

MEMORIA ANUAL 2016

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A.





SRC

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A.


100
Centro de Logística La Roca

MEMORIA ANUAL / 2016

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A.

2016

SRC
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 2016 12

7.- Propiedades e Instalaciones 14

8.- Políticas de Gestión de Riesgos 15

9.- Planes de Inversión 18

10.- Propiedad y Acciones 20

11.- Dividendos 21

12.- Transacción de Acciones 22

13.- Administración y Personal 22

14.- Información Sobre Hechos Esenciales o Relevantes 24

15.- Responsabilidad Social y Desarrollo Sustentable 25

16.- Declaración de Responsabilidad 27

17.- Estados Financieros 31

18.- 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 2016.

Esta es la quinta 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 con el objeto de adecuar la estructura de pasivos acorde con el negocio principal de la compañía, la obtención de rentas inmobiliarias.

Me es grato informar que la sociedad, durante el año 2016, ha continuado su desarrollo comercial, tal como lo prometido y anunciado en las memorias anteriores. Es así como durante el año en cuestión se firmaron cuatro promesas de compraventa, tres de estas promesas corresponden a locales arrendados a Bancos Comerciales y una oficina arrendada al Poder Judicial, el total de estas promesas es por una cifra superior a 131.000 UF. Estas adquisiciones, al contar con sus contratos de arrendamiento a largo plazo, permitirán, que se comience de inmediato a recuperar la inversión y, además, contribuirán a diversificar nuestra cartera de arrendatarios.

Tal como lo dijimos en la memoria anterior, ya se inició el proyecto de construcción del edificio ubicado en Avenida Las Condes 12.911, el cual contempla la construcción de 192 departamentos y una placa comercial de alrededor de 6.500 m2.

Estos proyectos, sumados a los activos operativos de la compañía, y la permanente búsqueda de nuevas oportunidades, nos hace estar optimistas respecto al futuro, ya que estamos desarrollando, 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.



Felipe del Río Goudie
Presidente
Sociedad de Rentas Comerciales S.A.

SRC
SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A.

1.- Identificación de la Sociedad

Nombre o razón social: Sociedad de Rentas Comerciales S.A.
Nombre de Fantasía: SRC S.A.
Página web: ***www.rentascomerciales.cl***
Tipo de sociedad: Sociedad anónima cerrada sujeta a las normas de las sociedades anónimas abiertas.
Dirección: Avenida Vitacura 5.250, oficina 308, Vitacura, Santiago, Región Metropolitana.
R.U.T. N°: 77.072.500-3
Teléfono: (56-2) 2 4997500
FAX N°: (56-2) 2 4997528
Inscripción en la SVS: Inscripción en el Registro de Valores de la Superintendencia de Valores y Seguros N° 1112 del 30 de octubre del 2013.
Auditores Externos: PricewaterhouseCoopers, consultores, auditores y compañia limitada.
Clasificadores de Riesgo: International Credit Rating Clasificadora de Riesgo Limitada / Feller Rate Clasificadora de Riesgo Limitada.

2.- Información de Contacto

Dirección: Av. Vitacura 5.250, oficina 308, Vitacura, Santiago, Región Metropolitana.
Teléfono: (56-2) 2 4997500
Fax oficina principal: (56-2) 2 4997528
Dirección electrónica: ***www.rentascomerciales.cl***
Correo Electrónico: ***info@rentascomerciales.cl***
Personas encargadas de responder las consultas de los inversionistas:
Luis Alberto Arteaga, fono 224997521, e mail: ***info@rentascomerciales.cl***
María Cecilia Moya Gutiérrez, fono 224997522, e mail: ***info@rentascomerciales.cl***



VICUÑA MACKENNA 6331 – LA FLORIDA, SANTIAGO

3.- Documentos Constitutivos

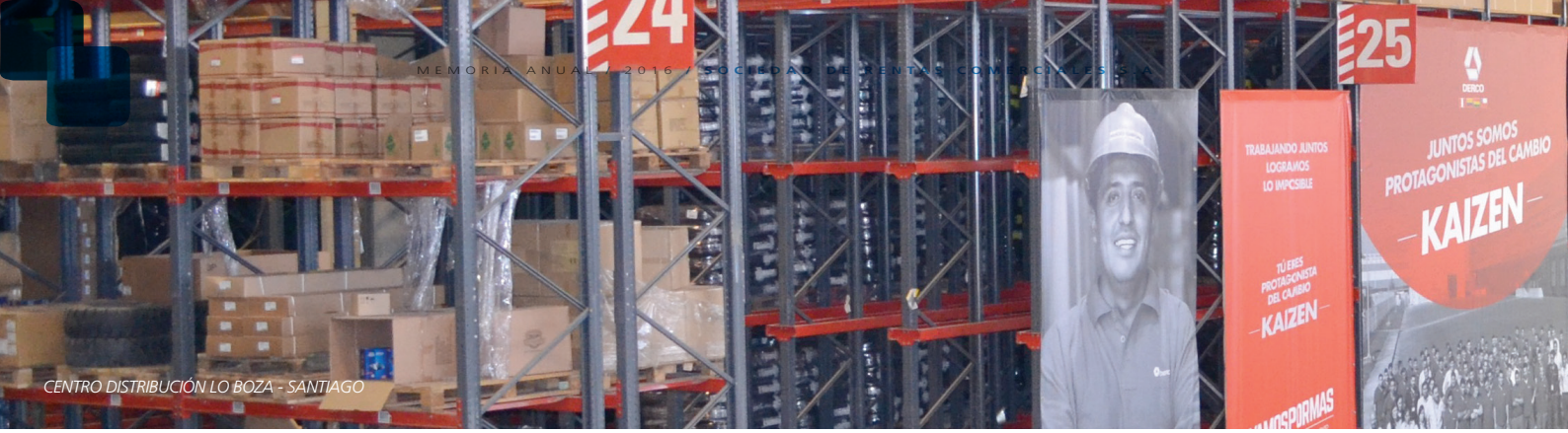
La sociedad se constituyó bajo la razón social de "Inmobiliaria La Serena Limitada" por escritura de fecha 29 de octubre de 1997, otorgada en la Notaría de Santiago de don Enrique Morgan Torres, correspondiente a la modificación y división de la sociedad "Inmobiliaria Prodeco Limitada", su extracto se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



ESTACION FF CC – LA SERENA

Durante los años 2002 a 2010, sufrió diversas modificaciones hasta que por escritura de fecha 24 de mayo de 2011, otorgada en la Notaría de Santiago de don José Musalem Saffie, se transformó en sociedad anónima cerrada cambiando la razón social a **"SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A."**, y luego se fusionó con la sociedad Inmobiliaria Prodeco S.A.", el extracto de esta transformación y fusión se publicó en el Diario Oficial de fecha 21 de julio de 2011 y se inscribió en el Registro de Comercio de Santiago a fojas 41.441 Nº 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 Nº 3.391 del año 2012.



CENTRO DISTRIBUCIÓN LO BOZA - SANTIAGO

4.- Historia de la Compañia

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 inmueble 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.

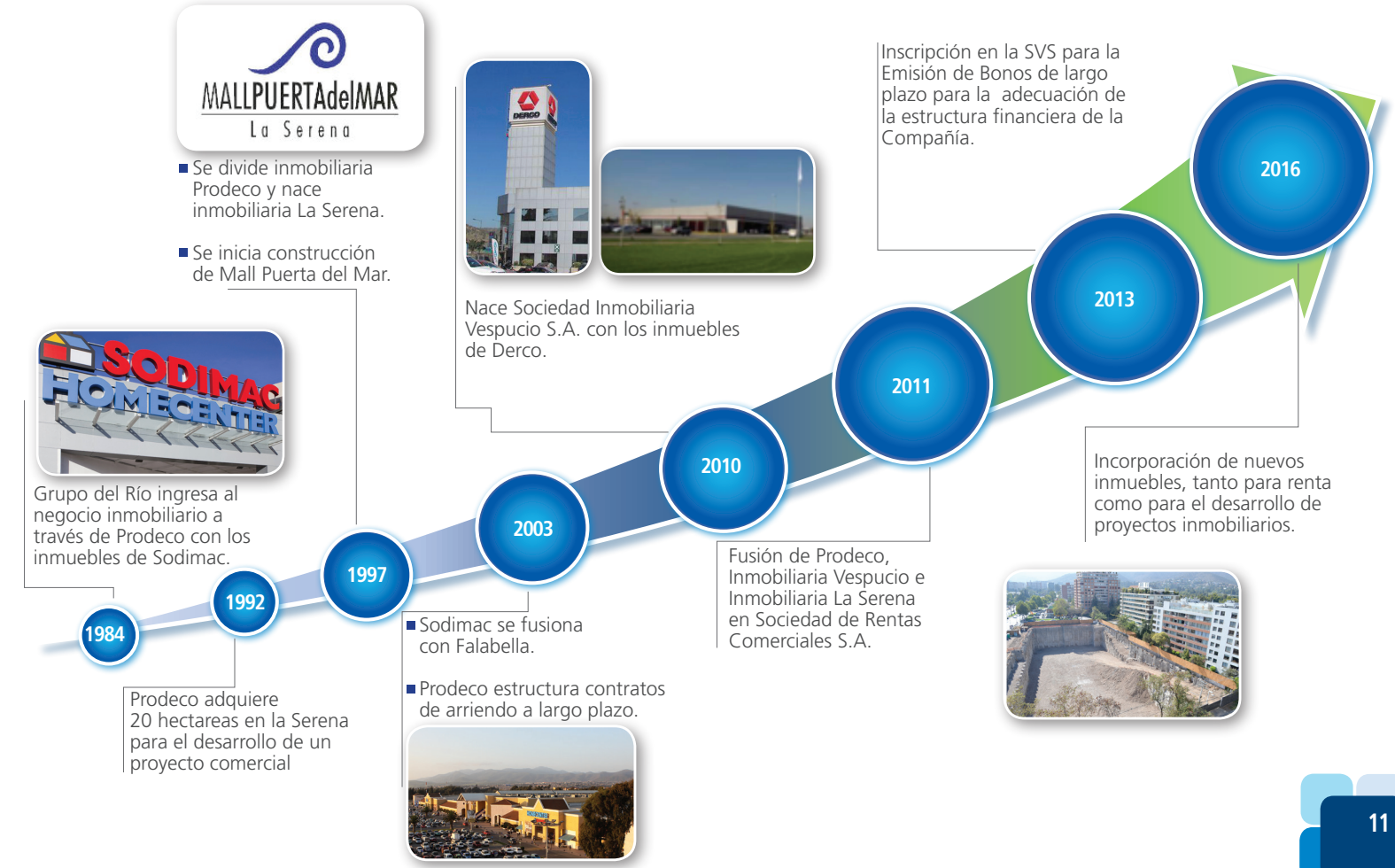
Luego, con motivo de la fusión de Sodimac con la sociedad "S.A.C.I. Falabella" en octubre del año 2003, Prodeco vende, algunos de los locales en los que operaba Sodimac, a la sociedad inmobiliaria del grupo Falabella. En los otros inmuebles arrendados a Sodimac, se estructuran contratos a largo plazo 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, adecuar la estructura financiera de la compañía para enfrentar el desarrollo de proyectos en el mediano y largo plazo. En los años siguientes, la compañía continúa desarrollando sus negocios e incorporando nuevos inmuebles, tanto para renta de arrendamiento a largo plazo, como para el desarrollo de proyectos inmobiliarios.

Como se puede apreciar, actualmente, 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

Sociedad de Rentas Comerciales S.A. opera principalmente en el mercado de rentas inmobiliarias. La industria engloba a empresas o fondos de inversión que buscan obtener retornos por arriendos en los siguientes sub-sectores: Retail o Comercial, Oficinas, Industrial y Residencial.
Los subsectores en los cuales tiene participación relevante SRC son los de propiedades retail - donde posee el Mall Puerta del Mar, más una serie de propiedad Stand Alone -, y el de parques industriales – donde posee grandes superficies arrendadas para operaciones logísticas a grandes empresas-.

Al realizar un análisis general de la industria Inmobiliaria es posible afirmar que esta es altamente competitiva, debido al gran número de actores que participan y a las bajas barreras de entrada. Dentro de los actores es posible identificar a las empresas de Retail dueñas de sus propias tiendas, Fondos de Inversión, Compañías de Seguros, Family Offices que administran propiedades de inversión, Empresas de Logística y Bodegajes, así como Operadores Comerciales.

Si se analiza la cadena de valor dentro de la industria se puede identificar dos etapas donde se genera el mayor valor: el desarrollo inmobiliario y la renta inmobiliaria. El desarrollo inmobiliario implica asumir el riesgo de desarrollar el negocio, desde la identificación de las necesidades, diseño del producto, construcción y comercialización. Mientras que la renta inmobiliaria es la etapa en la cual se explota el inmueble, con rentas acordadas en los respectivos contratos de arrendamiento.
Sociedad de Rentas Comerciales logra administrar de buena forma ambas etapas de la cadena de valor, teniendo en su portfolio de proyectos propiedades en etapas de desarrollo junto con propiedades en etapa de explotación. Esto complementado con el hecho de tener inmuebles que fueron desarrolladas íntegramente dentro de la empresa con propiedades que han sido compradas con contratos de arrendamiento, logran un mix óptimo en la relación riesgo – rentabilidad.

