

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A.



MEMORIA ANUAL 2015

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A.

MEMORIA ANUAL

2015



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 2015	13
7.- Propiedades e Instalaciones	15
8.- Políticas de Gestión de Riesgos	16
9.- Planes de Inversión	20
10.- Propiedad y Acciones	22
11.- Dividendos	24
12.- Transacción de Acciones	24
13.- Administración y Personal	25
14.- Información sobre Hechos Esenciales o Relevantes	26
15.- Declaración de Responsabilidad	27
15.- Estados Financieros	29
16.- Análisis Razonado	83

Carta del Presidente

Señores Accionistas:

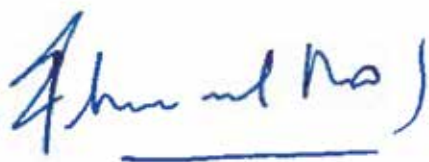
Como presidente del directorio de “Sociedad de Rentas Comerciales S.A.”, tengo el agrado de presentar la Memoria Anual y los Resultados Financieros correspondientes al ejercicio terminado al 31 de diciembre del año 2015.

Esta es la cuarta 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.

Tal como lo dijimos en la memoria anterior, después de la reorganización de pasivos y liquidación de activos inmobiliarios que no generaban EBITDA a la compañía efectuada en el año 2014, el año 2015 fue un año de consolidación para nuestra compañía, en donde hemos enfocado gran parte de nuestras energías en el desarrollo del proyecto de construcción de 2 edificios de departamentos más una placa comercial, ubicado en Av. Las Condes 12.911. Este proyecto ya se encuentra con permiso de edificación otorgado y esperamos poder comenzar su construcción dentro del tercer trimestre de este año con una puesta en marcha estimada para el cuarto trimestre del 2018. Esta construcción contempla 192 departamentos y una placa comercial de alrededor de 6.500 m2.

Estos proyectos sumados a nuestra estrategia activa de búsqueda de nuevas oportunidades, nos hace estar optimistas respecto al futuro, donde podremos desarrollar con todas nuestras potencialidades una oferta inmobiliaria moderna y acorde con los requerimientos de nuestros clientes.

Finalmente, aprovecho esta oportunidad para agradecer al directorio, a los ejecutivos y trabajadores de la compañía por el gran aporte y compromiso demostrado a lo largo del año, como así también a los asesores que nos han colaborado en las diversas áreas, permitiéndonos llegar a esta sólida posición. Lo cual nos refuerza 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.**

Audidores Externos: **PricewaterhouseCoopers, consultores, auditores y compañía 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**





ESTACION FF CC - LA SERENA

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.

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 mes de diciembre del año 2011, se fusiona con la Sociedad Inmobiliaria Vespucio S.A., absorbiendo a esta última.

En el año 2013, se materializa la inscripción de la compañía en la Superintendencia de Valores y Seguros. Esta inscripción se realizó con el objeto de poder emitir bonos de largo plazo para colocar en el mercado financiero local, y con ello, readecuar la estructura financiera de la compañía para enfrentar el desarrollo de proyectos en el mediano y largo plazo.

Actualmente, como se puede apreciar, el negocio inmobiliario está radicado en su totalidad en la empresa "Sociedad de Rentas Comerciales S.A.", la cual cuenta con 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 arriendan bienes inmuebles, las cuales se pueden clasificar según el uso de este en habitacionales, comerciales, industriales u 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 termina 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, Fondos de Inversión, Compañías de Seguros, Family Offices que administran propiedades de inversión, Empresas de Logística y Bodegajes, así como los operadores comerciales.

Cuadro con la participación de SRC en el mercado al 31 de diciembre del 2015

	Industria	Superficie Mercado (m2)	Superficie SRC (m2)
1	Locales Stand Alone	293.549 ⁽¹⁾	42.380
2	Parques Industriales	20.307.772	266.516 ⁽²⁾
3	Centros Comerciales	3.600.000	51.657

Fuentes:

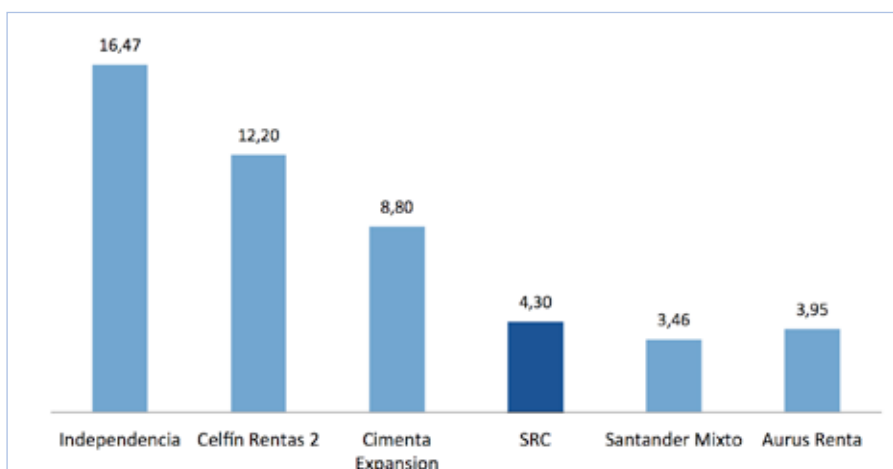
- GPS: Reporte Global de Mercado de Santiago Strip Center, 2 Semestre 2015
- GPS: Reporte de Mercado de Santiago Parques Industriales, 2 Semestre 2015
- Cushman&Wakefield: Marketbeat, Shopping Center Development Report Latin America, April 2014

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

Comparación de Activos Administrados por SRC v/s Principales Fondos Inmobiliarios en Chile



Fuente:

Elaboración propia en base a Fact Sheets de Fondos Inmobiliarios al 31.12.2015

Comparación de Portfolio SRC v/s Principales Fondos Inmobiliarios en Chile

FONDO	PORTAFOLIO				
	Oficinas	Comercial	Bodegas / Industrial	Habitacional	Otros
FONDO INDEPENDENCIA	47,0%	25,0%	16,0%	0,0%	12,0%
AURUS	75,0%	10,0%	12,0%	0,0%	3,0%
CIMENTA	29,0%	29,5%	22,3%	17,1%	2,1%
BTG RENTAS 2	45,0%	41,0%	14,0%	0,0%	0,0%
SANTANDER MIXTO	70,0%	25,0%	0,0%	1,0%	4,0%
SRC	0%	69,5%	30,5%	0%	0%

Fuente:

Elaboración propia en base a Fact Sheets de Fondos Inmobiliarios al 31.12.2015

6.- Actividades y Negocios 2015

Sociedad de Rentas Comerciales tiene en su portfolio **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 tiene contratos a largo plazo. Esto asegura flujos estables y a largo plazo, lo que sumado a uno bajos gastos de administración permite una fuerte generación de EBITDA.

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 147.432 m2 de construcción**.

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

En total son 16 propiedades arrendadas a distintos actores de la actividad comercial a escala nacional, la gran mayoría con contratos de largo plazo. Las ubicaciones van desde la ciudad de La Serena a Puerto Montt. Entre nuestros arrendatarios destacan Derco, Sodimac, Unimarc, Salcobrand, Poder Judicial y la Ilustre Municipalidad de La Serena por mencionar algunas.



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

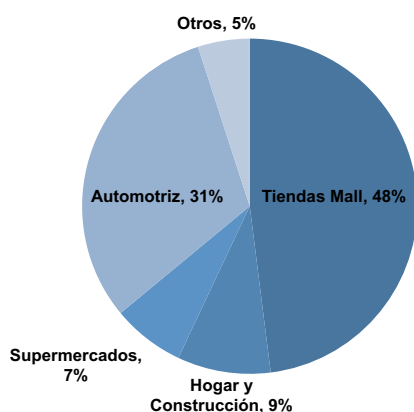
En este negocio, la Compañía participa a través de Mall Puerta del Mar ubicado en la ciudad de La Serena, a través de dos segmentos de negocios. El primero de ellos está enfocado en grandes compañías a nivel nacional, mientras que el segundo se enfoca a pequeños comerciantes locales. Dentro de las principales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



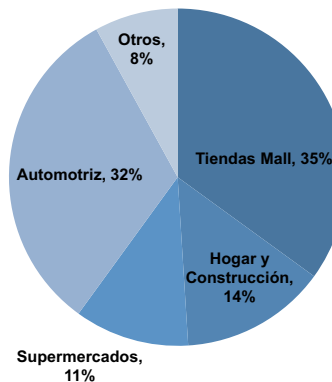
Cuadro con los principales arrendatarios de SRC 2015

SECTOR	ARRENDATARIO	CATEGORIA	CLASIFICACION DE RIESGO	CONTROLADOR	PORCENTAJE DE LOS INGRESOS(%)
Retail	Sodimac	Mejoramiento del Hogar	AA+/AA	Falabella	24,9%
	Lider	Supermercado	AA+/AA	Walmart	15,1%
	Unimarc	Supermercado	B/B-	Saieh	6,6%
	Jhonson	Tienda por Departamento	AA-/AA-	Cencosud	6,3%
	Casa & Ideas	Hogar	n/a	Russo	0,9%
Banca	Chuck e Cheese's	Restaurant y Entretenimier	n/a	Zabala	0,8%
	Banco de Chile	Institución Financiera	AAA/AAA	Luksic	0,5%
Automotriz	Derco	Importacion, Venta y Servicios Automotrices y Maquinaria	n/a	Del Rio	34,3%
Otros	Otros		n/a		10,6%
TOTAL					100,0%

PORCENTAJE DE PARTICIPACIÓN EN INGRESOS POR TIPO DE NEGOCIO



PORCENTAJE DE PARTICIPACIÓN EN SUPERFICIE POR TIPO DE NEGOCIO



Fuente:

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 propiedades distribuidas en siete regiones. De estas el 50% se encuentra ubicado la Región Metropolitana con arrendatarios como a Derco, Sodimac, Unimarc y Salcobrand. En La Serena cuenta con 3 propiedades, una arrendada a la Municipalidad de La Serena, otra a Sodimac y la tercera es el centro comercial Mall Puerta del Mar, el cual es operado directamente por la Compañía. Las 6 propiedades restantes son locales "stand alone" ubicados en Temuco, Valdivia, Puerto Montt, Talcahuano y Rancagua.

A finales del año 2015 SRC firmó una promesa de compraventa por 1.652 m² de oficinas, más 60 estacionamientos y 4 bodegas. Estos inmuebles serán entregados durante el año 2017. Se espera una rentabilidad de alrededor de 8% sobre UF, para esta inversión.

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	Sodimac	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	51.657
	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		585	585
TOTAL			506.060	147.432

Fuente:

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

8.- Políticas de gestión de riesgos

Administración de Riesgos Financieros

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

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

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

Jerarquías de valor razonable

Los instrumentos financieros registrados a valor razonable en el Estado de Situación Financiera, se clasifican de la siguiente forma, basado en la forma de obtención de su valor razonable:

Nivel 1 Valor razonable obtenido mediante referencia directa a precios cotizados, sin ajuste alguno.

Nivel 2 Valor razonable obtenido mediante la utilización de modelos de valorización aceptados en el mercado y basados en precios, distintos a los indicados en el nivel 1, que son observables directa o indirectamente a la fecha de medición (Precios ajustados).

Nivel 3 Valor razonable obtenido mediante modelos desarrollados internamente o metodologías que utilizan información que no son observables o muy poco líquidas.

Al cierre de cada período la Sociedad presenta la siguiente estructura de obtención del valor razonable de sus instrumentos financieros registrados a valor razonable en el Estado de Situación Financiera:

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015	Valor razonable registrado M\$	JERARQUÍA VALOR RAZONABLE		
		Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3
		M\$	M\$	M\$
Efectivo y equivalentes al efectivo	13.670.203	13.670.203	-	-
Otros activos financieros	7.734.651	7.734.651	-	-
Activos financieros a valor razonable	21.404.854	21.404.854	-	-
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014	Valor razonable registrado M\$	JERARQUÍA VALOR RAZONABLE		
		Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3
		M\$	M\$	M\$
Efectivo y equivalentes al efectivo	5.960.429	5.960.429	-	-
Activos financieros a valor razonable	5.960.429	5.960.429	-	-

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.

31.12.2015

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	-	-	-	-	-	-	25.629.090	25.629.090
Intereses	-	1.015.117	1.015.117	1.015.117	1.015.117	1.015.117	8.882.261	13.957.846
Totales	-	1.015.117	1.015.117	1.015.117	1.015.117	1.015.117	34.511.351	39.586.936

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	-	-	-	-	-	-	24.627.100	24.627.100
Intereses	-	975.430	975.430	975.430	975.430	975.430	9.510.438	14.387.589
Totales	-	975.430	975.430	975.430	975.430	975.430	34.137.538	39.014.689

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 2015 y 2014:

31.12.2015					
Clasificaciones	Grupo	Tipo	Contraparte	Exposición M\$	Exposición %
Negociación	Efectivo y equivalentes al efectivo	Depósitos a plazo	Bancos	672.400	3,02
Negociación	Efectivo y equivalentes al efectivo	Fondos Mutuos	Bancos	12.997.803	58,36
Negociación	Otros Activos Financieros	Otros Activos Financieros	Bancos	7.734.651	34,73
Préstamos y cuentas por cobrar	Efectivo y equivalentes al efectivo	Saldos en banco	Bancos	188.769	0,85
Préstamos y cuentas por cobrar	Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	Deudores comerciales	Ciente nacionales	400.236	1,80
Préstamos y cuentas por cobrar	Empresas Relacionadas	Cuentas por cobrar a entidades relacionadas	Cientes relacionados	277.618	1,25
Exposición Total				22.271.477	100,00

31.12.2014					
Clasificaciones	Grupo	Tipo	Contraparte	Exposición M\$	Exposición %
Negociación	Efectivo y equivalentes al efectivo	Depósitos a plazo	Bancos	4.286.797	22,53
Negociación	Efectivo y equivalentes al efectivo	Fondos Mutuos	Bancos	1.673.632	8,80
Negociación	Otros Activos Financieros	Otros Activos Financieros	Bancos	-	-
Préstamos y cuentas por cobrar	Efectivo y equivalentes al efectivo	Saldos en banco	Bancos	(48.850)	(0,26)
Préstamos y cuentas por cobrar	Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	Deudores comerciales	Ciente nacionales	12.837.352	67,48
Préstamos y cuentas por cobrar	Empresas Relacionadas	Cuentas por cobrar a entidades relacionadas	Cientes relacionados	274.464	1,44
Exposición Total				19.023.394	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 8, respectivamente, riesgo que no se evalúa como relevante para los estados financieros.

b) Efecto de garantías sobre las exposiciones:

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

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

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

Instrumento	Emisor	CLASIFICACION			
		Feller-Rate	Fitch Chile	Humphreys	ICR
BCI Fondos Mutuos Competitivo Alto Patrimonio	BCI Asset Management AGF S.A.	AAFM/M1*	AA+FM/M1		
Santander Fondos Mutuos Monetario Inversionista	Santander Asset Management AGF S.A.	AA+FM/M1*	AAAFM/M1		
Santander Fondos Mutuos Monetario Corporativa	Santander Asset Management AGF S.A.		AAAFM/M1		
FM Money Market - A	Penta AGF S.A.	AAFM/M1			
BBVA Corporativo - V	BBVA Asset Management AGF S.A.			AAFM/M1	AAFM/M1
BBVA Familia - Patrimonial	BBVA Asset Management AGF S.A.	No hay clasificaciones disponibles			
FM Corpbanca Mas Futuro - I	Corpbanca AGF S.A.	No hay clasificaciones disponibles			
FM Corpbanca Mas Valor - I	Corpbanca AGF S.A.	No hay clasificaciones disponibles			
FM BTG Money Market - A	BTG Pactual Chile AGF S.A.		AAFM/M1		AAFM/M1
DPR Estado	Banco Estado		AAA		AAA

(*) 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 2015 y 2014, el 100% de la deuda financiera de la Sociedad está pactada a una tasa de interés fija, 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

El objetivo de SRC es busca inversiones que maximicen el retorno a largo plazo, tanto por el potencial crecimiento en los contratos de arriendo como por la plusvalía que tendría el inmueble. Para lograr estos se buscan inmuebles en ubicaciones de alto potencial futuro dada su ubicación estratégica, o terrenos para desarrollos comerciales donde se pueda capturar valor en el tiempo.

