

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A.

Estados Financieros Intermedios al 31 de marzo de 2017 y 2016
y al ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2016



SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A.

CONTENIDO

Estados de Situación Financiera Intermedios.....	3
Estados de Resultados Integrales por Función.....	5
Estados de Cambios en el Patrimonio Intermedios	7
Estados de Flujos de Efectivo Intermedios	8
Notas a los Estados Financieros Intermedios.....	10

M\$: Cifras expresadas en miles de pesos chilenos

UF : Cifras expresadas en unidades de fomento

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A.

Estados de Situación Financiera
al 31 de marzo de 2017 (no auditado) y al ejercicio al 31 de diciembre de 2016

ACTIVOS	Nota	31.03.2017	31.12.2016
		M\$	M\$
ACTIVOS CORRIENTES			
Efectivo y equivalentes al efectivo	6	6.036.709	7.774.911
Otros activos financieros, corrientes	7	19.530.571	18.389.088
Otros activos no financieros, corrientes	12	6.788	3.598
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes	8	315.806	394.975
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, corrientes	9	228.115	222.857
Activos por Impuestos Corrientes	11	(233.119)	33.208
Total activos corrientes		25.884.870	26.818.637
ACTIVOS NO CORRIENTES			
Otros activos no financieros, no corrientes	12	101.621	70.289
Propiedades, planta y equipos, neto	13	1.162.147	1.164.617
Propiedades de inversión	14	88.905.375	86.404.149
Total activos no corrientes		90.169.143	87.639.055
TOTAL ACTIVOS		116.054.013	114.457.692

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

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A.

Estados de Situación Financiera
al 31 de marzo de 2017 (no auditado) y al ejercicio al 31 de diciembre de 2016

PATRIMONIO NETO Y PASIVOS	Nota	31.03.2017	31.12.2016
		M\$	M\$
PASIVOS CORRIENTES			
Otros pasivos financieros, corrientes	15	463.575	163.814
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	16	199.590	290.052
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, corrientes	9	1.407	388
Pasivos por impuestos corrientes	11	60.910	74.600
Otros pasivos no financieros corrientes	17	738.707	693.174
Total pasivos corrientes		1.464.189	1.222.028
PASIVOS NO CORRIENTES			
Otros pasivos financieros, no corrientes	15	25.688.844	25.568.551
Pasivos por impuestos diferidos	11	5.374.783	5.424.744
Otros pasivos no financieros, no corrientes	17	87.548	87.891
Total pasivos no corrientes		31.151.175	31.081.186
TOTAL PASIVOS		32.615.364	32.303.214
PATRIMONIO			
Capital emitido	18	37.943.617	37.943.617
Ganancias acumuladas		45.495.032	44.210.861
Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora		83.438.649	82.154.478
Total patrimonio		83.438.649	82.154.478
TOTAL DE PATRIMONIO Y PASIVOS		116.054.013	114.457.692

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

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A.

Estados de Resultados Integrales por Función
al 31 de marzo de 2017 y 2016 (no auditados)

ESTADO DE RESULTADOS	Nota	01.01.2017 31.03.2017 M\$	01.01.2016 31.03.2016 M\$
Estado de resultados por función			
Ingresos de actividades ordinarias	21	2.359.645	2.178.594
Costos de ventas	21	(560.477)	(610.711)
Ganancia bruta		1.799.168	1.567.883
Gastos de administración	22	(244.237)	(224.379)
Otros Ingresos, por función	21	19	-
Otros gastos, por función	24	-	(448)
Ganancia de actividades operacionales		1.554.950	1.343.056
Ingresos financieros	26	523.042	426.559
Costos financieros	23	(280.121)	(265.836)
Resultado por unidades de reajuste	25	(108.319)	(167.787)
Ganancia, antes de impuestos		1.689.552	1.335.992
(Gasto) Beneficio por impuestos a las ganancias	11	(405.381)	(415.373)
Ganancia del ejercicio		1.284.171	920.619
Ganancia, atribuible a los propietarios de la controladora	19	1.284.171	920.619
GANANCIA DEL EJERCICIO		1.284.171	920.619

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

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A.

Estados de Resultados Integrales
al 31 de marzo de 2017 y 2016 (no auditados)

ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES	Nota	01.01.2017 31.03.2017 M\$	01.01.2016 31.03.2016 M\$
Ganancia del ejercicio	19	1.284.171	920.619
Componentes de otros resultados integrales antes de impuestos		-	-
Otro resultado integral antes de impuestos		-	-
Otro resultado integral		-	-
Resultado integral total		1.284.171	920.619
Ganancias por acción		-	-
Ganancia básica por acción		-	-
Ganancia básica por acción de operaciones continuadas	19	142,69	102,29
Ganancia básica por acción de operaciones discontinuadas		-	-
Ganancia por acción básica		142,69	102,29
Ganancia diluida por acción		-	-
Ganancias diluida por acción de operaciones continuadas		142,69	102,29
Ganancias diluida por acción de operaciones discontinuadas		-	-
GANANCIA DILUIDA POR ACCION		142,69	102,29

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

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A.

Estados de Cambios en el Patrimonio
al 31 de marzo de 2017 y 2016 (no auditados)

31 de marzo de 2017	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 2017	18	37.943.617	44.210.861	82.154.478	82.154.478
Cambios en patrimonio					
Ganancia del ejercicio		-	1.284.171	1.284.171	1.284.171
Incremento (decremento) por transferencia y otros					
Total cambios en patrimonio		-	1.284.171	1.284.171	1.284.171
Saldo final al 31 de marzo de 2017	18	37.943.617	45.495.032	83.438.649	83.438.649

31 de marzo 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		37.943.617	40.780.407	78.724.024	78.724.024
Cambios en patrimonio					
Ganancia del ejercicio		-	920.619	920.619	920.619
Incremento (decremento) por transferencia y otros					
Total cambios en patrimonio		-	920.619	920.619	920.619
Saldo final al 31 de marzo de 2016	18	37.943.617	41.701.026	79.644.643	79.644.643

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

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A.

Estados de Flujos de Efectivo Directo
al 31 de marzo de 2017 y 2016 (no auditados)

ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO DIRECTO	Nota	01.01.2017 31.03.2017 M\$	01.01.2016 31.03.2016 M\$
FLUJO ORIGINADO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN			
Recaudación de deudores por ventas		2.771.796	2.688.475
Pagos a proveedores y personal		(781.546)	(1.911.107)
IVA y otros similares pagados		(198.280)	(504.939)
Flujo neto originado por actividades de operación		1.791.970	272.429
FLUJO ORIGINADO POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
Adiciones de Propiedades, planta, equipos y propiedades de inversión	13 y 14	(3.243.346)	(143.040)
Ventas y Bajas de Propiedades, planta, equipos y propiedades de inversión	13 y 14	325.549	-
Inv. Instrumentos Financieros		(1.136.697)	(220.136)
Intereses y reajustes ganados		523.042	426.559
Flujo neto originado por actividades de inversión		(3.531.452)	63.383
FLUJO ORIGINADO POR ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO			
Obtención de préstamos de entidades relacionadas	10	1.531	3.000
Pagos de préstamos de entidades relacionadas	10	(251)	(3.000)
Flujo neto originado por actividades de financiamiento		1.280	-
Variación neta del efectivo y efectivo equivalente durante el ejercicio		(1.738.202)	335.812
Saldo inicial de efectivo y efectivo equivalente		7.774.911	13.858.972
Saldo final de efectivo y efectivo equivalente		6.036.709	14.194.784

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

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A.

