

Estados Financieros

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA

Santiago, Chile
31 de marzo de 2014

Estados Financieros

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA

31 de marzo de 2014

Índice

Estados Financieros

Estados de Situación Financiera	2
Estados de Resultados Integrales.....	4
Estados de Cambios en el Patrimonio Neto.....	6
Estados de Flujo de Efectivo	7
Notas a los Estados Financieros	8
Estados Complementarios	43

\$: Pesos chilenos
M\$: Miles de pesos chilenos
UF : Unidades de fomento

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA

Estado de Situación Financiera

Al 31 de marzo de 2014

(expresado en miles de pesos)

ACTIVOS	Nota	31/03/2014 M\$
<u>Activo Corriente</u>		
Efectivo y equivalentes al efectivo	21	52.671
Activos financieros a valor razonable con efecto en resultados		-
Activos financieros a valor razonable con efecto en resultados integrales		-
Activos financieros a valor razonable con efecto en resultados entregados en garantía		-
Activos financieros a costo amortizado	9	38.261
Cuentas y documentos por cobrar por operaciones		-
Otros documentos y cuentas por cobrar		-
Otros activos		-
Total activo corriente		<u>90.932</u>
<u>Activo no corriente</u>		
Activos financieros a valor razonable con efecto en resultados		-
Activos financieros a valor razonable con efecto en resultados integrales		-
Activos financieros a costo amortizado	9	3.412.695
Cuentas y documentos por cobrar por operaciones		-
Otros documentos y cuentas por cobrar		-
Inversiones valorizadas por el método de la participación	10	384.419
Propiedades de inversión		-
Otros activos		-
Total activo no corriente		<u>3.797.114</u>
Total Activos		<u>3.888.046</u>

Las notas adjuntas números 1 al 37 forman parte integral de estos estados financieros

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA

Estado de Situación Financiera

Al 31 de marzo de 2014

(expresado en miles de pesos)

PASIVOS		31/03/2014
	Nota	M\$
<u>Pasivo corriente</u>		
Pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultados		-
Préstamos		-
Otros pasivos financieros		-
Cuentas y documentos por pagar por operaciones	12	3.799
Remuneraciones sociedad administradora	12	3.806
Otros documentos y cuentas por pagar		-
Ingresos anticipados		-
Otros pasivos		-
Total pasivo corriente		<u>7.605</u>
<u>Pasivo no corriente</u>		
Préstamos		-
Otros pasivos financieros		-
Cuentas y documentos por pagar por operaciones		-
Otros documentos y cuentas por pagar		-
Ingresos anticipados		-
Otros pasivos		-
Total pasivo no corriente		<u>-</u>
<u>Patrimonio neto</u>		
Aportes	22	3.805.544
Resultados acumulados		-
Utilidad (pérdida) del período		74.897
Dividendos provisorios		-
Total patrimonio neto		<u>3.880.441</u>
Total Pasivos		<u>3.888.046</u>

Las notas adjuntas números 1 al 37 forman parte integral de estos estados financieros

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA

Estados de Resultados Integrales

Por el período comprendido entre el 27 de enero de 2014 y el 31 de marzo de 2014

(expresado en miles de pesos)

	Nota	31/03/2014 M\$
<u>Ingresos/pérdidas de la operación</u>		
Intereses y reajustes	19	64.956
Ingresos por dividendos		-
Diferencias de cambio netas sobre activos financieros a costo amortizado		-
Diferencias de cambio netas sobre efectivo y efectivo equivalente		-
Cambios netos en valor razonable de activos financieros y pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultados		-
Resultado en venta de instrumentos financieros		-
Resultados por venta de inmuebles		-
Ingresos por arriendo de bienes raíces		-
Variaciones en valor razonable de propiedades de inversión		-
Resultado en inversiones valorizadas por el método de la participación	10	21.842
Otros		-
Total ingresos/pérdidas netos de la operación		<u>86.798</u>
<u>Gastos</u>		
Depreciaciones		-
Remuneración del comité de vigilancia		-
Comisión de administración	30	(8.102)
Honorarios por custodia y administración		-
Costos de transacción		-
Otros gastos de operación		<u>(3.799)</u>
Total gastos de operación		<u>(11.901)</u>
Utilidad/(pérdida) de la operación		74.897
Costos financieros		<u>-</u>
Utilidad/(pérdida) antes de impuesto		74.897
Resultado del período		<u><u>74.897</u></u>

Las notas adjuntas números 1 al 37 forman parte integral de estos estados financieros

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA

Estados de Resultados Integrales

Por el período comprendido entre el 27 de enero de 2014 y el 31 de marzo de 2014

(expresado en miles de pesos)

Estado de Resultados Integrales

	Nota	31/03/2014 M\$
Resultado del período		74.897
Componentes de otro resultado integral, antes de impuesto		-
Ganancia (pérdidas) por diferencias de cambio de conversión		-
Diferencias de cambio por conversión		-
Ganancia (pérdidas) por coberturas de flujos de efectivo, antes de impuesto		-
Coberturas del flujo de efectivo		-
Impuestos a las ganancias relacionado con coberturas de flujos de efectivo de otro resultado integral.		-
Impuestos a las ganancias relacionados con componentes de otro resultado integral		-
Otro resultado integral		-
Resultado integral total		<u>74.897</u>
<u>Resultado integral atribuible a:</u>		
Los propietarios de la controladora		74.897
Las participaciones no controladas		-
Resultado Integral Total		<u>74.897</u>

Las notas adjuntas números 1 al 37 forman parte integral de estos estados financieros

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA

Estados de Cambios en el Patrimonio Neto

31 de marzo de 2014

(expresado en miles de pesos)

	Otras reservas					Total	Resultados acumulados	Total
	Aportes	Cobertura de flujo de caja	Conversión	Inversiones valorizadas por el método de la participación	Otras			
Saldo inicio	-	-	-	-	-	-	-	-
Cambios contables	-	-	-	-	-	-	-	-
Subtotal	-	-	-	-	-	-	-	-
Aportes	3.805.544	-	-	-	-	3.805.544	-	3.805.544
Repartos de patrimonio	-	-	-	-	-	-	-	-
Repartos de dividendos	-	-	-	-	-	-	-	-
<u>Resultados integrales del periodo:</u>								
- Resultado del periodo	-	-	-	-	-	-	74.897	74.897
- Otros resultados integrales	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros movimientos	-	-	-	-	-	-	-	-
Total	3.805.544	-	-	-	-	3.805.544	74.897	3.880.441

Las notas adjuntas números 1 al 37 forman parte integral de estos estados financieros

FONDO DE INVERSION SURA RENTA NMOBILIARIA

Estados de Flujo de Efectivo

Por el período comprendido entre el 27 de enero de 2014 y el 31 de marzo de 2014

(expresado en miles de pesos)

	Nota	31/03/2014 M\$
<u>Flujos de Efectivo Originado por Actividades de la Operación</u>		
Cobro de arrendamientos de bienes raíces		-
Venta de inmuebles		-
Compra de activos financieros		-
Venta de activos financieros		-
Intereses, diferencias de cambio y reajustes recibidos		-
Dividendos recibidos		-
Cobranza de cuentas y documentos por cobrar		-
Pagos de cuentas y documentos por pagar		(5.296)
Otros gastos de operación pagados		-
Otros ingresos de operación percibidos		-
Flujo neto originado por actividades de la operación		<u>(5.296)</u>
<u>Flujos de Efectivo Originado por Actividades de Inversión</u>		
Cobro de arrendamientos de bienes raíces		-
Venta de inmuebles		-
Compra de activos financieros	9	(3.386.000)
Venta de activos financieros		-
Intereses, diferencias de cambio y reajustes recibidos		-
Dividendos recibidos		-
Cobranza de cuentas y documentos por cobrar		-
Pagos de cuentas y documentos por pagar		-
Otros gastos de inversión pagados	10	(361.577)
Otros ingresos de inversión percibidos		-
Flujo neto originado por actividades de inversión		<u>(3.747.577)</u>
<u>Flujos de Efectivo Originado por Actividades de Financiamiento</u>		
Obtención de préstamos		-
Pago de préstamos		-
Otros pasivos financieros obtenidos		-
Pagos de otros pasivos financieros		-
Aportes	22	3.805.544
Repartos de patrimonio		-
Repartos de dividendos		-
Otros		-
Flujo neto originado por actividades de financiamiento		<u>3.805.544</u>
Aumento (disminución) neto de efectivo y efectivo equivalente		52.671
Saldo Inicial de Efectivo y Efectivo Equivalente		-
Diferencias de Cambio Netas sobre Efectivo y Efectivo Equivalente		-
Saldo Final de Efectivo y Efectivo Equivalente	21	<u>52.671</u>

Las notas adjuntas números 1 al 37 forman parte integral de estos estados financieros

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA

Notas a los Estados Financieros

31 de marzo de 2014

NOTA 1 – INFORMACION GENERAL

El Fondo de Inversión SURA Renta Inmobiliaria (en adelante el “Fondo”) es un Fondo domiciliado y constituido bajo las leyes chilenas. La dirección de su oficina registrada es Av. Apoquindo 4820, oficina 1501, comuna de Las Condes, Santiago.

El objetivo del fondo es invertir el patrimonio integrado por aportes de personas naturales y jurídicas (Aportantes) en los valores y bienes que señala el artículo 5° de la ley N° 18.815. Para esto, el Fondo invertirá a través de sociedades anónimas cerradas, sociedades por acción o fondos de inversión públicos o privados, en negocios inmobiliarios destinados preferentemente a la renta en Chile, cuyas propiedades estén ligadas a contratos de arriendo en los cuales la mayor parte de la rentabilidad este asociada a las rentas contratadas y no a la plusvalía de la propiedad.

Lo anterior, sin perjuicio de las inversiones que efectúe el Fondo por motivos de liquidez según las especificaciones de los Artículos N° 9 y 10 del Reglamento Interno vigente, siendo los activos de inversión, los siguientes:

Administración del Fondo

El Fondo es administrado por Administradora General de Fondos SURA S.A. (en adelante la “Administradora”), entidad perteneciente al Grupo SURA Chile y que ha sido autorizada por la Superintendencia de Valores y Seguros mediante Resolución Exenta N° 616 de fecha 13 de octubre de 2008.

Con fecha 11 de julio de 2013, mediante Res. Ex Nro. 251, la Superintendencia de Valores y Seguros aprobó el reglamento interno del Fondo, el cual se encuentra vigente y sin modificación alguna a la fecha de los presentes estados financieros.

