

# ANÁLISIS RAZONADO

**ESTADOS FINANCIEROS INDIVIDUALES INTERMEDIOS**

AL 31 DE MARZO DE 2018



## **ANÁLISIS RAZONADO DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INDIVIDUALES AUDITADOS DE SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A. AL 31 DE MARZO DE 2018**

### **1. ACTIVIDADES Y NEGOCIOS DE LA COMPAÑÍA.**

Actualmente la Compañía posee 24 propiedades a lo largo de Chile, en donde sus principales arrendatarios, en términos de ingresos, son Derco, Sodimac, Walmart, Unimarc y Cencosud, con los cuales ha celebrado contratos a largo plazo, entregando así una gran estabilidad en los flujos de la Compañía.

La explotación comercial de estos inmuebles se logra a través del arriendo de los terrenos, edificios y construcciones que conforman centros comerciales o propiedades individuales, caracterizándose por tener flujos estables (indexados a la UF) y bajos costos operacionales. Las propiedades de SRC están distribuidas en 7 regiones a lo largo de Chile. Con fecha 30 de diciembre de 2015 se firmó una Promesa de Compraventa con Constructora e Inmobiliaria Inarco Vitacura Sur S.A. para la compra de 3 pisos de oficinas, 60 estacionamientos y 4 bodegas, todos ubicados en calle Alonso de Córdova N° 4.125, comuna de Vitacura, Edificio Andes de Córdova.

Durante el año 2017 se decidió promesar un piso adicional a los 3 pisos promesados el año 2015. Con esto SRC tiene promesado 4 pisos con una superficie total de 2.202 m<sup>2</sup>.

Sociedad de Rentas Comerciales S.A. incorporó en 2017 5 nuevos inmuebles a su porfolio de propiedades, que aportan diversificación a nivel de arrendatarios y diversificación geográfica, incorporando algunas comunas de Santiago y Concepción.

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

Consiste en el arriendo de 24 bienes inmuebles a distintos actores en la actividad comercial a escala nacional con contratos de largo plazo, y con una cobertura desde la ciudad de La Serena a Puerto Montt. Entre dichas entidades destacan Derco, Sodimac, Unimarc, Salcobrand, Poder Judicial y la Ilustre Municipalidad de La Serena por mencionar algunas.

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

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

## **Áreas de Negocios**

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

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

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

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

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

## **SEGMENTOS OPERATIVOS**

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

## 2. ANÁLISIS DEL ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA.

Se presenta a continuación los cuadros de los Estados Financieros de Sociedad de Rentas Comerciales S.A. al 31 de marzo de 2018.

### ACTIVOS

<i>Activos</i>	<i>31-mar-18</i> <i>M\$</i>	<i>31-dic-17</i> <i>M\$</i>	<i>Variación</i> <i>M\$</i>	<i>Variación</i> <i>%</i>
Activos corrientes	22.344.592	21.395.492	949.100	4,44%
Activo no corrientes	97.484.078	96.811.912	672.165	0,69%
<b>Total Activos</b>	<b>119.828.670</b>	<b>118.207.404</b>	<b>1.621.266</b>	<b>1,37%</b>

#### Activos corrientes

Los activos corrientes aumentaron un 4,44% al 31 de marzo de 2018 equivalente a M\$949.100, lo que se explica principalmente por el aumento del efectivo y equivalente de efectivo por M\$652.867, generado por el aumento en depósitos a plazo y el aumento de cuentas por cobrar a empresas relacionadas por M\$162.010.

#### Activos no corrientes

Al 31 de marzo de 2018, los activos no corrientes presentan un incremento de 0,69%, equivalente a M\$672.165 que se explica principalmente por el aumento de las obras en curso generado por el estado de avance del proyecto de construcción de un edificio en la comuna de Las Condes por M\$933.306, efecto que es contrarrestado parcialmente por la cuota de depreciación de las propiedades de inversión y de propiedad planta y equipo.