CUADRO CON LA PARTICIPACIÓN DE SRC EN EL MERCADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016

	Industria	Superficie Mercado (m2)	Superficie SRC (m2)
1	Locales Stand Alone	315.400 [1]	42.252
2	Parques Industriales	20.454.392	273.676 [2]
3	Centros Comerciales	3.600.000	51.657
4	Oficinas	147.185 [3]	422 [4]

Fuentes:
- *GPS: Reporte Global de Mercado de Santiago Strip Center, 2 Semestre 2016*
- *GPS: Reporte de Mercado de Santiago Parques Industriales, 2 Semestre 2016*
- *Cushman&Wakefield: Marketbeat, Shopping Center Development Report Latin America, April 2014*
- *Collier, Resarch & Forecast Report: Oficinas Clase B – Cuarto Trimestre 2016*

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
[3] Solo se considera el Stock de Oficinas Clase B existentes en Santiago Centro.
[4] Dentro del total de propiedades se consideran 3 propiedades promesadas durante el año 2016, pero escrituradas el 3 de enero de 2017.

6.- Actividades y Negocios 2016

Sociedad de Rentas Comerciales mantuvo durante el año 2016 su portfolio 18 propiedades a lo largo de Chile, sumando a final de año la promesa de compraventa de tres nuevas propiedades con renta, proyectando 21 propiedades para 2017. Dentro del portfolio de propiedades los principales arrendatarios en términos de ingresos y superficies utilizadas, son Derco, Sodimac, Walmart, Unimarc y Cencosud, todos con contratos a largo plazo. Gracias al tipo de activos que posee la compañía y a su estructura de contratos, le permite obtener flujos estables y a largo plazo, lo que sumado a adecuados gastos de administración permite una generación de EBITDA estable en el tiempo.

Dentro de las políticas comerciales de la empresa está el arriendo de terrenos, edificios y construcciones, buscando maximizar el valor de los arriendos dentro de los precios de mercado, teniendo un mix de contratos (95%) a largo plazo muy estables en el tiempo, junto con una pequeña cantidad de contratos (5%) a corto plazo pero con un mayor margen. Todos estos indexados a UF, lo que sumado bajos costos operacionales le permiten tener a la empresa resultados operacionales consistentes y ascendentes en el tiempo.

El portfolio de propiedades de SRC está distribuidas en 7 regiones a lo largo de Chile, sumando una superficie total de 506.060 m2 de terreno y 144.294 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.





VIC. MACKENNA 6320

- **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.

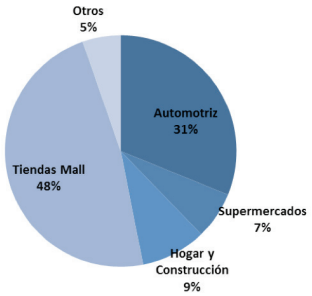




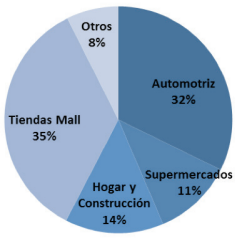
CUADRO CON LOS PRINCIPALES ARRENDATARIOS DE SRC POR RUBRO

SECTOR	ARRENDATARIO	CETEGORIA	CLASIFICACION DE RIESGO	CONTROLADOR	PORCENTAJE DE LOS INGRESOS(%)
Retail	Sodimac	Mejoramiento del Hogar	AA+/AA	Falabella	24,3%
	Lider	Supermercado	AAA/AAA	Walmart	14,7%
	Unimarc	Supermercado	BB-/BB-	Saieh	6,5%
	Jhonson	Tienda por Departamento	AA-/AA-	Cencosud	6,2%
	Casa & Ideas	Hogar	n/a	Russo	0,9%
	Chuck e Cheese´s	Restaurant y Entretenimier	n/a	Zabala	0,8%
Banca	Banco de Chile	Institución Financiera	AAA/AAA	Luksic	0,5%
Automotriz	Derco	Importacion, Venta y Servicios Automotrices y Maquinaria	n/a	Del Rio	33,5%
Otros	Otros		n/a		12,7%

PORCENTAJE DE PARTICIPACIÓN EN INGRESOS POR TIPO DE NEGOCIO



PORCENTAJE DE PARTICIPACIÓN EN SUPERFICIE POR TIPO DE NEGOCIO



Nota:
En los gráficos de Participación de Ingresos y Participación de Superficie por tipo de Negocio se incluyen dentro de los arriendos del Mall las grandes tiendas como Home Center Sodimac, Líder, Jhonson, Casa&Ideas, Banco de Chile y Forus. En estos gráficos NO se incorporan propiedades promesadas durante el año 2016.

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 tres 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 en marzo del año 2018 y serán utilizados para las oficinas corporativas de SRC, además de arriendo a terceros. Estas oficinas serán incorporadas dentro del rent-roll de la compañía una vez que hayan sido escrituradas.

Así mismo a fines del año 2016 SRC firmó una promesa de compraventa por tres locales comerciales Stand Alone, lo que implica un aumento de 1.957 m2 de terreno, 1.172 m2 de local, las cuales comenzarán a generar ingresos a partir de Enero de 2017 para la compañía.

Es importante mencionar que la propiedad ubicada en Av. Las Condes 12.911 se encuentra sin arrendatario desde abril de 2016, ya que esta fue solicitada a Derco para el desarrollo del Proyecto Mixto Las Condes/ La Cabaña.

CUADRO INMUEBLES SRC AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016

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		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**

Nota: 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 2016	Nota	Valor razonable registrado	Jerarquía Valor Razonable		
			Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3
		M$	M$	M$	M$
Efectivo y equivalentes al efectivo	6	**7.655.260**	**7.655.260**	-	-
Depositos a Plazo		698.233	698.233		
Fondos Mutuos		6.957.027	6.957.027		
Otros Activos Financieros	7	**18.389.088**	**18.389.088**	-	-
Depositos a Plazo - Cartera Administrada		1.135.788	1.135.788		
Bonos - Cartera Administrada		17.022.365	17.022.365		
Letras Hipotecarias - Cartera Administrada		230.935	230.935		
Activos financieros a valor razonable		**26.044.348**	**26.044.348**	-	-

Al 31 de diciembre de 2015	Nota	Valor razonable registrado	Jerarquía Valor Razonable		
			Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3
		M$	M$	M$	M$
Efectivo y equivalentes al efectivo	6	**13.670.203**	**13.670.203**	-	-
Depositos a Plazo		672.400	672.400		
Fondos Mutuos		12.997.803	12.997.803		
Otros Activos Financieros	7	**7.734.651**	**7.734.651**	-	-
Depositos a Plazo - Cartera Administrada		99.173	99.173		
Bonos - Cartera Administrada		7.598.130	7.598.130		
Letras Hipotecarias - Cartera Administrada		37.348	37.348		
Activos financieros a valor razonable		**21.404.854**	**21.404.854**	-	-

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 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.

31.12.2016

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	-	-	-	-	-	-	26.347.980	26.347.980
Intereses	-	1.043.591	1.043.591	1.043.591	1.043.591	1.043.591	8.583.896	13.801.851
Totales	**-**	**1.043.591**	**1.043.591**	**1.043.591**	**1.043.591**	**1.043.591**	**34.931.876**	**40.149.831**

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

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 2016 y 2015:

31.12.2016

Clasificaciones	Grupo	Tipo	Contraparte	Exposición M$	Exposición %
Valor Justo con cambios en resultados	Efectivo y equival	Depósitos a plazo	Bancos	698.233	2,61
Valor Justo con cambios en resultados	Efectivo y equival	Fondos Mutuos	Bancos	6.957.027	25,98
Valor Justo con cambios en resultados	Otros Activos Fin	Otros Activos Financieros	Bancos	18.389.088	68,66
Préstamos y cuentas por cobrar	Efectivo y equival	Saldos en caja	Bancos	9.350	0,03
Préstamos y cuentas por cobrar	Efectivo y equival	Saldos en banco	Bancos	110.301	0,41
Préstamos y cuentas por cobrar	Deudores comerci	Deudores comerciales	Cliente nacionales	394.975	1,47
Préstamos y cuentas por cobrar	Empresas Relacior	Cuentas por cobrar a entidades relacionadas	Clientes relacionados	222.857	0,83
Exposición Total				**26.781.831**	**100,00**

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**

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
FM Monetario - Inversionista	Santander Asset Management AGF S.A.	AA+FM/M1*	AAAFM/M1		
FM Monetario - Ejecutivo	Santander Asset Management AGF S.A.	AA+FM/M1*	AAAFM/M1		
FM Monetario - Universal	Santander Asset Management AGF S.A.	AA+FM/M1*	AAAFM/M1		
FM Corporativo - V	BBVA Asset Management AGF S.A.			AA+FM/M1	AAFM/M1*
FM Solvente - I	Banco Estado S.A. AGF		AAAFM/M1		AAAFM/M1
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			
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 2016 y 2015, 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 mediantes 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.
Participan del Comité de Finanzas e Inversiones:

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

9.- Planes de Inversión

Sociedad de Rentas Comerciales está en la búsqueda permanente de inversiones que maximicen el retorno a largo plazo, evaluando el potencial comercial actual de los proyectos como la proyección de futuras plusvalías. Esto se logra mediante la búsqueda de ubicaciones estratégicas, con alta exposición, buena conectividad y condiciones de edificación favorables, además de un análisis permanente del mejor y mayor uso de las propiedades en cartera.





Nota: Imagen preliminar del proyecto, puede sufrir modificaciones.

Bajos estos preceptos Sociedad de Rentas Comerciales tiene un plan de inversión en proyectos por UF 935.000 en los próximos 3 años, los cuales una vez ejecutados generaría un aumento de un 17,98% en los activos administrados al 2020 y un aumento de un 18% en la generación de EBITDA al mismo año.

Oficinas Av. Alonso de Córdova, Comuna de Vitacura

Promesa de compra 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 marzo de 2018, y con un CAP rate en régimen de un 8%. Durante el año 2017 se trabajará en el desarrollo del proyecto de habilitación para lo cual se contrató a IVI Arquitectos.

Locales Autoplanet

Se encuentra aprobada la compra de 3 locales con arriendo de la cadena de venta de repuestos Autoplanet, por UF 71.000. 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 un CAP rate de 8,2%.

Compra Portafolio Locales Euroamérica

Durante el año 2016 se promesan 2 locales comerciales y una oficina a Euroamerica por un monte de UF 106.032. Los 2 locales corresponden a sucursales del Banco BCI una ubicada en Providencia y la otra en Maipú, mientras que la oficina está arrendada al Poder Judicial, y se encuentra ubicada en el centro de Santiago. El CAP rate esperado por esta adquisición es de un 7,3%. La fecha de escrituración de estas propiedades es en Enero de 2017, con el devengo de rentas para el mismo mes.

Adicionalmente se encuentra promesado un local comercial con contrato vigente al Banco Itaú, en la comuna de San Pedro de la Paz – Concepción. La inversión es por UF 30.968 y tiene un CAP Rate de 7,75%. Se estima que esta propiedad podría ser comprada durante el segundo trimestre del presente año.



SUCURSAL BCI MAIPÚ



SUCURSAL BCI PROVIDENCIA

Remodelación Strip Center Vicuña Mackenna 9101

En la propiedad ubicada en Vicuña Mackenna 9101 operaba una farmacia de la cadena Salcobrand y un supermercado Ok Market, los cuales terminaban contrato durante el año 2016. Salcobrand renovó contrato, pero dado que OK Market decidió no proseguir, se optó por remodelar el local transformándolo en 2 locales de menor tamaño pero mayor precio unitario de arriendo. El proyecto requiere una inversión de UF 8.000, la cual inició construcción a fines de marzo y se espera su puesta en marcho para Julio de 2017.

Proyecto Autoshopping La Serena

A fines del año 2016 se negoció el arriendo de 11.063 m2 de estacionamientos del Mall Puerta del Mar para la instalación de Autosshopping.

Autoshopping es un operador de punto de venta automotriz similar a Movicenter o Autoplaza, quien sub arrienda espacios comerciales a distintos concesionarios automotrices y servicios anexos.