El Fondo inició sus operaciones el 27 de enero de 2014, fecha que establece entonces los saldos de apertura en el estado de situación financiera, estado de resultados integrales, estado de cambio en el activo neto atribuible a los partícipes y estado de flujos de efectivo.

Las cuotas del fondo de inversión fueron inscritas en el Registro de Valores bajo el N° 385 de fecha 07 de agosto de 2013.

Las cuotas del Fondo se cotizan en bolsa, bajo el nemotécnico CFIRESURA1.

Los presentes estados financieros fueron autorizados para su emisión, por la administración de la Administradora, el día 16 de abril de 2014.

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA

Notas a los Estados Financieros

31 de marzo de 2014

NOTA 2 – RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS

Los principales criterios contables aplicados en la preparación de estos estados financieros se exponen a continuación.

2.1 Bases de preparación

Los estados financieros del Fondo de Inversión SURA Renta Inmobiliaria han sido preparados de acuerdo con las normas impartidas en la Circular N° 1998 y complementarias de la Superintendencia de Valores y Seguros, basadas con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF o IFRS en inglés), salvo en lo siguiente: El Oficio Circular N° 592 de fecha 06 de abril de 2010, de la Superintendencia de Valores y Seguros, establece que para las inversiones en sociedades en las que el Fondo posee el control directo, indirecto o por cualquier otro medio, no les será exigible (a los Fondos) la presentación de estados financieros consolidados requerida por NIC 27. En consecuencia, la inversión directa que el Fondo posee en la Sociedad *Renta Inmobiliaria SURA SPA* no ha sido consolidada y se ha valorizado bajo el método de participación.

La preparación de estados financieros en conformidad con NIIF requiere el uso de ciertas estimaciones contables críticas. También necesita que la administración utilice su criterio en el proceso de aplicar los principios contables del Fondo. Estas áreas que implican un mayor nivel de discernimiento o complejidad, o áreas donde los supuestos y estimaciones son significativos para los estados financieros, se presentan en la Nota 6.

2.2 Nuevos pronunciamientos contables

Las mejoras y modificaciones a IFRS, así como las interpretaciones que han sido publicadas en el periodo, se encuentran detalladas a continuación.

A la fecha de estos estados financieros, estas normas aún no entran en vigencia y la administración de la Administradora no las ha aplicado en forma anticipada:

	Nuevas Normas	Fecha de aplicación obligatoria
IFRS 9	Instrumentos Financieros	Por determinar
IFRS 14	Cuentas Regulatorias Diferidas	1 de Enero de 2016

IFRS 9 “Instrumentos Financieros”

Esta Norma introduce nuevos requerimientos para la clasificación y medición de activos y pasivos financieros y para la contabilidad de coberturas. Originariamente el IASB decidió que la

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA

Notas a los Estados Financieros

31 de marzo de 2014

fecha de aplicación mandataria es el 1 de enero de 2015. Sin embargo, el IASB observó que esta fecha no da suficiente tiempo a las entidades de preparar la aplicación, por lo cual decidió que publicará la fecha efectiva cuando el proyecto esté más cerca a completarse. Por eso, su fecha de aplicación efectiva está aún por determinarse. Se permite la adopción inmediata.

IFRS 14 “Cuentas Regulatorias Diferidas”

IFRS 14 *Cuentas Regulatorias Diferidas*, emitida en enero de 2014, es una norma provisional que pretende mejorar la comparabilidad de información financiera de entidades que están involucradas en actividades con precios regulados. Muchos países tienen sectores industriales que están sujetos a la regulación de precios (por ejemplo gas, agua y electricidad), la cual puede tener un impacto significativo en el reconocimiento de ingresos (momento y monto) de la entidad. Esta norma permite a las entidades que adoptan por primera vez IFRS seguir reconociendo los montos relacionados con la regulación de precios según los requerimientos del PCGA anterior, sin embargo, mostrándolos en forma separada. Una entidad que ya presenta estados financieros bajo IFRS no debe aplicar esta norma. Su aplicación es efectiva a contar del 1 de enero de 2016 y se permite la aplicación anticipada.

La Sociedad evaluó el impacto generado por las mencionadas normas, concluyendo que no afectará significativamente los estados financieros.

	Mejoras y Modificaciones	Fecha de aplicación obligatoria
IAS 19	Beneficios a los Empleados	1 de Julio 2014
IFRS 3	Combinaciones de Negocios	1 de Julio 2014
IAS 40	Propiedades de Inversión	1 de Julio 2014

IAS 19 “Beneficios a los Empleados”

Las modificaciones a IAS 19, emitidas en noviembre de 2013, se aplican a las aportaciones de empleados o terceros a planes de beneficios definidos. El objetivo de las enmiendas es la simplificación de la contabilidad de aportaciones que están independientes de los años de servicio del empleado; por ejemplo, aportaciones de empleados que se calculan de acuerdo a un porcentaje fijo del salario. Las modificaciones son aplicables a contar del 1 de julio de 2014. Se permite su aplicación anticipada.

IFRS 3 “Combinaciones de Negocios”

“*Annual Improvements cycle 2010–2012*”, emitido en diciembre de 2013, clarifica algunos aspectos de la contabilidad de consideraciones contingentes en una combinación de negocios. El IASB nota que IFRS 3 *Combinaciones de Negocios* requiere que la medición subsecuente de una

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA

Notas a los Estados Financieros

31 de marzo de 2014

consideración contingente debe realizarse al valor razonable y por lo cual elimina las referencias a IAS 37 *Provisiones, Pasivos Contingentes y Activos Contingentes* u otras IFRS que potencialmente tienen otros bases de valorización que no constituyen el valor razonable. Se deja la referencia a IFRS 9 *Instrumentos Financieros*; sin embargo, se modifica IFRS 9 *Instrumentos Financieros* aclarando que una consideración contingente, sea un activo o pasivo financiero, se mide al valor razonable con cambios en resultados u otros resultados integrales dependiendo de los requerimientos de IFRS 9 *Instrumentos Financieros*. Las modificaciones son aplicables a contar del 1 de julio de 2014. Se permite su aplicación anticipada.

IAS 40 “Propiedades de Inversión”

“*Annual Improvements cycle 2011–2013*”, emitido en diciembre de 2013, clarifica que se requiere juicio en determinar si la adquisición de propiedad de inversión es la adquisición de un activo, un grupo de activos o una combinación de negocios dentro del alcance de IFRS 3 *Combinaciones de Negocios* y que este juicio está basado en la guía de IFRS 3 *Combinaciones de Negocios*. Además el IASB concluye que IFRS 3 *Combinaciones de Negocios* e IAS 40 *Propiedades de Inversión* no son mutuamente excluyentes y se requiere juicio en determinar si la transacción es sólo una adquisición de una propiedad de inversión o si es la adquisición de un grupo de activos o una combinación de negocios que incluye una propiedad de inversión. Las modificaciones son aplicables a contar del 1 de julio de 2014. Se permite su aplicación anticipada.

La Sociedad se encuentra evaluando los impactos que podrían generar las mencionadas normas y modificaciones, estimando que no afectarán significativamente los estados financieros.

2.3 Período cubierto

Los presentes estados financieros cubren el período comprendido entre el 27 de enero de 2014 (fecha de inicio de operaciones) y el 31 de marzo de 2014.

2.4 Conversión de moneda extranjera

a) Moneda funcional y de presentación

Los inversionistas del Fondo proceden principalmente del mercado local, siendo los aportes de cuotas denominados en pesos chilenos.

La principal actividad del Fondo es invertir, indirectamente, en propiedades comerciales y entregarlas en arrendamiento con el fin de obtener rentas de largo plazo. El rendimiento del Fondo es medido e informado a los inversionistas en pesos chilenos.

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA

Notas a los Estados Financieros

31 de marzo de 2014

La administración considera el peso chileno como la moneda que representa más fielmente los efectos económicos de las transacciones, hechos y condiciones subyacentes. Los estados financieros son presentados en pesos chilenos, que es la moneda funcional y de presentación del Fondo.

b) Transacciones y saldos

Las transacciones en unidades de fomento son convertidas a la moneda funcional utilizando los tipos de cambio vigentes en las fechas de las transacciones.

	<u>Valor UF</u>
Al 31/03/2014	23.606,97

Las diferencias de cambio que surgen de la conversión de dichos activos y pasivos financieros son incluidas en el estado de resultados integrales. Las diferencias de cambio relacionadas con el efectivo y efectivo equivalente se presentan en el estado de resultados integrales dentro de “Diferencias de cambio netas sobre efectivo y efectivo equivalente”. Las diferencias de cambio relacionadas con activos y pasivos financieros contabilizados a costo amortizado se presentan en el estado de resultados integrales dentro de “Diferencias de cambio netas sobre activos financieros a costo amortizado”. Las diferencias de cambio relacionadas con los activos y pasivos financieros contabilizados a valor razonable con efecto en resultados son presentadas en el estado de resultados dentro de “Cambios netos en valor razonable de activos financieros y pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultados”.

Los resultados y la situación financiera de la entidad chilena donde el Fondo tiene participación, se convierten de la misma manera, toda vez que su moneda funcional y de presentación también es el peso chileno.

El Fondo no posee activos y pasivos financieros en monedas extranjeras a la fecha del estado de situación financiera.

2.5 Activos y pasivos financieros

2.5.1 Clasificación

El Fondo clasifica sus inversiones en instrumentos de deuda y de capitalización, e instrumentos financieros derivados, como activos financieros a valor razonable con efecto en resultados y ciertas inversiones en instrumentos de deuda son clasificadas como Activos financieros a costo amortizado.

2.5.2 Activos financieros a valor razonable con efecto en resultados

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA

Notas a los Estados Financieros

31 de marzo de 2014

Un activo financiero es clasificado a valor razonable con efecto en resultados si es adquirido principalmente con el propósito de su negociación (venta o recompra en el corto plazo) o es parte de una cartera de inversiones financieras identificables que son administradas en conjunto y para las cuales existe evidencia de un escenario real reciente de realización de beneficios de corto plazo. Los derivados también son clasificados a valor razonable con efecto en resultados.

2.5.3 Activos financieros a costo amortizado

Los activos financieros a costo amortizado son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables y vencimiento fijo, sobre los cuales la administración tiene la intención de percibir los flujos de intereses, reajustes y diferencias de cambio de acuerdo con los términos contractuales del instrumento.

