

Estados Financieros

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA MX

Santiago, Chile

Estados Financieros al 31 de marzo de 2021 y por el periodo comprendido entre el 05 de febrero de 2021 y el 31 de marzo de 2021

Estados Financieros

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA MX

31 de marzo de 2021

Índice

Estados de Situación Financiera Clasificado	1
Estados de Resultados Integrales.....	2
Estados de Cambios en el Patrimonio Neto	3
Estados de Flujo de Efectivo (Método directo)	4
Nota 1 Información General	5
Nota 2 Resumen de criterios contables significativos.....	8
Nota 3 Cambios Contables	20
Nota 4 Política de Inversión del Fondo	22
Nota 5 Administración de Riesgos	23
Nota 6 Juicios y estimaciones contables críticas.....	30
Nota 7 Activos financieros a valor razonable con efecto en resultados	31
Nota 8 Activos financieros a valor razonable con efecto en otros resultados integrales	31
Nota 9 Activos Financieros a Costo Amortizado.....	31
Nota 10 Inversiones Valorizadas por el Método de Participación.....	33
Nota 11 Propiedades de inversión	35
Nota 12 Cuentas y documentos por cobrar y por pagar operaciones	35
Nota 13 Pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultados	35
Nota 14 Préstamos.....	35
Nota 15 Otros pasivos financieros	35
Nota 16 Otros documentos y cuentas por cobrar y por pagar	35
Nota 17 Ingresos anticipados.....	35
Nota 18 Otros activos y otros pasivos.....	36
Nota 19 Intereses y Reajustes	36
Nota 20 Instrumentos financieros derivados afectos a contabilidad de cobertura	36
Nota 21 Efectivo y Equivalentes al Efectivo.....	36
Nota 22 Cuotas Emitidas.....	37
Nota 23 Reparto de beneficios a los aportantes	38
Nota 24 Rentabilidad del Fondo.....	38
Nota 25 Valor económico de la cuota	38
Nota 26 Inversión acumulada en acciones o en cuotas de fondos de inversión	38
Nota 27 Excesos de inversión.....	39
Nota 28 Gravámenes y prohibiciones	39
Nota 29 Custodia de Valores	39
Nota 30 Partes Relacionadas.....	39
Nota 31 Garantía constituida por la Sociedad Administradora en beneficio del Fondo	41
Nota 32 Otros gastos de operación, comisión de administración y comité vigilancia	41
Nota 33 Información estadística.....	42
Nota 34 Consolidación de subsidiarias o filiales e información de asociadas o coligadas.....	43
Nota 35 Operaciones discontinuadas	46
Nota 36 Sanciones	46
Nota 37 Información por segmentos	46
Nota 38 Contingencias y Compromisos	46
Nota 39 Hechos Relevantes.....	46
Nota 40 Hechos Posteriores	47
A) Resumen de la Cartera de Inversiones.....	48
B) Estado de Resultado devengado y realizado.....	49
C) Estado de Utilidad para la distribución de dividendos.....	50
\$: Pesos chilenos	
M\$: Miles de pesos chilenos	
UF : Unidades de fomento	

Estados Financieros

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA MX

31 de marzo de 2021

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA MX

Estados de Situación Financiera Clasificados

Al 31 de marzo de 2021

(Expresado en miles de pesos)

ACTIVOS	Nota	31/03/2021 M\$ USD
<u>Activo Corriente</u>		
Efectivo y equivalentes al efectivo	21	325
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		-
Cuentas y documentos por cobrar por operaciones		-
Otros documentos y cuentas por cobrar		-
Otros activos		-
Total activo corriente		325
<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		-
Cuentas y documentos por cobrar por operaciones		-
Otros documentos y cuentas por cobrar		-
Inversiones valorizadas por el método de la participación	10	375
Propiedades de inversión		-
Otros activos		-
Total activo no corriente		375
TOTAL ACTIVOS		700
PASIVOS Y PATRIMONIO		31/03/2021 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
Remuneraciones sociedad administradora		-
Otros documentos y cuentas por pagar		-
Ingresos anticipados		-
Otros pasivos		-
Total pasivo corriente		3
<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>Patrimonio neto</u>		
Aportes	22	700
Otras Reservas		-
Resultados acumulados		-
Resultado del ejercicio		(3)
Dividendos provisorios		-
Total patrimonio neto	22	697
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO		700

