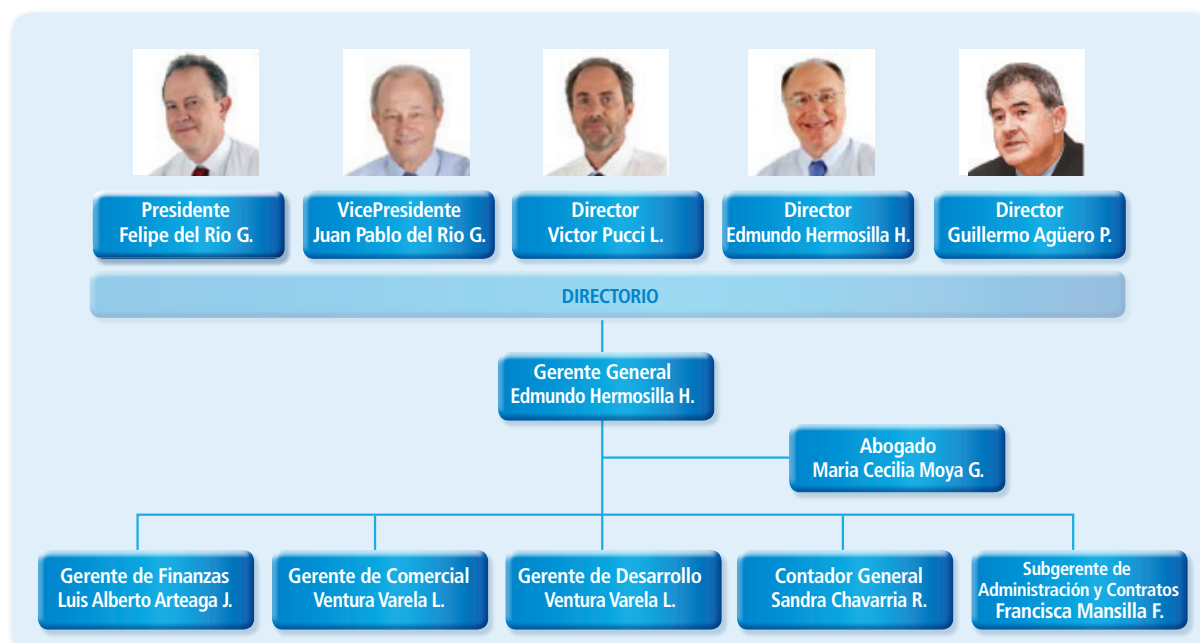
13.- Administración y Personal

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

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

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

DIRECTORIO Y ADMINISTRACIÓN



a) Directorio:

Fue elegido en la Junta Ordinaria de Accionistas del 30 abril del año 2014 y está compuesto por las siguientes personas:

- *Felipe Aurelio del Río Goudie, RUT 5.851.869-7, ingeniero civil industrial, Presidente.*
- *Juan Pablo del Río Goudie, RUT 5.898.685-2, arquitecto, Vicepresidente.*
- *Guillermo Agüero Piwonka, RUT 4.779.273-8, ingeniero civil industrial Director.*
- *Víctor Horacio Pucci Labatut, RUT 6.474.224-8, ingeniero civil industrial, Director.*
- *Edmundo Sebastián Hermosilla Hermosilla, RUT 6.634.832-6, ingeniero comercial, Director.*

En la Junta Ordinaria de Accionistas que debe celebrarse en el primer cuatrimestre del año 2016, corresponde elegir al nuevo directorio.

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

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

b) Ejecutivos Principales:

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

Remuneraciones recibidas por los ejecutivos principales en el año 2014 fue un total de M\$238.620, y en el año 2013 fue un total de M\$ 214.091.

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

c) Personal:

Al 31 de diciembre del 2014, la compañía registra un total de 23 trabajadores, que se dividen de la siguiente manera:

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

14.- Información sobre Hechos Esenciales o Relevantes

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

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

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

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

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



COLON 1891 - TALCAHUANO



JOSE MIGUEL CARRERA 56 - SANTIAGO



VESPUCIO 1842 - QUILICURA, SANTIAGO



CAUPOLICAN 1151 - TEMUCO

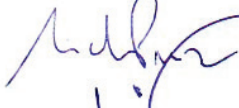
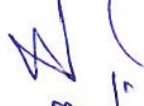
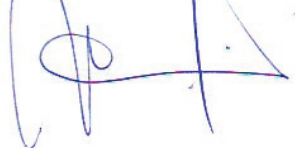


LO RUIZ 2950 - QUILICURA, SANTIAGO

Fachada

15.- Declaración de Responsabilidad

Los suscritos en sus calidades de Directores, Gerente General y Contador respectivamente, de Sociedad de Rentas Comerciales S.A., domiciliada en Av. Vitacura 5250, oficina 308, declaran bajo juramento que la información proporcionada en la presente Memoria Anual año 2014 de la Sociedad de Rentas Comerciales S.A., son expresión fiel a la verdad. Los Directores dejan constancia que tomaron conocimiento de la información financiera antes referida, en la sesión de Directorio de fecha 02 de marzo de 2015.