A fecha de cada estado de situación financiera, se evalúa si existe evidencia objetiva de desvalorización o deterioro en el valor de un activo financiero o grupo de activos financieros bajo esta categoría.

2.5.4 Pasivos financieros

Los instrumentos financieros derivados en posición pasiva, son clasificados como pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultados.

El resto de los pasivos financieros, son clasificados como “otros pasivos” de acuerdo con NIC 39.

2.5.5 Reconocimiento, baja y medición

Las compras y ventas de inversiones en forma regular se reconocen en la fecha de la transacción, la fecha en la cual el Fondo se compromete a comprar o vender la inversión. Los activos financieros y pasivos financieros se reconocen inicialmente al valor razonable.

Los costos de transacción se imputan a gasto en el estado de resultados cuando se incurre en ellos en el caso de activos y pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultados, y se registran como parte del valor inicial del instrumento en el caso de activos a costo amortizado y otros pasivos.

Los costos de transacciones son costos en los que se incurre para adquirir activos o pasivos financieros. Ellos incluyen honorarios, comisiones y otros conceptos vinculados a la operación pagados a agentes, asesores, corredores y operadores.

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA

Notas a los Estados Financieros

31 de marzo de 2014

Los activos financieros se dan de baja contablemente cuando los derechos a recibir flujos de efectivo a partir de las inversiones han expirado o el Fondo ha transferido sustancialmente todos los riesgos y beneficios asociados a su propiedad.

Con posterioridad al reconocimiento inicial, todos los activos financieros y pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultado son medidos al valor razonable. Las ganancias y pérdidas que surgen de cambios en el valor razonable de la categoría “Activos financieros o pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultados” son presentadas en el estado de resultados integrales dentro del rubro “Cambios netos en valor razonable de activos financieros y pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultados” en el período en el cual surgen.

Los ingresos por dividendos procedentes de activos financieros a valor razonable con efecto en resultados se reconocen en estado de resultados integrales dentro de “Ingresos por dividendos” cuando se establece el derecho del Fondo a recibir su pago. El interés sobre títulos de deuda a valor razonable con efecto en resultados se reconoce en el estado de resultados integrales dentro de “Intereses y reajustes” en base al tipo de interés efectivo.

Los dividendos por acciones sujetas a ventas cortas son considerados dentro de “Cambios netos en valor razonable de activos financieros y pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultados”.

Los activos financieros a costo amortizado y otros pasivos se valorizan, después de su reconocimiento inicial, a base del método de interés efectivo. Los intereses y reajustes devengados se registran en la cuenta “Intereses y reajustes” del estado de resultados integrales.

El método de interés efectivo es un método para calcular el costo amortizado de un activo financiero o pasivo financiero y para asignar los ingresos financieros o gastos financieros a través del período pertinente. El tipo de interés efectivo es la tasa que descuenta exactamente pagos o recaudaciones de efectivo futuros estimados durante toda la vigencia del instrumento financiero, o bien, cuando sea apropiado, un período más breve, respecto del valor contable del activo financiero o pasivo financiero. Al calcular el tipo de interés efectivo, el Fondo estima los flujos de efectivo considerando todos los términos contractuales del instrumento financiero, pero no considera las pérdidas por crédito futuras. El cálculo incluye todos los honorarios y puntos porcentuales pagados o recibidos entre las partes contratantes que son parte integral del tipo de interés efectivo, costos de transacción y todas las otras primas o descuentos.

2.5.6 Estimación del valor razonable

El valor razonable de activos y pasivos financieros transados en mercados activos (tales como derivados e inversiones para negociar) se basa en precios de mercado cotizados en la fecha del estado de situación financiera. El precio de mercado cotizado utilizado para activos financieros

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA

Notas a los Estados Financieros

31 de marzo de 2014

mantenidos por el Fondo es el precio de compra; el precio de mercado cotizado apropiado para pasivos financieros es el precio de venta (en caso de existir precios de compra y venta diferentes). Cuando el Fondo mantiene instrumentos financieros derivados que se pagan por compensación utiliza precios de mercado intermedios como una base para establecer valores razonables para compensar las posiciones de riesgo y aplica este precio de compra o venta a la posición neta abierta, según sea apropiado.

El valor razonable de activos y pasivos financieros que no son transados en un mercado activo (por ejemplo, derivados extrabursátiles) se determina utilizando técnicas de valoración. El Fondo utiliza una variedad de métodos y formula supuestos que están basados en condiciones de mercado existentes a cada fecha del estado de situación financiera. Las técnicas de valoración empleadas incluyen el uso de transacciones entre partes independientes comparables recientes, la referencia a otros instrumentos que son sustancialmente similares, el análisis de flujos de efectivo descontados, los modelos de precios de opciones y otras técnicas de valoración comúnmente utilizadas por participantes de mercado, que aprovechan al máximo los “inputs” (aportes de datos) del mercado y dependen lo menos posible de los “inputs” de entidades específicas.

Al 31 de marzo de 2014 el Fondo no posee instrumentos financieros derivados.

2.6 Inversiones valorizadas por el método de la participación

Asociadas o coligadas son todas las entidades sobre las cuales el Fondo ejerce influencia significativa pero no tiene control, lo cual generalmente está acompañado por una participación de entre un 20% y un 50% de los derechos de voto. Las inversiones en asociadas o coligadas se contabilizan por el método de la participación e inicialmente se reconocen por su costo. La inversión del Fondo en asociadas o coligadas incluye el menor valor (goodwill o plusvalía comprada) identificada en la adquisición, neto de cualquier pérdida por deterioro acumulada.

La participación del Fondo en las pérdidas o ganancias posteriores a la adquisición de sus coligadas o asociadas se reconoce en resultados, y su participación en los movimientos patrimoniales posteriores a la adquisición que no constituyen resultados, se imputan a las correspondientes reservas de patrimonio (y se reflejan según corresponda en el estado de resultados integrales).

Cuando la participación del Fondo en las pérdidas de una coligada o asociada es igual o superior a su participación en la misma, incluida cualquier otra cuenta a cobrar no asegurada, el Fondo no reconoce pérdidas adicionales, a no ser que haya incurrido en obligaciones o realizado pagos en nombre de la coligada o asociada.

Las ganancias no realizadas por transacciones entre el Fondo y sus coligadas o asociadas se eliminan en función del porcentaje de participación de la sociedad en éstas. También se eliminan las pérdidas no realizadas, excepto si la transacción proporciona evidencia de pérdida por deterioro del activo que se transfiere. Cuando es necesario para asegurar su uniformidad con las políticas adoptadas por la sociedad, se modifican las políticas contables de las asociadas.

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA

Notas a los Estados Financieros

31 de marzo de 2014

Las ganancias o pérdidas de dilución en coligadas o asociadas se reconocen en el estado de resultados.

Si bien NIC 27 Estados Financieros Separados requiere presentar estados financieros consolidados, el Fondo no ha procedido a la consolidación de la inversión directa en la subsidiaria *Renta Inmobiliaria SURA SPA*, esto, conforme a las disposiciones del Oficio Circular N° 592 de la Superintendencia de Valores y Seguros, manteniendo el registro y valorización de esta inversión de acuerdo al método de la participación.

2.7 Propiedades de inversión

Las propiedades de inversión son activos mantenidos para generar ingresos por arrendamientos y se valorizan inicialmente al costo de adquisición.

La administración del Fondo ha elegido como política contable para las valorizaciones subsecuentes de estos activos, el modelo del valor razonable, mediante el uso de tasaciones efectuadas por expertos independientes y calificados.

El Fondo no posee propiedades de inversión al cierre de los presentes estados financieros.

2.8 Presentación neta o compensada de instrumentos financieros

Los activos y pasivos financieros son compensados y el monto neto es así informado en el estado de situación financiera cuando existe un derecho legal para compensar los importes reconocidos y existe la intención de liquidar sobre una base neta, o realizar el activo y liquidar el pasivo simultáneamente.

El Fondo no ha compensado activos y pasivos financieros al cierre de los presentes estados financieros.

2.9 Deterioro de valor de activos financieros a costo amortizado

Se establece una provisión por deterioro del valor de montos correspondientes a activos financieros a costo amortizado, cuando hay evidencia objetiva de que el Fondo no será capaz de recaudar todos los montos adeudados por el instrumento. Las dificultades financieras significativas del emisor o deudor, la probabilidad de que el mismo entre en quiebra o sea objeto de reorganización financiera, y el incumplimiento en los pagos son considerados como indicadores de que el instrumento o monto adeudado ha sufrido deterioro del valor.

Una vez que un activo financiero o un grupo de activos financieros similares haya sido deteriorado, los ingresos financieros se reconocen utilizando el tipo de interés empleado para

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA

Notas a los Estados Financieros

31 de marzo de 2014

descontar los flujos de efectivo futuros con el fin de medir el deterioro del valor mediante la tasa efectiva original.

El Fondo no ha constituido provisión por deterioro del valor de activos financieros a costo amortizado, al cierre de los presentes estados financieros.

2.10 Cuentas por cobrar y pagar por operaciones

Los montos por cobrar y pagar por operaciones representan deudores por valores vendidos y acreedores por valores comprados que han sido contratados pero aún no saldados o entregados en la fecha del estado de situación financiera, respectivamente.

Estos montos se reconocen inicialmente a valor razonable y posteriormente se miden al costo amortizado empleando el método de interés efectivo, menos la provisión por deterioro de valor para montos correspondientes a cuentas por cobrar a intermediarios.

2.11 Efectivo y efectivo equivalente

El efectivo y efectivo equivalente incluye caja, bancos y fondos mutuos.

2.12 Aportes (Capital pagado)

Las cuotas emitidas se clasifican como patrimonio. El valor cuota de Fondo se obtiene dividiendo el valor del patrimonio por el número de cuotas pagadas.

El Fondo podrá efectuar disminuciones voluntarias y parciales de capital, previo acuerdo adoptado en Asamblea Extraordinaria de Aportantes, en forma, condiciones y para los fines que se indican en los artículos 47, 48, 49 y 50 del Reglamento Interno del Fondo, siendo los siguientes:

La Asamblea Extraordinaria de Aportantes podrá acordar disminuciones de capital para restituir a los Aportantes que opten por concurrir a la devolución de capital, durante la vigencia del Fondo, la proporción que les corresponda en la citada disminución de capital, en la forma, condiciones y plazos que a continuación se indican:

- (1) Las disminuciones de capital se efectuarán mediante la disminución del número de Cuotas del Fondo que acuerde la Asamblea Extraordinaria de Aportantes, a proposición de la Administradora.
- (2) Las disminuciones de capital serán por un número de Cuotas cuya determinación final se efectuará con posterioridad a la respectiva Asamblea, en función del número de Cuotas

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA

Notas a los Estados Financieros

31 de marzo de 2014

respecto de las cuales se ejerciere el derecho a concurrir a la disminución de capital, conforme a lo estipulado en los numerales siguientes, quedando no obstante limitadas al número máximo de Cuotas que establezca la Asamblea Extraordinaria de Aportantes.