INDICE

NOTA 1 - Información general de la sociedad	10
NOTA 2 - Bases de presentación de los Estados Financieros	11
NOTA 3 - Pronunciamientos Contables	14, 15
NOTA 4 - Políticas contables significativas	15
NOTA 5 – Información financiera por segmento	26
NOTA 6 - Efectivo y equivalentes al efectivo	27
NOTA 7- Otros Activos Financieros Corrientes	29
NOTA 8 - Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	29
NOTA 9 - Cuentas por cobrar y pagar a entidades relacionadas	33
NOTA 10 - Transacciones con entidades relacionadas más significativas	34
NOTA 11 - Impuesto a las ganancias e impuestos diferidos	36, 37
NOTA 12 - Otros activos no financieros corrientes y no corrientes	38
NOTA 13 - Propiedades, planta y equipos	38
NOTA 14 - Propiedades de inversión	41
NOTA 15 - Otros pasivos financieros	45
NOTA 16 - Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	47
NOTA 17 - Otros pasivos no financieros corrientes y no corrientes	48
NOTA 18 - Patrimonio	49
NOTA 19 - Ganancia por acción	50
NOTA 20 - Activos y pasivos financieros	51
NOTA 21 - Ingresos y Costos	52
NOTA 22 - Gastos de administración y ventas	53
NOTA 23 - Costos financieros	53
NOTA 24 – Otros Gastos, por Función	54
NOTA 25- Resultados con unidades reajustables	54
NOTA 26- Ingresos financieros	54
NOTA 27 - Medio ambiente	54
NOTA 28 - Políticas de gestión de riesgos	55
NOTA 29 - Cauciones obtenidas de terceros	60
NOTA 30 - Contingencias y restricciones	61
NOTA 31 - Hechos posteriores	61

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A.

Notas a los Estados Financieros Intermedios
al 31 de marzo de 2017 (no auditado) y 31 de diciembre de 2016

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 marzo de 2017 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 52,33% al 31 de marzo de 2017.

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A.

Notas a los Estados Financieros Intermedios
al 31 de marzo de 2017 (no auditado) y 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 marzo de 2017 y 2016 y 31 de diciembre de 2016
- Estados de Resultados Integrales por los períodos de 3 meses terminados al 31 de marzo de 2017 y 2016
- Estados de Cambios en el Patrimonio neto por los períodos de 3 meses terminados al 31 de marzo de 2017 y 2016
- Estados de Flujos de Efectivo directo por los períodos de 3 meses terminados al 31 de marzo de 2017 y 2016

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 marzo de e 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.

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

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

Con el objeto de facilitar la comparación, se han realizado algunas reclasificaciones menores a los estados financieros correspondientes al período al 31 de marzo de 2016.

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A.

Notas a los Estados Financieros Intermedios
al 31 de marzo de 2017 (no auditado) y 31 de diciembre de 2016

NOTA 2 - Bases de presentación de los estados financieros (Continuación)

c) Declaración de cumplimiento

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

d) Aprobación de los Estados Financieros

Estos Estados Financieros fueron aprobados por el Directorio de la Sociedad y debidamente autorizados para su publicación con fecha 24 de abril de 2017.

e) Uso de estimaciones y juicios

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

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

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

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

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A.

Notas a los Estados Financieros Intermedios
al 31 de marzo de 2017 (no auditado) y 31 de diciembre de 2016

NOTA 2 - Bases de presentación de los estados financieros (Continuación)

f) Clasificación de saldos en corrientes y no corrientes

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

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

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

g) Compensación de saldos y transacciones

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

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

h) Estados de flujos de efectivo

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

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

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A.

Notas a los Estados Financieros Intermedios
al 31 de marzo de 2017 (no auditado) y 31 de diciembre de 2016

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 método 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 pérdida 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

La adopción de las normas, enmiendas e interpretaciones antes descritas, no tienen un impacto significativo en los estados financieros de la Sociedad.

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A.

Notas a los Estados Financieros Intermedios
al 31 de marzo de 2017 (no auditado) y 31 de diciembre de 2016

NOTA 3 - Pronunciamientos Contables (Continuación)

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 Medición 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 marzo de 2017, 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.

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A.

Notas a los Estados Financieros Intermedios
al 31 de marzo de 2017 (no auditado) y 31 de diciembre de 2016

NOTA 4 - Políticas contables significativas (Continuación)

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 marzo de 2017 y 31 de diciembre 2016, los tipos de cambio de las monedas son los siguientes:

	31.03.2017	31.12.2016
Unidad de Fomento	26.471,94	26.347,98

d) Activos y Pasivos Financieros

Inicialmente 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.

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A.

Notas a los Estados Financieros Intermedios
al 31 de marzo de 2017 (no auditado) y 31 de diciembre de 2016

NOTA 4 - Políticas contables significativas (Continuación)

d) Activos y Pasivos Financieros, continuación

▪ Activos y pasivos medidos a costo amortizado

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 marzo de 2017 y 31 de diciembre de 2016, la Sociedad tiene pasivos medidos a costo amortizado que se detallan en Nota 15.

▪ Activos y pasivos medidos a valor razonable

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

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

Al 31 de marzo de 2017 y 31 de diciembre de 2016, 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.

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A.

Notas a los Estados Financieros Intermedios
al 31 de marzo de 2017 (no auditado) y 31 de diciembre de 2016

NOTA 4 - Políticas contables significativas (Continuación)

d) Activos y Pasivos Financieros, continuación

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 marzo de 2017 y 31 de diciembre de 2016, 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 marzo de 2017 y 31 de diciembre de 2016, la Sociedad tiene cuentas comerciales por cobrar y cuentas por cobrar a empresas relacionadas que se presentan en Notas 8 y 9, respectivamente.

▪ Préstamos que devengan intereses

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

Al de marzo de 2017 y 31 de diciembre de 2016 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 marzo de 2017 y 31 de diciembre de 2016, la Sociedad tiene cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar que se presentan en Nota 16.

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A.

Notas a los Estados Financieros Intermedios
al 31 de marzo de 2017 (no auditado) y 31 de diciembre de 2016

NOTA 4 - Políticas contables significativas (Continuación)

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 marzo de 2017 y 31 de diciembre de 2016, el movimiento de deterioro en los clientes y cuentas por cobrar se presenta en Nota 8 e).

e) 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.

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A.

Notas a los Estados Financieros Intermedios
al 31 de marzo de 2017 (no auditado) y 31 de diciembre de 2016

NOTA 4 - Políticas contables significativas (Continuación)

f) Deterioro de Activos no Financieros, continuación

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 marzo de 2017 y 31 de diciembre de 2016, la Sociedad no ha reconocido Activos no financieros con deterioro.

g) Propiedades, Planta y Equipos

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

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A.