NOMBRE	CARGO	C.IDENTIDAD	FIRMA
Felipe del Río Goudie	Presidente	5.851.869-7	
Juan Pablo del Río Goudie	Director	5.898.685-2	
Guillermo Agüero Piwonka	Director	4.779.273-8	
Víctor Horacio Pucci Labatut	Director	6.474.224-8	
Edmundo Hermosilla Hermosilla	Director	6.634.832-6	
Edmundo Hermosilla Hermosilla	Gerente General	6.634.832-6	
Sandra Chavarría Rubilar	Contador	9.772.264-1	

ESTADOS FINANCIEROS



20
14

Sociedad de Rentas Comerciales S.A.

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

Sociedad de Rentas Comerciales S.A.

CONTENIDO

- Estados de Situación Financiera.
- Estados de Resultados Integrales por Función.
- Estados de Cambios en el Patrimonio.
- Estados de Flujos de Efectivo.
- Notas a los Estados Financieros .

M\$: Cifras expresadas en miles de pesos chilenos.

UF: Cifras expresadas en Unidades de Fomento.

Informe de los Auditores Independientes

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

Informe sobre los estados financieros

Hemos efectuado una auditoría a los estados financieros adjuntos de Sociedad de Rentas Comerciales S.A., que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2014 y los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha y las correspondientes notas a los estados financieros.

Responsabilidad de la Administración por los estados financieros

La Administración es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo a instrucciones y normas de preparación y presentación de información financiera emitidas por la Superintendencia de Valores y Seguros descritas en Nota 2b) a los estados financieros. Esta responsabilidad incluye el diseño, implementación y mantención de un control interno pertinente para la preparación y presentación razonable de estados financieros que estén exentos de representaciones incorrectas significativas, ya sea debido a fraude o error.

Responsabilidad del auditor

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

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

Opinión sobre la base regulatoria de contabilización

En nuestra opinión, los mencionados estados financieros presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera de Sociedad de Rentas Comerciales S.A. al 31 de diciembre de 2014 y los resultados de sus operaciones y los flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo a instrucciones y normas de preparación y presentación de información financiera emitidas por la Superintendencia de Valores y Seguros, descritas en Nota 2b) a los estados financieros.

Base de Contabilización

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

Énfasis en un asunto, Concentración de Ingresos con Relacionadas

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

Otros asuntos

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

Roberto Muñoz G.
KPMG Ltda.

Santiago, 2 de marzo de 2015

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

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

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

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

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

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

31 de Diciembre de 2013	Nota	Capital emitido M\$	Ganancias acumuladas M\$	Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora M\$	Patrimonio total M\$
Saldo inicial al 1 de enero de 2013		37.943.617	29.405.645	67.349.262	67.349.262
Cambios en patrimonio					
Ganancia del ejercicio		-	3.978.803	3.978.803	3.978.803
Incremento (decremento) por transferencia y otros cambios					
Total cambios en patrimonio		-	3.978.803	3.978.803	3.978.803
Saldo final al 31 de Diciembre de 2013	17	37.943.617	33.384.448	71.328.065	71.328.065

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

Notas

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

NOTA 1 – Información general de la sociedad

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

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

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

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

Descripción del negocio

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

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

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

Propiedad y control de la entidad

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013 la composición accionaria de Sociedad de Rentas Comerciales S.A., es la siguiente:

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

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

NOTA 2 – Bases de presentación de los estados financieros

a) Período Contable

Los presentes Estados Financieros cubren los siguientes períodos:

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

b) Bases de Preparación de los Estados Financieros

Estados financieros al 31 de diciembre de 2014:

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

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

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

Estados financieros al 31 de diciembre de 2013:

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

c) Declaración de cumplimiento

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

d) Aprobación de los estados financieros

Estos Estados Financieros fueron aprobados por el Directorio de la Sociedad y debidamente autorizados para su publicación con fecha 02 de marzo de 2015.

e) Uso de estimaciones y juicios

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

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

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

- Pérdidas por deterioro de determinados activos.
- Valoración de instrumentos financieros.
- Vida útil de los activos materiales e intangibles.
- Impuestos diferidos.
- Compromisos y contingencias.

f) Clasificación de saldos en corrientes y no corrientes

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

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

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

g) Compensación de saldos y transacciones

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

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

h) Estados de flujos de efectivo

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

- 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.
- 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.
- 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.
- Actividades de Financiamiento: Las actividades que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de los pasivos que no formen parte de las actividades operacionales ni de inversión.