- (3) Cada uno de los Aportantes del Fondo tendrá derecho a optar por la devolución de capital a prorrata del número de Cuotas de que sea titular a la fecha de la Asamblea Extraordinaria de Aportantes en que se acuerde la disminución de capital
- (4) Dentro de los dos días siguientes a aquél en que la Asamblea Extraordinaria de Aportantes acuerde disminuir el capital del Fondo, la Administradora publicará un aviso destacado en el diario a que se refiere el presente Reglamento Interno y remitirá una comunicación a los Aportantes, informando respecto de la disminución de capital acordada, el plazo para optar a la devolución de capital y la fecha de pago del valor de las Cuotas.
- (5) Los Aportantes dispondrán de un plazo de 20 días corridos contado desde la publicación del aviso indicado en el numeral anterior, plazo que se prorrogará hasta el siguiente día hábil si el mismo venciera un día sábado, domingo o festivo, para notificar a la Administradora su voluntad de optar por la devolución de capital, por la totalidad o por una parte de las Cuotas que les corresponda. Aquellos Aportantes que opten por la devolución de capital por el total de Cuotas que les correspondan, podrán además manifestar su intención de ejercer su derecho respecto del número de Cuotas de la disminución de capital que no fueren ejercidas por los Aportantes con derecho a ello, en cuyo caso podrán indicar la cantidad máxima adicional de Cuotas respecto de las cuales opten por la devolución de capital. En caso que más de un Aportante ejerciere este último derecho, las Cuotas de la disminución de capital que quedaren disponibles se distribuirán entre ellos a prorrata del número de Cuotas de que cada uno de ellos sea titular en el Fondo. Aquellos Aportantes que no manifiesten su voluntad de concurrir a la disminución de capital en el plazo indicado, se entenderá que optan por no concurrir a la misma.
- (6) Si una vez concluido el procedimiento antes indicado, los Aportantes no hubieren manifestado su intención de ejercer su derecho a la devolución de capital por el total de las Cuotas acordadas por la Asamblea Extraordinaria de Aportantes, la respectiva disminución de capital se entenderá limitada al número de Cuotas respecto de la cual la misma se hubiere ejercido. Para estos efectos, la determinación del número de Cuotas en que en definitiva se disminuirá el capital del Fondo, será efectuada por el Directorio de la Administradora conforme a lo señalado en este mismo numeral, dentro de los 30 días siguientes al vencimiento del plazo establecido en el N° 5 anterior para los efectos de que los Aportantes manifiesten su voluntad de ejercer su derecho a concurrir a la disminución de capital. La Administradora informará a la Superintendencia y enviará una comunicación a los Aportantes en tal sentido, dentro de los 3 días siguientes de adoptado el acuerdo de Directorio.

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA

Notas a los Estados Financieros

31 de marzo de 2014

- (7) El pago a los Aportantes del valor de las Cuotas a las cuales tengan derecho en la disminución de capital, según lo indicado en los números anteriores, deberá efectuarse en dinero efectivo o mediante cheque nominativo, previa entrega del respectivo Aportante del título en que consten las Cuotas respecto de las cuales se ejerza el derecho a la devolución de capital, a contar de la fecha que fije la Asamblea Extraordinaria de Aportantes en la que se adopte el acuerdo de disminución de capital, el cual no podrá ser superior a 180 días contados desde la celebración de dicha Asamblea.
- (8) El valor de la Cuota para los efectos de lo señalado en este artículo, se determinará tomando el valor Cuota del día inmediatamente anterior a la fecha fijada para el pago por la Asamblea Extraordinaria de Aportantes, determinado dicho valor como el que resulte de dividir el patrimonio del Fondo, por el número de Cuotas pagadas a esa fecha.

Sin perjuicio de la disminución de capital mencionada en el artículo 47° anterior, la Asamblea Extraordinaria de Aportantes podrá acordar disminuciones de capital para restituir a los Aportantes que opten por concurrir a la devolución de capital, durante la vigencia del Fondo, la proporción que les corresponda en la citada disminución de capital, en la forma, condiciones y plazos que la misma Asamblea determine.

Asimismo, la Asamblea Extraordinaria de Aportantes podrá acordar disminuciones de capital para absorber las pérdidas generadas en la operación del Fondo, previo acuerdo de la mayoría absoluta de las Cuotas pagadas.

Por último, en el caso de operar la prórroga del plazo de vigencia del Fondo, según lo establecido en el artículo 7° del presente Reglamento Interno, los Aportantes disidentes podrán ejercer el derecho a retiro consignado en el artículo 36 letra b) del D.S. N° 864 del año 1989, que establece el Reglamento de la ley 18.815 sobre Fondos de Inversión.

Generado este derecho a retiro, se deberá acordar una disminución de capital para los efectos de restituirles a los Aportantes disidentes que ejercieren su derecho a retiro el valor de sus Cuotas. Esta disminución de capital se acordará en la misma Asamblea en la cual se haya adoptado el acuerdo que generó el derecho a retiro, y considerará un número determinable de Cuotas con un máximo equivalente al número de Cuotas que representen los Aportantes disidentes. El número de Cuotas definitivo en el que se entenderá disminuido el capital del Fondo, se determinará por el Directorio de la Administradora dentro del plazo de 30 días contados desde el vencimiento del plazo para ejercer el derecho a retiro y según el número de Cuotas que representen los Aportantes que efectivamente hubieran ejercido este derecho, situación que se informará a los Aportantes y a la Superintendencia dentro del plazo de 3 días de adoptado el acuerdo respectivo.

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA

Notas a los Estados Financieros

31 de marzo de 2014

Este derecho a retiro se efectuará en conformidad a lo dispuesto en las normas de la Ley N° 18.046 y su Reglamento, D.S. N° 702, en todo lo que no se oponga a las disposiciones legales y reglamentarias que rigen a los Fondos de Inversión y salvo también en lo que respecta a las siguientes materias:

- (1) El valor de las Cuotas de los Aportantes que ejerzan el derecho a retiro, se pagará dentro del plazo de 60 días contados desde la celebración de la Asamblea Extraordinaria de Aportantes en la que se tomó el acuerdo que da origen al derecho de retiro, o bien, dentro del plazo mayor que fije la Asamblea Extraordinaria de Aportantes, el cual no podrá ser superior a 180 días. En este último caso, el valor de la Cuota devengará un interés corriente para operaciones reajustables a partir del día 60 contado desde la celebración de la Asamblea.
- (2) El valor de la Cuota para los efectos de lo señalado en este artículo, se determinará tomando el valor del día inmediatamente anterior a la fecha de pago, determinado dicho valor como el que resulte de dividir el patrimonio del Fondo, por el número total de Cuotas pagadas a esa fecha.

2.13 Reconocimiento de ingresos

Los ingresos netos de la operación se reconocen sobre base devengada del tiempo transcurrido, utilizando el método de interés efectivo e incluye intereses y reajustes. Adicionalmente bajo este rubro se incluyen los resultados netos por liquidación de posiciones en instrumentos financieros y otras diferencias netas de valores razonables y de cambio. Los ingresos por dividendos se reconocen cuando se establece el derecho a recibir su pago.

2.14 Dividendos por pagar

El Fondo deberá distribuir anualmente como dividendo en dinero a lo menos un 30% de los beneficios netos percibidos durante el ejercicio, en los términos contemplados en el artículo 31° del D.S. N° 864.

Sin perjuicio de lo anterior, el Fondo tiene definida la siguiente política de distribución de dividendos expresada en el artículo 29° de su reglamento interno:

El Fondo distribuirá anualmente como dividendo, el equivalente al 100% del “Monto Susceptible de Distribuir” calculado de conformidad con lo dispuesto en la Circular N° 1.756 de la Superintendencia de Valores y Seguros, de fecha 4 de Julio de 2005 y sus modificaciones, descontada la Comisión Variable indicada en el Artículo 23 precedente.

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA

Notas a los Estados Financieros

31 de marzo de 2014

No obstante lo anterior, si el Fondo tuviere pérdidas acumuladas, los beneficios se destinarán primeramente a absorberlas, de conformidad con la normativa aplicable. Por otra parte, en el caso que hubiere pérdidas en el ejercicio, éstas serán absorbidas con utilidades retenidas, de haberlas.

El reparto de beneficios deberá hacerse dentro de los 30 días siguientes de celebrada la Asamblea Ordinaria de Aportantes que apruebe los estados financieros anuales, sin perjuicio que la sociedad Administradora efectúe pagos provisorios con cargo a dichos resultados. Los beneficios devengados que la sociedad Administradora no hubiere pagado o puesto a disposición de los Aportantes, dentro del plazo antes indicado, se reajustarán de acuerdo a la variación que experimente la Unidad de Fomento entre la fecha que éstos se hicieron exigibles y la de su pago efectivo y devengará intereses corrientes para operaciones reajustables por el mismo período.

El Fondo no ha distribuido dividendos al cierre de los presentes estados financieros.

2.15 Tributación

El Fondo está domiciliado en Chile y bajo las leyes vigentes no existe ningún impuesto sobre ingresos, utilidades, ganancias de capital u otros impuestos pagaderos por el Fondo.

El Fondo no tiene inversiones en el exterior, por lo cual no incurre en impuestos de retención aplicados por ciertos países sobre ingresos por inversión y ganancias de capital.

2.16 Otros Pasivos

El Fondo incluye en este rubro, provisiones de proveedores de servicios devengados al cierre del período.

2.17 Segmentos

El Fondo está orientado a la inversión en activos inmobiliarios mediante su participación en una entidad asociada. Lo anterior significa que la asignación de recursos es a esa única línea de negocios, por lo que el Fondo no está estructurado en segmentos. El proyecto inmobiliario, su evaluación y seguimiento, es aprobado por un comité conformado para dicho propósito.