Notas a los Estados Financieros Intermedios
al 31 de marzo de 2017 (no auditado) y 31 de diciembre de 2016

NOTA 4 - Políticas contables significativas (Continuación)

g) Propiedades, Planta y Equipos, continuación

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

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

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

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

Tipos de Bienes	Vida Útil estimada aproximada
Terrenos	Indefinida
Maquinarias y equipos	7 años
Vehículos	8 años
Muebles y Útiles	7 años

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

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A.

Notas a los Estados Financieros Intermedios
al 31 de marzo de 2017 (no auditado) y 31 de diciembre de 2016

NOTA 4 - Políticas contables significativas (Continuación)

h) Propiedades de Inversión

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

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

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

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

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

i) Provisiones

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

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

Las provisiones son reconocidas cuando:

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

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

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

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A.

Notas a los Estados Financieros Intermedios
al 31 de marzo de 2017 (no auditado) y 31 de diciembre de 2016

NOTA 4 - Políticas contables significativas (Continuación)

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.

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A.

Notas a los Estados Financieros Intermedios
al 31 de marzo de 2017 (no auditado) y 31 de diciembre de 2016

NOTA 4 - Políticas contables significativas (Continuación)

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.

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A.

Notas a los Estados Financieros Intermedios
al 31 de marzo de 2017 (no auditado) y 31 de diciembre de 2016

NOTA 4 - Políticas contables significativas (Continuación)

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 marzo de 2017 y 31 de diciembre de 2016.

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

r) Ganancia por Acción

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

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A.

Notas a los Estados Financieros Intermedios
al 31 de marzo de 2017 (no auditado) y 31 de diciembre de 2016

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	31.03.2017	31.03.2016
	M\$	M\$
Ingresos de actividades ordinarias	2.359.645	2.178.594
Costos de ventas	(560.477)	(610.711)
Ganancia bruta	1.799.168	1.567.883
Gastos de administración	(244.237)	(224.379)
Ingresos financieros	523.042	426.559
Costos financieros	(280.121)	(265.836)
Otros Ingresos, por función	19	-
Otros gastos, por función	-	(448)
Resultado por unidades de reajuste	(108.319)	(167.787)
Ganancia, antes de impuestos	1.689.552	1.335.992
Beneficio (gasto) por impuestos a las ganancias	(405.381)	(415.373)
Ganancia	1.284.171	920.619
Información General sobre Estados Financieros	31.03.2017	31.12.2015
	M\$	M\$
Activos corrientes totales	25.884.870	26.818.637
Activos no corrientes totales	90.169.143	87.639.055
Total Activos	116.054.013	114.457.692
Pasivos corrientes totales	1.464.189	1.222.028
Pasivos no corrientes totales	31.151.175	31.081.186
Total Pasivos	32.615.364	32.303.214
Total patrimonio	83.438.649	82.154.478
Total Patrimonio	83.438.649	82.154.478
Total de Patrimonio y Pasivos	116.054.013	114.457.692

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A.

Notas a los Estados Financieros Intermedios
al 31 de marzo de 2017 (no auditado) y 31 de diciembre de 2016

NOTA 6 - Efectivo y equivalentes al efectivo

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

EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFFECTIVO	31.03.2017 M\$	31.12.2016 M\$
Caja (a)	18.230	9.350
Bancos (b)	218.440	110.301
Depósito a Plazo (c)	-	698.233
Fondos Mutuos (d)	5.800.039	6.957.027
Total Efectivo y Equivalentes al Efectivo	6.036.709	7.774.911

a) Caja

El saldo de caja está compuesto por dineros mantenidos en tránsito en cuentas de Administradoras de Cartera, al 31 de marzo de 2017 y 31 de diciembre de 2016 la composición es la siguiente:

CAJA	31.03.2017 M\$	31.12.2016 M\$
Caja Administradora cartera BTG	(22)	-
Caja Administradora Santander	-	7.588
Caja Administradora Security	18.252	1.762
Total	18.230	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	31.03.2017 M\$	31.12.2016 M\$
Banco de Chile	88.359	4.070
Banco Santander	123.953	101.756
Banco Estado	6.128	4.475
Total	218.440	110.301

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A.

Notas a los Estados Financieros Intermedios
al 31 de marzo de 2017 (no auditado) y 31 de diciembre de 2016

NOTA 6 - Efectivo y equivalentes al efectivo (Continuación)

c) Depósito a Plazo

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

DEPOSITO A PLAZO	31.03.2017 M\$	31.12.2016 M\$
Banco Estado	-	698.233
Total	-	698.233

d) 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 marzo de 2017			
BBVA Corporativo	580.897,7751	1.485,1736	862.734
Estado Solvente Serie I	573.951,8871	1.165,6104	669.004
FOL Agencia de Valores Spa - Corp Mas Futuro	1.208.397,0137	1.677,2119	2.026.738
FOL Agencia de Valores Spa - Corp Mas Valor	873.138,4244	1.356,5448	1.184.451
Santander Fondos Mutuos Monetario Ejecutiva	792.828,5514	1.331,1621	1.055.383
Santander Monetario Universal	40,0936	43.080,1983	1.728
Total			5.800.039
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

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A.

Notas a los Estados Financieros Intermedios
al 31 de marzo de 2017 (no auditado) y 31 de diciembre de 2016

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 marzo de 2017 y 31 de diciembre de 2016 es el siguiente:

Otros Activos Financieros Corrientes	31.03.2017 M\$	31.12.2016 M\$
Depósito a Plazo +90 días	843.135	1.135.788
Bonos	18.470.798	17.022.365
Letras Hipotecarias	216.639	230.935
Total Otros Activos Financieros Corrientes	19.530.571	18.389.088

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 marzo de 2017 y 31 de diciembre de 2016, es la siguiente:

Deudores Comerciales y otras cuentas por cobrar, neto Corriente	31.03.2017 M\$	31.12.2016 M\$
Deudores por Arriendos	294.769	381.647
Otros documentos por cobrar	21.037	13.328
Totales deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, neto Corriente	315.806	394.975

- 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	31.03.2017 M\$	31.12.2016 M\$
Deudores por Arriendos	375.579	465.035
Otros documentos por cobrar	21.037	13.328
Totales deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, bruto Corriente	396.616	478.363

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A.

Notas a los Estados Financieros Intermedios
al 31 de marzo de 2017 (no auditado) y 31 de diciembre de 2016

NOTA 8 - Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar (Continuación)

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

Vencimientos de los deudores comerciales	31.03.2017 M\$	31.12.2016 M\$
Vencimiento menor de tres meses	303.908	376.105
Vencimiento entre tres y seis meses	19.306	19.852
Vencimiento entre seis y doce meses	42.008	44.287
Totales deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	365.222	440.244

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 marzo de 2017 y 31 de diciembre de 2016:

31-03-2017	CARTERA NO SECURITIZADA				CARTERA SECURITIZADA				Monto Total cartera bruta M\$
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	
Al día	7	31.394	-	-	-	-	-	-	31.394
1-30 días	78	241.747	-	-	-	-	-	-	241.747
31-60 días	35	36.600	-	-	-	-	-	-	36.600
61-90 días	24	25.561	-	-	-	-	-	-	25.561
91-120 días	12	4.806	4	10.280	-	-	-	-	15.086
121-150 días	8	2.454	-	-	-	-	-	-	2.454
151-180 días	7	1.766	-	-	-	-	-	-	1.766
181-210 días	5	716	-	-	-	-	-	-	716
211-250 días	3	624	-	-	-	-	-	-	624
> 250 días	19	40.668	-	-	-	-	-	-	40.668
Total	198	386.337	4	10.280	-	-	-	-	396.616

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A.