Las notas adjuntas números 1 al 40 forman parte integral de estos estados financieros

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA MX

Estados de Resultados Integrales

Por el periodo comprendido entre el 05 de febrero de 2021 y el 31 de marzo de 2021

(Expresado en miles de pesos)

ESTADO DE RESULTADOS POR NATURALEZA	Nota	De 05/02/2021 Al 31/03/2021 M\$ USD
<u>Ingresos/pérdidas de la operación</u>		
Intereses y reajustes		-
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		-
Otros		-
Total ingresos/pérdidas netas de la operación		-
<u>Gastos</u>		
Depreciaciones		-
Remuneración del comité de vigilancia	32	(2)
Comisión de administración		-
Honorarios por custodia y administración		-
Costos de transacción		-
Otros gastos de operación	32	(1)
Total gastos de operación		(3)
Utilidad (pérdida) de la operación		(3)
Costos financieros		-
Utilidad (pérdida) antes de impuesto		(3)
Impuesto a las ganancias por inversiones en el exterior		-
RESULTADO DEL EJERCICIO		(3)
<u>Otros resultados integrales</u>		
Cobertura de Flujo de Caja		-
Ajustes por conversión		-
Ajustes provenientes de inversiones valorizadas por el método de la participación		-
Otros Ajustes al Patrimonio Neto		-
Total de otros resultados integrales		-
TOTAL RESULTADO INTEGRAL		(3)

Las notas adjuntas números 1 al 40 forman parte integral de estos estados financieros

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA MX

Estados de Cambios en el Patrimonio Neto

Por el periodo comprendido entre el 05 de febrero de 2021 y el 31 de marzo de 2021

(Expresado en miles de pesos)

Período 2021	Nota	Aportes	Otras reservas				Total M\$ USD	Resultados acumulados	Resultados Ejercicio	Dividendos Provisorios	Total M\$ USD
			Cobertura de flujo de caja	Conversión	Inversiones valorizadas por el método de la participación	Otras					
Saldo inicio al 05/02/2021		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Cambios contables			-	-	-	-	-	-	-	-	-
Subtotal		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Aportes	22	700	-	-	-	-	-	-	-	-	700
Repartos de patrimonio		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Repartos de dividendos		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Resultados integrales del ejercicio:											
- Resultado del periodo		-	-	-	-	-	-	-	(3)	-	(3)
- Otros resultados integrales		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros movimientos		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo final al 31/03/2021	22	700	-	-	-	-	-	-	(3)	-	697

Las notas adjuntas números 1 al 40 forman parte integral de estos estados financieros

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA MX

Estados de Flujos de Efectivo (método directo)

Por el periodo comprendido entre el 05 de febrero de 2021 y el 31 de marzo de 2021

(Expresado en miles de pesos)

ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO (MÉTODO DIRECTO)	Nota	De 05/02/2021 Al 31/03/2021 M\$ USD
<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		-
Otros ingresos de operación percibidos		-
Flujo neto originado por actividades de la operación		-
<u>Flujos de Efectivo Originado por Actividades de Inversión</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		-
Liquidación de instrumentos financieros derivados		-
Dividendos recibidos		-
Cobranza de cuentas y documentos por cobrar		-
Pagos de cuentas y documentos por pagar		-
Otros egresos de inversión pagados	10	(375)
Otros ingresos de inversión percibidos		-
Flujo neto originado por actividades de inversión		(375)
<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	700
Repartos de patrimonio		-
Repartos de dividendos		-
Otros		-
Flujo neto originado por actividades de financiamiento		700
Aumento (disminución) neto de efectivo y efectivo equivalente		325
Saldo Inicial de Efectivo y Efectivo Equivalente		-
Diferencias de Cambio Netas sobre Efectivo y Efectivo Equivalente		-
Saldo Final de Efectivo y Efectivo Equivalente	21	325