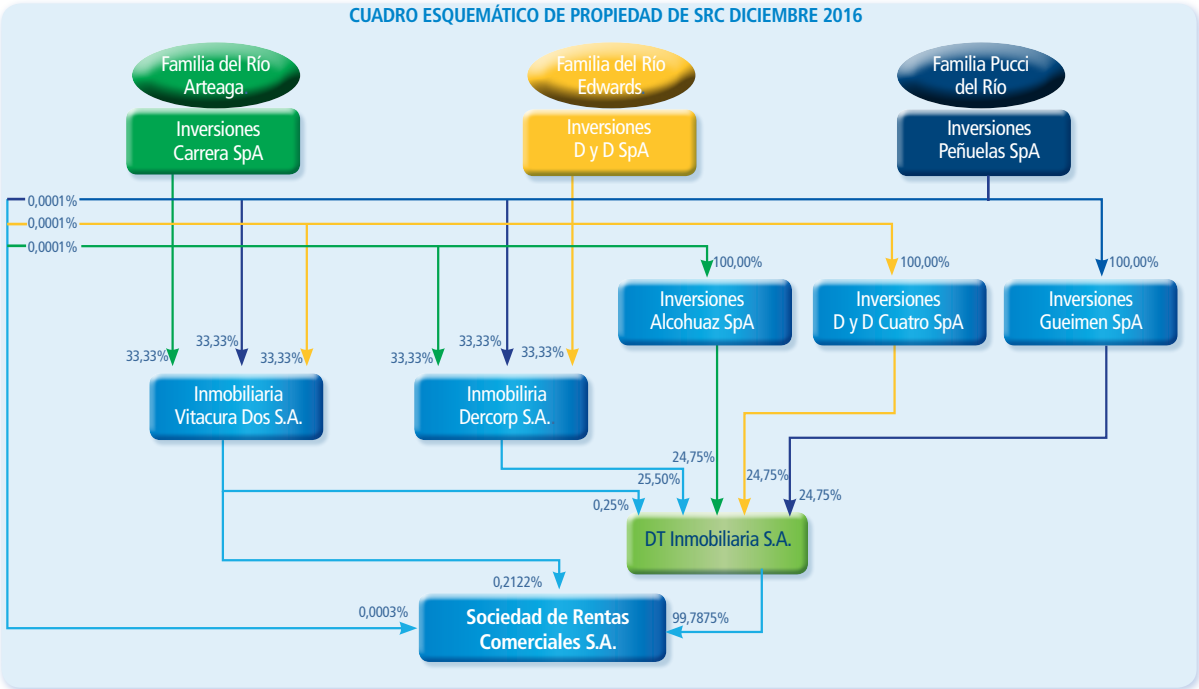
Este proyecto no implica CAPEX para Sociedad de Rentas Comerciales, ya que solo se arrendó el terreno con las instalaciones existentes siendo de cargo del arrendatario todos los costos de instalación y habilitación. La renta anual esperada en régimen es de UF 3.984 con un plazo de 15 años. Se espera el inicio de operación para el mes de Julio de 2017.





10.- Propiedad y Acciones

Al 31 de diciembre de 2016, 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:



La Sociedad de Rentas Comerciales S.A., tiene un accionista y cuatro accionistas minoritarios. Su capital está dividido en 9.000.000 acciones y sus accionistas son:
-DT Inmobiliaria S.A., RUT 76.058.268-9, que tiene 8.980.873 acciones correspondiente al 99,7875% de la sociedad.
-Inmobiliaria Vitacura Dos S.A., RUT 76.513.561-3, que tiene 19.100 acciones correspondiente al 0,2122 % de la sociedad.
-Inversiones Carrera SpA, RUT 79.876.150-1, que tiene 9 acciones correspondientes al 0,0001%.
-Inversiones Peñuelas SpA, RUT 79.888.570-7, que tiene 9 acciones correspondientes al 0,0001%.
-Inversiones D y D SpA, RUT 87.909.000-8, que tiene 9 acciones correspondientes al 0,0001%.

Durante el año 2016 se modificó la propiedad de Sociedad de Rentas Comerciales S.A., debido a que Inmobiliaria Vitacura Dos S.A. vendió 9 acciones a cada una de las siguientes sociedades Inversiones Peñuelas Spa, Inversiones D y D SpA e Inversiones Carrera SpA.

Las personas naturales que conforman cada una de las familias controladoras, con sus respectivas participaciones indirectas en SRC, son las siguientes:

Felipe del Río Goudie y Familia

- ***Felipe Aurelio Del Río Goudie**, RUT: 5.851.869-7, con un 10,42%*
- ***Mariana de Jesús Arteaga Vial**, RUT: 6.695.852-3, con 4,25%*
- ***Luis Felipe Del Río Arteaga**, RUT: 13.234.925-8, con 3,11%*
- ***Andrés Antonio Del Río Arteaga**, RUT 14.118.360-5, con un 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 liquidas de cada ejercicio que arroje el balance.

b) Utilidad distribuible:

La utilidad distribuible del año 2016 alcanzó la suma de M$ 3.340.454.-

c) Reparto de dividendos:

La Sociedad no ha acordado entregar dividendos al 31 de diciembre de 2016.

12.- Transacción de Acciones

a) Accionistas Mayoritarios:

Durante el año 2016 se modificó la propiedad de Sociedad de Rentas Comerciales S.A., debido a que Inmobiliaria Vitacura Dos S.A. vendió 9 acciones a cada una de las siguientes sociedades Inversiones Peñuelas Spa, Inversiones D y D SpA e Inversiones Carrera SpA.

De esta forma la participación accionaria de la sociedad al 31 de diciembre de 2016 es la siguiente:
-DT Inmobiliaria S.A., RUT 76.058.268-9, que tiene 8.980.873 acciones correspondiente al 99,7875% de la sociedad.
-Inmobiliaria Vitacura Dos S.A., RUT 76.513.561-3, que tiene 19.100 acciones correspondiente al 0,2122 % de la sociedad.
-Inversiones Carrera SpA, RUT 79.876.150-1, que tiene 9 acciones correspondientes al 0,0001%.
-Inversiones Peñuelas SpA, RUT 79.888.570-7, que tiene 9 acciones correspondientes al 0,0001%.
-Inversiones D y D SpA, RUT 87.909.000-8, que tiene 9 acciones correspondientes al 0,0001%.

b) Presidente, Directores y Gerentes:

Durante el ejercicio 2016, 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:

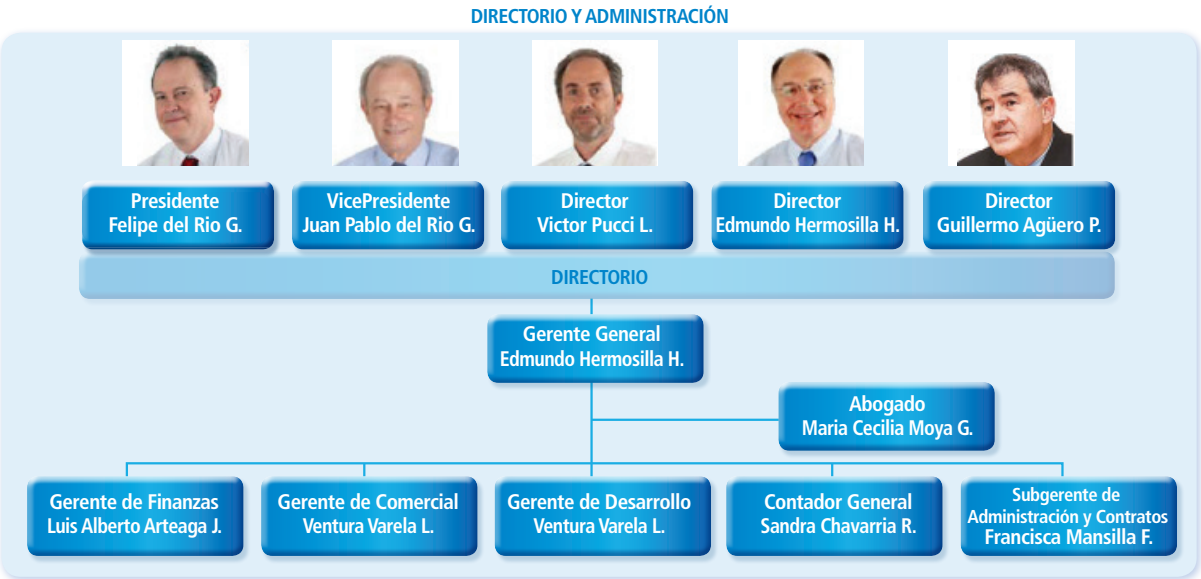
Durante el ejercicio del año 2016 no hubo comentarios o proposiciones de los accionistas.

13.- Administración y Personal

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

El Directorio de Sociedad de Rentas Comerciales S.A. está compuesto por cinco miembros, Felipe del Río Goudie, Juan Pablo del Río Goudie, Victor 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.



a) Directorio:

Fue reelegido en la Junta Ordinaria de Accionistas del 24 abril del año 2016 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 2018, corresponde elegir al nuevo directorio.

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

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

b) Ejecutivos Principales:

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

Remuneraciones recibidas por los ejecutivos principales en el año 2016 y 2015 fue un total de M$331.275, y en el año 2014 fue un total de M$ 329.063, respectivamente.

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

c) Personal:

Al 31 de diciembre del 2016, la compañía registra un total de 27 trabajadores, que se dividen de la siguiente manera:

- 7 gerentes y ejecutivos principales, 16 profesionales y técnicos y 4 administrativos.

14.- Información sobre Hechos Esenciales o Relevantes

Durante el ejercicio 2016, 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 28 de marzo pasado, acordó convocar a Junta Ordinaria de Accionistas para el día jueves 25 de abril de 2016, a las 15:00 horas, a celebrarse en Avenida Vitacura 5250, oficina 308, comuna de Vitacura, Santiago, con el objeto de tratar y pronunciarse sobre las siguientes materias:

- 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 2015;
- Distribución de Utilidades;
- Designación de Auditores Externos;
- Designación del periódico oficial;
- Elección de Directorio
- Información sobre operaciones con partes relacionadas;
- Remuneración del Directorio;
- Firma del Acta
- Otras materias propias de las Juntas Ordinarias de Accionistas.

15.- Responsabilidad Social y Desarrollo Sostenible

Sociedad de Rentas Comerciales S.A. Durante este año 2016 ha logrado grandes avances a nivel de su organización interna, implementando procedimientos y políticas que buscan fortalecer el alineamiento de los equipos de trabajo, con la finalidad de alcanzar de mejor manera los objetivos del negocio, y al mismo tiempo brindando apoyo y oportunidades de crecimiento a nuestros colaboradores. Se destaca además el levantamiento de perfiles de cargo y la detección de necesidades de capacitación dentro de la organización, lo que ha motivado a generar planes de desarrollo profesional, todo esto sin descuidar nuestro compromiso adquirido que es conciliar trabajo, calidad de vida y familia.

Número de Personas por genero

Cargo	Hombres	Mujeres	Total
Directores	5	0	5
Gerentes	3	1	4
Trabajadores	15	7	22
total	**23**	**8**	**31**

Número de Personas por Nacionalidad

Cargo	Chilenos	Extranjeros	Total
Directores	5		5
Gerentes	4		4
Trabajadores	20	2	22
total	**29**	**2**	**31**

Número de Personas por Rango de Edad

Cargo	Menos de 30	Entre 30 y 40	Entre 41 y 50	Entre 51 y 60	Entre 61 y 70	Más de 70	Total
Directores					5		5
Gerentes		2	2				4
Trabajadores	1	10	6	4	1		22
total	**1**	**12**	**8**	**4**	**6**	**0**	**31**

Número de Personas por Antigüedad

Cargo	Menos de 3 años	Entre 3 y 6 años	Más de 6 y menos de 9	Entre 9 y 12	Más de 12	Total
Directores			5			5
Gerentes		1	3			4
Trabajadores	8	10	4			22
total	**8**	**11**	**12**	**0**	**0**	**31**

La empresa tiene como finalidad consolidar un buen equipo de trabajo comprometido con la compañía, destacando para esto la estabilidad de nuestros colaboradores los que tienen una antigüedad de al menos 3 años en la compañía.

Brecha Salarial por Género

Cargo	Femenino / Masculino
Administrativo	5,37%
Profesionales	9,72%
Supervisor/Jefe	-0,02%
Gerentes / Subgerentes	-5,70%

La brecha salarial por género, medida como la variación porcentual entre el sueldo bruto más bonos y otros beneficios promedio de las ejecutivas y trabajadoras versus los ejecutivos y trabajadores.


lider




FOODMARKET






lider
lider

16.- 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 2016 de la Sociedad de Rentas Comerciales S.A., incluyendo los Estados Financieros al 31 de diciembre de 2016 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	




FOODMARKET


COFFEE & DESSERTS


FOODMARKET
unimarc




Bci

ESTADOS FINANCIEROS

2016



Sociedad de Rentas Comerciales S.A.

Estados Financieros al 31 de diciembre de 2016 y de 2015
y por los años terminados en esas fechas

(con el Informe de los Auditores Independientes)

Informe de los Auditores Independientes

Santiago, 27 de marzo de 2017
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 los estados de situación financiera al 31 de diciembre de 2016 y 2015 y los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas y las correspondientes notas a los estados financieros.

Responsabilidad de la Administración por los estados financieros

La Administración es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF). 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.
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 2016 y 2015, los resultados de sus operaciones y los flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).
Énfasis en un asunto – Concentración de Ingresos con Relacionadas
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 57,65% y 59,85% de sus ingresos al 31 de diciembre de 2016 y 2015 respectivamente. No se modifica nuestra opinión en relación con este asunto.

Sergio Tubío L.
RUT: 21.175.581-4

Sociedad de Rentas Comerciales S.A.

CONTENIDO

- Estados de Situación Financiera. 36
- Estados de Resultados Integrales por Función. 37
- Estados de Cambios en el Patrimonio. 38
- Estados de Flujos de Efectivo. 39
- Notas a los Estados Financieros . 40

M$: Cifras expresadas en miles de pesos chilenos.
UF : Cifras expresadas en Unidades de Fomento.

ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 Y 2015

ACTIVOS	Nota	31.12.2016 M$	31.12.2015 M$
ACTIVOS CORRIENTES			
Efectivo y equivalentes al efectivo	6	7.774.911	13.858.972
Otros activos financieros, corrientes	7	18.389.088	7.734.651
Otros activos no financieros, corrientes	12	3.598	5.101
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes	8	394.975	400.236
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, corrientes	9	222.857	277.618
Activos por Impuestos Corrientes	11	33.208	982.548
Total activos corrientes		**26.818.637**	**23.259.126**
ACTIVOS NO CORRIENTES			
Otros activos no financieros, no corrientes	12	70.289	62.444
Propiedades, planta y equipos, neto	13	1.164.617	1.179.000
Propiedades de inversión	14	86.404.149	87.028.621
Total activos no corrientes		**87.639.055**	**88.270.065**
TOTAL ACTIVOS		**114.457.692**	**111.529.191**

PATRIMONIO NETO Y PASIVOS	Nota	31.12.2016 M$	31.12.2015 M$
PASIVOS CORRIENTES			
Otros pasivos financieros, corrientes	15	163.814	1.327.002
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	16	290.052	146.571
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, corrientes	9	388	70.969
Pasivos por impuestos corrientes	11	74.600	154.979
Otros pasivos no financieros corrientes	17	693.174	686.088
Total pasivos corrientes		**1.222.028**	**2.385.609**
PASIVOS NO CORRIENTES			
Otros pasivos financieros, no corrientes	15	25.568.551	24.831.585
Pasivos por impuestos diferidos	11	5.424.744	5.511.278
Otros pasivos no financieros, no corrientes	17	87.891	76.695
Total pasivos no corrientes		**31.081.186**	**30.419.558**
TOTAL PASIVOS		**32.303.214**	**32.805.167**
PATRIMONIO			
Capital emitido	18	37.943.617	37.943.617
Ganancias acumuladas		44.210.861	40.780.407
Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora		82.154.478	78.724.024
Total patrimonio		**82.154.478**	**78.724.024**
TOTAL DE PATRIMONIO Y PASIVOS		**114.457.692**	**111.529.191**

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

ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES POR FUNCIÓN
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 Y 2015

ESTADO DE RESULTADOS	Nota	01.01.2016 31.12.2016 M$	01.01.2015 31.12.2015 M$
Estado de resultados por función			
Ingresos de actividades ordinarias	21	8.528.861	8.293.604
Costos de ventas	21	(2.383.290)	(2.495.597)
Ganancia bruta		**6.145.571**	**5.798.007**
Gastos de administración	22	(1.078.256)	(1.064.424)
Otros Ingresos, por función	21	73	5.319
Otros gastos, por función	24	(230.174)	(227.270)
Ganancia de actividades operacionales		**4.837.214**	**4.511.632**
Ingresos financieros	26	1.308.388	848.332
Costos financieros	23	(1.010.837)	(960.423)
Resultado por unidades de reajuste	25	(731.712)	(1.042.569)
Ganancia, antes de impuestos		**4.403.053**	**3.356.972**
(Gasto) Beneficio por impuestos a las ganancias	11	(972.599)	(235.643)
Ganancia del ejercicio		3.430.454	3.121.329
Ganancia, atribuible a los propietarios de la controladora	19	3.430.454	3.121.329
GANANCIA DEL EJERCICIO		**3.430.454**	**3.121.329**

ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 Y 2015

ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES	Nota	01.01.2016 31.12.2016 M$	01.01.2015 31.12.2015 M$
Ganancia del ejercicio	19	3.430.454	3.121.329
Componentes de otros resultados integrales antes de impuestos		-	-
Otro resultado integral antes de impuestos		-	-
Otro resultado integral		-	-
Resultado integral total		3.430.454	3.121.329
Ganancias por acción		-	-
Ganancia básica por acción		-	-
Ganancia básica por acción de operaciones continuadas	19	381,16	346,81
Ganancia básica por acción de operaciones discontinuadas		-	-
Ganancia por acción básica		381,16	346,81
Ganancia diluida por acción		-	-
Ganancias diluida por acción de operaciones continuadas		381,16	346,81
Ganancias diluida por acción de operaciones discontinuadas		-	-
GANANCIA DILUIDA POR ACCION		381,16	346,81

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

ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 Y 2015

31 de diciembre de 2016	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 2016	18	**37.943.617**	**40.780.407**	**78.724.024**	**78.724.024**
Cambios en patrimonio					
Ganancia del ejercicio		-	3.430.454	3.430.454	3.430.454
Incremento (decremento) por transferencia y otros					
Total cambios en patrimonio		-	3.430.454	3.430.454	3.430.454
Saldo final al 31 de diciembre de 2016	**18**	**37.943.617**	**44.210.861**	**82.154.478**	**82.154.478**

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		**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**

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

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO DIRECTO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 Y 2015

ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO DIRECTO	Nota	01.01.2016 31.12.2016 M$	01.01.2015 31.12.2015 M$
FLUJO ORIGINADO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN			
Recaudación de deudores por ventas		10.310.738	22.473.338
Pagos a proveedores y personal		(4.571.082)	(1.942.154)
IVA y otros similares pagados		(718.209)	(3.391.860)
Flujo neto originado por actividades de operación		**5.021.447**	**17.139.324**
FLUJO ORIGINADO POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
Adiciones de Propiedades, planta, equipos y propiedades de inversión	13 y 14	(850.166)	(1.446.543)
Ventas y Bajas de Propiedades, planta, equipos y propiedades de inversión	13 y 14	181.694	187.211
Inv. Instrumentos Financieros		(10.672.008)	(7.800.077)
Prestamos Otorgados a entidades relacionadas	10	(4.578.000)	(7.200.000)
Rec. Prestamos otorgados a entidades relacionadas	10	4.604.336	7.221.672
Intereses y reajustes ganados		1.308.387	848.333
Flujo neto originado por actividades de inversión		**(10.005.757)**	**(8.189.404)**
FLUJO ORIGINADO POR ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO			
Obtención de préstamos de entidades relacionadas	10	7.433	32.274
Pago Obligaciones por Titulos de Deuda		(1.039.586)	(1.002.485)
Pagos de préstamos de entidades relacionadas	10	(67.598)	(32.316)
Flujo neto originado por actividades de financiamiento		**(1.099.751)**	**(1.002.527)**
Variación neta del efectivo y efectivo equivalente durante el ejercicio		(6.084.061)	7.947.393
Saldo inicial de efectivo y efectivo equivalente		13.858.972	5.911.579
Saldo final de efectivo y efectivo equivalente		**7.774.911**	**13.858.972**

Indice

NOTA 1- Información general de la sociedad 41
NOTA 2- Bases de preparación de los Estados Financieros 42
NOTA 3- Pronunciamientos contables 44
NOTA 4- Políticas contables significativas 45
NOTA 5- Información Financiera por segmento 54
NOTA 6- Efectivo y equivalentes al efectivo 55
NOTA 7- Otros Activos Financieros Corrientes 56
NOTA 8- Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar 57
NOTA 9- Cuentas por cobrar y pagar a entidades relacionadas 59
NOTA 10- Transacciones con entidades relacionadas más significativas 60
NOTA 11- Impuestos a las ganancias e impuestos diferidos 61
NOTA 12- Otros activos no financieros corrientes y no corrientes 63
NOTA 13- Propiedades, planta y equipos 64
NOTA 14- Propiedades de inversión 67
NOTA 15- Otros pasivos financieros 70
NOTA 16- Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar 72
NOTA 17- Otros pasivos no financieros corrientes y no corrientes 72
NOTA 18- Patrimonio 73
NOTA 19- Ganancia por acción 74
NOTA 20- Activos y pasivos financieros 74
NOTA 21- Ingresos y costos 75
NOTA 22- Gastos de administración y ventas 75
NOTA 23- Costos financieros 76
NOTA 24- Otros Gastos, por Función 76
NOTA 25- Resultados con unidades reajustables 76
NOTA 26- Ingresos financieros 76
NOTA 27- Medio ambiente 76
NOTA 28- Políticas de gestión de riesgos 77
NOTA 29- Cauciones obtenidas de terceros 80
NOTA 30- Contingencias y restricciones 80
NOTA 31- Hechos posteriores 82

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 2016 la composición accionaria de Sociedad de Rentas Comerciales S.A., es la siguiente:

PROPIEDAD Y CONTROL	N° de Acciones	Participación total	Rut del Accionista
DT Inmobiliaria S.A.	8.980.873	99,7875%	76.058.268-9
Inmobiliaria Vitacura Dos S.A.	19.100	0,2122%	76.513.561-3
Inversiones Carrera Ltda.	9	0,0001%	79.876.150-1
Inversiones Peñuelas Ltda.	9	0,0001%	79.888.570-7
Inversiones D y D Ltda.	9	0,0001%	87.909.000-8
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 57,65% al 31 de diciembre de 2016.

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 2016 y 2015
- Estados de Resultados Integrales por los años terminados al 31 de diciembre de 2016 y 2015
- Estados de Cambios en el Patrimonio neto por los años terminados al 31 de diciembre de 2016 y 2015
- Estados de Flujos de Efectivo directo por los años terminados al 31 de diciembre de 2016 y 2015

b) Bases de Preparación de los Estados Financieros

Los presentes Estados Financieros de Sociedad de Rentas Comerciales S.A. corresponden al período terminado al 31 de diciembre de 2016 y han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el International Accounting Standards Board ("IASB") y con las interpretaciones emitidas por el comité de Interpretaciones de las Normas Internacionales de Información Financiera (CINIIF).

Con fecha 17 de octubre de 2014 la SVS emitió el Oficio Circular N° 856, instruyendo a las entidades fiscalizadas registrar en el ejercicio 2014 contra patrimonio las diferencias en activos y pasivos por concepto de impuestos diferidos producidos por efecto directo del incremento en la tasa de impuestos de primera categoría introducido por la Ley N° 20.780, lo cual, considerando que tal tratamiento difiere de los establecido por la Norma Internacional de Contabilidad N° 12 (NIC 12), y, por lo tanto, representó un cambio el marco de preparación y presentación de información financiera que había sido adoptado hasta esa fecha.

Considerando que lo expresado en el párrafo anterior representó un desvío puntual y temporal de las NIIF, a contar de 2016 y conforme lo establecido en el párrafo 4A de la NIIF 1, la Sociedad ha decidido aplicar retroactivamente las NIIF, de acuerdo con la NIC 8 "Políticas contables, cambios en las estimaciones contables y errores", como si nunca hubiera dejado de aplicar dichas NIIF.

Dado que lo indicado en el párrafo anterior no modifica ninguna de las cuentas expuestas en los Estados de Situación Financiera al 31 de diciembre de 2016 y 2015, conforme lo expresado en el párrafo 40A de la NIC 1 "Presentación de estados Financieros", no resulta necesaria la presentación del Estado de Situación Financiera al 1 de enero de 2015 (tercera columna).

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

c) Bases de Preparación de los Estados Financieros, continuación

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.

d) 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 Internacional Accounting Standard Board ("IASB"), y representan la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas internacionales.

e) Aprobación de los Estados Financieros

Estos Estados Financieros fueron aprobados por el Directorio de la Sociedad y debidamente autorizados para su publicación con fecha 27 de marzo de 2017.

f) 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.

g) 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.

h) Compensación de saldos y transacciones

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

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

i) 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, interpretaciones y enmiendas obligatorias por primera vez para los ejercicios financieros iniciados el 1 de enero de 2016.		Fecha de aplicación obligatoria
NIIF 14	Cuentas Regulatorias Diferidas	1 de enero de 2016
	Mejoras a las Normas Internacionales de Información Financiera aplicables a ejercicios iniciados el 01 de enero 2016:	
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 apropiados 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
	Mejoras a las Normas Internacionales de Información Financiera (2014) Emitidas en septiembre de 2014:	
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
Normas, interpretaciones y enmiendas emitidas, cuya aplicación aún no es obligatoria, para las cuales no se ha efectuado adopción anticipada.		**Fecha de aplicación obligatoria**
NIIF 9	Instrumentos Financieros: Sustituye NIC 39, incluye Requisitos de Clasificación y Medicion de Activos y pasivos financieros.	1 de enero de 2018
NIIF 15	Ingresos procedentes de contratos con Clientes	1 de enero de 2018
NIIF 16	Arrendamientos	1 de enero de 2019
CINIIF 22	Transacciones en Moneda Extranjera y Contraprestaciones Anticipadas	1 de enero de 2018
NIC 7	Enmienda a "Estado de Flujo de Efectivo"	1 de enero de 2017
NIC 12	Enmienda a "Impuesto a las Ganancias"	1 de enero de 2017
NIIF 2	Enmienda a "Pagos Basados en Acciones"	1 de enero de 2018
NIIF 15	Enmienda a "Ingresos Procedentes de Contratos con Clientes"	1 de enero de 2018
NIIF 4 y NIIF 9	Enmienda a "Contratos de Seguro" e "Instrumentos Financieros"	1 de enero de 2018
NIC 40	Enmienda a "Propiedades de Inversión"	1 de enero de 2018
NIIF 1	Enmienda a "Adopción por primera vez de las NIIF"	1 de enero de 2018
NIIF 12	Enmienda a "Información a Revelar sobre Participaciones en Otras Entidades"	1 de enero de 2018
NIC 28	Enmienda a "Inversiones en Asociadas y Negocios Conjuntos"	1 de enero de 2018
NIIF 10 y NIC 28	Enmienda a "Estados Financieros Consolidados" e "Inversiones en Asociadas y Negocios Conjuntos"	Indeterminado

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 2016, aplicadas de manera uniforme a todos los períodos que se presentan en estos Estados Financieros.

a) Transacciones con Partes Relacionadas

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

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

b) Moneda de presentación y moneda funcional

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

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

c) Conversión de saldos en unidades de fomento

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

	31.12.2016	31.12.2015
Unidades de Fomento (UF)	26.347,98	25.629,09

d) Activos y Pasivos Financieros

IInicialmente todos los activos y pasivos financieros son reconocidos de acuerdo a 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

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

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

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

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

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

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, 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 actuasen 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 2016 y 2015, 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 2016 y 2015, 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 2016 y 2015, la Sociedad tiene cuentas comerciale s 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 2016 y 2015 en esta obligación se encuentra únicamente el interés por concepto de bonos.