Bajo estos conceptos SRC tiene proyectos en cartera que significarían aumentar la cantidad de Activos administrados para renta en UF 525.000 en los próximos 3 años, lo que implica un aumento de un 12,25% sobre el total de activos en cartera.

Edificio 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 1.804,18 m² y 4.630,19 m² de subterráneos que quedaría en poder de SRC para renta, vendiendo el saldo como departamentos. El proyecto tiene permiso de edificación otorgado el 8/3/2016, y se estima que será entregado el cuarto trimestre de 2018. Los ingresos por venta de departamentos serían del orden de UF 1.090.000 y la renta anual por la placa comercial sería de UF 23.400.



Oficinas Av. Alonso de Córdova, Comuna de Vitacura

Promesa de compra venta por 3 pisos de oficinas, con una superficie total de 1.652 m², con 60 estacionamientos y 4 bodegas. La fecha de entrega se estima para el primer semestre de 2017 y la renta anual esperada es de UF 12.650.



Locales Autoplanet

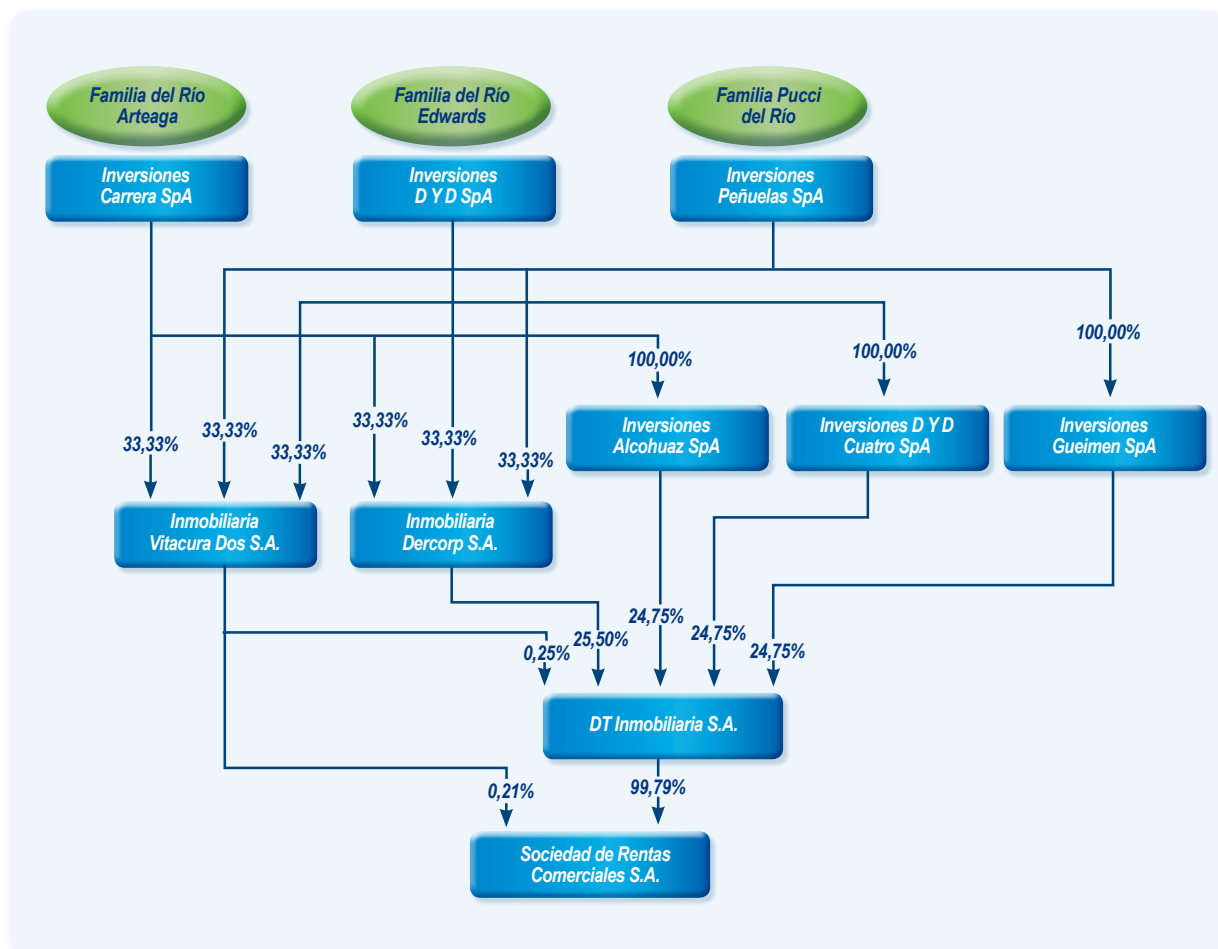
Se está gestionando la compra de 3 locales con arriendo de la cadena de venta de repuestos Autoplanet. Los locales se encuentran en Av. Pajaritos – Maipú, Gran Avenida – El Bosque y Av. Vicuña Mackenna – La Florida. Estos locales sumarian 5.047 m² de terreno y 1.566.6 m² de construcción, además de generar una renta anual de UF 5.790.



10.- Propiedad y acciones

Al 31 de diciembre de 2015, 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.
- Inmobiliaria Vitacura Dos S.A., RUT 76.513.561-3, que tiene 19.127 acciones correspondiente al 0,21 % de la sociedad.

Durante el año 2015 se modificó la propiedad de Sociedad de Rentas Comerciales S.A., debido a la división que se hizo de Vitacura Dos S.A., constituyéndose una nueva sociedad anónima cerrada Inmobiliaria Vitacura Dos S.A., quien paso a tener la participación que tenía la citada empresa, esto es, 19.127 acciones correspondientes al 0,21% de la sociedad.

Ambas sociedades continúan siendo controladas por: Juan Pablo del Río Goudie y familia a través de las sociedades Inversiones D y D Cuatro SpA e Inversiones D y D SpA; Felipe del Río Goudie y familia a través de las sociedades Inversiones Alcohuez SpA e Inversiones Carrera SpA; y Carolina del Río Goudie y familia a través de las sociedades Inversiones Gueimen SpA e Inversiones Peñuelas SpA. 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 un 4,25%
 Luis Felipe Del Río Arteaga, RUT: 13.234.925-8, con un 3,11%
 Andrés Antonio Del Río Arteaga, RUT 14.118.360-5, con un 3,11%
 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 1,49%
 Elisa Del Río Edwards, RUT: 12.628.617-1, con un 3,08%
 Diego Del Río Edwards, RUT: 13.234.004-8, con un 3,08%
 Ana Del Río Edwards, RUT: 13.435.488-7, con un 3,08%
 Pedro José Del Río Edwards, RUT: 15.382.612-9, con un 3,08%
 Sara Del Río Edwards, RUT: 15.641.769-6, con un 3,08%
 Paula Del Río Edwards, RUT: 16.371.405-1, con un 3,08%

11.- Dividendos

a) *Política de dividendos*

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

b) *Utilidad distribuible*

La utilidad distribuible del año 2015 alcanzó la suma de M\$ 3.121.329.

c) *Reparto de dividendos.*

La Sociedad no ha acordado entregar dividendos al 31 de diciembre de 2015.

12.- Transacción de Acciones

a) *Accionistas Mayoritarios:*

Durante el ejercicio del año 2015 se modificó la propiedad de las acciones de la Compañía, producto de la división que se hizo de uno de sus socios, Vitacura Dos S.A constituyéndose una nueva sociedad anónima cerrada Inmobiliaria Vitacura Dos S.A., quien paso a tener la participación que tenía la citada empresa, esto es, 19.127 acciones correspondientes al 0,21% de la sociedad. De esta forma la participación accionaria de la sociedad al 31 de diciembre de 2015 es la siguiente:

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

b) *Presidente, Directores y Gerentes:*

Durante el ejercicio 2015, 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 2015 no hubo comentarios o proposiciones de los accionistas.

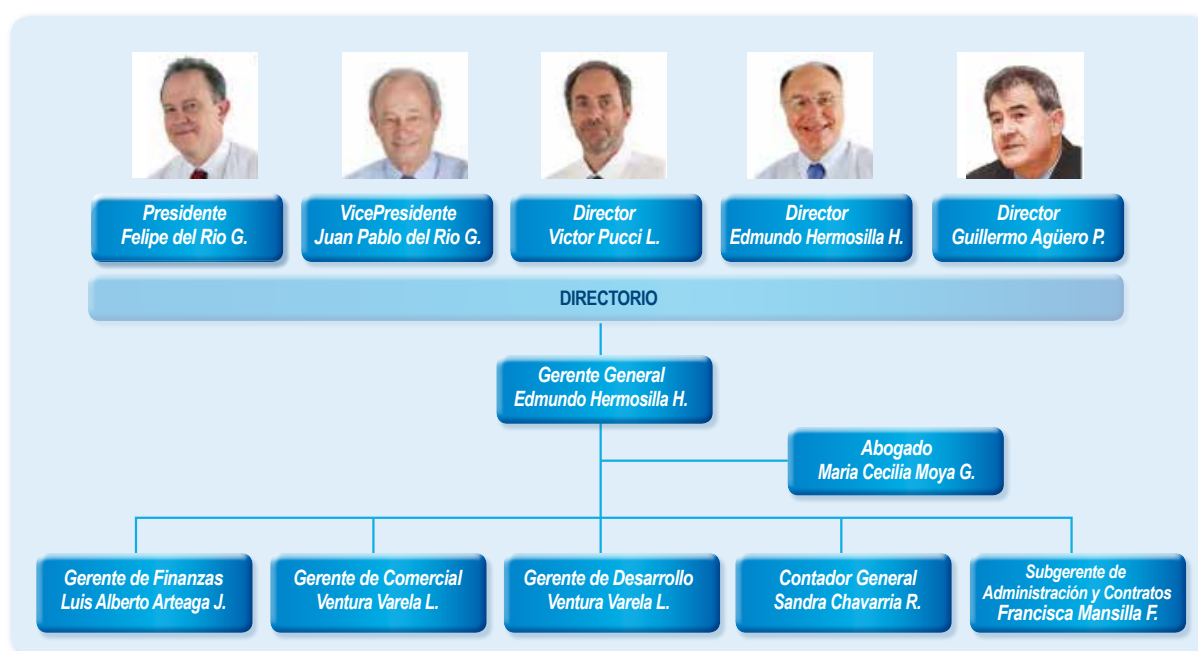
13.- Administración y Personal

La administración de la Compañía corresponde a su Directorio, el cual delega autoridad en el Gerente General Edmundo Hermosilla Hermosilla, quien a la vez delega 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.

c) Personal:

Al 31 de diciembre del 2015, la compañía registra un total de 27 trabajadores, que se dividen de la siguiente manera: 6 gerentes y ejecutivos principales, 10 profesionales y técnicos y 11 administrativos.

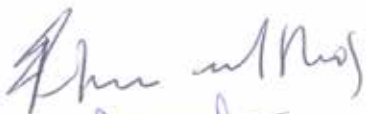
14.- Información sobre Hechos Esenciales o Relevantes

Durante el ejercicio 2015, Sociedad de Rentas Comerciales S.A., envió a la Superintendencia de Valores y Seguros los siguientes hechos esenciales o relevantes:

- El Directorio de Sociedad de Rentas Comerciales S.A., en su sesión celebrada el 30 de marzo 2015, acordó convocar a Junta Ordinaria de Accionistas para el día jueves 30 de abril de 2015, a las 17:00 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 2014;
 2. Distribución de Utilidades;
 3. Designación de Auditores Externos;
 4. Designación del periódico oficial;
 5. Información sobre operaciones con partes relacionadas;
 6. Remuneración del Directorio;
 7. Firma del Acta
 8. Otras materias propias de las Juntas Ordinarias de Accionistas.
- Con fecha 14 de Agosto de 2015 se informa a esta Superintendencia, que en Junta Ordinaria de Accionistas de fecha 30 de Abril de 2015, por unanimidad de sus accionistas con derecho a voto, se aprobó la delegación en el directorio de la Compañía, la elección de la empresa de auditoria externa para el periodo 2015. Conforme a lo anterior en el directorio de fecha 25 de mayo de 2015, de las 3 empresas auditoras que se presentaron a la licitación de la auditoria externa, se aprobó el nombramiento de la firma de auditores PricewaterhouseCoopers, para que realice la auditoria de la Sociedad para el período antes referido, el que podrá ser renovado para los años siguientes según lo determine la Junta Ordinaria de Accionistas.