NOTA 3 – Pronunciamientos contables

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

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

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

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

NOTA 4 – Políticas contables significativas

A continuación se describen las principales Políticas Contables adoptadas en la preparación de los presentes Estados Financieros. Tal como lo requiere la NIC 1, estas políticas han sido diseñadas en función de las NIIF vigentes al 31 de diciembre de 2014 y 2013, aplicadas de manera uniforme a todos los períodos que se presentan en estos Estados Financieros.

a) Transacciones con Partes Relacionadas

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

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

b) Moneda de presentación y moneda funcional

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

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

c) Conversión de saldos en unidades de fomento

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013 los tipos de cambio de las monedas son los siguientes:

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

d) Criterios de Valorización de Activos y Pasivos Financieros

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

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

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

■ Activos y pasivos medidos a costo amortizado

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

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

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

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

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

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

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

■ Activos y pasivos medidos a valor razonable

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

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

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

■ Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados

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

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

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

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

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

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

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

■ Préstamos que devengan intereses

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

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

■ Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar

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

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

e) Deterioro de Activos Financieros

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

Una pérdida por deterioro en relación con un activo financiero al valor razonable con efecto en resultado, se calcula por referencia a su valor razonable y la pérdida se refleja directamente en el Estado de Resultados Integrales en el ítem de Costos Financieros.

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

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

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

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013, el movimiento de deterioro en los clientes y cuentas por cobrar se presenta en Nota 7 e). Durante el ejercicio, y fundamentalmente en la fecha de cierre del mismo, se evalúa si existe algún indicio de que algún activo pudiera haberse deteriorado. En caso de que exista algún indicio de deterioro, se realiza una estimación del monto recuperable de dicho activo para determinar, en su caso, el monto del deterioro. Si se trata de activos identificables que no generan flujos de caja de forma independiente, se estima la recuperabilidad de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece el activo, entendiendo como tal el menor grupo identificable de activos que generan entradas de efectivo independientes.

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

El monto recuperable es el mayor entre el valor de mercado menos el costo necesario para su venta y el valor en uso, entendiendo por valor en uso el valor actual de los flujos de caja futuros estimados. Anualmente las Propiedades, Planta y Equipos sujetos a depreciación, se someterán a pruebas de deterioro siempre que exista evidencia de algún suceso o cambio en las circunstancias que indique que el importe en libros puede no ser recuperable. Para el cálculo del valor de recuperación de las Propiedades, Planta y Equipos, el valor en uso es el criterio utilizado por la Sociedad en prácticamente la totalidad de los casos.

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

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

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013, la Sociedad no ha reconocido Activos no financieros con deterioro.

f) Propiedades, Plantas y Equipos

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

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

El costo de un activo incluye su precio de adquisición, todos los costos directamente relacionados con la ubicación del activo en el lugar y en las condiciones necesarias para que pueda operar de la forma prevista por la Administración y la estimación inicial de los costos de desmantelamiento, retiro o remoción parcial o total del activo, al adquirir el elemento o como consecuencia de utilizar el activo durante un determinado período.

Los costos posteriores se incluyen en el valor del activo inicial o se reconocen como un activo separado, sólo cuando es probable que los beneficios económicos futuros asociados con los elementos de la propiedad, planta y equipo vayan a fluir a la Sociedad y el costo del elemento pueda determinarse de forma fiable. El valor del componente sustituido se da de baja contablemente.

El resto de reparaciones y mantenciones se cargan en el resultado del ejercicio en el que se incurre.

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

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

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

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

g) Propiedades de Inversión

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

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

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

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

h) Provisiones

Las provisiones se determinan descontando el flujo de efectivo que se espera desembolsar a futuro a la tasa de interés, antes de impuestos, que refleja la evaluación actual del mercado del valor del dinero en el tiempo y de los riesgos específicos de la obligación. Los cambios en el valor de la provisión por el efecto del paso del tiempo en el descuento se reconocen como costos financieros.

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

Las provisiones son reconocidas cuando:

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

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

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

i) Beneficios a los Empleados

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

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

j) Impuesto a las Ganancias e Impuestos Diferidos

■ Impuesto a la Renta

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

■ Impuesto a las Ganancias e Impuestos diferidos

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

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

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

■ Impuestos Diferidos

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

k) Reconocimiento de Ingresos, Gastos Operacionales y Financieros

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

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

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

Sólo se reconocen Ingresos Ordinarios derivados de la prestación de servicios cuando éstos pueden ser estimados con fiabilidad y en función del grado de realización de la prestación del servicio a la fecha del estado de situación financiera. Los gastos se reconocen cuando se produce la disminución de un activo o el incremento de un pasivo que se puede medir en forma fiable.

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

m) Arrendamientos

■ Cuando la Sociedad es el arrendatario - arrendamiento financiero

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

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

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

■ Cuando la Sociedad es el arrendador - arrendamiento operativo

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

Los bienes arrendados bajo régimen operativo, corresponden a terrenos y bienes raíces, la reconciliación de los pagos mínimos de arrendamiento operativo se presentación en Nota 13 e).

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

n) Efectivo y Equivalentes al Efectivo

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

o) Bases de Conversión

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

p) Segmentos

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