NOTA 3 – CAMBIOS CONTABLES

El Fondo no ha efectuado cambios contables en el período finalizado al cierre de los presentes estados financieros.

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA

Notas a los Estados Financieros

31 de marzo de 2014

NOTA 4 – POLITICA DE INVERSION DEL FONDO

La política de inversión vigente se encuentra definida en el reglamento interno del fondo, aprobado por la Superintendencia de Valores y Seguros, según Res. Ex. Nro. 251, de fecha 11 de julio de 2013, el que se encuentra disponible en las oficinas de la Administradora, ubicadas en Av. Apoquindo 4820 oficina 1501 comuna de Las Condes, Santiago y en el sitio Web www.sura.cl

Política de inversiones

El Fondo centrará la inversión de sus recursos en los siguientes activos y observará los siguientes límites máximos por tipo de instrumentos, respecto del activo total del Fondo. Esto, sin perjuicio de las limitaciones contenidas en la Ley y en el Reglamento de la Ley.

Por tipo de Instrumentos financieros	Límite máximo respecto del activo del Fondo
1) Acciones, bonos, efectos de comercio u otros títulos de deuda cuya emisión no haya sido registrada en la Superintendencia de Valores y Seguros, siempre que la sociedad emisora cuente con estados financieros anuales dictaminados por empresas de auditoría externa inscritas en el registro de la Superintendencia de Valores y Seguros, que participen o desarrollen de alguna forma negocios o proyectos inmobiliarios.	100%
2) Cuotas de fondos de inversión públicos o privados constituidos en conformidad con el Título VII, ambos de la ley 18.815.	100%
3) Mutuos hipotecarios endosables del Art. 69 # 7 de la Ley General de Bancos y del Art. 21 bis de DFL # 251 de 1931, u otros otorgados por entidades autorizadas por ley, pudiendo estos otorgarse también con recursos del propio fondo.	30%
4) Títulos emitidos por la Tesorería General de la Republica, por el Banco Central de Chile o que cuenten con garantía estatal por el 100% de su valor hasta su total extinción.	30%
5) Depósitos a plazo y otros títulos representativos de captaciones de instituciones financieras o garantizados por estas.	30%
6) Letras de crédito emitidas por Bancos e Instituciones financieras.	30%
7) Cuotas de fondos mutuos nacionales y extranjeros	30%
8) Otros valores o instrumentos de oferta pública que autorice la Superintendencia de Valores y Seguros para la inversión de los fondos de inversión regulados por la Ley N° 18.815.	30%

Limite general: El Fondo deberá mantener invertido al menos un 70% de su activo en los instrumentos indicados en los números (1) a (3), ambos inclusive.

Política de diversificación de las inversiones del Fondo

La Administradora velará porque el Fondo haga sus inversiones en activos debidamente diversificados por segmentos de mercado. La diversificación tendrá por objeto reducir los riesgos del negocio inmobiliario.

En la inversión de sus recursos, el Fondo observará los siguientes límites máximos de inversión respecto de cada emisor de instrumentos financieros:

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA

Notas a los Estados Financieros

31 de marzo de 2014

Por tipo de emisor	Límite máximo respecto del activo del Fondo
1) Inversión directa en instrumentos o valores emitidos o garantizados por un mismo emisor, excluido el Banco Central de Chile, Tesorería General de la República y Estados o Bancos Centrales extranjeros.	Hasta un 50%.
2) Inversión en instrumentos o valores emitidos o garantizados por el Banco Central de Chile o la Tesorería General de la República.	Hasta un 30%.
3) Inversión en instrumentos o valores emitidos por entidades pertenecientes a un mismo grupo empresarial y sus personas relacionadas determinadas de acuerdo a la legislación chilena. Se excluirán las inversiones que el Fondo mantenga en aquellas sociedades o entidades en las que sea dueño exclusivo del 100% de las acciones suscritas y pagadas.	Hasta un 50%.
4) Acciones emitidas por una misma sociedad cuyas acciones no hayan sido registradas en la Superintendencia de Valores y Seguros siempre que la sociedad emisora cuente con estados financieros anuales dictaminados por auditores externos inscritos en el registro de la Superintendencia de Valores y Seguros y que desarrollen de alguna forma negocios inmobiliarios.	Hasta un 100%.
5) Cuotas de Fondos de Inversión Privados, que participen o desarrollen de alguna forma negocios inmobiliarios.	Hasta un 100%.

Sin perjuicio de lo anterior, tanto el límite general como los límites específicos precedentes, no se aplicarán durante los primeros 2 años de vigencia del Fondo, ni durante los 12 meses siguientes a colocaciones de nuevas Cuotas aprobadas por parte de Superintendencia de Valores y Seguros ni durante el período de liquidación del Fondo.

De acuerdo a la Ley de Mercado de Capitales II, los Fondos de Inversión no pueden mantener en su cartera de inversiones, activos de tipo inmobiliarios. De existir este tipo de instrumentos, el Fondo de Inversión entra automáticamente en liquidación.

NOTA 5 – ADMINISTRACION DE RIESGOS

La Administradora General de Fondos de Sura cuenta con una Política de Inversión, la cual es monitoreada por el área de riesgo de la compañía. Las políticas se encuentran respaldadas tanto por el área de inversiones como por un Comité de Riesgo. A su turno, el Comité de Vigilancia en sus sesiones también vela por el cumplimiento del Reglamento Interno, donde en este último se explicitan las proporciones máximas a las que el Fondo puede exponerse en diferentes tipos de instrumentos.

5.1. Política de Inversiones de las carteras

La Administradora vela porque la totalidad de las operaciones realizadas cumplan con los márgenes y políticas de inversión establecidas por la normativa vigente y por los Reglamentos Internos de cada fondo.

Existe un Comité de Riesgo encargado de establecer las directrices para las inversiones, siendo de su competencia la definición de los mercados e instrumentos elegibles para invertir, la definición de políticas de regularización de excesos y de liquidez, entre otras.

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA

Notas a los Estados Financieros

31 de marzo de 2014

5.2. Custodia de valores

Las inversiones de recursos de terceros se mantienen en Custodia en el Depósito Central de Valores (DCV) o en Custodia Interna o en Bancos, de acuerdo a la normativa vigente. Para el caso de los instrumentos extranjeros, la Administradora celebra contratos con entidades cuyo principal objeto es el depósito o custodia de valores y que sean fiscalizados por un organismo de similar competencia a la Superintendencia de Valores y Seguros.

5.3 Tipo y misión del fondo, exposiciones al riesgo y formas en que estas surgen

5.3.1 Características del fondo

El Fondo ha sido organizado y constituido conforme a las disposiciones de la Ley N° 18.815 y las instrucciones obligatorias impartidas por la Superintendencia de Valores y Seguros (SVS).

5.3.2. Misión del Fondo

El objetivo de inversión del Fondo es invertir sus recursos en activos inmobiliarios en Chile, cuyas rentas provengan de su explotación como negocio inmobiliario a través de la participación en sociedades u otras formas de organización o de asociación o contratos con terceros que aporten la gestión del negocio mediante su ejecución directa.

5.3.3 Riesgos mantenidos en este tipo de Fondo

De acuerdo a su definición, el Fondo se encuentra expuesto a los siguientes tipos de riesgos:

a) Riesgo de crédito

Es el riesgo de que el Fondo incurra en una pérdida debido a que sus contrapartes no cumplieron con sus obligaciones contractuales, tales como el no pago de los arriendos. Esta Administración monitorea constantemente distintos indicadores de la calidad crediticia de su cartera.

b) Riesgo de mercado

El riesgo de mercado consiste en las fluctuaciones del valor de cada uno de los activos y pasivos del fondo influyen en el patrimonio total. Las fluctuaciones mencionadas anteriormente se pueden deber a cambios en el escenario económico que pueden repercutir en la oferta y demanda por el activo.

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA

Notas a los Estados Financieros

31 de marzo de 2014

Dado la naturaleza del Fondo, renta inmobiliaria, éste tiene los siguientes riesgos: i) valor del activo y ii) nivel de vacancia. Ambos riesgos son minimizados y monitoreados permanentemente. Para mantener la estabilidad de los flujos, la Administradora hace un constante seguimiento a los niveles de vacancia y morosidad. Adicionalmente se contratan seguros contra desastres naturales e incendios. Además las comunidades de cada uno de los activos contratan seguros para indemnizar la responsabilidad civil extracontractual a raíz de la muerte o lesiones corporales de terceros, e incluso el daño material a las cosas de propiedad de un tercero. Cualquiera sea el siniestro, habrá que pagar una prima previamente establecida, lo que permite reducir el riesgo de deterioro del valor del inmueble, y también se minimiza el riesgo por situaciones que sean materia de la responsabilidad civil de la comunidad.

c) Riesgo de Liquidez

Las inversiones del Fondo se caracterizan por tener una baja liquidez, sin embargo, de acuerdo al reglamento del Fondo, éste deberá mantener a lo menos un 1% de los activos invertidos en activos de alta liquidez o bien, contará con una o más líneas de crédito por un monto disponible equivalente a dicho porcentaje.

d) Gestión de Riesgo de Capital

El patrimonio del Fondo no varía diariamente de manera significativa, puesto que el Fondo no está sujeto a suscripciones y rescates diarios de cuotas por los aportantes. Dado esto, este riesgo se encuentra acotado.

e) Estimación del Valor Razonable

Para la obtención del valor razonable de los activos del Fondo, estos se llevan a valor de mercado a través de tasaciones (realizada por tasadores autorizados y auditados) con una periodicidad anual. Esto se realiza a través del nivel jerárquico 3.

(d) Riesgos Operacionales

Es el riesgo de potenciales pérdidas económicas por fallas humanas, sistemas o fraudes, continuidad de negocio y seguridad de las personas, activos físicos y de información.

El Riesgo de Estabilidad Operacional, puede conducir a la materialización de una pérdida económica y/o también, impactar en la reputación de la Sociedad.

Las actividades propias del negocio de la Sociedad poseen la probabilidad de que incidentes no deseados ocurran impactando al negocio en términos financieros, legales, reputacionales y regulatorios, por tanto, éstas deben ser adecuadamente monitoreadas, supervisadas y controladas,

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA

Notas a los Estados Financieros

31 de marzo de 2014

con el propósito de que éstas se desarrollen en un ámbito de control razonable a fin de mitigar el riesgo que pueda afectar a la Sociedad. La Política de riesgo de estabilidad operacional entrega las directrices diseñadas para efectuar el soporte adecuado al monitoreo supervisión y control de las actividades propias del negocio.