### PASIVOS Y PATRIMONIO

<i>Pasivos y Patrimonio</i>	<i>31-mar-18</i> <i>M\$</i>	<i>31-dic-17</i> <i>M\$</i>	<i>Variación</i> <i>M\$</i>	<i>Variación</i> <i>%</i>
Pasivos corrientes	1.671.435	1.148.657	522.778	45,51%
Pasivos no corrientes	31.425.355	31.301.872	123.483	0,39%
Patrimonio	86.731.880	85.756.875	975.005	1,14%
<b>Total Pasivos</b>	<b>119.828.670</b>	<b>118.207.404</b>	<b>1.621.266</b>	<b>1,37%</b>

#### Pasivos corrientes

El pasivo corriente al 31 de marzo de 2018 aumentó en 45,51% equivalente a M\$522.778, variación que se explica principalmente por los intereses acumulados de las obligaciones con el público de corto plazo por un monto de M\$278.738, los que se pagan semestralmente en mayo y noviembre de cada año. Adicionalmente contribuyen al incremento otras provisiones y facturas por pagar por M\$277.414 lo que es compensando parcialmente por la disminución en la provisión de feriado legal \$12.544 y otras cuentas por pagar por \$12.505.-

## Pasivos no corrientes

El leve aumento de 0,39% de los pasivos no corrientes equivalente a M\$123.483, al 31 de marzo de 2018, se explica principalmente por efecto de variación Unidad de Fomento en la actualización de las obligaciones con el público, el cual es compensado parcialmente por la variación de la provisión del impuesto diferido del período.

## Patrimonio

El patrimonio al 31 de marzo de 2018 presenta un aumento de 1.14%, equivalente a M\$975.005, lo que corresponde únicamente a la incorporación del resultado del ejercicio a las utilidades acumuladas en el patrimonio al 31 de marzo de 2018.

## ANÁLISIS DEL ESTADO DE RESULTADOS POR FUNCIÓN

<i>Estado de Resultados</i>	<i>31-mar-18</i> <i>M\$</i>	<i>31-mar-17</i> <i>M\$</i>	<i>Variación</i> <i>M\$</i>	<i>Variación</i> <i>%</i>
Ingresos de actividades ordinarias	2.257.910	2.359.645	(101.735)	-4,31%
Costos de venta	(601.145)	(560.477)	(40.668)	7,26%
<b>Ganancia bruta</b>	<b>1.656.765</b>	<b>1.799.168</b>	<b>(142.403)</b>	<b>-7,91%</b>
Gastos de adm. y ventas	(274.582)	(244.237)	(30.345)	12,42%
<b>Resultado operacional</b>	<b>1.382.183</b>	<b>1.554.931</b>	<b>(172.748)</b>	<b>-11,11%</b>
Ingresos financieros	308.156	523.042	(214.886)	-41,08%
Costos financieros	(277.312)	(280.121)	2.809	-1,00%
Otros Ingresos por función	0	19	(19)	N.A.
Otros gastos por función	0	0	0	N.A.
Resultado por unidades de reajuste	(120.891)	(108.319)	(12.572)	11,61%
<b>Resultado no operacional</b>	<b>(90.047)</b>	<b>134.621</b>	<b>(224.668)</b>	<b>-166,89%</b>
<b>Ganancia antes de impuesto</b>	<b>1.292.136</b>	<b>1.689.552</b>	<b>(397.416)</b>	<b>-23,52%</b>
Beneficio por impuesto a las ganancias	(317.132)	(405.381)	88.249	-21,77%
Interés minoritario	0	0	0	N.A.
<b>Utilidad (pérdida) del ejercicio</b>	<b>975.004</b>	<b>1.284.171</b>	<b>(309.167)</b>	<b>-24,08%</b>
Utilidad por acción	108,33	142,69	(34)	-24,08%
<b>EBITDA</b>	<b>1.733.962</b>	<b>1.922.663</b>	<b>(188.701)</b>	<b>-9,81%</b>

## Ganancia Bruta

La ganancia bruta al 31 de marzo de 2018 alcanzó M\$1.656.765, lo que representa una disminución de 7,91% comparado con la ganancia al 31 de marzo de 2017 equivalente a M\$142.403 generado por la disminución de ingresos ordinarios M\$101.735, explicado principalmente porque al 31 de marzo del período anterior se recibió el ingreso extraordinario de la segunda cuota de expropiación

de una franja del lote de Lo Boza por M\$195.382 efecto compensado parcialmente por el aumento de facturación de venta variable M\$67.030 en este período. Adicionalmente aumentó el costo de venta en M\$40.668, debido principalmente al aumento de contribuciones y mantención de inmuebles por nuevas propiedades, lo cual fue parcialmente compensado por la menor depreciación del período.