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 2016 y 2015, 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 2016 y 2015, 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 razonable 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 2016 y 2015, la Sociedad no ha reconocido Activos no financieros con deterioro.

g) Propiedades, Plantas y Equipos

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

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

El costo de un activo incluye su precio de adquisición, todos los costos directamente relacionados con la ubicación del activo en el lugar y en las condiciones necesarias para que pueda operar de la forma prevista por la Administración y la estimación inicial de los costos de desmantelamiento, retiro o remoción parcial o total del activo, al adquirir el elemento o como consecuencia de utilizar el activo durante un determinado período. Los costos posteriores se incluyen en el valor del activo inicial o se reconocen como un activo separado, sólo cuando es probable que los beneficios económicos futuros asociados con los elementos de la propiedad, planta y equipo vayan a fluir a la Sociedad y el costo del elemento pueda determinarse de forma fiable. El valor del componente sustituido se da de baja contablemente. El resto de reparaciones y mantenciones se cargan en el resultado del ejercicio en el que se incurre.

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

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

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

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

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 y 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.

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.

l) 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

- 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 2016 y 2015.

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 2016. El Directorio propuso no repartir el dividendo mínimo del 30% establecido en los estatutos de la Sociedad, lo que será ratificado en la Junta de Accionistas de abril de 2017.

r) Ganancia por Acción

La ganancia básica por acción se calcula como el cuociente entre la ganancia (pérdida) neta del período atribuible a la Sociedad y el número medio ponderado de acciones ordinarias 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	**31.12.2016 M$**	**31.12.2015 M$**
Ingresos de actividades ordinarias	8.528.861	8.293.604
Costos de ventas	(2.383.290)	(2.495.597)
Ganancia bruta	**6.145.571**	**5.798.007**
Gastos de administración	(1.078.256)	(1.064.424)
Ingresos financieros	1.308.388	848.332
Costos financieros	(1.010.837)	(960.423)
Otros Ingresos, por función	73	5.319
Otros gastos, por función	(230.174)	(227.270)
Resultado por unidades de reajuste	(731.712)	(1.042.569)
Ganancia, antes de impuestos	**4.403.053**	**3.356.972**
Beneficio (gasto) por impuestos a las ganancias	(972.599)	(235.643)
Ganancia	**3.430.454**	**3.121.329**

Información General sobre Estados Financieros	**31.12.2016 M$**	**31.12.2015 M$**
Activos corrientes totales	26.818.637	23.259.126
Activos no corrientes totales	87.639.055	88.270.065
Total Activos	**114.457.692**	**111.529.191**
Pasivos corrientes totales	1.222.028	2.385.609
Pasivos no corrientes totales	31.081.186	30.419.558
Total Pasivos	**32.303.214**	**32.805.167**
Total patrimonio	82.154.478	78.724.024
Total Patrimonio	**82.154.478**	**78.724.024**
Total de Patrimonio y Pasivos	**114.457.692**	**111.529.191**

NOTA 6 – Efectivo y equivalentes al efectivo

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

EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO		31.12.2016 M$	31.12.2015 M$
Caja	(a)	9.350	-
Bancos	(b)	110.301	188.769
Depósito a Plazo	(c)	698.233	672.400
Fondos Mutuos	(d)	6.957.027	12.997.803
Total Efectivo y Equivalentes al Efectivo		**7.774.911**	**13.858.972**

a) Caja

El saldo de caja está compuesto por dineros mantenidos en tránsito en cuentas de Administradoras de Cartera, al 31 de diciembre de 2016 y 2015 la composición es la siguiente:

CAJA	31.12.2016 M$	31.12.2015 M$
Caja Administradora Santander	7.588	-
Caja Administradora Security	1.762	-
Total	**9.350**	**-**

b) 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	31.12.2016 M$	31.12.2015 M$
Banco de Chile	4.070	54.596
Banco Santander	101.756	129.695
Banco Estado	4.475	4.478
Total	**110.301**	**188.769**

b) Depósito a Plazo

El detalle de las inversiones en depósitos a plazo inferior a 90 días, es el siguiente:

DEPOSITO A PLAZO	31.12.2016 M$	31.12.2015 M$
Banco Estado	698.233	672.400
Total	**698.233**	**672.400**

c) Fondos Mutuos

El detalle de las inversiones en cuotas de fondos mutuos inferior a 90 días, es el siguiente:

FONDOS MUTUOS	N° cuotas	Valor Cuota $	Saldo M$
Al 31 de diciembre de 2016			
BBVA Corporativo	326.948,9370	1.472,0037	481.270
Estado Solvente Serie I	367.262,2830	1.155,2513	424.280
FOL Agencia de Valores Spa - Corp Mas Futuro	1.208.397,0137	1.643,1798	1.985.614
FOL Agencia de Valores Spa - Corp Mas Valor	873.138,4244	1.331,0696	1.162.208
Santander Fondos Mutuos Monetario Ejecutiva	1.893.868,8043	1.320,4196	2.500.701
Santander Fondos Mutuos Monetario Inversionista	8.892,0031	43.991,1709	391.170
Santander Private Banking	275,0368	42.843,3238	11.784
Total			**6.957.027**
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 Fondos Mutuos Monetario Universal	1.842,8200	41.773,8500	76.982
FM Penta Money Market	103.851,6212	1.446,9333	150.266
BTG Pactual	60.858,5645	1.657,3094	100.862
Total			**12.997.803**

NOTA 7 – Otros Activos Financieros Corrientes

En esta categoría se clasifican activos financieros correspondientes a Inversiones en Instrumentos Financieros con un plazo mayor a 90 días, el saldo al 31 de diciembre de 2016 y 2015 es el siguiente:

Otras Activos Financieros Corrientes	31.12.2016 M$	31.12.2015 M$
Depósito a Plazo +90 días	1.135.788	99.173
Bonos	17.022.365	7.598.130
Letras Hipotecarias	230.935	37.348
Total Otros Activos Financieros Corrientes	**18.389.088**	**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 2016 y 2015, es la siguiente:

Deudores Comerciales y otras cuentas por cobrar, neto Corriente	31.12.2016 M$	31.12.2015 M$
Deudores por Arriendos	381.647	375.923
Otros documentos por cobrar	13.328	24.313
Totales deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, neto Corriente	**394.975**	**400.236**

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

Deudores Comerciales y otras cuentas por cobrar, bruto Corriente	31.12.2016 M$	31.12.2015 M$
Deudores por Arriendos	465.035	483.549
Otros documentos por cobrar	13.328	24.313
Totales deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, bruto Corriente	**478.363**	**507.862**

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

Vencimientos de los deudores comerciales	31.12.2016 M$	31.12.2015 M$
Vencimiento menor de tres meses	376.105	368.660
Vencimiento entre tres y seis meses	19.852	22.360
Vencimiento entre seis y doce meses	44.287	57.181
Totales deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	**440.244**	**448.201**

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 2016 y 2015:

31-12-2016	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	21	38.119	-	-	-	-	-	-	38.119
1-30 días	77	335.015	-	-	-	-	-	-	335.015
31-60 días	33	28.972	-	-	-	-	-	-	28.972
61-90 días	22	12.118	-	-	-	-	-	-	12.118
91-120 días	14	4.413	4	10.426	-	-	-	-	14.839
121-150 días	8	2.189	-	-	-	-	-	-	2.189
151-180 días	7	2.824	-	-	-	-	-	-	2.824
181-210 días	5	978	-	-	-	-	-	-	978
211-250 días	3	6.740	-	-	-	-	-	-	6.740
› 250 días	16	36.569	-	-	-	-	-	-	36.569
Total	**206**	**467.937**	**4**	**10.426**	-	-	-	-	**478.363**

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 2016 y 2015, continuación:

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**

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

Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	Número de clientes en cartera	
	31.12.2016	31.12.2015
Deudores por cobrar y otros documentos por cobrar	90	96
Total deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	**90**	**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	31.12.2016 M$	31.12.2015 M$
Saldo Inicial	(107.626)	(107.781)
Deterioro del período	-	-
Utilización del período	24.238	155
Totales Deterioro por deudas incobrables	**(83.388)**	**(107.626)**

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 2016 y 2015.

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 2016 y 2015.

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 2016 y 2015.

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

La Sociedad al 31 de diciembre de 2016, no mantiene cheques protestados en cobranza judicial.
Adicionalmente durante el periodo 2015 y diciembre de 2016 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 M$3.979.- adeudados,
- Phillipa Martin EIRL por la suma de M$3.551.- adeudados,

De los juicios antes informados, sólo se mantiene vigente al 31 de diciembre de 2016 el correspondiente a Marco Olguín Castillo Publicidad E.I.R.L. y Phillipa Martin EIRL.

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 2016 y 2015 por M$10.426 y M$9.596, 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	Descripción del Saldo	País donde esta establecida la entidad relacionada	Corriente	
					31.12.2016 M$	31.12.2015 M$
76.058.268-9	DT Inmobiliaria S.A.	Controlador	Préstamos	Chile	-	26.272
76.821.330-5	Imperial S.A.	Relacionada del controlador	Arriendos	Chile	23.733	23.100
94.141.000-6	Derco S.A.	Controlador Común	Préstamos	Chile	-	8.148
96.792.430-K	Sodimac S.A.	Relacionada del controlador	Arriendos	Chile	199.124	220.098
Totales					**222.857**	**277.618**

b) Cuentas por pagar a entidades relacionadas

Al 31 de diciembre de 2016, 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.

Rut entidad relacionada	Entidad relacionada	Naturaleza de la relación	Descripción del Saldo	País donde esta establecida la entidad relacionada	Corriente	
					31.12.2016 M$	31.12.2015 M$
94.141.000-6	Derco S.A.	Controlador Común	Préstamos	Chile	288	12.042
76.053.885-K	Dercorp S.A.	Relacionada del controlador	Préstamos	Chile	100	-
76.156.962-7	Inversiones Alcohuaz Ltda.	Relacionada del controlador	Préstamos	Chile	-	58.897
71.739.100-4	Club de Campo Carmen Goudie	Relacionada del controlador	Reembolsos	Chile	-	30
Totales					**388**	**70.969**

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 2016 y 2015 y sus efectos en resultados:

Rut entidad relacionada	Entidad relacionada	Naturaleza de la relación	Descripción de la Transacción	31.12.2016		31.12.2015	
				Monto M$	Efecto en resultado (cargo)/abono	Monto M$	Efecto en resultado (cargo)/abono
76.053.885-K	Dercorp S.A.	Relacionada del controlador	Prestamos otorgados	(4.578.000)	-	-	-
			Recaudacion Prestamos otorgados	4.578.064	64	-	-
			Compra Activo Fijo	-	-	4.035	-
			Pago Compra Activo Fijo	-	-	(4.035)	-
			Obtención de préstamo	7.433	-	32.274	(4
			Pago de préstamos	(7.333)	-	(32.316)	-
76.156.962-7	Inversiones Alcohuaz Spa	Relacionada del controlador	Reajustes devengados	1.368	(1.368)	2.303	(2.303)
			Pago de préstamos	(60.265)	-	-	-
82.995.700-0	Dercocenter S.A.	Relacionada del controlador	Arriendos cobrados	306.929	295.220	426.136	402.325
			Recaudación de arriendos	306.929	-	426.136	-
96.792.430-K	Sodimac S.A.	Relacionada del controlador	Arriendos cobrados	2.615.297	2.018.804	2.521.860	1.967.009
			Recaudación de arriendos	2.636.271	-	2.301.761	-
76.821.330-5	Imperial S.A.	Relacionada del controlador	Arriendos cobrados	281.657	251.931	271.006	242.384
			Recaudación de arriendos	281.024	-	247.906	-
76.058.268-9	DT Inmobiliaria S.A.	Controlador	Recaudacion Prestamos otorgados	26.272	-	-	-
76.156.657-1	Inversiones D y D Cuatro Spa	Relacionada del controlador	Gastos Reembolsables	(468)	-	-	-
			Reembolso de gastos	468	-	-	-
			Prestamos otorgados	-	-	(7.200.000)	21.672
			Recaudacion Prestamos otorgados	-	-	7.221.672	-
76.156.978-3	Inversiones Gueimen Spa	Relacionada del controlador	Gastos Reembolsables	(468)	-	-	-
			Reembolso de gastos	468	-	-	-
78.029.360-8	Delartes S.A.	Relacionada del controlador	Recuperación de Gastos	-	-	1.681	1.412
65.016.417-2	Fundación Ilumina	Relacionada del controlador	Gastos Reembolsables	(31)	-	-	-
			Reembolso de gastos	31	-	-	-
76.092.587-K	Rigel Seguros de Vida S.A.	Relacionada del controlador	Gastos Reembolsables	(25)	-	-	-
			Reembolso de gastos	25	-	101	85
71.739.100-4	Club de Campo Carmen Goudie	Relacionada del controlador	Beneficios al personal	30	-	160	-
			Beneficios al personal pagados	(60)	-	(130)	-
94.141.000-6	Derco S.A.	Controlador Común	Otros reembolsos	(11.754)	-	(33.248)	-
			Recuperación de Gastos	-	-	-	6.847
			Arriendos cobrados	2.440.941	2.351.268	2.452.058	2.352.195
			Recaudación de arriendos	2.449.089	-	2.443.910	-

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 2016 y 2015 se presentan en el rubro Gastos de Administración en el Estado de Resultados Integrales por función.