Las notas adjuntas números 1 al 40 forman parte integral de estos estados financieros

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA MX

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2021

NOTA 1 – INFORMACION GENERAL

El Fondo de Inversión SURA Renta Inmobiliaria MX (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 principal del Fondo es invertir en el Fideicomiso, a través de sociedades, fondos de inversión o fideicomisos, que se constituyan especialmente para tales efectos tanto en Chile como en el extranjero. El Fideicomiso a su vez, tendrá por objeto principal invertir, directa o indirectamente a través de sus Vehículos de Inversión, en Proyectos Inmobiliarios en México. El Fondo podrá efectuar préstamos de manera directa o indirecta, a las entidades en las que invierta, al Fideicomiso y a los Vehículos de Inversión.

El Fideicomiso será administrado por una entidad constituida en México y relacionada a la Administradora.

Los mercados a los cuales el Fondo dirigirá sus inversiones serán el mercado nacional y el mercado extranjero, a los cuales no se les exigirá cumplir con ninguna otra condición que las señaladas en la normativa vigente.

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 Comisión para el Mercado Financiero mediante Resolución Exenta N° 616 de fecha 13 de octubre de 2008.

Con fecha 29 de diciembre de 2020, la Comisión para el Mercado Financiero aprobó el reglamento interno del Fondo, el cual fue actualizado conforme a las disposiciones de la ley N° 20.712 sobre administración de Fondos de terceros y carteras individuales en fecha 03 de febrero de 2021 y que se encuentra vigente a la fecha de los presentes estados financieros.

A marzo de 2021 los cambios al reglamento interno no afectan la estrategia de inversión del fondo y son los que se indican a continuación:

Se modificó la sección 2.2 del Reglamento Interno incluyendo las cuotas de fondos de inversión, nacionales y extranjeros, como activo aceptable para invertir. Quedando de la siguiente forma:

2.2 Activos Aceptables para Invertir

Para dar cumplimiento a su objeto de inversión definido en la Sección anterior, el Fondo podrá invertir sus recursos en los siguientes valores y bienes, sin perjuicio de lo establecido en la Sección 2.3 y de las cantidades que mantenga en caja y bancos:

- a) Certificados bursátiles fiduciarios del Fideicomiso o participaciones en los Vehículos de Inversión.*
- b) Acciones, derechos sociales, bonos, efectos de comercio u otros títulos de deuda cuya emisión no haya sido registrada en la CMF, siempre que la sociedad emisora cuente con estados financieros anuales dictaminados por empresas de auditoría externa o que sus estatutos establezcan que los estados financieros anuales serán dictaminados por empresas de auditoría externa. Las empresas de auditoría externa deberán estar inscritas en el registro que al efecto lleva la CMF.*
- c) Acciones, bonos, efectos de comercio u otros títulos de deuda de entidades emisoras extranjeras, cuya emisión no haya sido registrada como valor de oferta pública en el extranjero, siempre que la entidad emisora cuente con estados financieros dictaminados por empresas de auditoría externa de reconocido prestigio.*

FONDO DE INVERSIÓN SURA RENTA INMOBILIARIA MX

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2021

NOTA 1 – INFORMACION GENERAL (CONTINUACIÓN)

Administración del Fondo (continuación)

d) *Cuotas de fondos de inversión y cuotas de fondos de inversión privados con estados financieros anuales dictaminados por empresas de auditoría externa o cuyos reglamentos internos establezcan que los estados financieros anuales serán dictaminados por empresas de auditoría externa. Las empresas de auditoría externa deberán estar inscritas en el registro que al efecto lleva la CMF.*

e) *Cuotas de fondos de inversión extranjeros, sea que dichas cuotas estén o no registradas como valores de oferta pública en el extranjero, siempre que el fondo emisor cuente con estados financieros dictaminados por empresas de auditoría externa de reconocido prestigio.*