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 2015 de la Sociedad de Rentas Comerciales S.A., incluyendo los Estados Financieros al 31 de diciembre de 2015 y notas explicativas que forman parte integral de ellos, son expresión fiel a la verdad, por lo que asumimos la responsabilidad legal correspondiente.

NOMBRE	CARGO	C.IDENTIDAD	FIRMA
Felipe del Río Goudie	Presidente	5.851.869-7	
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

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A.

MEMORIA ANUAL

2015

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A.

ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015

CONTENIDO

Informe del auditor independiente
Estado de situación financiera clasificado
Estado de resultados por función
Estado de resultados integral
Estado de flujos de efectivo
Estado de cambios en el patrimonio
Notas a los estados financieros
M\$ - Miles de pesos chilenos

Informe del auditor independiente



INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

Santiago, 7 de marzo de 2016

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

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 2015 y los correspondientes estados de resultados, de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha y las correspondientes notas a los estados financieros.

Responsabilidad de la Administración por los estados financieros

La Administración es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con las instrucciones y normas de preparación y presentación de información financiera emitidas por la Superintendencia de Valores y Seguros, descritas en Nota 2 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 de que los estados financieros están exentos de representaciones incorrectas significativas.

Una auditoría comprende efectuar procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los montos y revelaciones en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de representaciones incorrectas significativas de los estados financieros ya sea debido a fraude o error. Al efectuar estas evaluaciones de los riesgos, el auditor considera el control interno pertinente para la preparación y presentación razonable de los estados financieros de la entidad con el objeto de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero sin el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la entidad. En consecuencia, no expresamos tal 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.



Santiago, 7 de marzo de 2016
Sociedad de Rentas Comerciales S.A.

2

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

Opinión

En nuestra opinión, los mencionados estados financieros presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera de Sociedad de Rentas Comerciales S.A. al 31 de diciembre de 2015, los resultados de sus operaciones y los flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha de acuerdo con las instrucciones y normas de preparación y presentación de información financiera emitidas por la Superintendencia de Valores y Seguros, descritas en Nota 2.

Base de contabilización

Tal como se describe en Nota 2 a los estados financieros, en virtud de sus atribuciones la Superintendencia de Valores y Seguros con fecha 17 de octubre de 2014 emitió el Oficio Circular N° 856 instruyendo a las entidades fiscalizadas registrar contra patrimonio las diferencias en activos y pasivos por impuestos diferidos que se produzcan como efecto directo del incremento en la tasa de impuestos de primera categoría introducido por la Ley 20.780. Con este hecho se originó un cambio en el marco de preparación y presentación de información financiera aplicado hasta esa fecha, el cual correspondía a las Normas Internacionales de Información Financiera.

Si bien los estados de resultados, de resultados integrales y los correspondientes estados de cambios en el patrimonio por el año terminado al 31 de diciembre de 2015 y 2014 fueron preparados sobre las mismas bases de contabilización, en lo referido a los registros de diferencias de activos y pasivos por concepto de impuestos diferidos, no son comparativos de acuerdo a lo explicado en el párrafo anterior. Los efectos que el referido cambio de marco contable generó sobre las cifras del año 2014, que se presentan para efectos comparativos, se explican en Nota 11. Nuestra opinión no se modifica respecto de este asunto.

Énfasis en un asunto

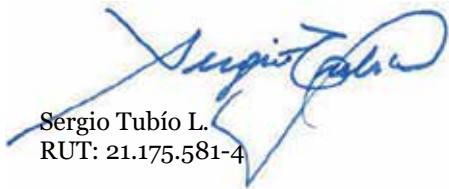
Tal como se indica en Nota 1 a los estados financieros, la Sociedad mantiene concentración de ingresos con las Sociedades relacionadas Derco S.A., Dercocenter S.A. y Sodimac S.A., lo que representa el 59,85% de sus ingresos al 31 de diciembre de 2015.



Santiago, 7 de marzo de 2016
Sociedad de Rentas Comerciales S.A.
3

Otros asuntos

Los estados financieros de Sociedad de Rentas Comerciales S.A. por el año terminado al 31 de diciembre de 2014 fueron auditados por otros auditores, quienes emitieron una opinión sin salvedades sobre los mismos en su informe de fecha 2 de marzo de 2015, incluyendo 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 57,08% de los ingresos al 31 de diciembre de 2014.



Sergio Tubío L.
RUT: 21.175.581-4

A stylized, cursive signature in blue ink that reads "PricewaterhouseCoopers".

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A.

ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015 Y DE 2014 Y
POR LOS AÑOS TERMINADOS EN ESTAS FECHAS

(con el Informe de los Auditores Independientes)

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A.

Contenido

Estados de Situación Financiera.....	37
Estados de Resultados Integrales por Función.....	38
Estados de Cambios en el Patrimonio.....	39
Estados de Flujos de Efectivo.....	40
Notas a los Estados Financieros.....	41

M\$: Cifras expresadas en miles de pesos chilenos

UF : Cifras expresadas en unidades de fomento

Estados de Situación Financiera al 31 de diciembre de 2015 y 2014

ACTIVOS	Nota	31.12.2015 M\$	31.12.2014 M\$
ACTIVOS CORRIENTES			
Efectivo y equivalentes al efectivo	6	13.858.972	5.911.579
Otros activos financieros, corrientes	7	7.734.651	-
Otros activos no financieros, corrientes	12	5.101	2.636
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes	8	400.236	12.837.352
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, corrientes	9	277.618	274.464
Activos por Impuestos Corrientes	11	982.548	-
Total activos corrientes		23.259.126	19.026.031
ACTIVOS NO CORRIENTES			
Otros activos no financieros, no corrientes	12	62.444	46.069
Propiedades, planta y equipos, neto	13	1.179.000	348.479
Propiedades de inversión	14	87.028.621	88.138.372
Total activos no corrientes		88.270.065	88.532.920
TOTAL ACTIVOS		111.529.191	107.558.951

PATRIMONIO NETO Y PASIVOS	Nota	31.12.2015 M\$	31.12.2014 M\$
PASIVOS CORRIENTES			
Otros pasivos financieros, corrientes	15	1.327.002	146.102
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	16	146.571	130.593
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, corrientes	9	70.969	101.926
Pasivos por impuestos corrientes	11	154.979	1.313.365
Otros pasivos no financieros corrientes	17	686.088	651.513
Total pasivos corrientes		2.385.609	2.343.499
PASIVOS NO CORRIENTES			
Otros pasivos financieros, no corrientes	15	24.831.585	23.827.332
Pasivos por impuestos diferidos	11	5.511.278	5.720.334
Otros pasivos no financieros, no corrientes	17	76.695	65.091
Total pasivos no corrientes		30.419.558	29.612.757
TOTAL PASIVOS		32.805.167	31.956.256
PATRIMONIO			
Capital emitido	18	37.943.617	37.943.617
Ganancias acumuladas		40.780.407	37.659.078
Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora		78.724.024	75.602.695
Total patrimonio		78.724.024	75.602.695
TOTAL DE PATRIMONIO Y PASIVOS		111.529.191	107.558.951

Las notas adjuntas desde la N° 1 a la N° 31 forman parte integral de estos estados financieros.

Estados de Resultados Integrales por Función por los períodos terminados al 31 de diciembre de 2015 y 2014

ESTADO DE RESULTADOS	Nota	01.01.2015 31.12.2015 M\$	01.01.2014 31.12.2014 M\$
Estado de resultados por función			
Ingresos de actividades ordinarias	21	8.293.604	21.256.910
Costos de ventas	21	(2.495.597)	(9.860.018)
Ganancia bruta		5.798.007	11.396.892
Gastos de administración	22	(1.064.424)	(929.618)
Ingresos financieros	26	848.332	319.100
Costos financieros	23	(960.423)	(1.181.131)
Otros Ingresos		5.319	-
Otros gastos, por función	24	(227.270)	(46.126)
Resultado por unidades de reajuste	25	(1.042.569)	(1.431.600)
Ganancia, antes de impuestos		3.356.972	8.127.517
(Gasto) Beneficio por impuestos a las ganancias	11	(235.643)	(1.325.640)
Ganancia del ejercicio		3.121.329	6.801.877
Ganancia, atribuible a los propietarios de la controladora	19	3.121.329	6.801.877
GANANCIA DEL EJERCICIO		3.121.329	6.801.877

Estados de Resultados Integrales por los períodos terminados al 31 de diciembre de 2015 y 2014

ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES	Nota	01.01.2015 31.12.2015 M\$	01.01.2014 31.12.2014 M\$
Ganancia del ejercicio	19	3.121.329	6.801.877
Componentes de otros resultados integrales antes de impuestos		-	-
Otro resultado integral antes de impuestos		-	-
Otro resultado integral		-	-
Resultado integral total		3.121.329	6.801.877
Ganancias por acción		-	-
Ganancia básica por acción		-	-
Ganancia básica por acción de operaciones continuadas	19	346,81	755,76
Ganancia básica por acción de operaciones discontinuadas		-	-
Ganancia por acción básica		346,81	755,76
Ganancia diluida por acción		-	-
Ganancias diluida por acción de operaciones continuadas		346,81	755,76
Ganancias diluida por acción de operaciones discontinuadas		-	-
GANANCIA DILUIDA POR ACCION		346,81	755,76

Las notas adjuntas desde la N° 1 a la N° 31 forman parte integral de estos estados financieros.

Estados de Cambios en el Patrimonio por los períodos terminados al 31 de diciembre de 2015 y 2014

31 de Diciembre de 2015	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 2015	18	37.943.617	37.659.078	75.602.695	75.602.695
Cambios en patrimonio					
Ganancia del ejercicio		-	3.121.329	3.121.329	3.121.329
Incremento (decremento) por transferencia y otros					
Total cambios en patrimonio		-	3.121.329	3.121.329	3.121.329
Saldo final al 31 de Diciembre de 2015	18	37.943.617	40.780.407	78.724.024	78.724.024

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		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					
Dividendos		-	(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	18	37.943.617	37.659.078	75.602.695	75.602.695

Estados de Flujos de Efectivo Directo por los períodos terminados al 31 de diciembre de 2015 y 2014

ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO DIRECTO	Nota	01.01.2015 31.12.2015 M\$	01.01.2014 31.12.2014 M\$
FLUJO ORIGINADO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN			
Recaudación de deudores por ventas		22.473.338	8.902.206
Pagos a proveedores y personal		(1.942.154)	(9.376.612)
IVA y otros similares pagados		(3.391.860)	(216.518)
Flujo neto positivo originado por actividades de operación		17.139.324	(690.924)
FLUJO ORIGINADO POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
Adiciones de Propiedades, planta, equipos y propiedades de inversión	13 y 14	(1.446.543)	(309.531)
Ventas y Bajas de Propiedades, planta, equipos y propiedades de inversión	13 y 14	187.211	7.640.782
Inv. Instrumentos Financieros		(7.800.077)	-
Prestamos Otorgados a entidades relacionadas		(7.200.000)	-
Rec. Prestamos otorgados a entidades relacionadas		7.221.672	-
Intereses y reajustes ganados		848.333	319.100
Flujo neto positivo originado por actividades de inversión		(8.189.404)	7.650.351
FLUJO ORIGINADO POR ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO			
Obtención de préstamos de entidades relacionadas	10	32.274	3.333.349
Reparto de dividendos		-	(1.193.641)
Pago de Arrendamiento financiero		-	(131.492)
Pago de Obligaciones bancarias		-	(3.161.478)
Intereses y reajustes pagados por Prestamos		-	(168.817)
Pago Obligaciones por Títulos de Deuda		(1.002.485)	(956.556)
Pagos de préstamos de entidades relacionadas	10	(32.316)	(3.337.923)
Flujo neto negativo originado por actividades de financiamiento		(1.002.527)	(5.616.558)
Variación neta del efectivo y efectivo equivalente durante el ejercicio		7.947.393	1.342.869
Saldo inicial de efectivo y efectivo equivalente		5.911.579	4.568.710
Saldo final de efectivo y efectivo equivalente		13.858.972	5.911.579

Notas

NOTA 1 - Información general de la sociedad	42
NOTA 2 - Bases de presentación de los Estados Financieros	42
NOTA 3 - Pronunciamientos Contables	45
NOTA 4 - Políticas contables significativas	46
NOTA 5 - Información financiera por segmento	54
NOTA 6 - Efectivo y equivalentes al efectivo	54
NOTA 7- Otros Activos Financieros Corrientes	56
NOTA 8 - Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	56
NOTA 9 - Cuentas por cobrar y pagar a entidades relacionadas	58
NOTA 10 - Transacciones con entidades relacionadas más significativas	59
NOTA 11 - Impuesto a las ganancias e impuestos diferidos	60
NOTA 12 - Otros activos no financieros corrientes y no corrientes	62
NOTA 13 - Propiedades, planta y equipos	63
NOTA 14 - Propiedades de inversión	65
NOTA 15 - Otros pasivos financieros	69
NOTA 16 - Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	70
NOTA 17 - Otros pasivos no financieros corrientes y no corrientes	71
NOTA 18 - Patrimonio	71
NOTA 19 - Ganancia por acción	72
NOTA 20 - Activos y pasivos financieros	73
NOTA 21 - Ingresos y Costos	74
NOTA 22 - Gastos de administración y ventas	74
NOTA 23 - Costos financieros	75
NOTA 24 - Otros Gastos, por Función	75
NOTA 25 - Resultados con unidades reajustables	75
NOTA 26 - Ingresos financieros	75
NOTA 27 - Medio ambiente	76
NOTA 28 - Políticas de gestión de riesgos	76
NOTA 29 - Cauciones obtenidas de terceros	80
NOTA 30 - Contingencias y restricciones	80
NOTA 31 - Hechos posteriores	81

NOTA 1 - Información general de la sociedad

Sociedad de Rentas Comerciales S.A. (la "Sociedad") con Rut 77.072.500-3, es la continuadora de Inmobiliaria La Serena Ltda. esta 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 2015 y 2014 la composición accionaria de Sociedad de Rentas Comerciales S.A., es la siguiente:

PROPIEDAD Y CONTROL	N° de Acciones	Participación total
DT Inmobiliaria S.A.	8.980.873	99,79%
Inmobiliaria Vitacura Dos S.A.	19.127	0,21%
TOTALES	9.000.000	100%

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 59,85% y 57,08% al 31 de diciembre de 2015 y 2014, 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 2015 y 2014
- Estados de Resultados Integrales por los años terminados al 31 de diciembre de 2015 y 2014
- Estados de Cambios en el Patrimonio neto por los años terminados al 31 de diciembre de 2015 y 2014
- Estados de Flujos de Efectivo directo por los años terminados al 31 de diciembre de 2015 y 2014

b) Bases de Preparación de los Estados Financieros

Los presentes estados financieros de Sociedad de Rentas Comerciales S.A. corresponden a los años terminados al 31 de septiembre de 2015 y 2014 y han sido preparados de acuerdo con Normas e Instrucciones impartidas por la Superintendencia de Valores y Seguros ("SVS"), las cuales, excepto por lo dispuesto por su Oficio Circular N° 856, según se detalla en el párrafo siguiente, son consistentes con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el International Accounting Standards Board ("IASB") y la Norma Internacional de Contabilidad N°34 (NIC 34) incorporada a las mismas.