Notas a los Estados Financieros Intermedios
al 31 de marzo de 2017 (no auditado) y 31 de diciembre de 2016

NOTA 8 - Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar (Continuación)

- 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:

31-12-2016	CARTERA NO SECURITIZADA				CARTERA SECURITIZADA				Monto Total cartera bruta M\$
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	
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

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

Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	Número de clientes en cartera	
	31.03.2017	31.12.2016
Deudores por cobrar y otros documentos por cobrar	87	90
Total deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	87	90

- 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	31.03.2017 M\$	31.12.2016 M\$
Saldo Inicial	(83.388)	(107.626)
Deterioro del período	-	-
Utilización del período	2.578	24.238
Totales Deterioro por deudas incobrables	(80.810)	(83.388)

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A.

Notas a los Estados Financieros Intermedios
al 31 de marzo de 2017 (no auditado) y 31 de diciembre de 2016

NOTA 8 - Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar (Continuación)

- 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 marzo de 2017 y 31 de diciembre de 2016.

- 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 marzo de 2017 y 31 de diciembre de 2016.

- 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 marzo de 2017 y 31 de diciembre de 2016.

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

La Sociedad al 31 de marzo de 2017, no mantiene cheques protestados en cobranza judicial.

Adicionalmente durante el periodo 2016 y al 31 de marzo de 2017 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 E.I.R.L. por la suma de M\$3.551.- adeudados,
- Luis Alfredo Bustamante Araya de M\$3.241.- adeudados.

De los juicios antes informados, sólo se mantiene vigente al 31 de marzo de 2017 el correspondiente Marcos Olguín Castillo Publicidad E.I.R.L, Phillipa Martin E.I.R.L. y Luis Alfredo Bustamante Araya.

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

La Sociedad tiene deudas comerciales con cartera repactada al 31 de marzo de 2017 y 31 de diciembre de 2016 por M\$10.280 y M\$10.426, respectivamente, los cuales se detallan en letra d).

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A.

Notas a los Estados Financieros Intermedios
al 31 de marzo de 2017 (no auditado) y 31 de diciembre de 2016

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	
					31.03.2017 M\$	31.12.2016 M\$
65.720.750-0	Fundacion Emprepolis	Relacionada del controlador	Reembolsos	Chile	43	-
76.821.330-5	Imperial S.A.	Relacionada del controlador	Arriendos	Chile	23.848	23.733
94.141.000-6	Derco S.A.	Controlador Común	Préstamos	Chile	8.599	-
96.792.430-K	Sodimac S.A.	Relacionada del controlador	Arriendos	Chile	195.625	199.124
Totales					228.115	222.857

b) Cuentas por pagar a entidades relacionadas

Al 31 de marzo de 2017, 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	
					31.03.2017 M\$	31.12.2016 M\$
94.141.000-6	Derco S.A.	Controlador Común	Préstamos	Chile	1.207	288
76.053.885-K	Dercorp S.A.	Relacionada del controlador	Préstamos	Chile	200	100
Totales					1.407	388

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A.

Notas a los Estados Financieros Intermedios
al 31 de marzo de 2017 (no auditado) y 31 de diciembre de 2016

NOTA 10 - Transacciones con entidades relacionadas más significativas

A continuación se presentan las transacciones más significativas efectuadas con entidades relacionadas al 31 de marzo de 2017 y 2016 y sus efectos en resultados:

Rut entidad relacionada	Entidad relacionada	Naturaleza de la relación	Descripción de la Transacción	31.03.2017		31.03.2016	
				Monto M\$	Efecto en resultado (cargo)/abono	Monto M\$	Efecto en resultado (cargo)/abono
76.053.885-K	Dercorp S.A.	Relacionada del controlador	Obtención de préstamo	1.531	-	3.000	-
			Pago de préstamos	(251)	-	(3.000)	-
76.156.962-7	Inversiones Alcohuz Spa	Relacionada del controlador	Reajustes devengados	-	-	420	(420)
82.995.700-0	Dercocenter S.A.	Relacionada del controlador	Arriendos cobrados	27.614	27.614	109.501	103.342
			Recaudación de arriendos	27.614	-	109.501	-
96.792.430-K	Sodimac S.A.	Relacionada del controlador	Arriendos cobrados	708.778	666.446	703.251	543.906
			Recaudación de arriendos	712.116	-	725.588	-
76.821.330-5	Imperial S.A.	Relacionada del controlador	Arriendos cobrados	71.325	63.807	69.535	62.186
76.058.268-9	DT Inmobiliaria S.A.	Controlador	Recaudación de arriendos	71.210	-	69.377	-
			Recaudación Prestamos otorgados	26.272	-	-	-
71.739.100-4	Club de Campo Carmen Goudie	Relacionada del controlador	Beneficios al personal	30	-	30	-
			Beneficios al personal pagados	(60)	-	(60)	-
94.141.000-6	Derco S.A.	Controlador Común	Otros reembolsos	7.932	-	(11.772)	-
			Arriendos cobrados	644.678	627.175	627.930	604.189
			Recaudación de arriendos	644.010	-	636.078	-

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 marzo de 2017 y 31 de diciembre de 2016 se presentan en el rubro Gastos de Administración en el Estado de Resultados Integrales por función.

	N° de ejecutivos	31.03.2017 M\$	31.12.2016 M\$
Directores	2	12.556	49.325
Ejecutivos Claves	5	72.936	281.950
		85.492	331.275

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A.

Notas a los Estados Financieros Intermedios
al 31 de marzo de 2017 (no auditado) y 31 de diciembre de 2016

NOTA 10 - Transacciones con entidades relacionadas más significativas (Continuación)

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

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

c) Compensaciones del personal clave de la Gerencia

Al 31 de marzo de 2017 y 31 de diciembre de 2016, 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 marzo de 2017 y 31 de diciembre de 2016 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 marzo de 2017 y 31 de diciembre de 2016, la Sociedad presenta en este rubro el siguiente detalle:

Activos por Impuestos Corrientes	31.03.2017 M\$	31.12.2016 M\$
IVA Credito Fiscal (IVA Debito Fiscal)	10.055	(6.701)
Pagos provisionales mensuales	1.271.300	1.099.042
Provisión impuesto a la renta	(1.514.474)	(1.059.133)
Totales	(233.119)	33.208

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A.