	N° de ejecutivos	31.12.2016 M$	31.12.2015 M$
Directores	2	49.325	69.489
Ejecutivos Claves	5	281.950	259.574
		331.275	**329.063**

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

Directores	
Felipe del Río	Presidente
Juan Pablo del Río	Vicepresidente
Víctor Pucci	Director
Edmundo Hermosilla	Director
Guillermo Agüero	Director

Ejecutivos Claves	
Edmundo Hermosilla	Gerente General
Luis Alberto Arteaga	Gerente de finanzas
Ventura Varela	Gerente comercial y de desarrollo
Sandra Chavarria	Contador General
Maria Cecilia Moya	Abogado
Francisca Mansilla	Subgerente administración y contratos

c) Compensaciones del personal clave de la Gerencia

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, 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 2016 y 2015 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 2016 y 2015, la Sociedad presenta en este rubro el siguiente detalle:

Activos por Impuestos Corrientes	31.12.2016 M$	31.12.2015 M$
IVA Credito Fiscal (IVA Debito Fiscal)	(6.701)	123.764
Pagos provisionales mensuales	1.099.042	1.303.483
Provisión impuesto a la renta	(1.059.133)	(444.699)
Totales	**33.208**	**982.548**

c) Pasivos por Impuestos Corrientes

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, la Sociedad presenta en este rubro el siguiente detalle:

Pasivos por Impuestos Corrientes	31.12.2016 M$	31.12.2015 M$
Retención impuesto segunda categoría	484	1.063
Impuesto único	13.484	15.961
Provisión pagos provisionales mensuales	60.632	137.955
Totales	**74.600**	**154.979**

d) Provisión de impuesto a la renta

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, la Sociedad determinó de acuerdo a las normas tributarias vigentes, la provisión por impuesto a la renta, de acuerdo a lo siguiente:

	31.12.2016 M$	31.12.2015 M$
Provisión por impuesto a la renta	1.059.133	953.987
Contribuciones de bienes raíces y otros	-	(509.288)
Gasto por impuesto a la renta	**1.059.133**	**444.699**

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 2016 y 2015 el monto por impuestos diferidos alcanzó los M$86.534.- y M$209.055.- respectivamente.

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, la Sociedad presenta lo siguiente por impuestos diferidos neto:

	31.12.2016		31.12.2015	
	Activos M$	Pasivos M$	Activos M$	Pasivos M$
Provisión para vacaciones	5.326	-	5.252	-
Provisión incobrabilidad	21.264	-	24.216	-
Valorización y depreciación de Propiedades de Inversión y Propiedad, Planta y Equipo	-	(5.451.334)	-	(5.540.746)
Impuestos diferidos	**26.590**	**(5.451.334)**	**29.468**	**(5.540.746)**
Impuestos diferidos, neto		**(5.424.744)**		**(5.511.278)**

Movimientos por impuestos diferidos del Estado de Situación Financiera

	31.12.2016		31.12.2015	
	Activos M$	Pasivos M$	Activos M$	Pasivos M$
Activos y Pasivos por impuestos diferidos, saldo inicial	29.468	(5.540.746)	30.869	(5.751.203)
Incremento (Decremento) en activo y pasivo por impuestos diferidos	(2.878)	89.412	(1.401)	210.457
Total Movimientos por Impuestos diferidos	**26.590**	**(5.451.334)**	**29.468**	**(5.540.746)**

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 2016 y 2015.

	Tasa de impuesto %	31.12.2016 M$	Tasa de impuesto %	31.12.2015 M$
Ganancia Contable (Antes de Impuestos)		4.403.053		3.356.972
Gastos por Impuestos utilizando Tasa Legal	24,00	(1.056.733)	22,50	(755.319)
Créditos al impuesto a la renta	(0,05)	(2.400)	9,25	310.621
Efecto por impuesto diferido del ejercicio	1,97	86.534	6,23	209.055
Total Ajustes al gasto por impuestos utilizando la tasa legal	**1,92**	**84.134**	**15,48**	**519.676**
(Gastos) beneficios por Impuestos utilizando Tasa Efectiva	**(22,08)**	**(972.599)**	**(7,02)**	**(235.643)**

NOTA 12 – Otros activos no financieros corrientes y no corrientes

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, en el rubro de otros activos no financieros corrientes se presenta un saldo de M$ 3.598.- y M$ 5.101.-, respectivamente, por concepto de fondos por rendir y valores por recuperar.

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, 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$ 70.289.- y M$ 62.444.-, respectivamente.

NOTA 13 – Propiedades, planta y equipos

a) La composición del rubro al 31 de diciembre de 2016 y 2015, es la siguiente:

Propiedades, planta y equipos, neto	31.12.2016 M$	31.12.2015 M$
Terrenos	393.146	393.146
Edificios y construcciones	737.452	737.452
Maquinaria y equipos	14.918	11.037
Vehículos	1.684	2.807
Instalaciones	1.717	5.613
Muebles y útiles	15.700	28.945
Totales propiedades, planta y equipos, neto	**1.164.617**	**1.179.000**

Propiedades, planta y equipos, bruto	31.12.2016 M$	31.12.2015 M$
Terrenos	393.146	393.146
Edificios y construcciones	737.452	737.452
Maquinaria y equipos	44.671	34.080
Vehículos	8.350	8.350
Instalaciones	11.686	11.686
Muebles y útiles	263.496	262.424
Totales propiedades, planta y equipos, bruto	**1.458.801**	**1.447.138**

Depreciación acumulada y deterioro	31.12.2016 M$	31.12.2015 M$
Maquinaria y equipos	(29.753)	(23.043)
Vehículos	(6.666)	(5.543)
Instalaciones	(9.969)	(6.073)
Muebles y útiles	(247.796)	(233.479)
Totales depreciación acumulada y deterioro	**(294.184)**	**(268.138)**

b) Movimientos en propiedades, planta y equipos

31 de diciembre 2016	Conceptos	Terrenos M$	Edificios y Construcciones M$	Maquinarias y equipos M$	Vehículos M$	Instalaciones M$	Muebles y utiles M$	Totales M$
Saldo inicial, neto	01.01.2016	393.146	737.452	11.037	2.807	5.613	28.945	1.179.000
Movimientos:	Adiciones	-	-	10.591	-	-	1.482	12.073
	Bajas o Ventas	-	-	-	-	-	(413)	(413)
	Bajas y (alzas) de depreciación acumulada	-	-	-	-	-	333	333
	Depreciación del período	-	-	(6.710)	(1.123)	(3.896)	(14.647)	(26.376)
Movimientos, totales		-	-	3.881	(1.123)	(3.896)	(13.245)	(14.383)
Saldos Finales		**393.146**	**737.452**	**14.918**	**1.684**	**1.717**	**15.700**	**1.164.617**

31 de diciembre 2015	Conceptos	Terrenos M$	Edificios y Construcciones M$	Maquinarias y equipos M$	Vehículos M$	Instalaciones M$	Muebles y utiles 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**

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 2016 y 2015, se detalla a continuación:

	31.12.2016 M$	31.12.2015 M$
Maquinaria y equipos	6.710	4.755
Vehículos	1.123	1.123
Instalaciones	3.896	3.895
Muebles y útiles	14.647	17.678
Total	**26.376**	**27.451**

El cargo a resultados por depreciación al 31 de diciembre de 2016 y 2015, 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 2016 y 2015 la Sociedad posee promesa de compraventa firmada de fecha 30 de diciembre de 2015 con Constructora e Inmobiliaria Inarco Vitacura Sur S.A. para la compra de oficinas, bodegas y estacionamientos en calle Alonso de Córdova, comuna de Vitacura, con una inversión total por la suma de 165.668,7 UF..

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 2016 y 2015, 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 2016 y 2015 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 2016 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 2016 y 2015 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.

NOTA 14 – Propiedades de inversión

a) La composición del rubro al 31 de diciembre de 2016 y 2015, es la siguiente:

Propiedades de Inversión, neto	31.12.2016 M$	31.12.2015 M$
Terrenos (*)	53.729.464	53.776.964
Edificios y construcciones (*)	31.549.076	32.969.309
Obras en curso (**)	1.125.609	282.348
Total propiedades de inversión, neto	**86.404.149**	**87.028.621**

Propiedades de Inversión, bruto	31.12.2016 M$	31.12.2015 M$
Terrenos	53.729.464	53.776.964
Edificios y construcciones	43.308.156	43.277.175
Obras en curso (**)	1.125.609	282.348
Total propiedades de inversión, bruto	**98.163.229**	**97.336.487**

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

(**) Al 31 de diciembre de 2016, la Sociedad mantiene obras en curso por concepto de gastos para el desarrollo inmobiliario Las Condes/ La Cabaña.

Depreciación acumulada y deterioro	31.12.2016 M$	31.12.2015 M$
Edificios y construcciones	(11.759.080)	(10.307.866)
Totales depreciación acumulada y deterioro	**(11.759.080)**	**(10.307.866)**

b) Movimientos en propiedades de inversión

31 de diciembre 2016	Conceptos	Terrenos M$	Edificios y construcciones M$	Obras en curso M$	Totales M$
Saldo inicial, neto	01.01.2016	53.776.964	32.969.309	282.348	87.028.621
Movimientos:	Adiciones	-	33.464	843.261	876.725
	Bajas o Ventas	(47.500)	(15.817)	-	(63.317)
	Bajas y (alzas) de depreciación acumulada	-	6.895	-	6.895
	Depreciación del período	-	(1.444.775)	-	(1.444.775)
Movimientos, totales		(47.500)	(1.420.233)	843.261	(624.472)
Saldos Finales		**53.729.464**	**31.549.076**	**1.125.609**	**86.404.149**

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	34.351.125	10.282	88.138.371
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**

c) Los ingresos provenientes de rentas y gastos directos de operación de propiedades de inversión al 31 de diciembre de 2016 y 2015, son los siguientes:

	31.12.2016 M$	31.12.2015 M$
Ingresos por arriendo de propiedades de inversión (*)	8.528.861	8.293.604
Gastos por depreciación (**)	(1.444.775)	(1.453.120)
Movimientos, totales	**7.084.086**	**6.840.484**

(*) 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	31.12.2016 M$	31.12.2015 M$
Hasta un año	7.866.512	7.567.549
Entre uno y cinco años	28.953.522	27.554.460
Más de cinco años	21.456.914	24.307.612
Total	**58.276.948**	**59.429.621**

- 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 2016 y 2015.

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

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

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015 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 2016 y 2015 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 2016 y 2015, 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 2016 y 2015 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 2016 y 2015 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 2016 y 2015, es el siguiente:

Al 31 de diciembre de 2016 la Sociedad tiene propiedades, planta y equipo que, estando totalmente depreciados, se encuentran todavía en uso. Estos son los siguientes:

	31.12.2016 M$	31.12.2015 M$
Terrenos	70.660.691	69.303.373
Edificios y construcciones	48.511.603	46.663.627
Total	**119.172.294**	**115.967.000**

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 2016 y 2015 la Sociedad, no tiene gastos directos de operación relacionados con las propiedades de inversión que no generaron ingresos por concepto de rentas.

j) 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 2016 y 2015 la Sociedad no ha reconocido resultados por ventas de propiedad de inversión.

NOTA 15 – Otros pasivos financieros

La composición de los otros pasivos financieros es la siguiente:

Obligaciones Corrientes	31.12.2016 M$	31.12.2015 M$
Obligaciones con el público	163.814	151.675
Documentos girados y no cobrados	-	1.175.327
Total Corriente	**163.814**	**1.327.002**

Obligaciones No Corrientes	31.12.2016 M$	31.12.2015 M$
Obligaciones con el público	25.568.551	24.831.585
Total No Corriente	**25.568.551**	**24.831.585**

NOTA 15 – Otros pasivos financieros (Continuación)

Obligaciones con el público.