Con fecha 26 de septiembre de 2014 se promulgó la ley 20.780, publicada el 29 de septiembre de 2014, la cual introduce modificaciones al sistema tributario en Chile en lo referente al impuesto a la renta, entre otras materias. En relación con dicha Ley, el 17 de octubre de 2014 la SVS emitió el Oficio Circular N° 856, en el cual dispuso que la actualización de los activos y pasivos por impuestos a la renta diferidos que se producen como efecto directo del incremento en la tasa de impuestos de primera categoría introducido por la Ley 20.780 (Reforma Tributaria) se realizarán contra patrimonio y no como indica la NIC 12. En Notas 4 k) y 11 se detallan los criterios empleados e impactos relacionados con el registro de los efectos derivados de la reforma y la aplicación del Oficio Circular citado.

Los estados financieros se han preparado bajo el criterio del costo histórico, aunque modificado por la valoración a valor justo de ciertos instrumentos financieros.

La preparación de los estados financieros conforme a lo descrito precedentemente, requiere el uso de ciertas estimaciones contables críticas. También exige a la Administración que ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables de la Sociedad. En la Nota 4, se revelan las áreas que implican un mayor grado de juicio o complejidad o las áreas donde las hipótesis y estimaciones son significativas para los estados financieros.

Con el objeto de facilitar la comparación, se han realizado algunas reclasificaciones menores a los estados financieros correspondientes al ejercicio.

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 07 de marzo de 2016.

e) Uso de estimaciones y juicios

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

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

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

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

f) Clasificación de saldos en corrientes y no corrientes

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

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

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

g) Compensación de saldos y transacciones

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

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

h) Estados de flujos de efectivo

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

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

NOTA 3 – Pronunciamientos Contables

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

Normas obligatorias por primera vez para los ejercicios iniciados el 1 de enero 2015		Fecha de aplicación obligatoria
NIC 19	Beneficios a los empleados - Contribuciones de empleados	1 de enero de 2015
NIIF 2	Pagos basados en acciones - Condiciones para la Consolidación de la concesión y Condiciones de Mercado	1 de enero de 2015
NIIF 3	Combinaciones de negocios - Clasificación y Medición	1 de enero de 2015
NIIF 8	Segmentos de Operación - Revelación y Conciliación Activos del segmento vs Activos entidad	1 de enero de 2015
NIIF 13	Medición del valor razonable - No se elimina la medición a los importes nominales	1 de enero de 2015
NIC 16 y NIC 38	Propiedad, Planta y Equipo, y NIC 38, Activos Intangibles: Propiedad Tratamiento del valor bruto en libros y Depreciación acumulada bajo el Modelo de revaluación	1 de enero de 2015
NIC 24	Información a revelar sobre partes relacionadas	1 de enero de 2015
Enmiendas y Mejoras		Fecha de aplicación obligatoria
NIIF 1	Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera	1 de enero de 2015
NIIF 3	Combinaciones de negocios , aclara la no aplicabilidad a la formación de acuerdos conjuntos de la NIF11	1 de enero de 2015
NIIF 13	Medición del valor razonable, aclara la excepción de cartera en la NIIF 13	1 de enero de 2015
NIC 40	Propiedades de Inversión, aclaración sobre la NIC 40 y la NIIF 30	1 de enero de 2015
Normas e interpretaciones no vigentes para el ejercicio iniciado el 1 de enero de 2015		Fecha de aplicación obligatoria
NIIF 9	Instrumentos Financieros: Clasificación y Medición	1 de enero de 2018
NIIF 15	Ingresos de Contratos con Clientes	1 de enero de 2018
NIIF 14	Cuentas Regulatorias Diferidas	1 de enero de 2016
NIIF 16	Arrendamientos - Reconocimiento, medición, presentación y revelación	1 de enero de 2019
Enmiendas y Mejoras		Fecha de aplicación obligatoria
NIIF 11	Acuerdos Conjuntos: Contabilización de Adquisiciones de Participaciones en Operaciones Conjuntas	1 de enero de 2016
NIC 16 y NIC 38	Propiedad, Planta y Equipo, y NIC 38, Activos Intangibles: Aclaración de los métodos aceptables de Depreciación y Amortización.	1 de enero de 2016
NIC 16 y NIC 41	Propiedad, Planta y Equipo, y NIC 41, Agricultura. Plantas Portadoras, define el concepto y establece que las mismas deben contabilizarse como propiedad, planta y equipo.	1 de enero de 2016
NIC 27	Estados Financieros Separados, sobre el metodo de Participación en el reconocimiento de inversiones.	1 de enero de 2016
NIIF 10 y NIC 28	Estados Financieros Consolidados, y NIC 28, Inversiones en Asociadas y Negocios Conjuntos: Entidades de Inversión en el reconocimiento de una ganancia o una perdida completa o parcial.	1 de enero de 2016
NIIF 10 y NIC 28	Estados Financieros Consolidados, y NIC 28, Inversiones en Asociadas y Negocios Conjuntos: Sobre la Aplicación de la excepción de consolidación para entidades de inversión y sus subsidiarias.	1 de enero de 2016
NIC 1	Presentación de Estados Financieros, la enmienda clarifica la guía de aplicación de la NIC 1	1 de enero de 2016
NIIF 5	Activos no corrientes mantenidos para la venta y operaciones interrumpidas	1 de enero de 2016
NIIF 7	Instrumentos Financieros: Información a revelar	1 de enero de 2016
NIC 19	Beneficios a los empleados	1 de enero de 2016
NIC 34	Información Financiera Intermedia	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, sin embargo se encuentra evaluando el impacto de las nuevas normas NIIF 16, NIIF 15 y NIIF 9.

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 2015, 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 2015 y 2014, los tipos de cambio de las monedas son los siguientes:

	31.12.2015	31.12.2014
Unidad de Fomento	25.629,09	24.627,10

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.

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

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, la Sociedad tiene pasivos medidos a costo amortizado que se detallan en Nota 15.

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

Valor razonable de un activo o pasivo en una fecha dada, es el monto por el cual dicho activo podría ser intercambiado y, en el caso de un 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 31 de diciembre de 2015 y 2014, 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 2015 y 2014, la Sociedad presenta activos financieros a valor razonable con cambios en resultado detallado en Nota 6 y 7.

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

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

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

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, la Sociedad tiene cuentas comerciales por cobrar y cuentas por cobrar a empresas relacionadas que se presentan en Notas 8 y 9, respectivamente.

■ **Préstamos que devengan intereses**

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

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014 esta obligación se encuentra extinguida.

■ **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 2015 y 2014, la Sociedad tiene cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar que se presentan en Nota 16.

e) **Deterioro de Activos Financieros**

Un activo financiero es evaluado en cada fecha de presentación para determinar si existe evidencia objetiva de deterioro. Un activo financiero está deteriorado si existe evidencia objetiva que uno o más eventos han tenido un 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 rubro 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 reversada 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 2015 y 2014, el movimiento de deterioro en los clientes y cuentas por cobrar se presenta en Nota 8 e).

f) Deterioro de Activos no Financieros

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

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

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

Anualmente 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 2015 y 2014, la Sociedad no ha reconocido Activos no financieros con deterioro.

g) Propiedades, Planta 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.

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:

Tipos de Bienes	Vida Útil estimada aproximada
Terrenos	Indefinida
Edificios	entre 70 a 100 años

i) 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.

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 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.

k) 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.

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 2015 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.

I) Reconocimiento de Ingresos, Gastos Operacionales y Financieros

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

Los Ingresos Ordinarios incluyen el valor razonable de las contraprestaciones recibidas o a recibir por la venta de bienes y servicios en el curso ordinario de las actividades de la Sociedad. Los ingresos ordinarios se presentan netos del impuesto sobre el valor agregado, devoluciones, rebajas y descuentos. Adicionalmente, la Sociedad recibe Ingresos percibidos por adelantado correspondientes a arriendos, los cuales se presentan en el pasivo. Sólo se reconocen Ingresos Ordinarios derivados de la prestación de servicios cuando éstos pueden ser estimados con fiabilidad y en función del grado de realización de la prestación del servicio a la fecha del estado de situación financiera.

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

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

m) Arrendamientos

1) 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.

2) Cuando la Sociedad es el arrendador - arrendamiento operativo

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

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

Adicionalmente la Sociedad mantiene contratos de subarrendamiento, los que se clasifican bajo régimen operativo, corresponden a terrenos y bienes raíces, conforme a lo indicado en Nota 14 d), 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 2015 y 2014.

p) Segmentos

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

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

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

- Compraventa y Explotación de bienes raíces

q) 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 Sociedad no ha acordado entregar dividendos al 31 de diciembre de 2015. 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.

r) Ganancia por Acción

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

NOTA 5 – Información financiera por segmento

La Sociedad posee el giro de inmobiliaria, es decir la compraventa y explotación de bienes raíces constituyendo esta generación de ingresos, como único segmento de operación. De acuerdo a la NIIF 8 párrafo 32 la Sociedad no tiene información sobre productos, y sus ingresos provienen sólo de clientes nacionales, en referencia al párrafo 34 de la misma NIIF, no existen clientes externos que representen el 10 por ciento o más de sus ingresos.

INFORMACION POR SEGMENTOS		
Información General sobre Estados de Resultados	31.12.2015 M\$	31.12.2014 M\$
Ingresos de actividades ordinarias	8.293.604	21.256.910
Costos de ventas	(2.495.597)	(9.860.018)
Ganancia bruta	5.798.007	11.396.892
Gastos de administración	(1.064.424)	(929.618)
Ingresos financieros	848.332	319.100
Costos financieros	(960.423)	(1.181.131)
Otros Ingresos	5.319	-
Otros gastos, por función	(227.270)	(46.126)
Resultado por unidades de reajuste	(1.042.569)	(1.431.600)
Ganancia, antes de impuestos	3.356.972	8.127.517
Beneficio (gasto) por impuestos a las ganancias	(235.643)	(1.325.640)
Ganancia	3.121.329	6.801.877
Información General sobre Estados Financieros	31.12.2015 M\$	31.12.2014 M\$
Activos corrientes totales	23.259.126	19.026.031
Activos no corrientes totales	88.270.065	88.532.920
Total Activos	111.529.191	107.558.951
Pasivos corrientes totales	2.385.609	2.343.499
Pasivos no corrientes totales	30.419.558	29.612.757
Total Pasivos	32.805.167	31.956.256
Total patrimonio	78.724.024	75.602.695
Total Patrimonio	78.724.024	75.602.695
Total de Patrimonio y Pasivos	111.529.191	107.558.951

NOTA 6 – Efectivo y equivalentes al efectivo

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

EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFFECTIVO	31.12.2015 M\$	31.12.2014 M\$
Bancos (a)	188.769	(48.850)
Depósito a Plazo (b)	672.400	4.286.797
Fondos Mutuos (c)	12.997.803	1.673.632
Total Efectivo y Equivalentes al Efectivo	13.858.972	5.911.579

a) Bancos

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

BANCOS	31.12.2015 M\$	31.12.2014 M\$
Banco de Chile	54.596	(55.240)
Banco Santander	129.695	4.794
Banco Estado	4.478	1.596
Total	188.769	(48.850)

b) Depósito a Plazo

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

DEPOSITO A PLAZO	31.12.2015 M\$	31.12.2014 M\$
Banco Santander	-	2.858.874
Banco Penta	-	1.427.923
Banco Estado	672.400	-
Total	672.400	4.286.797

c) Fondos Mutuos

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

FONDOS MUTUOS	Nº cuotas	Valor Cuota \$	Saldo M\$
Al 31 de diciembre de 2015			
BBVA Corporativo	6.680,0700	2.317,3622	15.480
BCI Fondos Mutuos Competitivo Alto Patrimonio	17.748,3554	12.991,6020	230.580
FOL Agencia de Valores Spa - BBVA	1.784.647,9130	1.324,8384	2.364.370
FOL Agencia de Valores Spa - Corp Mas Futuro	1.208.397,0137	1.510,5801	1.825.380
FOL Agencia de Valores Spa - Corp Mas Valor	873.138,4244	1.238,0991	1.081.032
Santander Fondos Mutuos Monetario Inversionista	2.343,6233	42.764,1960	100.223
Santander Fondos Mutuos Monetario Corporativa	5.500.689,5286	1.282,1352	7.052.628
Santander Private Banking	1.842,8200	41.773,8500	76.982
FM Penta Money Market	103.851,6212	1.446,9333	150.267
BTG Pactual	60.858,5645	1.657,3094	100.861
Total			12.997.803
Al 31 de diciembre de 2014			
Banchile Fondos Mutuos Liquidez Full	739.704,8415	1.233,2457	912.238
Santander Fondo Mutuos Capital Efectivo	674.243,5110	1.129,2562	761.394
Total			1.673.632

NOTA 7 - Otros Activos Financieros Corrientes

En esta categoría se clasifican los siguientes activos financieros, correspondientes a Inversiones en Instrumentos Financieros con un plazo mayor a 90 días y Administrados por Santander Private Banking:

Otros Activos Financieros Corrientes	31.12.2015 M\$	31.12.2014 M\$
Depósito a Plazo +90 días	99.173	-
Bonos	7.598.130	-
Letras Hipotecarias	37.348	-
Total Otros Activos Financieros Corrientes	7.734.651	-