Notas a los Estados Financieros Intermedios
al 31 de marzo de 2017 (no auditado) y 31 de diciembre de 2016

NOTA 11 - Impuesto a las ganancias e impuestos diferidos (Continuación)

c) Pasivos por Impuestos Corrientes

Al 31 de marzo de 2017 y 31 de diciembre de 2016, la Sociedad presenta en este rubro el siguiente detalle:

Pasivos por Impuestos Corrientes	31.03.2017 M\$	31.12.2016 M\$
Retención impuesto segunda categoría	1.998	484
Impuesto único	3.156	13.484
Provisión pagos provisionales mensuales	55.756	60.632
Totales	60.910	74.600

d) Provisión de impuesto a la renta

Al 31 de marzo de 2017 y 31 de diciembre de 2016, la Sociedad determinó de acuerdo a las normas tributarias vigentes, la provisión por impuesto a la renta, de acuerdo a lo siguiente:

	31.03.2017 M\$	31.12.2016 M\$
Provisión por impuesto a la renta	1.514.474	1.059.133
Contribuciones de bienes raíces y otros	-	-
Provision por impuesto a la renta	1.514.474	1.059.133

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A.

Notas a los Estados Financieros Intermedios
al 31 de marzo de 2017 (no auditado) y 31 de diciembre de 2016

NOTA 11 - Impuesto a las ganancias e impuestos diferidos (Continuación)

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 marzo de 2017 y 31 de diciembre de 2016 el monto por impuestos diferidos alcanzó los M\$49.961 y M\$86.534.- respectivamente.

Al 31 de marzo de 2017 y 31 de diciembre de 2016, la Sociedad presenta lo siguiente por impuestos diferidos neto:

	31.03.2017		31.12.2016	
	Activos M\$	Pasivos M\$	Activos M\$	Pasivos M\$
Provisión para vacaciones	2.437	-	5.326	-
Provisión incobrabilidad	21.819	-	21.264	-
Valorización y depreciación de Propiedades de Inversión y Propiedad, Planta y Equipo	-	(5.399.039)	-	(5.451.334)
Impuestos diferidos	24.256	(5.399.039)	26.590	(5.451.334)
Impuestos diferidos, neto		(5.374.783)		(5.424.744)

Movimientos por impuestos diferidos del Estado de Situación Financiera

	31.03.2017		31.12.2016	
	Activos M\$	Pasivos M\$	Activos M\$	Pasivos M\$
Activos y Pasivos por impuestos diferidos, saldo inicial	26.590	(5.451.334)	29.468	(5.540.746)
Incremento (Decremento) en activo y pasivo por impuestos diferidos	(2.334)	52.295	(2.878)	89.412
Total Movimientos por Impuestos diferidos	24.256	(5.399.039)	26.590	(5.451.334)

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 marzo de 2017 y 2016.

	Tasa de impuesto %	31.03.2017 M\$	Tasa de impuesto %	31.03.2016 M\$
Ganancia Contable (Antes de Impuestos)		1.689.552		1.335.992
Gastos por Impuestos utilizando Tasa Legal	25,50	(430.836)	24,00	(320.638)
Créditos al impuesto a la renta	(1,45)	(24.506)	(3,40)	(45.486)
Efecto por impuesto diferido del ejercicio	2,96	49.961	(3,69)	(49.249)
Total Ajustes al gasto por impuestos utilizando la tasa legal	1,52	25.455	(7,09)	(94.735)
(Gastos) beneficios por Impuestos utilizando Tasa Efectiva	(23,98)	(405.381)	(31,09)	(415.373)

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A.

Notas a los Estados Financieros Intermedios
al 31 de marzo de 2017 (no auditado) y 31 de diciembre de 2016

NOTA 12 - Otros activos no financieros corrientes y no corrientes

Al 31 de marzo de 2017 y 31 de diciembre de 2016, en el rubro de otros activos no financieros corrientes se presenta un saldo de M\$6.788 y M\$ 3.598.-, respectivamente, por concepto de fondos por rendir y valores por recuperar.

Al 31 de marzo de 2017 y 31 de diciembre de 2016, 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\$101.621 y M\$ 70.289.-, respectivamente.

NOTA 13 - Propiedades, planta y equipos

(a) La composición del rubro al 31 marzo de 2017 y 31 de diciembre de 2016, es la siguiente:

Propiedades, planta y equipos, neto	31.03.2017 M\$	31.12.2016 M\$
Terrenos	393.146	393.146
Edificios y construcciones	740.495	737.452
Maquinaria y equipos	13.701	14.918
Vehículos	1.403	1.684
Instalaciones	743	1.717
Muebles y útiles	12.659	15.700
Totales propiedades, planta y equipos, neto	1.162.147	1.164.617

Propiedades, planta y equipos, bruto	31.03.2017 M\$	31.12.2016 M\$
Terrenos	393.146	393.146
Edificios y construcciones	740.495	737.452
Maquinaria y equipos	45.466	44.671
Vehículos	8.350	8.350
Instalaciones	11.686	11.686
Muebles y útiles	263.496	263.496
Totales propiedades, planta y equipos, bruto	1.462.639	1.458.801

Depreciación acumulada y deterioro	31.03.2017 M\$	31.12.2016 M\$
Maquinaria y equipos	(31.765)	(29.753)
Vehículos	(6.947)	(6.666)
Instalaciones	(10.943)	(9.969)
Muebles y útiles	(250.837)	(247.796)
Totales depreciación acumulada y deterioro	(300.492)	(294.184)

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A.

Notas a los Estados Financieros Intermedios
al 31 de marzo de 2017 (no auditado) y 31 de diciembre de 2016

NOTA 13 - Propiedades, planta y equipos (Continuación)

(b) Movimientos en propiedades, planta y equipos

31 de marzo 2017	Conceptos	Terrenos M\$	Edificios y Construcciones M\$	Maquinarias y equipos M\$	Vehículos M\$	Instalaciones M\$	Muebles y útiles M\$	Totales M\$
Saldo inicial, neto	01.01.2017	393.146	737.452	14.918	1.684	1.717	15.700	1.164.617
Movimientos:	Adiciones	-	3.043	795	-	-	-	3.838
	Depreciación del período	-	-	(2.012)	(281)	(974)	(3.041)	(6.308)
	Movimientos, totales	-	3.043	(1.217)	(281)	(974)	(3.041)	(2.470)
	Saldos Finales	393.146	740.495	13.701	1.403	743	12.659	1.162.147
		-	-	-	-	-	-	-
31 de diciembre 2016	Conceptos	Terrenos M\$	Edificios y Construcciones M\$	Maquinarias y equipos M\$	Vehículos M\$	Instalaciones M\$	Muebles y útiles M\$	Totales M\$
Saldo inicial, neto	01.01.2016	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

(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 marzo de 2017 y 2016, se detalla a continuación:

	31.03.2017 M\$	31.03.2016 M\$
Maquinaria y equipos	2.012	1.408
Vehículos	281	281
Instalaciones	974	974
Muebles y útiles	3.041	3.948
Total	6.308	6.611

El cargo a resultados por depreciación al 31 de marzo de 2017 y 2016, 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.

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A.