5.4 Valor razonable de activos y pasivos financieros a costo amortizado

	31/03/2014	
	Valor libro	Valor razonable
<u>Activo</u>		
Efectivo y efectivo equivalente	-	-
Activos financieros a costo amortizado	3.450.956	3.450.956
Cuentas y documentos por cobrar por operaciones	-	-
Otros documentos y cuentas por cobrar	-	-
Otros activos	-	-
<u>Pasivo</u>		
Préstamos	-	-
Cuentas y documentos por pagar por operaciones	-	-
Otros documentos y cuentas por pagar	-	-
Otros pasivos	-	-

NOTA 6 – JUICIOS Y ESTIMACIONES CONTABLES CRITICAS

6.1 Estimaciones contables críticas

- El Fondo no mantiene instrumentos financieros derivados.
- El Fondo mantiene inversiones que no son cotizadas en mercados activos, tales como acciones de una sociedad inmobiliaria.

El valor razonable de dichas inversiones se valorizan utilizando sus propios modelos, los cuales normalmente se basan en métodos y técnicas de valoración generalmente reconocida como norma dentro de la industria tales como: acciones en sociedades inmobiliarias. Los inputs de estos modelos son principalmente flujos de efectivo descontados. Los modelos empleados para determinar valores razonables son validados y revisados periódicamente por personal experimentado en nombre de la sociedad Administradora.

6.2 Juicios importantes al aplicar las políticas contables

Moneda funcional

La administración considera el peso chileno como la moneda que representa el efecto económico de las transacciones, hechos y condiciones subyacentes. El peso chileno es la moneda en la cual

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA

Notas a los Estados Financieros

31 de marzo de 2014

el Fondo mide su rendimiento e informa sus resultados, así como también la moneda en la cual recibe suscripciones de sus inversionistas. Esta determinación también considera el ambiente competitivo en el cual se compara al Fondo con otros productos de inversión en pesos chilenos.

NOTA 7 – ACTIVOS FINANCIEROS A VALOR RAZONABLE CON EFECTO EN RESULTADOS

Al 31 de marzo de 2014, el Fondo no posee activos financieros a valor razonable con efecto en resultados.

NOTA 8 – ACTIVOS FINANCIEROS A VALOR RAZONABLE CON EFECTO EN OTROS RESULTADOS INTEGRALES

Al 31 de marzo de 2014, el Fondo no posee activos financieros a valor razonable con efecto en resultados.

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA

Notas a los Estados Financieros

31 de marzo de 2014

NOTA 9 – ACTIVOS FINANCIEROS A COSTO AMORTIZADO

a) Composición de la cartera

Al 31 de marzo de 2014, se presentan en esta categoría los siguientes instrumentos financieros:

Instrumento	Periodo actual		% del total de activos
	Nacional M\$	Extranjero M\$	
<u>Titulos de deuda</u>			
Depósito a plazo y otros títulos de bancos e instituciones financieras	-	-	-
Letras de créditos de bancos e instituciones financieras	-	-	-
Titulos de deuda de corto plazo registrados	-	-	-
Bonos registrados	-	-	-
Titulos de deuda de securitización	-	-	-
Cartera de créditos o de cobranzas	-	-	-
Titulos emitidos o garantizados por Estado o Bancos Centrales	-	-	-
Otros títulos de deuda	-	-	-
Subtotal	-	-	-
<u>Inversiones no registradas</u>			
Efectos de comercio no registrados	-	-	-
Bonos no registrados	-	-	-
Mutuos hipotecarios endosables	-	-	-
Otros títulos de deuda no registrados	3.450.956	-	3.450.956
Otros valores o instrumentos autorizados	-	-	-
Subtotal	3.450.956	-	3.450.956
<u>Otras inversiones</u>			
Otras inversiones	-	-	-
Subtotal	-	-	-
Total	3.450.956	-	3.450.956
			88,76%

Los títulos de deuda están agrupados sobre la base de su mercado primario en el cual opera el emisor.

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA

Notas a los Estados Financieros

31 de marzo de 2014

- b) El movimiento de los activos financieros a costo amortizado se resume como sigue:

	31/03/2014
	M\$
Saldo de inicio al 27 de enero de 2014	-
Intereses y reajustes	64.956
Diferencias de cambio	-
Compras	3.386.000
Ventas	-
Provisión por deterioro	-
Otros movimientos	-
<hr/> Saldo Final al 31 de marzo	<hr/> 3.450.956
Menos: Porción no corriente	3.412.695
Porción corriente	38.261

Corresponde a un pagaré emitido por la sociedad filial *Renta Inmobiliaria SURA SPA* por UF 144.563, al 5,5% de interés compuesto anual, con pago anual de intereses y pago total del capital a más tardar el 30/06/2019. En nota 31 c) se revelan esta transacción con partes relacionadas.

En Activos financieros a costo amortizado corrientes, se revelan M\$ 38.261 correspondiente a intereses devengados y por cobrar en el plazo de diez meses. Del mismo modo, en Activos financieros a costo amortizado no corrientes, se revelan M\$ 3.412.695 correspondiente al capital invertido el cual será cobrado a más tardar el 30/06/2019.

- c) El movimiento de la provisión por deterioro de los activos financieros clasificados a costo amortizado es como sigue:

	31/03/2014
	M\$
Saldo de inicio	-
Incremento provisión por deterioro	-
Utilización	-
Montos revertidos no usados	-
<hr/> Saldo final al 31/03/2014	<hr/> -

El Fondo no ha constituido provisión por deterioro de los activos financieros a costo amortizado al 31 de marzo de 2014.

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA

Notas a los Estados Financieros

31 de marzo de 2014

NOTA 10 – INVERSIONES VALORIZADAS POR EL METODO DE LA PARTICIPACION

La composición de este rubro, en miles de pesos, es la siguiente:

a) Composición del rubro al 31/03/2014:

Rut	Sociedad	Moneda funcional	País de origen	Porcentaje de participación		Total activos	Total pasivos	Total patrimonio	Total ingresos	Total resultados	Otros resultados integrales	Total resultados Integrales	Valor de cotización bursátil
				Capital	Votos								
76.326.725-3	Renta Inmobiliaria SURA SPA	Peso chileno	Chile	100%	-	12.289.485	11.684.863	384.419	147.330	21.842	-	21.842	-

b) Movimiento del período, finalizado al 31/03/2014 fue el siguiente:

Rut	Sociedad	Saldo de inicio	Participación en resultados	Participación en otros resultados integrales	Resultados no realizados	Adiciones	Bajas	Otros movimientos	Saldo de cierre
76.326.725-3	Renta Inmobiliaria SURA SPA	1.000	21.842	-	-	361.577	-	-	384.419

c) Plusvalías incluidas en el valor de la inversión al 31/03/2014:

Nombre Sociedad	M\$
Renta Inmobiliaria SURA SPA	-

No existen plusvalías incluidas en el valor de la Inversión de la filial *Renta Inmobiliaria SURA SPA*.

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA

Notas a los Estados Financieros

31 de marzo de 2014

NOTA 11 – PROPIEDADES DE INVERSION

Al 31 de marzo de 2014 el Fondo no posee Propiedades de inversión.

NOTA 12 – CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR Y POR PAGAR POR OPERACIONES.

a) Cuentas y documentos por cobrar por operaciones

El Fondo no posee cuentas y documentos por cobrar por operaciones al 31 de marzo de 2014.

b) Cuentas y documentos por pagar por operaciones

La composición de este rubro es la siguiente:

	31/03/2014
	M\$
Cuentas por pagar con Sociedad Administradora	3.806
Comisiones y derechos de bolsa	-
Otros	3.799
Total	7.605

No existen diferencias significativas entre el valor libros y el valor razonable de las Cuentas y documentos por pagar por operaciones, dado que los saldos vencen a muy corto plazo (menos de 30 días).

Los valores en libros de las Cuentas y documentos por pagar por operaciones están denominados en pesos chilenos.

NOTA 13 – PASIVOS FINANCIEROS A VALOR RAZONABLE CON EFECTO EN RESULTADOS

Al 31 de marzo de 2014 el Fondo no posee Pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultados.

NOTA 14 – PRESTAMOS

Al 31 de marzo de 2014 el Fondo no posee Préstamos.

NOTA 15 – OTROS PASIVOS FINANCIEROS

Al 31 de marzo de 2014 el Fondo no posee Otros pasivos financieros.

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA

Notas a los Estados Financieros

31 de marzo de 2014

NOTA 16 – OTROS DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR Y POR PAGAR

Al 31 de marzo de 2014 el Fondo no posee Otros documentos y cuentas por cobrar y por pagar.

NOTA 17 – INGRESOS ANTICIPADOS

Al 31 de marzo de 2014 el Fondo no posee Ingresos anticipados.

NOTA 18 – OTROS ACTIVOS Y OTROS PASIVOS

Al 31 de marzo de 2014 el Fondo no posee Otros activos y Otros pasivos.

NOTA 19 – INTERESES Y REAJUSTES

	31/03/2014
	M\$
Efectivo y efectivo equivalente	-
<u>Títulos de deuda a valor razonable con efecto en resultados:</u>	
- A valor razonable con efecto en resultados	-
- Designados a valor razonable con efecto en resultados	-
Activos financieros a costo amortizado	64.956
Total	<u>64.956</u>

NOTA 20 – INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS AFECTOS A CONTABILIDAD DE COBERTURA

Al 31 de marzo de 2014 el Fondo no posee Instrumentos financieros derivados afectos a contabilidad de cobertura.

NOTA 21 – EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO

La composición del rubro comprende los siguientes saldos:

	31/03/2014
	M\$
<u>Efectivo y equivalentes al efectivo</u>	
Efectivo	7.671
Fondos mutuos (Tipo 1)	45.000
Total	52.671

	31/03/2014
	M\$
<u>Conciliación del efectivo y equivalentes al efectivo</u>	
Sobregiro bancario utilizado para la gestión del efectivo y otros	-
Total de partidas de conciliación del efectivo y equivalentes al efectivo	52.671
Saldo efectivo y equivalentes al efectivo – Estado de Flujo de efectivo	52.671

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA

Notas a los Estados Financieros

31 de marzo de 2014

NOTA 22 – CUOTAS EMITIDAS

Las cuotas emitidas del Fondo, el 27/01/2014, ascendieron a 163.072 cuotas a un valor de \$ \$23.336,5900 (total M\$ 3.805.544).