31.12.2016											Corriente		No corriente				
Clases	R.U.T entidad deudora	Entidad deudora	País entidad deudora	R.U.T acreedor	Acreedor	País Acreedor	Moneda	Tipo Amortización	Tasa efectiva	Tasa nominal	hasta 90 días M$	90 días a 1 año M$	90 días a 1 año M$	1 a 3 años M$	3 a 5 años M$	5 años y más M$	Total M$
Bono Serie C	77.072.500-3	Sociedad de Rentas Comerciales S.A.	Chile	97.080.000-K	Banco Bice	Chile	UF	Al vencimiento	4,3	4,0	-	163.814	-	-	-	25.568.551	25.732.365
Totales					-	-	-	-	**4,3**	**4,0**	-	**163.814**	-	-	-	**25.568.551**	**25.732.365**

31.12.2015											Corriente		No corriente				
Clases	R.U.T entidad deudora	Entidad deudora	País entidad deudora	R.U.T acreedor	Acreedor	País Acreedor	Moneda	Tipo Amortización	Tasa efectiva	Tasa nominal	hasta 90 días M$	90 días a 1 año M$	90 días a 1 año M$	1 a 3 años M$	3 a 5 años M$	5 años y más M$	Total M$
Bono Serie C	77.072.500-3	Sociedad de Rentas Comerciales S.A.	Chile	97.080.000-K	Banco Bice	Chile	UF	Al vencimiento	4,3	4,0	-	151.675	-	-	-	24.831.585	24.983.260
Totales					-	-	-	-	**4,3**	**4,0**	-	**151.675**	-	-	-	**24.831.585**	**24.983.260**

Detalle de Emisiones de obligaciones con el público vigentes al 31 de diciembre de 2016:

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

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

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, el detalle es el siguiente:

	31.12.2016 M$	31.12.2015 M$
Proveedores de bienes y servicios (a)	237.465	107.302
Honorarios	16.188	15.937
Otras cuentas por pagar	36.399	23.332
Totales	**290.052**	**146.571**

(a) El detalle de los proveedores con pagos al día y pagos vencidos al 31 de diciembre de 2016 y 2015 es el siguiente:

i) Proveedores con pagos al día

31.12.2016							
Tipo de proveedor	Montos según plazos de pago						Total M$ al 31.12.2016
	Hasta 30 días M$	31-60 M$	61-90 M$	91-120 M$	121-365 M$	366-más M$	
Bienes	3.077	-	-	-	-	-	3.077
Servicios	203.144	-	-	-	-	-	203.144
Total	**206.221**	-	-	-	-	-	**206.221**

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**

ii) Proveedores con pagos vencidos

31.12.2016							
Tipo de proveedor	Montos según plazos de pago						Total M$ al 31.12.2016
	Hasta 30 días M$	31-60 M$	61-90 M$	91-120 M$	121-180 M$	181-más M$	
Bienes	-	143	-	-	-	-	143
Servicios	-	31.101	-	-	-	-	31.101
Total	-	**31.244**	-	-	-	-	**31.244**

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**

NOTA 17 – Otros pasivos no financieros corrientes y no corrientes

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, en el rubro otros pasivos no financieros corrientes, se presentan principalmente arriendos percibidos por adelantado por M$693.174 y M$686.088, respectivamente.

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, en el rubro otros pasivos no financieros no corrientes se presenta en saldo de M$87.891 y M$76.695, respectivamente, correspondientes a valores recibidos en garantía.

NOTA 18 – Patrimonio

Los movimientos experimentados por el patrimonio al 31 de diciembre de 2016 y 2015, 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 2016 y 2015, 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 liquidas de cada ejercicio que arroje el balance.

La Sociedad no ha acordado entregar dividendos al 31 de diciembre de 2016. El Directorio propuso no repartir el dividendo mínimo del 30% establecido en los estatutos de la Sociedad, lo que será ratificado en la Junta de Accionistas de abril de 2017.

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 durante dicho período.
De acuerdo a lo expresado la ganancia básica por acción asciende a:

		31.12.2016	31.12.2015
Ganancia atribuible a los controladores	M$	3.430.454	3.121.329
Número de acciones comunes en circulación	Unidades	9.000.000	9.000.000
Ganancia básica por acción	**$**	**381,16**	**346,81**

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:

31.12.2016	Corriente M$	No corriente M$	Valor razonable M$	Costo amortizado M$
Activos				
Efectivo y equivalentes al efectivo	7.774.911	-	7.655.260	119.651
Otros Activos Financieros	18.389.088	-	18.389.088	-
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	394.975	-	-	394.975
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas	222.857	-	-	222.857
Totales	**26.781.831**	-	**26.044.348**	**737.483**
Pasivos				
Otros pasivos financieros	163.814	25.568.551	-	25.732.365
Cuentas por pagar y otras cuentas por pagar	290.052	-	-	290.052
Cuentas por pagar a entidades relacionadas	388	-	-	388
Totales	**454.254**	**25.568.551**	-	**26.022.805**

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**

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	31.12.2016 M$	31.12.2015 M$
Ingresos Arriendos a terceros	3.611.638	3.329.691
Ingresos Arriendos a empresas relacionadas	4.917.223	4.963.913
Total Ingresos ordinarios	**8.528.861**	**8.293.604**

b) Otros Ingresos por Función

Otros Ingresos por Función	31.12.2016 M$	31.12.2015 M$
Otros Ingresos	73	5.319
Total Otros Ingresos por Función	**73**	**5.319**

c) Costos de ventas

Costos de ventas	31.12.2016 M$	31.12.2015 M$
Depreciación	1.444.775	1.453.120
Contribuciones	755.977	893.257
Otros gastos de inmuebles	182.538	149.220
Total Costos de venta	**2.383.290**	**2.495.597**

NOTA 22 – Gastos de administración y ventas

El detalle de los gastos de administración al 31 de diciembre de 2016 y 2015, es el siguiente:

Gastos de administración y venta	31.12.2016 M$	31.12.2015 M$
Sueldos, salarios y bonificaciones del personal (1)	480.420	447.896
Asesorías	69.128	95.902
Patentes municipales	191.058	161.003
Deudores incobrables	(24.238)	(155)
Castigo Deudas incobrables	39.305	12.942
Nuevos proyectos	6.717	5.835
Arriendos pagados	132.602	134.692
Gastos generales de administración	156.888	178.858
Depreciación del ejercicio	26.376	27.451
Total Gastos de administración y venta	**1.078.256**	**1.064.424**

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

Gastos de Personal	31.12.2016 M$	31.12.2015 M$
Sueldos y salarios	427.556	409.090
Beneficios a corto plazo a los empleados	5.326	5.252
Leyes Sociales	31.322	19.073
Otros gastos de personal	16.216	14.481
Totales	**480.420**	**447.896**

NOTA 23 – Costos financieros

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015 se presentan costos financieros por los siguientes conceptos:

Costos Financieros	31.12.2016 M$	31.12.2015 M$
Intereses devengados por Bonos	990.884	948.489
Comisiones Bancarias	707	598
Comisiones Corredores de Bolsa	19.246	11.336
Total Costos Financieros	**1.010.837**	**960.423**

NOTA 24 – Otros Gastos, por Función

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, el saldo de M$230.174, se compone principalmente por Donaciones otorgadas a instituciones sin fines de lucro correspondientes a M$228.375, y el saldo de M$227.270 compuesto en su mayoría por el gasto 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, además de donaciones otorgadas por M$92.532.-

NOTA 25 – Resultados con unidades reajustables

El detalle del resultado por unidades de reajuste al 31 de diciembre de 2016 y 2015, es el siguiente:

Resultados con unidades reajustables	31.12.2016 M$	31.12.2015 M$
Reajustes percibidos	51.514	26.426
Reajustes devengados	(783.226)	(1.068.995)
Totales	**(731.712)**	**(1.042.569)**

NOTA 26 – Ingresos financieros

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, bajo este rubro se presentan los intereses ganados por inversiones financieras cuyo monto asciende a M$1.308.388 y M$848.333, 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 asociados a instrumentos financieros que puedan amenazar el normal funcionamiento de la empresa.

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

Los riesgos que se han identificado son los siguientes:

- Riesgo de Liquidez
- Riesgo de Crédito
- Riesgo 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 alto nivel de liquidez 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.

31.12.2016

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	-	-	-	-	-	-	26.347.980	26.347.980
Intereses	-	1.043.591	1.043.591	1.043.591	1.043.591	1.043.591	8.583.896	13.801.851
Totales	-	**1.043.591**	**1.043.591**	**1.043.591**	**1.043.591**	**1.043.591**	**34.931.876**	**40.149.831**

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 2016 y 2015:

31.12.2016

Clasificaciones	Grupo	Tipo	Contraparte	Exposición M$	Exposición %
Valor Justo con cambios en resultados	Efectivo y equivalentes al efectivo	Depósitos a plazo	Bancos	698.233	2,61
Valor Justo con cambios en resultados	Efectivo y equivalentes al efectivo	Fondos Mutuos	Bancos	6.957.027	25,98
Valor Justo con cambios en resultados	Otros Activos Financieros	Otros Activos Financieros	Bancos	18.389.088	68,66
Préstamos y cuentas por cobrar	Efectivo y equivalentes al efectivo	Saldos en caja	Bancos	9.350	0,03
Préstamos y cuentas por cobrar	Efectivo y equivalentes al efectivo	Saldos en banco	Bancos	110.301	0,41
Préstamos y cuentas por cobrar	Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	Deudores comerciales	Cliente nacionales	394.975	1,47
Préstamos y cuentas por cobrar	Empresas Relacionadas	Cuentas por cobrar a entidades relacionadas	Clientes relacionados	222.857	0,83
Exposición Total				**26.781.831**	**100,00**

31.12.2015

Clasificaciones	Grupo	Tipo	Contraparte	Exposición M$	Exposición %
Valor Justo con cambios en resultados	Efectivo y equivalentes al efectivo	Depósitos a plazo	Bancos	672.400	3,02
Valor Justo con cambios en resultados	Efectivo y equivalentes al efectivo	Fondos Mutuos	Bancos	12.997.803	58,36
Valor Justo con cambios en resultados	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**

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, bonos y depósitos a plazo.

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, bonos, depósitos a plazo y arriendos por cobrar ver notas 6, 7 y 8, respectivamente, riesgo que no se considera 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
FM Monetario - Inversionista	Santander Asset Ma	AA+FM/M1*	AAAFM/M1		
FM Monetario - Ejecutivo	Santander Asset Ma	AA+FM/M1*	AAAFM/M1		
FM Monetario - Universal	Santander Asset Ma	AA+FM/M1*	AAAFM/M1		
FM Corporativo - V	BBVA Asset Management AGF S.A.			AA+FM/M1	AAFM/M1*
FM Solvente - I	Banco Estado S.A. AGF		AAAFM/M1		AAAFM/M1
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			
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 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 2016 y 2015, 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 mediantes las siguientes medidas:

- 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.

- Adicionalmente, el Comité revisa las condiciones de financiamiento de la Sociedad periódicamente.

- 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.

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 2016	Nota	Valor razonable registrado	Jerarquía Valor Razonable		
			Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3
		M$	M$	M$	M$
Efectivo y equivalentes al efectivo	6	**7.655.260**	**7.655.260**	-	-
Depositos a Plazo		698.233	698.233		
Fondos Mutuos		6.957.027	6.957.027		
Otros Activos Financieros	7	**18.389.088**	**18.389.088**	-	-
Depositos a Plazo - Cartera Administrada		1.135.788	1.135.788		
Bonos - Cartera Administrada		17.022.365	17.022.365		
Letras Hipotecarias - Cartera Administrada		230.935	230.935		
Activos financieros a valor razonable		**26.044.348**	**26.044.348**	-	-

Al 31 de diciembre de 2015	Nota	Valor razonable registrado	Jerarquía Valor Razonable		
			Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3
		M$	M$	M$	M$
Efectivo y equivalentes al efectivo	6	**13.670.203**	**13.670.203**	-	-
Depositos a Plazo		672.400	672.400		
Fondos Mutuos		12.997.803	12.997.803		
Otros Activos Financieros	7	**7.734.651**	**7.734.651**	-	-
Depositos a Plazo - Cartera Administrada		99.173	99.173		
Bonos - Cartera Administrada		7.598.130	7.598.130		
Letras Hipotecarias - Cartera Administrada		37.348	37.348		
Activos financieros a valor razonable		**21.404.854**	**21.404.854**	-	-

NOTA 29 – Cauciones obtenidas de terceros

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, la Sociedad no presenta cauciones obtenidas de terceros.

NOTA 30 – Contingencias y restricciones

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, la Sociedad mantiene los siguientes compromisos y contingencias:

a) Restricciones asociadas a préstamos bancarios:

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015 no existen préstamos con el Banco Estado, ya que estos fueron cancelados en tu 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 2016 y 2015, 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	31.12.2016 M$	31.12.2015 M$
Pasivos Corrientes	1.222.028	2.385.609
Pasivos No Corrientes	31.081.186	30.419.558
Patrimonio	82.154.478	78.724.024
Total Pasivos	**114.457.692**	**111.529.191**

Razón de Endeudamiento		31.12.2016 M$	31.12.2015 M$
Covenants de endeudamiento debe ser menor a 1,5 veces			
Situación Actual			
(Pasivo Corriente + Pasivo No Corriente) / Patrimonio	veces	0,393	0,417
Cumplimiento Covenants		**cumple**	**cumple**
Holgura de endeudamiento		**90.928.503**	**85.280.869**

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	31.12.2016 M$	31.12.2015 M$
a) Activos totales	114.457.692	111.529.191
b) Activos en garantía (pre contrato)	35.552.692	35.547.302
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	**11.445.769**	**11.152.919**

** 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 2016 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 2017 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



2016

Análisis Razonado

Estados Financieros Individuales por los períodos terminados al:
31 de diciembre de 2016 y 31 de diciembre de 2015

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 144.294 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 Nº 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.