Notas a los Estados Financieros Intermedios
al 31 de marzo de 2017 (no auditado) y 31 de diciembre de 2016

NOTA 13 - Propiedades, planta y equipos (Continuación)

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

Al 31 de marzo de 2017 y 31 de diciembre de 2016 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 UF 165.668,7.-

Al 31 de marzo de 2017 y 31 de diciembre de 2016 la Sociedad posee promesa de compraventa firmada de fecha 28 de marzo de 2017 con German Alberto Campos Kennett y Otros, para la compra de inmueble ubicado en Avda. La Concordia N° 560, comuna de Peñaflor, con una inversión total por la suma de UF 11.354,9.-

(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 marzo de 2017 y 31 de diciembre de 2016, 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 marzo de 2017 y 31 de diciembre de 2016, 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 marzo de 2017, 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 marzo de 2017 y 31 de diciembre de 2016 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.

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A.

Notas a los Estados Financieros Intermedios
al 31 de marzo de 2017 (no auditado) y 31 de diciembre de 2016

NOTA 14 - Propiedades de inversión

(a) La composición del rubro al 31 de marzo de 2017 y 31 de diciembre de 2016, es la siguiente:

Propiedades de Inversión, neto	31.03.2017 M\$	31.12.2016 M\$
Terrenos (*)	55.867.935	53.729.464
Edificios y construcciones (*)	31.737.939	31.549.076
Obras en curso (**)	1.299.501	1.125.609
Total propiedades de inversión, neto	88.905.375	86.404.149

Propiedades de Inversión, bruto	31.03.2017 M\$	31.12.2016 M\$
Terrenos	55.867.935	53.729.464
Edificios y construcciones	43.856.927	43.308.156
Obras en curso (**)	1.299.501	1.125.609
Total propiedades de inversión, bruto	101.024.363	98.163.229

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

(**) Al 31 de marzo de 2017, la Sociedad mantiene obras en curso por concepto de gastos para el desarrollo inmobiliario Las Condes/ La Cabaña.

Depreciación acumulada y deterioro	31.03.2017 M\$	31.12.2016 M\$
Edificios y construcciones	(12.118.988)	(11.759.080)
Totales depreciación acumulada y deterioro	(12.118.988)	(11.759.080)

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A.

Notas a los Estados Financieros Intermedios
al 31 de marzo de 2017 (no auditado) y 31 de diciembre de 2016

NOTA 14 - Propiedades de Inversión (Continuación)

(b) Movimientos en propiedades de inversión

31 de marzo 2017	Conceptos	Terrenos M\$	Edificios y construcciones M\$	Obras en curso M\$	Totales M\$
Saldo inicial, neto	01.01.2017	53.729.464	31.549.076	1.125.609	86.404.149
Movimientos:	Adiciones	2.251.171	553.657	173.892	2.978.720
	Bajas o Ventas	(112.700)	(4.885)	-	(117.585)
	Bajas y (alzas) de depreciación acumulada	-	1.515	-	1.515
	Depreciación del período	-	(361.424)	-	(361.424)
Movimientos, totales		2.138.471	188.863	173.892	2.501.226
Saldos Finales		55.867.935	31.737.939	1.299.501	88.905.375

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

(c) Los ingresos provenientes de rentas y gastos directos de operación de propiedades de inversión al 31 de marzo de 2017 y 2016, son los siguientes:

	31.03.2017 M\$	31.03.2016 M\$
Ingresos por arriendo de propiedades de inversión (*)	2.359.645	2.178.594
Gastos por depreciación (**)	(361.424)	(359.203)
Movimientos, totales	1.998.221	1.819.391

(*) 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.

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A.

Notas a los Estados Financieros Intermedios
al 31 de marzo de 2017 (no auditado) y 31 de diciembre de 2016

NOTA 14 - Propiedades de Inversión (Continuación)

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

- Pagos futuros mínimos de los arrendamientos operativos:

Pagos Futuros mínimos arriendos operativos	31.03.2017 M\$	31.12.2016 M\$
Hasta un año	8.013.326	7.866.512
Entre uno y cinco años	29.491.872	28.953.522
Más de cinco años	21.566.094	21.456.914
Total	59.071.292	58.276.948

- 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 marzo de 2017 y 31 de diciembre de 2016.

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 marzo de 2017 y 31 de diciembre de 2016 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 marzo de 2017 y 31 de diciembre de 2016 la Sociedad no tiene cuotas de carácter contingentes reconocidos como ingresos.

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A.

Notas a los Estados Financieros Intermedios
al 31 de marzo de 2017 (no auditado) y 31 de diciembre de 2016

NOTA 14 - Propiedades de Inversión (Continuación)

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

La Sociedad, al 31 de marzo de 2017 y 31 de diciembre de 2016, 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 marzo de 2017 y 31 de diciembre de 2016 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 marzo de 2017 y 31 de diciembre de 2016 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 marzo de 2017 y 31 de diciembre de 2016, es el siguiente:

	31.03.2017 M\$	31.12.2016 M\$
Terrenos	73.131.825	70.660.691
Edificios y construcciones	49.267.294	48.511.603
Total	122.399.119	119.172.294

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.

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

Al 31 de marzo de 2017 y 31 de diciembre de 2016 la Sociedad, no tiene gastos directos de operación relacionados con las propiedades de inversión que no generaron ingresos por concepto de rentas.

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

Al 31 de marzo de 2017 y 31 de diciembre de 2016 la Sociedad no ha reconocido resultados por ventas de propiedad de inversión.

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A.

Notas a los Estados Financieros Intermedios
al 31 de marzo de 2017 (no auditado) y 31 de diciembre de 2016

NOTA 15 - Otros pasivos financieros

La composición de los otros pasivos financieros es la siguiente:

Obligaciones Corrientes	31.03.2017 M\$	31.12.2016 M\$
Obligaciones con el público	436.696	163.814
Caja Administradora Security	26.879	
Total Corriente	463.575	163.814

Obligaciones No Corrientes	31.03.2017 M\$	31.12.2016 M\$
Obligaciones con el público	25.688.844	25.568.551
Total No Corriente	25.688.844	25.568.551

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A.

Notas a los Estados Financieros Intermedios
al 31 de marzo de 2017 (no auditado) y 31 de diciembre de 2016

NOTA 15 - Otros pasivos financieros (Continuación)

Obligaciones con el público.

Obligaciones con el público

31.03.2017											Corriente		No corriente					Total M\$
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\$		
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	-	436.696	-	-	-	25.688.844	26.125.540	
Totales									4,3	4,0	-	436.696	-	-	-	25.688.844	26.125.540	

31.12.2016											Corriente		No corriente					Total M\$
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\$		
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	

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.

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A.