NOTA 8 - Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar

- a) La composición de los deudores comerciales y otras cuentas por cobrar neto, de la evaluación de deterioro al 31 de diciembre de 2015 y 2014, es la siguiente:

Deudores Comerciales y otras cuentas por cobrar, neto	31.12.2015 M\$	31.12.2014 M\$
Deudores por Arriendos	375.923	427.041
Deudores por Venta (*)	-	12.398.735
Otros documentos por cobrar	24.313	11.576
Totales deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, neto	400.236	12.837.352

(*) Corresponde a la venta de las propiedades realizadas durante el mes de diciembre de 2014 (ver Nota 14m)

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

Deudores Comerciales y otras cuentas por cobrar, bruto	31.12.2015 M\$	31.12.2014 M\$
Deudores por Arriendos	483.549	534.822
Deudores por Venta	-	12.398.733
Otros documentos por cobrar	24.313	11.576
Totales deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, bruto	507.862	12.945.131

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

Vencimientos de los deudores comerciales	31.12.2015 M\$	31.12.2014 M\$
Vencimiento menor de tres meses	368.660	381.923
Vencimiento entre tres y seis meses	22.360	53.279
Vencimiento entre seis y doce meses	57.181	48.972
Totales deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	448.201	484.174

- d) Composición de los deudores comerciales que se encuentran con saldos por vencer. Estratificación de la cartera securitizada y no securitizada por tramos de mora al 31 de diciembre de 2015 y 2014

31-12-2015	CARTERA NO SECURITIZADA				CARTERA SECURITIZADA				
Tramo de morosidad	N° Clientes cartera no repactada M\$	Monto Cartera no repactada bruta	N° Clientes cartera repactada	Monto Cartera repactada bruta M\$	N° Clientes cartera no repactada	Monto Cartera no repactada bruta	N° Clientes cartera repactada	Monto Cartera repactada bruta	Monto Total cartera bruta M\$
Al día	49	59.661	-	-	-	-	-	-	59.661
1-30 días	85	311.397	-	-	-	-	-	-	311.397
31-60 días	27	33.725	-	-	-	-	-	-	33.725
61-90 días	19	23.538	-	-	-	-	-	-	23.538
91-120 días	13	4.159	6	9.596	-	-	-	-	13.755
121-150 días	6	2.394	-	-	-	-	-	-	2.394
151-180 días	16	6.211	-	-	-	-	-	-	6.211
181-210 días	17	3.889	-	-	-	-	-	-	3.889
211-250 días	21	17.846	-	-	-	-	-	-	17.846
> 250 días	48	71.138	-	-	-	-	-	-	71.138
Total	301	498.266	6	9.596	-	-	-	-	507.862

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

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

Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	Número de clientes en cartera	
	31.12.2015	31.12.2014
Deudores por cobrar y otros documentos por cobrar	96	96
Total deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	96	96

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

Deterioro por deudas incobrables	31.12.2015 M\$	31.12.2014 M\$
Saldo Inicial	(107.781)	(85.577)
Deterioro del período	-	(22.204)
Utilización del período	155	-
Totales Deterioro por deudas incobrables	(107.626)	(107.781)

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

La Sociedad no tiene activos obtenidos tomando el control de garantías y otras mejoras crediticias obtenidas al 31 de diciembre de 2015 y 2014.

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

La Sociedad no tiene garantías y mejoras crediticias pignoradas como garantía relacionadas con activos financieros vencidos y no pagados pero no deteriorados al 31 de diciembre de 2015 y 2014.

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

La Sociedad aplica una tasa del 100% de los tramos de morosidad superior a 90 días al 31 de diciembre de 2015 y 2014.

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

La Sociedad al 31 de diciembre de 2015 y 31 de diciembre de 2014, no mantiene cheques protestados en cobranza judicial. Adicionalmente durante el periodo 2015 se iniciaron acciones de cobro judicial con los siguientes clientes:

- Marco Olguín Castillo Publicidad E.I.R.L. por M\$2.080.- adeudados.
- Inversiones Altas Cumbres SpA por M\$22.661.- adeudados.
- Sebastián Olguín Quijada por la suma de \$3.979.- adeudados.
- Rosa Inés Lorca Franco por M\$2.099.- adeudados.
- Pedro Nolberto Vega Espinoza por M\$1.892.- adeudados.

Dichos juicios permanecen vigentes al 31 de diciembre de 2015.

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

La Sociedad tiene deudas comerciales con cartera repactada al 31 de diciembre de 2015 y 2014 por M\$9.596 y M\$15.274, respectivamente, los cuales se detallan en letra d).

NOTA 9 - Cuentas por cobrar y pagar a entidades relacionadas

a) Cuentas por cobrar a entidades relacionadas

Rut entidad relacionada	Entidad relacionada	Naturaleza de la relación	País donde esta establecida la entidad relacionada	Corriente	
				31.12.2015 M\$	31.12.2014 M\$
76.058.268-9	DT Inmobiliaria S.A.	Relacionada del controlador	Chile	26.272	26.272
76.821.330-5	Imperial S.A.	Relacionada del controlador	Chile	23.100	-
94.141.000-6	Derco S.A.	Relacionada del controlador	Chile	8.148	-
96.792.430-K	Sodimac S.A.	Relacionada del controlador	Chile	220.098	248.192
Totales				277.618	274.464

b) Cuentas por pagar a entidades relacionadas

Rut entidad relacionada	Entidad relacionada	Naturaleza de la relación	País donde esta establecida la entidad relacionada	Corriente	
				31.12.2015 M\$	31.12.2014 M\$
76.053.885-K	Dercorp S.A.	Relacionada del controlador	Chile	-	42
94.141.000-6	Derco S.A.	Relacionada del controlador	Chile	12.042	45.289
76.156.962-7	Inversiones Alcohuz Ltd.	Relacionada del controlador	Chile	58.897	56.595
71.739.100-4	Club de Campo Carmen Goudie	Relacionada del controlador	Chile	30	-
Totales				70.969	101.926

Al 31 de diciembre de 2015, la Sociedad presenta cuentas por pagar en pesos chilenos que incluyen los respectivos reajustes devengados de acuerdo a la variación de la Unidad de Fomento, para las cuales no existen garantías otorgadas respecto del cumplimiento de tales obligaciones.

NOTA 10 - Transacciones con entidades relacionadas más significativas

A continuación se presentan las transacciones más significativas efectuadas con entidades relacionadas al 31 de diciembre de 2015 y 2014 y sus efectos en resultados:

Rut entidad relacionada	Entidad relacionada	Naturaleza de la relación	Descripción de la Transacción	31.12.2015		31.12.2014	
				Monto M\$	Efecto en resultado cargo/abono	Monto M\$	Efecto en resultado (cargo)/abono
76.053.885-K	Dercorp S.A.	Relacionada del controlador	Obtención de préstamo	32.274	(4)	3.275.725	(38.856)
			Pago de préstamos	(32.316)	-	(3.275.637)	-
			Compra Activo Fijo	4.035	-	-	-
			Pago Compra Activo Fijo	(4.035)	-	-	-
76.156.962-7	Inversiones Alcohuz Ltd.	Relacionada del controlador	Reajustes devengados	2.303	(2.303)	-	(3.028)
82.995.700-0	Dercocenter S.A.	Relacionada del controlador	Arriendos cobrados	426.136	402.325	432.240	385.005
			Recaudación de arriendos	426.136	-	432.240	-
96.792.430-K	Sodimac S.A.	Relacionada del controlador	Arriendos cobrados	2.521.860	1.967.009	2.474.577	1.895.059
			Recaudación de arriendos	2.301.761	-	2.419.754	-
			Pago de prod. y serv. obtenidos	-	-	(22.936)	-
76.116.901-7	Asesorías Positano Ltda.	Relacionada del controlador	Asesorías	-	-	28.812	(28.812)
			Pago de asesorías	-	-	(31.143)	-
78.029.360-8	Delartes Ltda.	Relacionada del controlador	Asesorías	-	-	28.812	(28.812)
			Pago de asesorías	-	-	(31.143)	-
			Recuperación de Gastos	1.681	1.412	-	-
76.821.330-5	Imperial S.A.	Relacionada del controlador	Arriendos cobrados	271.006	242.384	-	-
			Recaudación de arriendos	247.906	-	-	-
76.092.587-K	Rigel Seguros de Vida S.A.	Relacionada del controlador	Recuperación de Gastos	101	85	-	-
71.739.100-4	Club de Campo Carmen Goudie	Relacionada del controlador	Beneficios al personal	160	-	-	-
			Beneficios al personal pagados	(130)	-	-	-
76.156.657-1	Inversiones D y D Cuatro SpA	Relacionada del controlador	Prestamos Otorgados	7.200.000	21.672	-	-
			Recaudación Prestamos otorgados	7.221.672	-	-	-
94.141.000-6	Derco S.A.	Relacionada del controlador	Otros gastos pagados	(33.248)	-	(18.233)	-
			Recuperación de Gastos	-	6.847	-	-
			Arriendos cobrados	2.452.058	2.352.195	2.539.865	2.258.109
			Recaudación de arriendos	2.443.910	-	2.539.865	-

a) Garantías constituidas a favor de los Directores

No existen garantías constituidas a favor de los Directores.

b) Remuneración personal clave de la gerencia

Las remuneraciones del personal clave del Directorio y gerencia por el período comprendido al 31 de diciembre de 2015 y 2014 se presentan en el rubro Gastos de Administración en el Estado de Resultados Integrales por función.

	N° de ejecutivos	31.12.2015 M\$	31.12.2014 M\$
Directores	3	69.489	40.121
Ejecutivos Claves	5	259.574	238.620
		329.063	278.741

El Directorio de la Sociedad y los Ejecutivos Claves, se mencionan a continuación:

Directores		Ejecutivos Claves	
Felipe del Río	Presidente	Edmundo Hermosilla	Gerente General
Juan Pablo del Río	Vicepresidente	Luis Alberto Arteaga	Gerente de finanzas
Víctor Pucci	Director	Ventura Varela	Gerente comercial y de desarrollo
Edmundo Hermosilla	Director	Sandra Chavarria	Contador General
Guillermo Agüero	Director	Maria Cecilia Moya	Abogado
		Francisca Mansilla	Subgerente administración y contratos

c) Compensaciones del personal clave de la Gerencia

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, no existen compensaciones del personal clave en beneficios a corto plazo, beneficios post empleo y otros beneficios a largo plazo que revelar.

NOTA 11 - Impuesto a las ganancias e impuestos diferidos

a) Información General

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014 la Sociedad ha constituido provisión por impuesto a la renta de acuerdo a la legislación tributaria vigente.

b) Activos por Impuestos Corrientes

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, la Sociedad presenta en este rubro el siguiente detalle:

Activos por Impuestos Corrientes	31.12.2015 M\$	31.12.2014 M\$
Remanente IVA Credito Fiscal	123.764	-
Pagos provisionales mensuales	1.303.483	-
Provisión impuesto a la renta	(444.699)	-
Totales	982.548	-

c) Pasivos por Impuestos Corrientes

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, la Sociedad presenta en este rubro el siguiente detalle:

Pasivos por Impuestos Corrientes	31.12.2015 M\$	31.12.2014 M\$
Pagos provisionales mensuales	-	(86.043)
Provisión impuesto a la renta	-	1.368.917
IVA débito Fiscal	-	22.237
Retención impuesto segunda categoría	1.063	662
Impuesto único	15.961	2.880
Provisión pagos provisionales mensuales	137.955	4.712
Totales	154.979	1.313.365

d) Provisión de impuesto a la renta

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, la Sociedad determinó de acuerdo a las normas tributarias vigentes, la provisión por impuesto a la renta, de acuerdo a lo siguiente:

	31.12.2015 M\$	31.12.2014 M\$
Provisión por impuesto a la renta	953.987	2.044.293
Contribuciones de bienes raíces y otros	(509.288)	(675.376)
Gasto por impuesto a la renta	444.699	1.368.917

e) Impuestos Diferidos

Los efectos de medición de los impuestos diferidos se reconocen en los resultados del ejercicio conforme a los criterios señalados en Nota 4 k), al 31 de diciembre de 2015 y 2014 el monto por impuestos diferidos alcanzó los M\$209.055.- y M\$43.277.- respectivamente.

Como consecuencia de la instrucción de la SVS en su Oficio Circular No. 856 del 17 de octubre de 2014, las diferencias en activos y pasivos que se originaron por concepto de impuestos diferidos producidos como efecto directo del incremento en la tasa de impuestos de primera categoría introducido por la Ley 20.780 al 30 de septiembre de 2014, se reconocieron excepcionalmente y por única vez en el patrimonio en el rubro de Ganancias acumuladas por M\$1.333.606. De igual manera, los efectos de medición de los impuestos diferidos que surgieron con posterioridad a esta fecha, se reconocen en los resultados del ejercicio conforme a los criterios señalados en Nota 4 k).

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, la Sociedad presenta lo siguiente por impuestos diferidos neto:

	31.12.2015		31.12.2014	
	Activos M\$	Pasivos M\$	Activos M\$	Pasivos M\$
Provisión para vacaciones	5.252	-	6.619	-
Provisión incobrabilidad	24.216	-	24.250	-
Valorización y depreciación de Propiedades de Inversión y Propiedad, Planta y Equipo	-	(3.259.827)	-	(3.470.285)
Valorización de activos en leasing (2014 considera ex-leasing)	-	(2.280.919)	-	(2.280.918)
Impuestos diferidos	29.468	(5.540.746)	30.869	(5.751.203)
Impuestos diferidos, neto		(5.511.278)		(5.720.334)

Movimientos por impuestos diferidos del Estado de Situación Financiera

	31.12.2015		31.12.2014	
	Activos M\$	Pasivos M\$	Activos M\$	Pasivos M\$
Activos y Pasivos por impuestos diferidos, saldo inicial	30.869	(5.751.203)	22.522	(4.452.526)
Incremento (Decremento) en activo y pasivo por impuestos diferidos	(1.401)	210.457	8.347	(1.298.677)
Total Movimientos por Impuestos diferidos	29.468	(5.540.746)	30.869	(5.751.203)

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

El siguiente cuadro muestra la conciliación entre el Impuesto a la Renta contabilizado y el que resultaría de aplicar la tasa efectiva por el ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2015 y 2014.