Las cuotas emitidas del Fondo, el 31/03/2014 ascienden a 163.072 cuotas a un valor de \$ \$23.795,8790 (total M\$ 3.880.441).

a) Al 31 de marzo de 2014, el detalle de las cuotas vigentes es el siguiente:

Emisión vigente	Comprometidas	Suscritas	Pagadas	Total
Nº 1 de 27/01/2014	-	163.072	163.072	163.072

b) Los movimientos relevantes de cuotas son los siguientes:

	Comprometidas	Suscritas	Pagadas	Total
Saldo de inicio	-	-	-	-
Emissiones del período	-	163.072	163.072	163.072
Transferencias	-	-	-	-
Disminuciones	-	-	-	-
Saldo al cierre	-	163.072	163.072	163.072

NOTA 23 – REPARTO DE BENEFICIOS A LOS APORTANTES

Al 31 de marzo de 2014 el Fondo no ha repartido beneficios (dividendos definitivos ni provisorios, distribuidos por cuota) a sus aportantes.

NOTA 24 – RENTABILIDAD DEL FONDO

La rentabilidad obtenida por el Fondo (valor cuota) en los períodos que se indican a continuación, es la siguiente:

Tipo rentabilidad	Rentabilidad acumulada		
	Período actual	Últimos 12 meses	Últimos 24 meses
Nominal (%)	1,2365	-	-
Real (%)	0,8140	-	-

La rentabilidad del período actual corresponde a la variación de la cuota entre la fecha de inicio de operaciones (27/01/2014) y el 31/03/2014.

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA

Notas a los Estados Financieros

31 de marzo de 2014

NOTA 25 – VALOR ECONOMICO DE LA CUOTA

Al 31 de marzo de 2014, el fondo optó por no determinar el valor económico de la cuota, en conformidad a lo indicado en la circular N° 1.258 de la SVS.

NOTA 26 – INVERSION ACUMULADA EN ACCIONES O EN CUOTAS DE FONDOS DE INVERSION

Al 31 de marzo de 2014 el Fondo no mantiene inversiones acumuladas en acciones o en cuotas de fondos de inversión.

NOTA 27 – EXCESOS DE INVERSION

Al cierre del período, el Fondo no mantiene inversiones que se encuentren excedidas de los límites establecidos en la Ley N° 18.815 y/o en el reglamento interno del Fondo, por lo que no existen excesos de inversión a revelar.

NOTA 28 – GRAVAMENES Y PROHIBICIONES

Al 31 de marzo de 2014, el Fondo no posee gravámenes ni prohibiciones.

Conforme al Artículo N° 19 de reglamento interno del Fondo, los bienes y valores que integren el activo del Fondo no podrán estar afectos a gravámenes y prohibiciones de cualquier naturaleza, salvo que se trate de garantizar obligaciones propias del Fondo, o de prohibiciones, limitaciones o modalidades que sean condición de una inversión. Para garantizar deudas de sociedades en que el Fondo tenga participación, la Asamblea Extraordinaria de Aportantes deberá acordarlo para cada caso.

En todo caso, dichos gravámenes y prohibiciones no podrán exceder del 100% del patrimonio del Fondo.

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA

Notas a los Estados Financieros

31 de marzo de 2014

NOTA 29 – CUSTODIA DE VALORES (NORMA DE CARACTER GENERAL N° 235 DE 2009)

La custodia de los valores mantenidos por el Fondo en su cartera de inversión, en los términos de las Normas de Carácter General N° 235 y N° 260, es la siguiente:

CUSTODIA DE VALORES						
ENTIDADES	CUSTODIA NACIONAL			CUSTODIA EXTRANJERA		
	Monto Custodiado (Miles)	% sobre total inversiones en instrumentos Emitidos por Emisores Nacionales	% sobre total Activo del Fondo	Monto Custodiado (Miles)	% sobre total inversiones en Instrumentos Emitidos por Emisores Extranjeros	% sobre el total Activo del Fondo
Empresa de Depósito de valores - Custodia encargada por Sociedad Administradora	-	-	-	-	-	-
Empresa de Depósito de Valores - Custodia encargada por Entidades Bancarias	-	-	-	-	-	-
Custodia interna	3.450.956	100,00%	88,76%	-	-	-
TOTAL CARTERA DE INVERSIONES EN CUSTODIA	3.450.956	100,00%	88,76%	-	-	-

NOTA 30 – PARTES RELACIONADAS

a) Remuneración por administración

El Fondo es administrado por Administradora General de Fondos SURA S.A., una sociedad administradora de fondos constituida en Chile.

De acuerdo al Reglamento Interno del Fondo, la Administradora recibirá una remuneración mensual sobre la base del patrimonio neto del Fondo y además, una remuneración variable anual conforme a la rentabilidad anual del Fondo. La determinación de ambas remuneraciones procederá conforme a lo siguiente:

- Comisión fija mensual

Un doceavo del 1,19% del monto total de los aportes suscritos y pagados al último día del mes correspondiente y expresado en Unidades de Fomento conforme al valor que ésta tenga a la fecha de cada aporte. Se devengará en forma mensual y se pagará mensualmente, por períodos vencidos, dentro de los primeros cinco días hábiles del mes siguiente a aquel en que se hubiere devengado.

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA

Notas a los Estados Financieros

31 de marzo de 2014

El monto antes indicado será utilizado para el cálculo del Beneficio Neto Percibido (BNP) del respectivo ejercicio.

- Comisión variable anual

Igual a un 23,80% de los Beneficios Netos Percibidos (BNP) si la rentabilidad anual del Fondo es mayor al 8%. La “rentabilidad” corresponderá al cociente entre los Beneficios Netos Percibidos en el ejercicio del Fondo y el Valor Total de los Aportes (VA), del año en Unidades de Fomento.

La siguiente tabla muestra el cálculo de la comisión variable anual:

Rentabilidad (BNP/VA)	Monto de la Comisión variable anual
$< 0 = a 8\%$	$0 \times \text{BNP}$
$> a 8\%$	$(0,2380 \times (\text{BNP} - 0,08 \times \text{VA}))$

Para efectos del cobro y pago anual de la referida comisión, en forma previa al pago de los repartos de beneficios que acuerde la Asamblea Ordinaria de Aportantes, la Administradora determinará la existencia de la referida rentabilidad, y en caso de existir, deducirá y se pagará para sí, a título de comisión de administración anual un 23,80% de los Beneficios Netos Percibidos, calculado según lo indicado precedentemente.

- Impuesto al Valor Agregado

Para los efectos de lo dispuesto en el Oficio Circular N°335 de la Superintendencia de Valores y Seguros, las comisiones señaladas estarán afectas a la tasa del IVA vigente a la fecha de constitución del Fondo, esto es un 19%. En caso de modificarse la tasa del IVA antes señalada, las comisiones se actualizarán según la variación que experimente el IVA.

Al 31 de marzo de 2014, la remuneración por administración del período ascendió a M\$ 8.102, adeudándose M\$ 3.806 a la Administradora.

b) Tenencia de cuotas por la administradora, entidades relacionadas a la misma y otros

La Administradora, sus personas relacionadas, sus accionistas y los trabajadores que representen al empleador o que tengan facultades generales de administración, mantienen cuotas del Fondo, al 31 de marzo de 2014, según se detalla a continuación:

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA

Notas a los Estados Financieros

31 de marzo de 2014

Tenedor	Número de cuotas a comienzos del ejercicio	Número de cuotas adquiridas en el año	Número de cuotas rescatadas en el año	Número de cuotas al cierre del ejercicio	Monto en pesos al cierre del período (\$)	%
Sociedad administradora	-	-	-	-	-	-
Personas relacionadas	-	17.634	-	17.634	419.616.530	10,81
Accionistas de la sociedad administradora	-	-	-	-	-	-
Trabajadores que representen al empleador	-	5.721	-	5.721	136.136.224	3,51

c) Transacciones con personas relacionadas

Conforme a Nota 10, el Fondo ha adquirido de su filial *Renta Inmobiliaria SURA SPA*, un pagaré por UF 144.563, a tasa de interés del 5,5% compuesto anual, con pago anual de intereses y pago total del capital a más tardar el 30/06/2019. Este instrumento se revela en Activos financieros a costo amortizado.

NOTA 31 – GARANTIA CONSTITUIDA POR LA SOCIEDAD ADMINISTRADORA EN BENEFICIO DEL FONDO (Artículo 3ºA Ley N°18.815 – Artículo 226 Ley N°18.045)

El detalle de la garantía constituida por la Administradora, en beneficio del Fondo, conforme a las disposiciones contenidas en el Artículo 3º de la Ley N°18.815 y artículo 226 de la Ley N°18.045 de 1981 es el siguiente:

Naturaleza	Emisor	Representante de los beneficiarios	Monto UF	Vigencia (Desde – Hasta)
Póliza de Seguro de Garantía	Cía. de Seguros de Crédito Continental S.A.	Banco de Chile	10.000	10/01/2014 al 10/01/2015

NOTA 32 – OTROS GASTOS DE OPERACIÓN

Los principales conceptos por los cuales el Fondo ha incurrido en gastos operacionales, son:

Tipo de gasto	Monto del trimestre M\$	Monto acumulado ejercicio actual, M\$	Monto acumulado ejercicio anterior, M\$
Comisión Sociedad Administradora	8.102	8.102	-
Gastos legales	-	-	-
Asesorías	2.975	2.975	-
Otros gastos operacionales	823	823	-
Total	11.900	11.900	-
% sobre el activo del fondo	0,31%	0,31%	0%

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA

Notas a los Estados Financieros

31 de marzo de 2014

NOTA 33 – INFORMACION ESTADISTICA

La información estadística del Fondo, al último día de cada mes del período que se informa, es la siguiente:

Mes	Fecha	Valor libro cuota \$	Valor mercado cuota \$	Patrimonio M\$	N° Aportantes
Enero	31/01/2014	23.360,1456	23.360,1456	3.809.386	287
Febrero	28/02/2014	23.505,2449	23.505,2449	3.833.047	287
Marzo	31/03/2014	23.795,8790	23.795,8790	3.880.442	287

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA

Notas a los Estados Financieros

31 de marzo de 2014

NOTA 34 – CONSOLIDACION DE SUBSIDIARIAS O FILIALES E INFORMACION DE ASOCIADAS O COLIGADAS

a) Información de subsidiarias o filiales

Al 31 de marzo de 2014, el Fondo posee el control directo sobre Renta Inmobiliaria SURA SPA. El detalle de esta entidad, en miles de pesos, se presenta a continuación:

Sociedad : Renta Inmobiliaria SURA SPA
 Rut : 76.326.725-3
 País : Chile
 Moneda funcional : Pesos chilenos

Naturaleza de la relación con el fondo	% de participación del fondo	% con derecho a voto	Activos corrientes	Activos no corrientes	Total activos	Pasivos corrientes	Pasivos no corrientes	Total pasivos	Patrimonio	Total ingresos	Total gastos	Resultado del ejercicio
Filial	100%	100%	311.083	11.978.402	12.289.485	90.880	11.593.983	11.684.863	384.419	147.330	125.488	21.842
Total			311.083	11.978.402	12.289.485	90.880	11.593.983	11.684.863	384.419	147.330	125.488	21.842

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA

Notas a los Estados Financieros

31 de marzo de 2014

b) Gravámenes y prohibiciones de la sociedad filial

El contrato de arrendamiento inmobiliario con opción de compra suscrito entre la sociedad filial Renta Inmobiliaria SURA SPA y BICE VIDA Compañía de Seguros S.A., establece para la deuda contraída (UF 188.320 a 35 años plazo y tasa de interés del 5% anual) las siguientes obligaciones adicionales al pago:

- El retardo en el pago de dos rentas consecutivas o de tres cualesquiera rentas de arrendamiento en un año calendario constituirá a la Arrendataria en mora, debiendo pagar la tasa de interés máxima convencional aplicable, por cada día en mora.
- El pago de todos los gastos o consumos que por cualquier naturaleza irroguen los inmuebles arrendados.
- No destinar los inmuebles a otros usos distintos de los de su naturaleza propia. Mantener su conservación y no alterarlos estructuralmente.
- Asumir toda responsabilidad por los daños y perjuicios causados por el uso y goce de los inmuebles arrendados.
- Enviar a la Arrendadora, copia de los estados financieros individuales anuales auditados en el mes de abril de cada año.
- Enviar a la Arrendadora, anualmente, las copias de las pólizas de seguros en caso que esta lo requiera y por escrito.
- El monto asegurado será siempre, a lo menos, la totalidad de las rentas de arrendamientos pendientes de vencimiento, descontadas a un 5,00% anual sobre 360 días, el que a partir de enero 2014, se estima en UF 188.320, debiendo la Arrendataria ajustar esta cantidad, si variasen las condiciones que se tuvieron en vista al contratar el seguro.
- Se autoriza a la Arrendataria a subarrendar los inmuebles, sin embargo, la arrendataria no podrá entregar ni constituir prenda o cualquier garantía o caución, sobre los contratos de subarrendamiento que se suscriba ni sobre las rentas de subarrendamiento.
- Mantener la estructura societaria de la arrendataria por toda la duración del contrato de arrendamiento y a su vez, el Fondo se compromete a no disponer del todo ni de parte de su participación accionaria, sin la autorización previa y escrita de la Arrendadora mediante carta certificada.

c) Juicios y contingencias de la sociedad filial

No existen juicios ni contingencias que informar al período finalizado al 31 de marzo de 2014.

d) Operaciones discontinuadas en la sociedad filial

No existen operaciones discontinuadas ni cualquier otra situación que se enmarque dentro de lo indicado en IFRS 5 “Activos no corrientes mantenidos para la venta y operaciones discontinuadas”, y que deban ser reveladas.

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA

Notas a los Estados Financieros

31 de marzo de 2014

NOTA 35 – SANCIONES

Durante el período comprendido entre el inicio de operaciones (27 de enero de 2014) y el 31 de marzo de 2014, la Administradora, sus directores y ejecutivos no han sido objeto de sanciones por parte de algún organismo fiscalizador.

NOTA 36 – INFORMACION POR SEGMENTOS

El Fondo está orientado a la inversión en activos inmobiliarios mediante su participación en una entidad asociada. Lo anterior significa que la asignación de recursos es a esa única línea de negocios, por lo que el Fondo no está estructurado en segmentos. El proyecto inmobiliario, su evaluación y seguimiento, es aprobado por un comité conformado para dicho propósito

NOTA 37 – HECHOS POSTERIORES

Con fecha 24 de abril de 2014 sesionó la Primera Asamblea Ordinaria de Aportantes, acordándose las siguientes materias:

- Se ratifica a los miembros del Comité de Vigilancia designados en Directorio de la Administradora General de Fondos SURA S.A. de fecha 19 de marzo de 2014.
- Se designa a la firma de auditoría externa Ernst & Young Ltda., como auditores del Fondo para el ejercicio 2014.

Entre el 31 de marzo de 2014 y la fecha de emisión de los presentes estados financieros, no han ocurrido otros hechos de carácter financiero o de otra índole, que pudiesen afectar en forma significativa, los saldos o la interpretación de los presentes estados financieros.

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA

Notas a los Estados Financieros

31 de marzo de 2014

ANEXO 1

ESTADOS COMPLEMENTARIOS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

A) RESUMEN DE LA CARTERA DE INVERSIONES

Descripción	Monto invertido (M\$)		% Invertido sobre activo del Fondo
	Nacional	Extranjero	
Acciones de sociedades anónimas abiertas	-	-	-
Derechos preferentes de suscripción de acciones de sociedades anónimas abiertas	-	-	-
Cuotas de fondos mutuos	-	-	-
Cuotas de fondos de inversión	-	-	-
Certificados de depósitos de valores (CDV)	-	-	-
Títulos que representen productos	-	-	-
Otros títulos de renta variable	-	-	-
Depósitos a plazo y otros títulos de bancos e instituciones financieras	-	-	-
Cartera de créditos o de cobranzas	-	-	-
Títulos emitidos o garantizados por Estados o Bancos Centrales	-	-	-
Otros títulos de deuda	-	-	-
Acciones no registradas	-	-	-
Cuotas de fondos de inversión privados	-	-	-
Títulos de deuda no registrados	3.450.956	-	88,7581%
Bienes raíces	-	-	-
Proyectos en desarrollo	-	-	-
Deudores por operaciones de leasing	-	-	-
Acciones de sociedades anónimas inmobiliarias y concesionarias	384.419	-	9,8872%
Otras inversiones	-	-	-
Total	3.835.375	-	98,6453%

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA

Notas a los Estados Financieros

31 de marzo de 2014

B) ESTADO DE RESULTADO DEVENGADO Y REALIZADO

Información de resultados en forma separada entre resultados realizados, y resultados devengados y no realizados del Fondo.

ESTADO DE RESULTADO DEVENGADO Y REALIZADO	
Descripción	del 27/01/2014 al 31/03/2014 MS
UTILIDAD (PERDIDA) NETA REALIZADA DE INVERSIONES	
Enajenación de acciones de sociedades anónimas	-
Enajenación de cuotas de fondos de inversión	-
Enajenación de cuotas de fondos mutuos	-
Enajenación de Certificados de Depósito de Valores	-
Dividendos percibidos	-
Enajenación de títulos de deuda	-
Intereses percibidos en títulos de deuda	-
Enajenación de bienes raíces	-
Arriendo de bienes raíces	-
Enajenación de cuotas o derechos en comunidades sobre bienes raíces	-
Resultado por operaciones con instrumentos derivados	-
Otras inversiones y operaciones	-
Otros	-
PERDIDA NO REALIZADA DE INVERSIONES	
Valorización de acciones de sociedades anónimas	-
Valorización de cuotas de fondos de inversión	-
Valorización de cuotas de fondos mutuos	-
Valorización de certificados de Depósitos de Valores	-
Valorización de títulos de deuda	-
Valorización de bienes raíces	-
Valorización de cuotas o derechos en comunidades bienes raíces	-
Resultado por operaciones con instrumentos derivados	-
Otras inversiones y operaciones	-
UTILIDAD NO REALIZADA DE INVERSIONES	
Valorización de acciones de sociedades anónimas	21.842
Valorización de cuotas de fondos de inversión	-
Valorización de cuotas de fondos mutuos	-
Valorización de Certificados de Depósito de Valores	-
Dividendos devengados	-
Valorización de títulos de deuda	-
Intereses devengados de títulos de deuda	64.956
Valorización de bienes raíces	-
Arriendos devengados de bienes raíces	-
Valorización de cuotas o derechos en comunidades sobre bienes muebles	-
Resultado por operaciones con instrumentos derivados	-
Otras inversiones y operaciones	-
GASTOS DEL EJERCICIO	
Gastos financieros	-
Comisión de la sociedad administradora	(8.102)
Remuneración del comité de vigilancia	-
Gastos operacionales de cargo del fondo	(3.799)
Otros gastos	-
Diferencias de cambio	-
RESULTADO NETO DEL EJERCICIO	74.897

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA

Notas a los Estados Financieros

31 de marzo de 2014

C) ESTADO DE UTILIDAD PARA LA DISTRIBUCION DE DIVIDENDOS

Información de resultados necesarios para determinar los beneficios netos percibidos (BNP) por el Fondo, susceptibles de ser distribuidos como dividendos a los aportantes.

ESTADO DE UTILIDAD PARA LA DISTRIBUCION DE DIVIDENDOS	
Descripción	del 27/01/2014
	al 31/03/2014
	MS
UTILIDAD (PERDIDA) NETA REALIZADA DE INVERSIONES	
BENEFICIO NETO PERCIBIDO EN EL EJERCICIO	
Utilidad (pérdida) neta realizada de inversiones	-
Pérdida no realizada de inversiones (menos)	-
Gastos del ejercicio (menos)	(11.901)
Saldo neto deudor de diferencias de cambio (menos)	-
DIVIDENDOS PROVISORIOS (menos)	-
BENEFICIO NETO PERCIBIDO ACUMULADO DE EJERCICIOS ANTERIORES	
Utilidad (pérdida) realizada no distribuida	-
Utilidad (pérdida) realizada no distribuida inicial	-
Utilidad devengada acumulada realizada en ejercicio	-
Pérdida devengada acumulada realizada en ejercicio (menos)	-
Dividendos definitivos declarados (menos)	-
Pérdida devengada acumulada (menos)	-
Pérdida devengada acumulada inicial (menos)	-
Abono a pérdida devengada acumulada (más)	-
Ajuste a resultado devengado acumulado	-
Por utilidad devengada en el ejercicio (más)	-
Por pérdida devengada en el ejercicio (más)	-
MONTO SUSCEPTIBLE DE DISTRIBUIR	(11.901)