Notas a los Estados Financieros Intermedios
al 31 de marzo de 2017 (no auditado) y 31 de diciembre de 2016

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

Al 31 de marzo de 2017 y 31 de diciembre de 2016, el detalle es el siguiente:

	31.03.2017 M\$	31.12.2016 M\$
Proveedores de bienes y servicios (a)	151.349	237.465
Honorarios	23.926	16.188
Otras cuentas por pagar	24.315	36.399
Totales	199.590	290.052

(a) El detalle de los proveedores con pagos al día y pagos vencidos al 31 de marzo de 2017 y 31 de diciembre de 2016 es el siguiente:

i. Proveedores con pagos al día

31.03.2017							
Tipo de proveedor	Montos según plazos de pago						Total M\$ al 31.03.2017
	Hasta 30 días M\$	31-60 M\$	61-90 M\$	91-120 M\$	121-365 M\$	366-más M\$	
Bienes	1.178	-	-	-	-	-	1.178
Servicios	147.273	-	-	-	-	-	147.273
Total	148.451	-	-	-	-	-	148.451

31.12.2016							
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	3.077	-	-	-	-	-	3.077
Servicios	203.144	-	-	-	-	-	203.144
Total	206.221	-	-	-	-	-	206.221

ii. Proveedores con pagos vencidos

31.03.2017							
Tipo de proveedor	Montos según plazos de pago						Total M\$ al 31.03.2017
	Hasta 30 días M\$	31-60 M\$	61-90 M\$	91-120 M\$	121-180 M\$	181-más M\$	
Bienes	-	-	-	-	-	-	-
Servicios	-	2.898	-	-	-	-	2.898
Total	-	2.898	-	-	-	-	2.898

31.12.2016							
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	-	143	-	-	-	-	143
Servicios	-	31.101	-	-	-	-	31.101
Total	-	31.244	-	-	-	-	31.244

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A.

Notas a los Estados Financieros Intermedios
al 31 de marzo de 2017 (no auditado) y 31 de diciembre de 2016

NOTA 17 - Otros pasivos no financieros corrientes y no corrientes

Al 31 de marzo de 2017 y 31 de diciembre de 2016, en el rubro otros pasivos no financieros corrientes, se presentan principalmente arriendos percibidos por adelantado por M\$ 738.707 y M\$693.174, respectivamente.

Al 31 de marzo de 2017 y 31 de diciembre de 2016, en el rubro otros pasivos no financieros no corrientes se presenta en saldo de M\$87.548 y M\$87.891, respectivamente, correspondientes a valores recibidos en garantía.

NOTA 18 - Patrimonio

Los movimientos experimentados por el patrimonio al 31 de marzo de 2017 y 31 de diciembre de 2016, 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 marzo de 2017 y 31 de diciembre de 2016, no se registran movimientos por emisiones, rescates, cancelaciones, reducciones o cualquier otro tipo de circunstancias.

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A.

Notas a los Estados Financieros Intermedios
al 31 de marzo de 2017 (no auditado) y 31 de diciembre de 2016

NOTA 18 - Patrimonio (Continuación)

b) Política de dividendos

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

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 próxima Junta de Accionistas.

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

Política de inversiones

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

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

Administración del capital de trabajo

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

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A.

Notas a los Estados Financieros Intermedios
al 31 de marzo de 2017 (no auditado) y 31 de diciembre de 2016

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:

		31.03.2017	31.12.2016
Ganancia atribuible a los controladores	M\$	1.284.171	3.430.454
Número de acciones comunes en circulación	Unidades	9.000.000	9.000.000
Ganancia básica por acción	\$	142,69	381,16

Ganancia diluida por acción

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

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A.

Notas a los Estados Financieros Intermedios
al 31 de marzo de 2017 (no auditado) y 31 de diciembre de 2016

NOTA 20 - Activos y pasivos financieros

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

31.03.2017	Corriente M\$	No corriente M\$	Valor razonable M\$	Costo amortizado M\$
Activos				
Efectivo y equivalentes al efectivo	6.036.709	-	5.800.039	236.670
Otros Activos Financieros	19.530.571	-	19.530.571	-
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	315.806	-	-	315.806
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas	228.115	-	-	228.115
Totales	26.111.201	-	25.330.610	780.592
Pasivos				
Otros pasivos financieros	463.575	25.688.844	-	26.152.419
Cuentas por pagar y otras cuentas por pagar	199.590	-	-	199.590
Cuentas por pagar a entidades relacionadas	1.407	-	-	1.407
Totales	664.572	25.688.844	-	26.353.416

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

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A.

Notas a los Estados Financieros Intermedios
al 31 de marzo de 2017 (no auditado) y 31 de diciembre de 2016

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	31.03.2017 M\$	31.03.2016 M\$
Ingresos Arriendos a terceros	974.603	864.971
Ingresos Arriendos a empresas relacionadas	1.385.042	1.313.623
Total Ingresos ordinarios	2.359.645	2.178.594

b) Otros Ingresos por Función

Otros Ingresos por Función	31.03.2017 M\$	31.03.2016 M\$
Otros Ingresos	19	-
Total Otros Ingresos por Función	19	-

c) Costos de ventas

Costos de ventas	31.03.2017 M\$	31.03.2016 M\$
Depreciación	361.424	359.203
Contribuciones	170.560	184.911
Otros gastos de inmuebles	28.493	66.597
Total Costos de venta	560.477	610.711

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A.

Notas a los Estados Financieros Intermedios
al 31 de marzo de 2017 (no auditado) y 31 de diciembre de 2016

NOTA 22 - Gastos de administración y ventas

El detalle de los gastos de administración al 31 de marzo de 2017 y 2016, es el siguiente:

Gastos de administración y venta	31.03.2017 M\$	31.03.2016 M\$
Sueldos, salarios y bonificaciones del personal (1)	103.406	82.154
Asesorías	8.669	18.795
Patentes municipales	50.347	45.782
Deudores incobrables	2.873	2.379
Castigo Deudas incobrables	-	-
Nuevos proyectos	3.702	134
Arriendos pagados	31.448	34.556
Gastos generales de administración	37.484	33.968
Depreciación del ejercicio	6.308	6.611
Total Gastos de administración y venta	244.237	224.379

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

Gastos de Personal	31.03.2017 M\$	31.03.2016 M\$
Sueldos y salarios	88.584	70.022
Beneficios a corto plazo a los empleados	2.437	2.496
Leyes Sociales	9.334	6.467
Otros gastos de personal	3.051	3.169
Totales	103.406	82.154

NOTA 23 - Costos financieros

Al 31 de marzo de 2017 y 2016 se presentan costos financieros por los siguientes conceptos:

Costos Financieros	31.03.2017 M\$	31.03.2016 M\$
Intereses devengados por Bonos	271.312	265.386
Comisiones Bancarias	515	87
Comisiones Corredores de Bolsa	8.294	363
Total Costos Financieros	280.121	265.836

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A.

Notas a los Estados Financieros Intermedios
al 31 de marzo de 2017 (no auditado) y 31 de diciembre de 2016

NOTA 24 – Otros Gastos, por Función

Al 31 de marzo de 2017 y 2016, la cuenta otros gastos por función es el siguiente:

Otros Gastos, por Función	31.03.2017 M\$	31.03.2016 M\$
Intereses y Multas sobre Impuestos	-	448
Total Otros Gastos, por Función	-	448

NOTA 25 - Resultados con unidades reajustables

El detalle del resultado por unidades de reajuste al 31 de marzo de 2017 y 2016, es el siguiente:

Resultados con unidades reajustables	31.03.2017 M\$	31.03.2016 M\$
Reajustes percibidos	13.544	11.564
Reajustes devengados	(121.863)	(179.351)
Totales	(108.319)	(167.787)

NOTA 26- Ingresos financieros

Al 31 de marzo de 2017 y 2016, bajo este rubro se presentan los intereses ganados por inversiones financieras cuyo monto asciende a M\$523.042 y M\$426.559, 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.