	Tasa de impuesto %	31.12.2015 M\$	Tasa de impuesto %	31.12.2014 M\$
Ganancia Contable (Antes de Impuestos)		3.356.972		8.127.517
Gastos por Impuestos utilizando Tasa Legal	22,50	(755.319)	21,00	(1.706.779)
Créditos al impuesto a la renta	9,25	310.621	4,16	337.863
Efecto por impuesto diferido del ejercicio	6,23	209.055	0,53	43.276
Total Ajustes al gasto por impuestos utilizando la tasa legal	15,48	519.676	4,69	381.139
(Gastos) beneficios por Impuestos utilizando Tasa Efectiva	(7,02)	(235.643)	(16,31)	(1.325.640)

NOTA 12 - Otros activos no financieros corrientes y no corrientes

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, en el rubro de otros activos no financieros corrientes se presenta un saldo de M\$ 5.101 y M\$ 2.636, respectivamente, por concepto de fondos por rendir y valores por recuperar.

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, en el rubro otros activos no financieros no corrientes, se presentan principalmente gastos pagados por anticipado, además de garantías entregadas por concepto de arriendo de oficinas y bodega por M\$ 62.444 y M\$ 46.069, respectivamente.

NOTA 13 - Propiedades, planta y equipos

a) La composición del rubro al 31 de diciembre de 2015 y 2014, es la siguiente:

Propiedades, planta y equipos, neto	31.12.2015 M\$	31.12.2014 M\$
Terrenos	393.146	281.411
Edificios y construcciones	737.452	
Maquinaria y equipos	11.037	14.064
Vehículos	2.807	3.930
Instalaciones	5.613	9.508
Muebles y útiles	28.945	39.566
Totales propiedades, planta y equipos, neto	1.179.000	348.479

Propiedades, planta y equipos, bruto	31.12.2015 M\$	31.12.2014 M\$
Terrenos	393.146	281.411
Edificios y construcciones	737.452	-
Maquinaria y equipos	34.080	32.352
Vehículos	8.350	8.350
Instalaciones	11.686	11.686
Muebles y útiles	262.424	255.367
Totales propiedades, planta y equipos, bruto	1.447.138	589.166

Depreciación acumulada y deterioro	31.12.2015 M\$	31.12.2014 M\$
Maquinaria y equipos	(23.043)	(18.288)
Vehículos	(5.543)	(4.420)
Instalaciones	(6.073)	(2.178)
Muebles y útiles	(233.479)	(215.801)
Totales depreciación acumulada y deterioro	(268.138)	(240.687)

b) Movimientos en propiedades, planta y equipos

31 de diciembre 2015	Conceptos	Terrenos M\$	Edificios y Construcciones M\$	Maquinarias y equipos M\$	Vehículos M\$	Instalaciones M\$	Muebles y útiles M\$	Totales M\$
Saldo inicial, neto	01.01.2015	281.411	-	14.064	3.930	9.508	39.566	348.479
Movimientos:	Adiciones	111.735	737.452	1.728	-	-	7.057	857.972
	Depreciación del período	-	-	(4.755)	(1.123)	(3.895)	(17.678)	(27.451)
Movimientos, totales		111.735	737.452	(3.027)	(1.123)	(3.895)	(10.621)	830.521
Saldos Finales		393.146	737.452	11.037	2.807	5.613	28.945	1.179.000

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

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

El cargo a resultados por depreciación de propiedades, planta y equipos al 31 de diciembre de 2015 y 2014, se detalla a continuación:

	31.12.2015 M\$	31.12.2014 M\$
Maquinaria y equipos	4.755	2.813
Vehículos	1.123	1.123
Instalaciones	3.895	2.178
Muebles y útiles	17.678	16.505
Total	27.451	22.619

El cargo a resultados por depreciación al 31 de diciembre de 2015 y 2014, se presenta formando parte de los gastos de administración en el estado de resultados por función.

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

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

e) Importe en libros de los compromisos de adquisición de Propiedades, planta y equipos

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014 la Sociedad no tiene compromisos de adquisición de Propiedades, planta y equipos.

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

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, la sociedad no tiene compensaciones recibidas de terceros por las disminuciones en las Propiedades, planta y equipos.

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

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014 la Sociedad no tiene Propiedades, planta y equipos que se encuentran temporalmente fuera de servicio.

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

Al 31 de diciembre de 2015 la Sociedad tiene propiedades, planta y equipo que, estando totalmente depreciados, se encuentran todavía en uso. Estos son los siguientes:

Propiedades, planta y equipos, neto	N° de Bienes	Valor Bruto M\$	Depreciación Acumulada M\$	Valor Neto M\$
Maquinaria y equipos	1	14.037	14.037	-
Muebles y útiles	75	169.576	169.576	-
Total	76	183.613	183.613	-

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

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014 la Sociedad no tiene Propiedades, planta y equipos retirados de su uso activo y no clasificados como mantenidos para la venta de acuerdo con la NIIF 5.

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

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, el modelo de costo utilizado por la Sociedad para valorizar sus Propiedades, planta, equipos no difiere significativamente del valor razonable de dichas Propiedades y activos.

NOTA 14 - Propiedades de inversión

a) La composición del rubro al 31 de diciembre de 2015 y 2014, es la siguiente:

Propiedades de Inversión, neto	31.12.2015 M\$	31.12.2014 M\$
Terrenos (*)	53.776.964	53.776.964
Edificios y construcciones (*)	32.969.309	34.351.126
Obras en curso (**)	282.348	10.282
Total propiedades de inversión, neto	87.028.621	88.138.372
Propiedades de Inversión, bruto	31.12.2015 M\$	31.12.2014 M\$
Terrenos	53.776.964	53.776.964
Edificios y construcciones	43.277.175	43.269.297
Obras en curso (**)	282.348	10.282
Total propiedades de inversión, bruto	97.336.487	97.056.543

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

(**) Al 31 de diciembre de 2015, la Sociedad mantiene obras en curso por concepto de gastos para el desarrollo inmobiliario Las Condes/ La Cabaña.

Depreciación acumulada y deterioro	31.12.2015 M\$	31.12.2014 M\$
Edificios y construcciones	(10.307.866)	(8.918.171)
Totales depreciación acumulada y deterioro	(10.307.866)	(8.918.171)

b) Movimientos en propiedades de inversión

31 de diciembre 2015	Conceptos	Terrenos M\$	Edificios y construcciones M\$	Obras en curso M\$	Totales M\$
Saldo inicial, neto	01.01.2015	53.776.964	34.351.126	10.282	88.138.372
Movimientos:	Adiciones	-	195.009	272.066	467.075
	Bajas o Ventas	-	(187.211)	-	(187.211)
	Bajas y (alzas) de depreciación acumulada	-	63.506	-	63.506
	Depreciación del período	-	(1.453.120)	-	(1.453.120)
Movimientos, totales		-	(1.381.816)	272.066	(1.109.750)
Saldos Finales		53.776.964	32.969.309	282.348	87.028.621

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

c) Los ingresos provenientes de rentas y gastos directos de operación de propiedades de inversión al 31 de diciembre de 2015 y 2014, son los siguientes:

	31.12.2015 M\$	31.12.2014 M\$
Ingresos por arriendo de propiedades de inversión (*)	8.293.604	7.949.907
Gastos por depreciación (**)	(1.453.120)	(1.440.052)
Movimientos, totales	6.840.484	6.509.855

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

(**) La depreciación de las propiedades de inversión se presenta en el Estado de Resultados Integrales, en el ítem Costos de Ventas.

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

- Pagos futuros mínimos de los arrendamientos operativos:

Pagos Futuros mínimos arriendos operativos	31.12.2015 M\$	31.12.2014 M\$
Hasta un año	7.567.549	7.440.464
Entre uno y cinco años	27.554.460	27.195.014
Más de cinco años	24.307.612	25.735.139
Total	59.429.621	60.370.617

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

La Sociedad no tiene opciones de compra en los arrendamientos operativos al 31 de diciembre de 2015 y 2014.

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 periodos de 5 años en las mismas condiciones. Sin contemplar para Derco S.A. la opción de compra de estos terrenos, sin embargo se faculta al subarrendador en la cláusula vigésimo primero para vender y/o hipotecar en todo o parte los inmuebles subarrendados, ceder y/o constituir en garantía el contrato de subarrendamiento y/o los derechos, acciones o créditos que a su favor de él emanan, y en general para realizar cualquier acto, contrato o convención.

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

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014 la Sociedad no tiene restricciones impuestas por acuerdos de arrendamiento.

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

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014 la Sociedad no tiene cuotas de carácter contingentes reconocidos como ingresos.

e) Modelo de Valorización Razonable o el Modelo del Costo

La Sociedad, al 31 de diciembre de 2015 y 2014, mantiene sus propiedades de inversión bajo el modelo del costo.

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

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014 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.

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

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014 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.

- h) Rango de estimación dentro del cual es posible que se encuentre el valor razonable de las propiedades de inversión al 31 de diciembre de 2015 y 2014, es el siguiente:

	31.12.2015 M\$	31.12.2014 M\$
Terrenos	69.303.373	66.089.988
Edificios y construcciones	46.663.627	45.343.138
Obras en curso	-	111.681
Total	115.967.000	111.544.807

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

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

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014 la Sociedad, no tiene gastos directos de operación relacionados con las propiedades de inversión que no generaron ingresos por concepto de rentas.

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

Al 31 de diciembre de 2015 la Sociedad no ha reconocido resultados por ventas de propiedad de inversión.

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

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

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

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

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

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, el detalle es el siguiente:

	31.12.2015 M\$	31.12.2014 M\$
Proveedores de bienes y servicios (a)	107.302	87.179
Honorarios	15.937	13.997
Otras cuentas por pagar	23.332	29.417
Totales	146.571	130.593

(a) El detalle de los proveedores con pagos al día y pagos vencidos al 31 de diciembre de 2015 y 2014 es el siguiente:

1. Proveedores con pagos al día

31.12.2015							
Tipo de proveedor	Montos según plazos de pago						Total M\$ al 31.12.2015
	Hasta 30 días M\$	31-60 M\$	61-90 M\$	91-120 M\$	121-365 M\$	366-más M\$	
Bienes	(236)	966	-	-	-	-	730
Servicios	17.398	55.103	-	-	-	-	72.501
Total	17.162	56.069	-	-	-	-	73.231

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

2. Proveedores con pagos vencidos

31.12.2015							
Tipo de proveedor	Montos según plazos de pago						Total M\$ al 31.12.2015
	Hasta 30 días M\$	31-60 M\$	61-90 M\$	91-120 M\$	121-180 M\$	181-más M\$	
Bienes	-	10	17	-	-	(17)	10
Servicios	-	-	-	28.992	-	5.069	34.061
Total	-	10	17	28.992	-	5.052	34.071

31.12.2014							
Tipo de proveedor	Montos según plazos de pago						Total M\$ al 31.12.2013
	Hasta 30 días M\$	31-60 M\$	61-90 M\$	91-120 M\$	121-180 M\$	181-más M\$	
Bienes	-	-	(17)	-	-	-	(17)
Servicios	-	736	21.161	-	7.515	-	29.412
Total	-	736	21.144	-	7.515	-	29.395

NOTA 17 - Otros pasivos no financieros corrientes y no corrientes

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, en el rubro otros pasivos no financieros corrientes, se presentan principalmente arriendos percibidos por adelantado por M\$686.088 y M\$651.513, respectivamente.

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, en el rubro otros pasivos no financieros no corrientes se presenta en saldo de M\$76.695 y M\$65.091, respectivamente, correspondientes a valores recibidos en garantía.

NOTA 18 - Patrimonio

Los movimientos experimentados por el patrimonio al 31 de diciembre de 2015 y 2014, se detallan en los estados de cambios en el patrimonio neto.

a) Capital

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

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

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

Entre el 31 de diciembre de 2015 y 2014, no se registran movimientos por emisiones, rescates, cancelaciones, reducciones o cualquier otro tipo de circunstancias.

b) Política de dividendos

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

La Sociedad no ha acordado entregar dividendos al 31 de diciembre de 2015. 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. Al 31 de diciembre de 2014, la Junta de Accionistas celebrada en abril de 2015, aprobó no repartir dividendos por las utilidades correspondientes al periodo 2014.

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

Política de inversiones

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

Para tales propósitos la Administración de la Sociedad tiene facultades suficientes para efectuar inversiones relacionadas con

el negocio sobre los planes y proyectos aprobados por el Directorio y acorde con la rentabilidad requerida por los Accionistas de acuerdo al costo de capital.