### **Ingresos Financieros**

Los ingresos financieros experimentaron una caída de 41,08%, equivalente a M\$214.886, comparados con los ingresos obtenidos al 31 de marzo de 2017. Esto se explica principalmente por la disminución del stock de inversión en instrumentos financieros, respecto a igual período del año pasado.

### **Costos Financieros**

Los costos financieros al 31 de marzo de 2018 disminuyeron 1,00%, equivalente a M\$2.809 respecto a la cifra alcanzada a igual fecha del año anterior, principalmente por la caída de las comisiones asociadas a las inversiones en capitales mobiliarios en este período.

### **Resultado por Unidades de Reajuste**

El resultado por unidades de reajuste al 31 de marzo de 2018 aumentó 11,61%, comparado con el gasto al 31 de marzo de 2017, lo que se debe principalmente a la actualización de la deuda mantenida con el público producto de una mayor variación porcentual de la Unidad de Fomento sobre este pasivo.

### **EBITDA**

El EBITDA al 31 de marzo de 2018, fue de M\$1.733.962, lo que representa una disminución equivalente a 9,81% respecto al mismo ejercicio del año anterior de M\$1.922.663 representando una variación de M\$188.701 explicada principalmente por la disminución de los ingresos ordinarios en 4,31%, equivalente a M\$101.735, el aumento del costo de venta en M\$40.668 y de los gastos de administración y venta en M\$30.345.

## ANÁLISIS DEL ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO DIRECTO

<i>Estado de Flujo de Efectivo</i>	<i>31-mar-18</i>	<i>31-mar-17</i>	<i>Variación</i>	<i>Variación</i>
	<i>M\$</i>	<i>M\$</i>	<i>M\$</i>	<i>%</i>
Flujo de la operación	1.460.539	1.791.970	(331.431)	-18,50%
Flujo de la inversión	(809.091)	(3.531.452)	2.722.361	77,09%
Flujo de financiamiento	1.418	1.280	138	-10,78%
<b>Total Flujo</b>	<b>652.866</b>	<b>(1.738.202)</b>	<b>2.391.068</b>	<b>-137,56%</b>

Las **Actividades de Operación** al 31 de marzo de 2018 generaron un flujo positivo de M\$1.460.539 menor al obtenido al 31 de marzo de 2017 de M\$1.791.970, inferior en 18,50% explicado principalmente por menores ingresos de actividades ordinarias, aumento del pago de impuestos y otros similares por M\$132.967, parcialmente compensado por el menor pago a proveedores por M\$75.685.

Las **Actividades de Inversión**, durante el este periodo al 31 de marzo de 2018 generaron un flujo negativo de M\$809.091, lo que representa una variación positiva de M\$2.722.361 respecto al obtenido al 31 de marzo del año anterior, lo que se debe principalmente por la disminución de compras de activo fijo y disminución de stock en instrumentos financieros.

Las **Actividades de Financiamiento** al 31 de marzo de 2018, generaron un flujo positivo de M\$1.418, mejor en 10,78% comparado con el alcanzado al término del período del año anterior producido principalmente por un mayor desembolso de préstamo con empresas relacionadas, que tienen relación con dineros de reembolsos por cuentas inter-empresas.