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 Chuck e Cheese´s. Adicionalmente se cuentan más de una veintena 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 principalmente 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 2016

Activos

Activos	31-dic-16 M$	31-dic-15 M$	Variación M$	Variación %
Activos corrientes	26.818.637	23.259.126	3.559.511	15,30%
Activo no corrientes	87.639.055	88.270.065	(631.010)	-0,71%
Total Activos	**114.457.692**	**111.529.191**	**2.928.501**	**2,63%**

Activos corrientes

El aumento de 15,3% al 31 de diciembre de 2016 en los activos corrientes equivalente a M$3.559.511, lo que se debe principalmente al aumento del Efectivo y equivalentes de efectivo y otros activos financieros corrientes por M$ 4.570.376, producto del flujo de ingresos de actividades ordinarias y de inversiones financieras, compensados parcialmente por la disminución de activos por impuestos corrientes equivalente a M$ 949.340.-

Activos no corrientes

Al 31 de diciembre de 2016, los activos no corrientes presentan una leve disminución de 0,71%, equivalente a M$ 631.010 lo que se explica principalmente por la cuota de depreciación del ejercicio de las propiedades de inversión y de propiedad planta y equipo por M$ 1.471.151, compensado en gran medida por el aumento de las obras en curso por la construcción del proyecto de construcción del edificio de Las Condes equivalente a M$ 843.261.-

Pasivos y patrimonio

Pasivos y Patrimonio	31-dic-16 M$	31-dic-15 M$	Variación M$	Variación %
Pasivos corrientes	1.222.028	2.385.609	(1.163.581)	-48,78%
Pasivos no corrientes	31.081.186	30.419.558	661.628	2,18%
Patrimonio	82.154.478	78.724.024	3.430.454	4,36%
Total Pasivos	**114.457.692**	**111.529.191**	**2.928.501**	**2,63%**

Pasivos corrientes

El pasivo corriente al 31 de diciembre de 2016 disminuyó en 48,78% equivalente a M$1.163.581, variación explicada principalmente por el pago de los cheques girados y no cobrados por M$1.175.327, incorporados en los pasivos financieros corrientes al 31 de diciembre de 2015. Este efecto contrarresta las cuentas por pagar por impuestos corrientes y otras cuentas por pagar.

Pasivos no corrientes

El leve aumento de 2,18% de los pasivos no corrientes equivalente a M$ 661.628, al 31 de diciembre de 2016, se explica principalmente por efecto de variación Unidad de Fomento en la actualización de las obligaciones con el público, y la variación de la provisión del impuesto diferido al 31 de diciembre de 2016.

Patrimonio

El patrimonio al 31 de diciembre de 2016 presenta un aumento de 4.36%, equivalente a M$3.430.454, lo que corresponde únicamente a la incorporación del resultado del ejercicio a las utilidades acumuladas en el patrimonio al 31 de diciembre de 2016.

ANÁLISIS DEL ESTADO DE RESULTADOS POR FUNCIÓN

Estado de Resultados	*31-dic-16 M$*	*31-dic-15 M$*	*Variación M$*	*Variación %*
Ingresos de actividades ordinarias	8.528.861	8.293.604	235.257	2,84%
Costos de venta	(2.383.290)	(2.495.597)	112.307	-4,50%
Ganancia bruta	**6.145.571**	**5.798.007**	**347.564**	**5,99%**
Gastos de adm. y ventas	(1.078.256)	(1.064.424)	(13.832)	1,30%
Resultado operacional	**5.067.315**	**4.733.583**	**333.732**	**7,05%**
Ingresos financieros	1.308.388	848.332	460.056	54,23%
Costos financieros	(1.010.837)	(960.423)	(50.414)	5,25%
Otros Ingresos por función	73	5.319	(5.246)	-98,63%
Otros gastos por función	(230.174)	(227.270)	(2.904)	N.A.
Resultado por unidades de reajuste	(731.712)	(1.042.569)	310.857	-29,82%
Resultado no operacional	**(664.262)**	**(1.376.611)**	**712.349**	**-51,75%**
Ganancia antes de impuesto	**4.403.053**	**3.356.972**	**1.046.081**	**31,16%**
Beneficio por impuesto a las ganancias	(972.599)	(235.643)	(736.956)	312,74%
Interés minoritario	0	0	0	N.A.
Utilidad (pérdida) del ejercicio	**3.430.454**	**3.121.329**	**309.125**	**9,90%**
Utilidad por acción	381,16	346,81	34	9,90%
EBITDA	**6.538.466**	**6.214.154**	**324.312**	**5,22%**

Ganancia bruta

La ganancia bruta al 31 de diciembre de 2016 alcanzó M$ 6.145.571.-, lo que representa un aumento de 5,99% comparado con la ganancia al 31 de diciembre de 2015. Este incremento se produce por un aumento en los ingresos en 2,84% y una disminución de los costos de venta en 4,50%. El aumento de ingresos, se explica por la variación de la unidad de fomento, el aumento de arriendos variables, el alza de renta del contrato de PM Inmobiliaria a partir de febrero de 2016 y por el pago por la expropiación de una franja de una de las propiedades de Lo Boza (equivalente al 5% del total del inmueble aproximadamente). La disminución de los costos de venta se explica fundamentalmente por una mayor base de comparación del año 2015 producto de los gastos asociados al terremoto ocurrido en octubre de ese año.

Ingresos financieros

Los ingresos financieros aumentaron en 54,23%, equivalente a M$ 460.056, comparados con los ingresos obtenidos al 31 de diciembre de 2015. Esto se explica principalmente por el aumento del stock de inversión en instrumentos financieros y a las bajas en las tasas de interés de éstos, con lo que se obtuvo mejores rentabilidades.

Costos financieros

Los costos financieros al 31 de diciembre de 2016 aumentaron en 5,25%, equivalente a M$ 50.414 respecto a la cifra alcanzada en el ejercicio anterior, generado principalmente por el devengo de intereses de la deuda con el público, asociado a la unidad de fomento de cierre de cada ejercicio.

Resultado por unidades de reajuste

El resultado por unidades de reajuste al 31 de diciembre de 2016, disminuyó en 29,82%, comparado con el gasto del año 2015, lo se debe principalmente a la actualización de la deuda mantenida con el público producto de la colocación del Bono Serie C por MUF 1.000, al cierre de 2016 y 2015.

EBITDA

El EBITDA al 31 de diciembre de 2016, fue de M$ 6.538.466, lo que representa un aumento equivalente a 5,22% respecto al ejercicio del año anterior de M$ 6.214154, equivalente a una variación de M$ 324.312 producida por la variación de la unidad de fomento asociada a los contratos de las propiedades de inversión, mayor recaudación de arriendos temporales y aumento en el valor de la renta del contrato de PM Inmobiliaria en febrero de 2016.

ANÁLISIS DEL ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO DIRECTO

Estado de Flujo de Efectivo	*31-dic-16 M$*	*31-dic-15 M$*	*Variación M$*	*Variación %*
Flujo de la operación	5.021.447	17.139.324	(12.117.877)	-70,70%
Flujo de la inversión	(10.005.757)	(8.189.404)	(1.816.353)	-22,18%
Flujo de financiamiento	(1.099.751)	(1.002.527)	(97.224)	-9,70%
Total Flujo	**(6.084.061)**	**7.947.393**	**(14.031.454)**	**-176,55%**

Las **Actividades de Operación** al 31 de diciembre de 2016 generaron un flujo Positivo de M$ 5.021.477 menor en 70,70% al obtenido al 31 de diciembre de 2015 de M$17.139.324. Esta disminución se debe principalmente a que en el año 2015 se produjo el ingreso extraordinario de los flujos provenientes de la venta de tres propiedades a fines de 2014. El flujo de 2016 contempla la operación normal de la compañía, además del ingreso extraordinario por la expropiación de Lo Boza, comuna de Pudahuel.

Las **Actividades de Inversión**, generaron un flujo negativo de M$ 10.005.757, lo que representa una variación equivalente a M$ 1.816.353 respecto al obtenido al 31 de diciembre del año anterior, generado mayormente por del aumento de las inversiones de capitales mobiliarios en instrumentos financieros, y de obras en curso del proyecto de construcción edificio en la comuna de Las Condes.

Las **Actividades de Financiamiento** al período terminado al 31 de diciembre de 2016, generaron un flujo negativo de M$ 1.099.751 proporcionando una variación negativa de 9,70%, respecto al flujo originado el año anterior, explicado principalmente por el pago de los intereses de la deuda con el público del bono serie C y el pago de la deuda con relacionados.

RAZONES

RAZONES	Unidad	*ENE - DIC 2016*	*ENE-DIC 2015*
INDICES DE LIQUIDEZ			
Liquidez Corriente	veces	21,95	9,75
Activo corriente / Pasivo corriente			
Razón Acida	veces	21,95	9,75
(Activo corriente - Inventario) / Pasivo corriente			
INDICES DE ENDEUDAMIENTO			
Razón de Endeudamiento	veces	0,39	0,42
Pasivos totales / Patrimonio total			
Razón de Endeudamiento Neto	veces	0,30	0,24
(Pasivos totales - Efectivo y equiv.de efectivo) / Patrimonio total			
Proporción Deuda Corto Plazo	%	3,78%	7,27%
Pasivo corriente / (Pasivo corriente + Pasivo no corriente)			
Proporción Deuda Largo Plazo	%	96,22%	92,73%
Pasivo no corriente / (Pasivo corriente + Pasivo no corriente)			
Cobertura Gastos Financieros	veces	6,47	6,47
EBITDA (1)/ Gastos financieros neto (2)			
Deuda Financiera Neta / EBITDA	veces	3,75	3,05
(Pasivos totales - Efectivo y equiv.de efectivo) / EBITDA (1)			
INDICES DE RENTABILIDAD Y UTILIDAD POR ACCION			
Rentabilidad Patrimonial			
Resultado (3) / Patrimonio promedio (4)	%	4,26%	4,05%
Rentabilidad del Activo			
Resultado (3) / Activos totales promedio (5)	%	3,04%	2,85%
Rendimiento Activos Operacionales			
Resultado (3) / Activos operacionales promedio (6)	%	3,90%	3,53%
Margen EBITDA			
EBITDA / Ingresos de actividades ordinarias	%	76,66%	74,93%
Utilidad por acción			
Resultado / Número de acciones suscritas	$	381,16	346,81

(1) EBITDA 12 meses móviles acumulado a Diciembre 2016.
(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 períodos.
(5) Activo Total Promedio corresponde al promedio simple del total de activos de ambos períodos.
(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 21,95 veces al 31 de diciembre de 2016, cifra superior a la registrada al 31 de diciembre de 2015 de 9,75 veces, variación que se explica principalmente por el aumento en M$ 3.559.511 del activo corriente y disminución del pasivo corriente en M$ 1.163.581.

Endeudamiento

El **Leverage** total al 31 de diciembre de 2016, fue de 0,39 veces, menor al de diciembre de 2015 de 0,42% lo que se explica principalmente por una baja en los pasivos totales y aumenta el patrimonio.

Deuda Financiera Neta/ EBITDA, fue de 3,75 veces al 31 de diciembre de 2016, mayor a la del 31 de diciembre de 2015, la que alcanzó 3,05 veces. Esto se explica principalmente por un aumento en el EBITDA menor al aumento de la deuda financiera neta.

Rentabilidad

La **Rentabilidad del Patrimonio** fue de 4,26% al 31 de diciembre de 2016 cifra inferior a la alcanzada al 31 de diciembre de 2015, de 4,05%, la que se explica principalmente porque el aumento del patrimonio de este año es mayor al aumento del resultado.

La razón **Rentabilidad sobre Activos totales promedio** alcanzó un 3.04% al 31 de diciembre de 2016, cifra mayor a la alcanzada al termino del ejercicio anterior de 2,85%, esto se debe en gran medida al aumento en un 9.9% del resultado del ejercicio al 31 de diciembre de 2016, comparado con el resultado del año 2015, efecto contrarrestado parcialmente por el aumento de los activos totales de este año.

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.

31.12.2016

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	-	-	-	-	-	-	26.347.980	26.347.980
Intereses	-	1.043.591	1.043.591	1.043.591	1.043.591	1.043.591	8.583.896	13.801.851
Totales	-	**1.043.591**	**1.043.591**	**1.043.591**	**1.043.591**	**1.043.591**	**34.931.876**	**40.149.831**

Riesgo de crédito

Administración del riesgo:

1. Sociedad de Rentas Comerciales S.A. cuenta con una estricta política de diversificación tanto de emisores como de contrapartes para los instrumentos financieros a través de los cuales puede administrar su liquidez. La política contempla márgenes de concentración por tipo de instrumento, emisor, grupo empresarial, clasificación de riesgo, moneda de emisión y administrador.

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

Riesgo operacional

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 - 2017

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A.



2016





2016

SRC

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A.





AV. VITACURA 5250, OFICINA 308 / VITACURA - SANTIAGO / TELÉFONO: (56-2) 2 499 75 00