Administración del capital de trabajo

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

NOTA 19 – Ganancia por acción

Ganancia básica por acción

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

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

		31.12.2015	31.12.2014
Ganancia atribuible a los controladores	M\$	3.121.329	6.801.877
Número de acciones comunes en circulación	Unidades	9.000.000	9.000.000
Ganancia básica por acción	\$	346,81	755,76

Ganancia diluida por acción

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

NOTA 20 – Activos y pasivos financieros

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

31.12.2015	Corriente M\$	No corriente M\$	Valor razonable M\$	Costo amortizado M\$
Activos				
Efectivo y equivalentes al efectivo	13.858.972	-	13.670.203	188.769
Otros Activos Financieros	7.734.651	-	7.734.651	-
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	400.236	-	-	400.236
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas	277.618	-	-	277.618
Totales	22.271.477	-	21.404.854	866.623
Pasivos				
Otros pasivos financieros	1.327.002	24.831.585	-	26.158.587
Cuentas por pagar y otras cuentas por pagar	146.571	-	-	146.571
Cuentas por pagar a entidades relacionadas	70.969	-	-	70.969
Totales	1.544.542	24.831.585	-	26.376.127

31.12.2014	Corriente M\$	No corriente M\$	Valor razonable M\$	Costo amortizado M\$
Activos				
Efectivo y equivalentes al efectivo	5.911.579	-	5.960.429	(48.850)
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	12.837.352	-	-	12.837.352
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas	274.464	-	-	274.464
Totales	19.023.395	-	5.960.429	13.062.966
Pasivos				
Otros pasivos financieros	146.102	23.827.332	-	23.973.434
Cuentas por pagar y otras cuentas por pagar	130.593	-	-	130.593
Cuentas por pagar a entidades relacionadas	101.926	-	-	101.926
Totales	378.621	23.827.332	-	24.205.953

NOTA 21 - Ingresos y Costos

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

a) Ingresos ordinarios

Ingresos ordinarios	31.12.2015 M\$	31.12.2014 M\$
Ingresos Arriendos a terceros	8.293.604	7.949.907
Ingresos por Ventas	-	13.307.003
Total Ingresos ordinarios	8.293.604	21.256.910

b) Costos de ventas

Costos de ventas	31.12.2015 M\$	31.12.2014 M\$
Costos de ventas	-	7.597.354
Depreciación	1.453.120	1.440.052
Contribuciones	893.257	662.946
Otros gastos de inmuebles	149.220	159.666
Total Costos de venta	2.495.597	9.860.018

NOTA 22 - Gastos de administración y ventas

El detalle de los gastos de administración al 31 de diciembre de 2015 y 2014, es el siguiente:

Gastos de administración y venta	31.12.2015 M\$	31.12.2014 M\$
Sueldos, salarios y bonificaciones del personal (1)	447.896	351.091
Asesorías	95.902	119.031
Patentes municipales	161.003	95.593
Deudores incobrables	(155)	22.203
Castigo deudas incobrables	12.942	-
Nuevos proyectos	5.835	12.583
Arriendos pagados	134.692	145.218
Gastos generales de administración	178.858	161.280
Depreciación del ejercicio	27.451	22.619
Total Gastos de administración y venta	1.064.424	929.618

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

Gastos de Personal	31.12.2015 M\$	31.12.2014 M\$
Sueldos y salarios	409.090	303.894
Beneficios a corto plazo a los empleados	5.252	6.619
Leyes Sociales	19.073	16.701
Otros gastos de personal	14.481	23.877
Totales	447.896	351.091

NOTA 23 – Costos financieros

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014 se presentan costos financieros por los siguientes conceptos:

Costos Financieros	31.12.2015 M\$	31.12.2014 M\$
Intereses devengados por Bonos	948.489	966.838
Comisiones Bancarias	598	140.369
Intereses pagados a Instituciones Financieras	-	73.924
Comisiones Corredores de Bolsa	11.336	-
Total Costos Financieros	960.423	1.181.131

NOTA 24 – Otros Gastos, por Función

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, el saldo de este rubro se compone principalmente por el gastos de los daños causados como consecuencia del terremoto ocurrido en la IV Región el 16 de septiembre de 2015 en Centro Comercial Mall Puerta del Mar ubicado en la ciudad de La Serena, cuyo monto asciende a M\$121.785, al 31 de diciembre de 2014 no existe gasto por este concepto, además de donaciones otorgadas a instituciones sin fines de lucro correspondientes a M\$92.532 y M\$43.198, respectivamente.

NOTA 25 – Resultados con unidades reajustables

El detalle del resultado por unidades de reajuste al 31 de diciembre de 2015 y 2014, es el siguiente:

Resultados con unidades reajustables	31.12.2015 M\$	31.12.2014 M\$
Reajustes percibidos	26.426	9.985
Reajustes devengados	(1.068.995)	(1.441.585)
Totales	(1.042.569)	(1.431.600)

NOTA 26 – Ingresos financieros

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, bajo este rubro se presentan los intereses ganados por inversiones financieras cuyo monto asciende a M\$848.332 y M\$319.100, respectivamente.

NOTA 27 - 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 28 - Políticas de gestión de riesgos

Administración de Riesgos Financieros

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

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

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

Jerarquías de valor razonable

Los instrumentos financieros registrados a valor razonable en el Estado de Situación Financiera, se clasifican de la siguiente forma, basado en la forma de obtención de su valor razonable:

Nivel 1 Valor razonable obtenido mediante referencia directa a precios cotizados, sin ajuste alguno.

Nivel 2 Valor razonable obtenido mediante la utilización de modelos de valorización aceptados en el mercado y basados en precios, distintos a los indicados en el nivel 1, que son observables directa o indirectamente a la fecha de medición (Precios ajustados).

Nivel 3 Valor razonable obtenido mediante modelos desarrollados internamente o metodologías que utilizan información que no son observables o muy poco líquidas.

Al cierre de cada período la Sociedad presenta la siguiente estructura de obtención del valor razonable de sus instrumentos financieros registrados a valor razonable en el Estado de Situación Financiera:

Al 31 de diciembre de 2015	Valor razonable registrado M\$	Jerarquía Valor Razonable		
		Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3
		M\$	M\$	M\$
Efectivo y equivalentes al efectivo	13.670.203	13.670.203	-	-
Otros Activos Financieros	7.734.651	7.734.651	-	-
Activos financieros a valor razonable	21.404.854	21.404.854	-	-

Al 31 de diciembre de 2014	Valor razonable registrado M\$	Jerarquía Valor Razonable		
		Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3
		M\$	M\$	M\$
Efectivo y equivalentes al efectivo	5.960.429	5.960.429	-	-
Activos financieros a valor razonable	5.960.429	5.960.429	-	-

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.

31.12.2015

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	-	-	-	-	-	-	25.629.090	25.629.090
Intereses	-	1.015.117	1.015.117	1.015.117	1.015.117	1.015.117	8.882.261	13.957.846
Totales	-	1.015.117	1.015.117	1.015.117	1.015.117	1.015.117	34.511.351	39.586.936

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	-	-	-	-	-	-	24.627.100	24.627.100
Intereses	-	975.430	975.430	975.430	975.430	975.430	9.510.438	14.387.589
Totales	-	975.430	975.430	975.430	975.430	975.430	34.137.538	39.014.689

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 2015 y 2014:

31.12.2015					
Clasificaciones	Grupo	Tipo	Contraparte	Exposición M\$	Exposición %
Negociación	Efectivo y equivalentes al efectivo	Depósitos a plazo	Bancos	672.400	3,02
Negociación	Efectivo y equivalentes al efectivo	Fondos Mutuos	Bancos	12.997.803	58,36
Negociación	Otros Activos Financieros	Otros Activos Financieros	Bancos	7.734.651	34,73
Préstamos y cuentas por cobrar	Efectivo y equivalentes al efectivo	Saldos en banco	Bancos	188.769	0,85
Préstamos y cuentas por cobrar	Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	Deudores comerciales	Cliente nacionales	400.236	1,80
Préstamos y cuentas por cobrar	Empresas Relacionadas	Cuentas por cobrar a entidades relacionadas	Clientes relacionados	277.618	1,25
Exposición Total				22.271.477	100,00

31.12.2014					
Clasificaciones	Grupo	Tipo	Contraparte	Exposición M\$	Exposición %
Negociación	Efectivo y equivalentes al efectivo	Depósitos a plazo	Bancos	4.286.797	22,53
Negociación	Efectivo y equivalentes al efectivo	Fondos Mutuos	Bancos	1.673.632	8,80
Negociación	Otros Activos Financieros	Otros Activos Financieros	Bancos	-	-
Préstamos y cuentas por cobrar	Efectivo y equivalentes al efectivo	Saldos en banco	Bancos	(48.850)	(0,26)
Préstamos y cuentas por cobrar	Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	Deudores comerciales	Cliente nacionales	12.837.352	67,48
Préstamos y cuentas por cobrar	Empresas Relacionadas	Cuentas por cobrar a entidades relacionadas	Clientes relacionados	274.464	1,44
Exposición Total				19.023.394	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 8, respectivamente, riesgo que no se evalúa como relevante para los estados financieros.

b) Efecto de garantías sobre las exposiciones:

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

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

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

Instrumento	Emisor	CLASIFICACION			
		Feller-Rate	Fitch Chile	Humphreys	ICR
BCI Fondos Mutuos Competitivo Alto Patrimonio	BCI Asset Management AGF S.A.	AAFM/M1*	AA+FM/M1		
Santander Fondos Mutuos Monetario Inversionista	Santander Asset Management AGF S.A.	AA+FM/M1*	AAAFM/M1		
Santander Fondos Mutuos Monetario Corporativa	Santander Asset Management AGF S.A.		AAAFM/M1		
FM Money Market - A	Penta AGF S.A.	AAFM/M1			
BBVA Corporativo - V	BBVA Asset Management AGF S.A.			AAFM/M1	AAFM/M1
BBVA Familia - Patrimonial	BBVA Asset Management AGF S.A.		No hay clasificaciones disponibles		
FM Corbanca Mas Futuro - I	Corbanca AGF S.A.		No hay clasificaciones disponibles		
FM Corbanca Mas Valor - I	Corbanca AGF S.A.		No hay clasificaciones disponibles		
FM BTG Money Market - A	BTG Pactual Chile AGF S.A.		AAFM/M1		AAFM/M1
DPR Estado	Banco Estado		AAA		AAA

(*) 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 2015 y 2014, el 100% de la deuda financiera de la Sociedad está pactada a una tasa de interés fija, por lo cual la Sociedad no considera ser sensibilizadas por tener mitigados los riesgos mediante las siguientes medidas:

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

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

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

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

NOTA 29 - Cauciones obtenidas de terceros

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, la Sociedad no presenta cauciones obtenidas de terceros.

NOTA 30 - Contingencias y restricciones

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, la Sociedad mantiene los siguientes compromisos y contingencias:

a) Restricciones asociadas a préstamos bancarios:

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014 no existe préstamos con el Banco Estado, ya que estos fueron cancelados en su totalidad. Al 31 de diciembre de 2013, la Sociedad presenta con el fin de garantizar al Banco Estado el cumplimiento de las obligaciones, presentes y futuras, con dicha Institución, hipoteca sobre el inmueble ubicado en Av. Francisco de Aguirre 02 de la comuna de La Serena "Mall Puerta del Mar" y el inmueble ubicado en Av. Vicuña Mackenna 9.101 de la comuna de La Florida.

Así mismo, se encuentran en prenda en 1er y 2do grado a dicho Banco, las rentas de arrendamiento de Sodimac, Distribuidora y Servicios D&S S.A. (hoy Walmart S.A.), Johnson's (hoy Cencosud S.A) y DH Empresas S.A., respecto a sus respectivos locales del centro comercial Puerta del Mar en La Serena.

b) Otras restricciones:

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, la Sociedad tiene el inmueble ubicado en Av. Concordia 0454 de la Comuna de Peñaflor, en comodato a la Corporación Club de Campo Carmen Goudie Abbott.

c) Obligación en el cumplimiento de resguardos en los Bonos:

La Sociedad deberá mantener al cierre de cada trimestre de los Estados Financieros, un "Nivel de endeudamiento consolidado", no superior a 1,5 veces.

Pasivos	31.12.2015 M\$	31.12.2014 M\$
Pasivos Corrientes	2.385.609	2.343.499
Pasivos No Corrientes	30.419.558	29.612.757
Patrimonio	78.724.024	75.602.695
Total Pasivos	111.529.191	107.558.951

Razón de Endeudamiento	31.12.2015 M\$	31.12.2014 M\$
Covenants de endeudamiento debe ser menor a 1,5 veces		
Situación Actual		
(Pasivo Corriente + Pasivo No Corriente) / Patrimonio veces	0,417	0,423
Cumplimiento Covenants	cumple	cumple
Holgura de endeudamiento	85.280.869	81.447.787

d) Cumplimiento de garantías en la emisión de bonos:

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

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

Garantías	31.12.2015 M\$	31.12.2014 M\$
a) Activos totales	111.529.191	107.558.951
b) Activos en garantía (pre contrato)	35.547.302	35.974.524
c) Activos en garantía (post contrato)	-	-
Covenants de garantías menor o igual al 10% del total de activos		
Situación Actual (c / a)	0%	0%
Porcentaje de Cumplimiento Covenants	cumple	cumple
Holgura	11.152.919	10.755.895

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

La Sociedad al 31 de diciembre de 2015 no ha constituido nuevas garantías posteriores a la firma del contrato con el Banco BICE, correspondiente a la colocación de bonos serie C por UF 1.000.000.-

NOTA 31 - Hechos posteriores

Entre el 01 de enero 2016 y la fecha de emisión de los presentes Estados Financieros, no existen hechos de carácter financiero o de otra índole que pudieran afectar la situación financiera de la Sociedad, o la interpretación de los mismos.

ANÁLISIS RAZONADO

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A.

MEMORIA ANUAL

2015

ANÁLISIS RAZONADO

ESTADOS FINANCIEROS INDIVIDUALES

Por los ejercicios terminados al:

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014

1. Actividades y negocios de la compañía

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

La explotación comercial de estos inmuebles se logra a través del arriendo de los terrenos, edificios y construcciones que conforman centros comerciales o propiedades individuales, caracterizándose por tener flujos estables (indexados a la UF) y bajos costos operacionales. Las propiedades de SRC están distribuidas en 7 regiones a lo largo de Chile, sumando una superficie total de 506.060 m² de terreno y 139.829 m² de construcción. Con fecha 30 de diciembre de 2015 se firma Promesa de Compraventa con Constructora e Inmobiliaria Inarco Vitacura Sur S.A. para la compra de 3 pisos de oficinas, 60 estacionamientos y 4 bodegas, todos ubicados en calle Alonso de Córdova N° 4.125, comuna de Vitacura, Edificio Andes de Córdova. La inversión total por la compra asciende a la suma de 165.668,83 UF más IVA, de la cual el 20% se pagó contra la firma de la promesa de compraventa (33.133,76 UF más IVA) y el saldo se pagará al momento de suscribir el contrato de compraventa entre las partes. Estas oficinas serán para uso corporativo y arriendo a terceros.

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

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

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

En este negocio, la Compañía participa a través de Mall Puerta del Mar ubicado en la ciudad de La Serena, a través de dos segmentos de negocios.

El primero de ellos está enfocado en grandes compañías a nivel nacional, mientras que el segundo se enfoca a pequeños comerciantes locales. Dentro de las principales compañías clientes de SRC y partes del primer segmento mencionado, se encuentran relevantes participantes del retail nacional, como Walmart, Sodimac, Cencosud, Casa&Ideas, Forus, Banco de Chile y el reciente ingreso de Chuck e Cheese's. Adicionalmente se cuentan más de una veinte de arrendatarios en locales menores, módulos y patio de comidas.

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.

Segmentos Operativos

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

2. Analisis del estado de situación financiera

Se presenta a continuación los cuadros de los Estados Financieros de Sociedad de Rentas Comerciales S.A. al 31 de diciembre de 2015.