<b>RAZONES</b>	<b>Unidad</b>	<b>ENE - MAR 2018</b>	<b>ENE-DIC 2017</b>
<b>INDICES DE LIQUIDEZ</b>			
<b>Liquidez Corriente</b>	veces	13,37	18,63
Activo corriente / Pasivo corriente			
<b>Razón Acida</b>	veces	13,37	18,63
(Activo corriente - Inventario) / Pasivo corriente			
<b>INDICES DE ENDEUDAMIENTO</b>			
<b>Razón de Endeudamiento</b>	veces	0,38	0,38
Pasivos totales / Patrimonio total			
<b>Razón de Endeudamiento Neto</b>	veces	0,15	0,15
(Pasivos totales - Efectivo y equiv.de efectivo) / Patrimonio total			
<b>Proporción Deuda Corto Plazo</b>	%	5,05%	3,54%
Pasivo corriente / (Pasivo corriente + Pasivo no corriente)			
<b>Proporción Deuda Largo Plazo</b>	%	94,95%	96,45%
Pasivo no corriente / (Pasivo corriente + Pasivo no corriente)			
<b>Cobertura Gastos Financieros</b>	veces	6,06	6,20
EBITDA (1)/ Gastos financieros neto (2)			
<b>Deuda Financiera Neta / EBITDA</b>	veces	1,98	1,92
(Pasivos totales - Efectivo y equiv.de efectivo) / EBITDA (1)			
<b>INDICES DE RENTABILIDAD Y UTILIDAD POR ACCION</b>			
<b>Rentabilidad Patrimonial</b>			
Resultado (3) / Patrimonio promedio (4)	%	3,84%	4,29%
<b>Rentabilidad del Activo</b>			
Resultado (3) / Activos totales promedio (5)	%	2,78%	3,10%
<b>Rendimiento Activos Operacionales</b>			
Resultado (3) / Activos operacionales promedio (6)	%	3,41%	3,91%
<b>Margen EBITDA</b>			
EBITDA / Ingresos de actividades ordinarias	%	76,79%	74,37%
<b>Utilidad por acción</b>			
Resultado / Número de acciones suscritas	\$	108,33	400,27

## **RAZONES**

(1) EBITDA 12 meses móviles acumulado a marzo 2018

(2) Gastos financieros netos 12 meses móviles

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

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

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

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

## **LIQUIDEZ**

El **Índice de Liquidez** fue de 13,37 veces al 31 de marzo de 2018, cifra inferior a la registrada al 31 de diciembre de 2017 de 18,63 veces, variación que se explica principalmente porque la variación porcentual de los pasivos corrientes de 45.51% fue mayor que la variación del aumento en los activos corrientes de 4.44%.

## **ENDEUDAMIENTO**

El **Leverage** total al 31 de marzo de 2018, fue de 0,38 veces, cifra igual a la alcanzada al 31 de diciembre de 2017 lo que se explica principalmente porque tanto los pasivos totales y el patrimonio aumentaron en similar proporción.

**Deuda Financiera Neta/ EBITDA**, fue de 1,98 veces al 31 de marzo de 2018, menor a la del 31 de diciembre de 2017, la que alcanzó 1,92 veces, explicado principalmente por la disminución de la deuda financiera neta y la disminución del EBITDA de este período.

## **RENTABILIDAD**

La **Rentabilidad del Patrimonio** fue de 3,84% al 31 de marzo de 2018 cifra inferior a la alcanzada al 31 de diciembre de 2017, de 4,29% debido a la disminución del resultado alcanzado en período.

La razón **Rentabilidad sobre Activos totales promedio** alcanzó un 2,78% al 31 de marzo de 2018, cifra menor a la alcanzada al término de igual período del año anterior de 3,10%. Explicado por el por menor resultado al 31 de marzo de este año.

## **FACTORES DE RIESGO**

### **ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS**

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

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

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

Los riesgos que se han identificado son los siguientes:

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

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

### **Riesgo de Liquidez**

#### **Administración del riesgo:**

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

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

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

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

31.03.2018

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	-	-	-	-	-	-	26.966.890	26.966.890
Intereses	534.052	1.068.105	1.068.105	1.068.105	1.068.105	1.068.105	6.675.648	12.550.226
<b>Totales</b>	<b>534.052</b>	<b>1.068.105</b>	<b>1.068.105</b>	<b>1.068.105</b>	<b>1.068.105</b>	<b>1.068.105</b>	<b>33.642.538</b>	<b>39.517.116</b>

## Riesgo de Crédito

### Administración del riesgo:

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

## Riesgo de Mercado

### Administración del riesgo:

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