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A.

Notas a los Estados Financieros Intermedios
al 31 de marzo de 2017 (no auditado) y 31 de diciembre de 2016

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.

Notas a los Estados Financieros Intermedios
al 31 de marzo de 2017 (no auditado) y 31 de diciembre de 2016

NOTA 28 - Políticas de gestión de riesgos (Continuación)

Riesgo de Liquidez (Continuación)

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.

31.03.2017

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	-	-	-	-	-	-	26.471.940	26.471.940
Intereses	524.250	524.250	1.048.501	1.048.501	1.048.501	1.048.501	12.057.757	17.300.261
Totales	524.250	524.250	1.048.501	1.048.501	1.048.501	1.048.501	38.529.697	43.772.201

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 marzo de 2017 y 31 de diciembre de 2016:

Riesgo de Crédito

31.03.2017

Clasificaciones	Grupo	Tipo	Contraparte	Exposición M\$	Exposición %
Valor Justo con cambios en resultados	Efectivo y equivalentes al efectivo	Depósitos a plazo	Bancos	-	-
Valor Justo con cambios en resultados	Efectivo y equivalentes al efectivo	Fondos Mutuos	Bancos	5.800.039	22,21
Valor Justo con cambios en resultados	Otros Activos Financieros	Otros Activos Financieros	Bancos	19.530.572	74,80
Préstamos y cuentas por cobrar	Efectivo y equivalentes al efectivo	Saldos en caja	Bancos	18.230	0,07
Préstamos y cuentas por cobrar	Efectivo y equivalentes al efectivo	Saldos en banco	Bancos	218.440	0,84
Préstamos y cuentas por cobrar	Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	Deudores comerciales	Cliente nacionales	315.806	1,21
Préstamos y cuentas por cobrar	Empresas Relacionadas	Cuentas por cobrar a entidades relacionadas	Cientes relacionados	228.115	0,87
Exposición Total				26.111.202	100,00

31.12.2016

Clasificaciones	Grupo M\$	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	Cientes relacionados	222.857	0,83
Exposición Total				26.781.831	100,00

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A.

Notas a los Estados Financieros Intermedios
al 31 de marzo de 2017 (no auditado) y 31 de diciembre de 2016

NOTA 28 - Políticas de gestión de riesgos (Continuación)

Riesgo de Crédito (Continuación)

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 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
Bono BCAPS-H	CAP	A+	A+	A+	
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			

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.

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A.

Notas a los Estados Financieros Intermedios
al 31 de marzo de 2017 (no auditado) y 31 de diciembre de 2016

NOTA 28 - Políticas de gestión de riesgos (Continuación)

Riesgo de Crédito (Continuación)

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.

NOTA 28 - Políticas de gestión de riesgos (Continuación)

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 marzo de 2017 y 2016, el 100% de la deuda financiera de la Sociedad está pactada a una tasa de interés fija, por lo cual la Sociedad no considera ser sensibilizadas por tener mitigados los riesgos mediante las siguientes medidas:

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

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A.

Notas a los Estados Financieros Intermedios
al 31 de marzo de 2017 (no auditado) y 31 de diciembre de 2016

NOTA 28 - Políticas de gestión de riesgos (Continuación)

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 marzo de 2017	Nota	Valor razonable registrado M\$	Jerarquía Valor Razonable		
			Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3
			M\$	M\$	M\$
Efectivo y equivalentes al efectivo	6	5.800.039	5.800.039	-	-
Depositos a Plazo		-	-		
Fondos Mutuos		5.800.039	5.800.039		
Otros Activos Financieros	7	19.530.572	19.530.572	-	-
Depositos a Plazo - Cartera Administrada		843.135	843.135		
Bonos - Cartera Administrada		18.470.798	18.470.798		
Letras Hipotecarias - Cartera Administrada		216.639	216.639		
Activos financieros a valor razonable		25.330.611	25.330.611	-	-

Al 31 de diciembre de 2016	Nota	Valor razonable registrado M\$	Jerarquía Valor Razonable		
			Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3
			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	-	-

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A.

Notas a los Estados Financieros Intermedios
al 31 de marzo de 2017 (no auditado) y 31 de diciembre de 2016

NOTA 29 - Cauciones obtenidas de terceros

Al 31 de marzo de 2017 y 31 de diciembre de 2016, la Sociedad no presenta cauciones obtenidas de terceros.

NOTA 30 - Contingencias y restricciones

Al 31 de marzo de 2017 y 31 de diciembre de 2016, la Sociedad mantiene los siguientes compromisos y contingencias:

- a) Restricciones asociadas a préstamos bancarios: Al 31 de marzo de 2017 y 31 de diciembre de 2016 no existen préstamos con el Banco Estado, ya que estos fueron cancelados en su totalidad. Al 31 de diciembre de 2013, la Sociedad presenta con el fin de garantizar al Banco Estado el cumplimiento de las obligaciones, presentes y futuras, con dicha Institución, hipoteca sobre el inmueble ubicado en Av. Francisco de Aguirre 02 de la comuna de La Serena "Mall Puerta del Mar" y el inmueble ubicado en Av. Vicuña Mackenna 9.101 de la comuna de La Florida. Así mismo, se encuentran en prenda en 1er y 2do grado a dicho Banco, las rentas de arrendamiento de Sodimac, Distribuidora y Servicios D&S S.A. (hoy Walmart S.A.), Johnson's (hoy Cencosud S.A) y DH Empresas S.A., respecto a sus respectivos locales del centro comercial Puerta del Mar en La Serena.
- b) Otras restricciones: Al 31 de marzo de 2017 y 31 de diciembre de 2016, 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	31.03.2017 M\$	31.12.2016 M\$
Pasivos Corrientes	1.464.189	1.222.028
Pasivos No Corrientes	31.151.175	31.081.186
Patrimonio	83.438.649	82.154.478
Total Pasivos	116.054.013	114.457.692
Razón de Endeudamiento	31.03.2017 M\$	31.12.2016 M\$
Covenants de endeudamiento debe ser menor a 1,5 veces		
Situación Actual		
(Pasivo Corriente + Pasivo No Corriente) / Patrimonio veces	0,391	0,393
Cumplimiento Covenants	cumple	cumple
Holgura de endeudamiento	92.542.610	90.928.503

SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A.

Notas a los Estados Financieros Intermedios
al 31 de marzo de 2017 (no auditado) y 31 de diciembre de 2016

NOTA 30 - Contingencias y restricciones (Continuación)

- 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	31.03.2017 M\$	31.12.2016 M\$
a) Activos totales	116.054.013	114.457.692
b) Activos en garantía (pre contrato)	35.554.068	35.552.692
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	11.605.401	11.445.769

* 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 marzo de 2017 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 abril de 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.