ACTIVOS

<i>Activos</i>	<i>31-dic-15 M\$</i>	<i>31-dic-14 M\$</i>	<i>Variación M\$</i>	<i>Variación %</i>
Activos corrientes	23.259.126	19.026.031	4.233.095	22,25%
Activo no corrientes	88.270.065	88.532.920	(262.855)	-0,30%
Total Activos	111.529.191	107.558.951	3.970.240	3,69%

Activos corrientes

El aumento de 22,25% al 31 de diciembre de 2015 en los activos corrientes equivalente a M\$4.233.095 se debe principalmente al aumento de nuestro efectivo y equivalente de efectivo y otros activos financieros corrientes, producto de una mayor recaudación de pago de nuestros clientes, aumento de los ingresos por la incorporación del nuevo contrato con Chuck & cheese's, en Mall Puerta del Mar de La Serena, mayores ventas porcentuales, además producto de los ingresos de intereses y reajuste de los saldos líquidos producto de la venta de los terrenos en el año 2014 invertidos en fondos mutuos y depósitos a plazo.

Activos no corrientes

Al 31 de diciembre de 2015, los activos no corrientes presentan una leve disminución de 0,30%, equivalente a M\$ 262.855 lo que se explica principalmente por la cuota de depreciación de las propiedades de inversión y de propiedad planta y equipo.

PASIVOS Y PATRIMONIO

<i>Pasivos y Patrimonio</i>	<i>31-dic-15 M\$</i>	<i>31-dic-14 M\$</i>	<i>Variación M\$</i>	<i>Variación %</i>
Pasivos corrientes	2.385.609	2.343.499	42.110	1,80%
Pasivos no corrientes	30.419.558	29.612.757	806.801	2,72%
Patrimonio	78.724.024	75.602.695	3.121.329	4,13%
Total Pasivos	111.529.191	107.558.951	3.970.240	3,69%

Pasivos corrientes

El pasivo corriente al 31 de diciembre de 2015 aumento levemente en 1,80% equivalente a M\$42.110 explicada principalmente por la disminución de los pasivos por impuesto corrientes en M\$ 1.158.386 comparada con diciembre de 2014, efecto contrarrestado por el aumento de los otros pasivos financieros, corrientes en M\$ 1.180.900, que corresponde a los cheques girados y no cobrados al corte al 31 de diciembre de 2015, en el Banco Santander.

Pasivos no corrientes

El leve aumento de 2,72% de los pasivos no corrientes por M\$ 806.801, al 31 de diciembre de 2015, se explica principalmente por efecto de variación UF en la actualización de las obligaciones con el público, contrarrestando el efecto con la provisión del impuesto diferido del ejercicio.

Patrimonio

El patrimonio al 31 de diciembre de 2015 presenta un aumento de 4,13%, equivalente a M\$ 3.121.329, lo que es explicado por la incorporación del resultado a las utilidades acumuladas.

ANÁLISIS DEL ESTADO DE RESULTADOS POR FUNCIÓN

<i>Estado de Resultados</i>	<i>31-dic-15</i> <i>M\$</i>	<i>31-dic-14</i> <i>M\$</i>	<i>Variación</i> <i>M\$</i>	<i>Variación</i> <i>%</i>
Ingresos de actividades ordinarias	8.293.604	21.256.910	(12.963.306)	-60,98%
Costos de venta	(2.495.597)	(9.860.018)	7.364.421	-74,69%
Ganancia bruta	5.798.007	11.396.892	(5.598.885)	-49,13%
Gastos de adm. y ventas	(1.064.424)	(929.618)	(134.806)	14,50%
Resultado operacional	4.733.583	10.467.274	(5.733.691)	-54,78%
Ingresos financieros	848.332	319.100	529.232	165,85%
Costos financieros	(960.423)	(1.181.131)	220.708	-18,69%
Otros Ingresos	5.319	0	5.319	N.A.
Otros gastos por función	(227.270)	(46.126)	(181.144)	392,72%
Resultado por unidades de reajuste	(1.042.569)	(1.431.600)	389.031	-27,17%
Resultado no operacional	(1.376.611)	(2.339.757)	963.146	-41,16%
Ganancia antes de impuesto	3.356.972	8.127.517	(4.770.545)	-58,70%
Beneficio por impuesto a las ganancias	(235.643)	(1.325.640)	1.089.997	-82,22%
Interés minoritario	0	0	0	N.A.
Utilidad (pérdida) del ejercicio	3.121.329	6.801.877	(3.680.548)	-54,11%
Utilidad por acción	346,81	755,76	(409)	-54,11%
EBITDA	6.214.154	11.929.945	(5.715.791)	-47,91%

Ganancia Bruta

La ganancia bruta al 31 de diciembre de 2015 alcanzó M\$ 5.798.007, lo que representa disminución de 49,13% respecto del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2014, lo que se debe principalmente a que en el ejercicio anterior el resultado tenía registrada la utilidad de las ventas de las propiedades de Las Condes y La Serena.

Ingresos Financieros

Los ingresos financieros aumentaron en 165,85%, equivalente a M\$ 529.232, comparados con los ingresos al 31 de diciembre de 2014, lo que se debe principalmente al aumento de inversión en cuotas en fondos mutuos y depósitos a plazo producto de la recaudación de los flujos provenientes de la colocación de bonos y del ingreso de las venta de los terrenos de Avenida Las Condes y La Serena.

Costos Financieros

Los costos financieros al 31 de diciembre de 2015 disminuyen en 18,69%, respecto a la cifra período anterior, debido a que este año no hay pago de intereses al Banco Estado por la cancelación total de la deuda que se mantenía con esta institución durante el año 2014.

Resultado por Unidades de Reajuste

El resultado por unidades de reajuste al 31 de diciembre de 2015 disminuyó en 27,17%, comparado con el gasto del año 2014, debido a que para el ejercicio 2015 la variación del IPC es menor comparado con la de igual ejercicio del año anterior, generando un menor devengo de los reajustes de la deuda mantenida con el público producto de la colocación del Bono Serie C por MUF 1.000.

EBITDA

El EBITDA al 31 de diciembre de 2015, de M\$ 6.214.154, lo que representa una disminución equivalente a 47,91% respecto a igual ejercicio del año anterior de M\$ 4.717.463 equivalente a una variación de M\$ 5.715.791 esta diferencia marcada respecto al año anterior se debe principalmente por la utilidad en la venta de las propiedades de las propiedades en el mes de diciembre del año 2014.

ANÁLISIS DEL ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO DIRECTO

<i>Estado de Flujo de Efectivo</i>	<i>31-dic-15</i>	<i>31-dic-14</i>	<i>Variación</i>	<i>Variación</i>
	<i>M\$</i>	<i>M\$</i>	<i>M\$</i>	<i>%</i>
Flujo de la operación	17.139.324	(690.924)	17.830.248	-2580,64%
Flujo de la inversión	(8.189.404)	7.650.351	(15.839.755)	207,05%
Flujo de financiamiento	(1.002.527)	(5.616.558)	4.614.031	82,15%
Total Flujo	7.947.393	1.342.869	6.604.524	491,82%

Las **Actividades de Operación** al 31 de diciembre de 2015 generaron un flujo positivo de M\$ 17.139.324, mayor en un 2.580,64% al obtenido al 31 de diciembre de 2014, debido a que en este período se percibieron los flujos de efectivo producto de la venta de tres propiedades en el año 2014, lo que generó para este período un aumento en recaudación de deudores por venta por M\$13.568.526, hubo menor a pago a proveedores y personal, compensando el efecto el mayor pago de Impuesto.

Las **Actividades de Inversión**, generaron un flujo negativo de M\$ 8.189.404, lo que representa una variación de M\$ 15.839.755 respecto del mismo ejercicio del año anterior, explicado principalmente por la reestructuración de los flujos provenientes del bono serie C, en M\$ 7.800.077 en inversiones a más de 90 días no clasificadas en el efectivo y equivalente de efectivo compensado por la recaudación de intereses y reajustes ganados en inversiones de capitales mobiliarios, mientras que en el año 2014 se produjo la enajenación de propiedades de inversión, generando el flujo positivo de ese período.

Las **Actividades de Financiamiento** originaron un flujo negativo de M\$ 1.002.527, representando variación positiva de M\$ 4.614.031, respecto al flujo originado al 31 de diciembre 2014 de M\$ 5.616.558, explicado por el pago total de los créditos bancarios y casi la totalidad de las deudas con empresas relacionadas durante el año 2014, manteniéndose para este año principalmente los intereses y reajustes de la deuda con el público.

RAZONES

RAZONES	Unidad	ENE- DIC 2015	ENE- DIC 2014
INDICES DE LIQUIDEZ			
Liquidez Corriente	veces	9,75	8,12
Activo corriente / Pasivo corriente			
Razón Ácida	veces	9,75	8,12
(Activo corriente-Inventario) / Pasivo corriente			
INDICES DE ENDEUDAMIENTO			
Razón de Endeudamiento	veces	0,42	0,42
Pasivos totales / Patrimonio total			
Razón de Endeudamiento Neto	veces	0,24	0,34
(Pasivos totales-Efectivo y equiv.de efectivo) / Patrimonio total			
Proporción Deuda Corto Plazo	%	7,27%	7,33%
Pasivo corriente / (Pasivo corriente + Pasivo no corriente)			
Proporción Deuda Largo Plazo	%	92,73%	92,67%
Pasivo no corriente / (Pasivo corriente + Pasivo no corriente)			
Cobertura Gastos Financieros	veces	6,47	10,10
EBITDA (1) / Gastos financieros neto (2)			
Deuda Financiera Neta / EBITDA	veces	3,05	2,19
(Pasivos totales-Efectivo y equiv.de efectivo) / EBITDA (1)			
INDICES DE RENTABILIDAD Y UTILIDAD POR ACCION			
Rentabilidad Patrimonial			
Resultado (3) / Patrimonio promedio (4)	%	4,05%	9,26%
Rentabilidad del Activo			
Resultado (3) / Activos totales promedio (5)	%	2,85%	6,47%
Rendimiento Activos Operacionales			
Resultado (3) / Activos operacionales promedio (6)	%	3,53%	7,32%
Margen EBITDA			
EBITDA (1) / Ingresos de actividades ordinarias	%	74,93%	56,12%
Utilidad por acción			
Resultado / Número de acciones suscritas	\$	346,81	755,76

(1) EBITDA 12 meses móviles acumulado a Diciembre 2015.

(2) Gastos financieros netos 12 meses.

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

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

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

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

LIQUIDEZ

El **Índice de Liquidez** fue de 9,75 veces al 31 de diciembre de 2015, cifra superior a la registrada al 31 de diciembre de 2014 de 8,12 veces, esta variación se explica principalmente por la mayor recaudación de pago de nuestros clientes e incremento de las ventas porcentuales, aumento del efectivo y equivalente de efectivo compensado por la disminución de los deudores comerciales.

ENDEUDAMIENTO

El **Leverage** total al 31 de diciembre de 2015, fue de 0,42 veces, igual a la de diciembre de 2014 lo que se explica principalmente a que tanto pasivos como patrimonio, aumentaron en forma proporcional.

Deuda Financiera Neta/ EBITDA, fue de 3,05 veces al 31 de diciembre de 2015, mayor a la del 31 de diciembre de 2014, la que alcanzó 2,19 veces. Este incremento se explica principalmente por el aumento del efectivo y equivalente de efectivo, compensado por la disminución del EBITDA al 31 de diciembre de 2015 en un 47,91%.

RENTABILIDAD

La **Rentabilidad del Patrimonio** fue de 4,05% al 31 de diciembre de 2015 muy inferior a la alcanzada al 31 de diciembre de 2014, de 9,26%, la que se explica principalmente por la utilidad generada en el año 2014, producto de la enajenación de tres propiedades en el último trimestre del año.

La razón **Rentabilidad sobre Activos totales promedio** disminuyó de 6,47% a 2,85% a diciembre de 2015, debido al incremento del efectivo y equivalente de efectivo producto de la recaudación de ingresos financieros derivados de la inversión de los recursos captados de la venta de los terrenos a fines del año 2014, compensado con la baja en los deudores comerciales.

3. Factores de riesgo

ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS

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

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

Los riesgos que se han identificado son los siguientes:

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

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

RIESGO DE LIQUIDEZ

Administración del riesgo:

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

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

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

31.12.2015								
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	-	-	-	-	-	-	25.629.090	25.629.090
Intereses	-	1.015.117	1.015.117	1.015.117	1.015.117	1.015.117	8.882.261	13.957.846
Totales	-	1.015.117	1.015.117	1.015.117	1.015.117	1.015.117	34.511.351	39.586.936

RIESGO DE CRÉDITO

Administración del riesgo:

- 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.
- La empresa cuenta con una cartera de clientes diversificada y de buena calidad crediticia, lo que se traduce en bajos niveles de morosidad. Adicionalmente, Sociedad de Rentas Comerciales S.A., pone a disposición de sus clientes toda su capacidad para potenciar sus ventas, lo que reduce de manera importante la posibilidad de impago por parte de éstos. Menos del 5% de los ingresos de SRC provienen de clientes menores o no pertenecientes a empresas con clasificación de riesgo y/o de reconocido prestigio en el mercado. Esto permite acotar el riesgo de no pago a esta fracción de los ingresos.

RIESGO OPERACIONAL

Administración del riesgo:

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

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

RIESGO DE MERCADO

Administración del riesgo:

1. Este riesgo se encuentra mitigado principalmente por la estructura de contratos de SRC los cuales apuntan al largo plazo (20 años como target), con un duration de 12 años en la actualidad. Esta estructura permite disminuir el riesgo de bajas importantes en los precios, lo que se suma a la buena calidad crediticia de los arrendatarios. Adicionalmente el financiamiento de SRC apunta a cuadrar los plazos de los créditos con el duration de los contratos, con lo cual se busca estructurar un escenario de solida cobertura a las obligaciones financieras.
2. Sociedad de Rentas Comerciales S.A. tiene el 100% de sus contratos de arriendo a clientes expresados en Unidades de Fomento. De igual manera, el 100% de los pasivos de la empresa se encuentran expresados en esta unidad monetaria, por lo tanto el riesgo de inflación se encuentra sumamente controlado.

Diseño y Diagramación
Marcas y Conceptos S.A.

Impresión
Larrea Marca Digital

ABRIL - 2016



SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A.

MEMORIA ANUAL

2015