Se modificó la sección 2.5 del Reglamento Interno incluyendo un porcentaje para la inversión de las cuotas de fondos de inversión, nacionales y extranjeros. Quedando de la siguiente forma:

Inversión	Límite Máximo
Certificados bursátiles fiduciarios o participaciones en los Vehículos de Inversión, cuyo objeto invertir, directa o indirectamente, mayoritariamente en Proyectos Inmobiliarios en México	cien por ciento (100%)
Acciones, bonos, efectos de comercio u otros títulos de deuda, cuya emisión no haya sido registrada en la CMF, siempre que: (a) el emisor invierta en el Fideicomiso, en los Vehículos de Inversión o en Proyectos Inmobiliarios ubicados en México; y (b) cuente con estados financieros anuales dictaminados por empresas de auditoría externa, de aquellas inscritas en el registro que al efecto lleva la CMF.	cien por ciento (100%)
Acciones, bonos, efectos de comercio u otros títulos de deuda, de entidades emisoras extranjeras, cuya emisión no haya sido registrada como valor de oferta pública en el extranjero, siempre que (a) el emisor invierta en el Fideicomiso o en Vehículos de Inversión o en Proyectos Inmobiliarios ubicados en México (b) la entidad emisora cuente con estados financieros dictaminados por empresas de auditoría externa de reconocido prestigio.	cien por ciento (100%)
Cuotas de fondos de inversión y cuotas de fondos de inversión privados con estados financieros anuales dictaminados por empresas de auditoría externa o cuyos reglamentos internos establezcan que los estados financieros anuales serán dictaminados por empresas de auditoría externa. Las empresas de auditoría externa deberán estar inscritas en el registro que al efecto lleva la CMF	cien por ciento (100%)
Cuotas de fondos de inversión extranjeros sea que dichas cuotas estén o no registradas como valores de oferta pública en el extranjero, siempre que el fondo emisor cuente con estados financieros dictaminados por empresas de auditoría externa de reconocido prestigio.	cien por ciento (100%)
Títulos emitidos por la Tesorería General de la República, por el Banco Central de Chile o que cuenten con garantía estatal por el cien por ciento (100%) de su valor hasta su total extinción.	diez por ciento (10%)
Títulos de crédito, valores o efectos de comercio, emitidos por Estados o bancos centrales extranjeros o que cuenten con garantía de esos Estados o instituciones por el cien por ciento (100%) de su valor hasta su total extinción.	diez por ciento (10%)
Depósitos a plazo y otros títulos representativos de captaciones de instituciones financieras nacional o extranjeras.	diez por ciento (10%)
Cuotas de fondos mutuos nacionales tipo 1, de conformidad a las definiciones de tipos de fondos mutuos contenidas en la Circular N° 1.578 del año 2002 de la Comisión o aquella que la modifique o reemplace.	diez por ciento (10%)
Cuotas de fondos mutuos extranjeros que inviertan principalmente en instrumentos de deuda de corto plazo (money market)	diez por ciento (10%)

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA MX

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2021

NOTA 1 – INFORMACION GENERAL (CONTINUACION)

Administración del Fondo (continuación)

Se modificó la sección 2.6 del Reglamento Interno incluyendo un límite por emisor para la inversión en cuotas de fondos de inversión nacionales y extranjeros. Quedando de la siguiente forma:

Inversión	Límite Máximo
Inversión directa en el Fideicomiso celebrado, emitido o garantizado por un mismo emisor o contraparte o participaciones en los Vehículos de Inversión.	cien por ciento (100%) del activo total del Fondo
Inversión en instrumentos o valores emitidos o garantizados por un mismo emisor, excluidos, el Banco Central de Chile, la Tesorería General de la República y Estados o Bancos Centrales extranjero.	cien por ciento (100%) del activo total del Fondo
Inversión en instrumentos o valores emitidos o garantizados por el Banco Central de Chile o la Tesorería General de la República.	Hasta un cinco por ciento (5%) del activo del Fondo.
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.	cien por ciento (100%) del activo total del Fondo
Acciones o instrumentos emitidos por una misma sociedad, que no han sido registrados en la CMF, siempre que: (a) la sociedad emisora invierta en el Fideicomiso o en Vehículos de Inversión o en Proyectos Inmobiliarios ubicados en México; y (b) cuente con estados financieros anuales dictaminados por empresas de auditoría externa, de aquellas inscritas en el registro que al efecto lleva la CMF.	cien por ciento (100%) del activo total del Fondo
Acciones, bonos, efectos de comercio u otros títulos de deuda, de entidades emisoras extranjeras, cuya emisión no haya sido registrada como valor de oferta pública en el extranjero, siempre que (a) el emisor invierta en el Fideicomiso o en Vehículos de Inversión o en Proyectos Inmobiliarios ubicados en México (b) la entidad emisora cuente con estados financieros dictaminados por empresas de auditoría externa de reconocido prestigio.	cien por ciento (100%) del activo total del Fondo
Cuotas de fondos de inversión y cuotas de fondos de inversión privados, siempre que: (a) el fondo emisor invierta en el Fideicomiso o en Vehículos de Inversión o en Proyectos Inmobiliarios ubicados en México; y (b) cuente con estados financieros anuales dictaminados por empresas de auditoría externa o cuyo reglamento interno establezca que los estados financieros anuales serán dictaminados por empresas de auditoría externa. Las empresas de auditoría externa deberán estar inscritas en el registro que al efecto lleva la CMF.	cien por ciento (100%) del activo total del Fondo
Cuotas de fondos de inversión extranjeros sea que dichas cuotas estén o no registradas como valores de oferta pública en el extranjero, siempre que: (a) el fondo emisor invierta en el Fideicomiso o en Vehículos de Inversión o en Proyectos Inmobiliarios ubicados en México y (b) el fondo emisor cuente con estados financieros dictaminados por empresas de auditoría externa de reconocido prestigio.	cien por ciento (100%) del activo total del Fondo

Se informa que los cambios antes referidos constituyen las principales modificaciones efectuadas al Reglamento Interno adjunto y no afectaran la estrategia de inversión, sin perjuicio de otras adecuaciones de redacción o meramente formales efectuadas al mismo, que no constituyen una alteración al sentido de fondo de las disposiciones correspondientes.

Al 31 de marzo de 2021, el Fondo no ha sufrido más modificaciones en su reglamento interno.

Los presentes estados financieros fueron autorizados para su emisión por la administración de la Administradora el día 19 de mayo de 2021.

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA MX

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2021

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 MX han sido preparados de acuerdo con las normas impartidas en la Circular N° 1.998 y normas complementarias de la Comisión para el Mercado Financiero 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 Comisión para el Mercado Financiero 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 filial *Activos Industriales MX SpA* no ha sido consolidada y se ha valorizado bajo el método de participación.

La preparación de estados financieros 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 período, se encuentran detalladas a continuación.

2.2.1 Modificaciones a las NIIF

a) Al 31 de marzo de 2021 no se presentan nuevas normas, mejoras o modificaciones aplicables a los presentes Estados Financieros.

b) Las siguientes nuevas normas e interpretaciones han sido emitidas pero su fecha de aplicación aún no está vigente:

Nuevas Normas e Interpretaciones		Fecha de aplicación obligatoria
NIIF 16	Concesiones de alquiler relacionadas con Covid-19 después del 30 de junio de 2021 Enmienda a la NIIF 16	Periodos anuales iniciados en o después del 1 de abril de 2021
NIC 1	Enmiendas sobre clasificación de pasivos	1 de enero de 2023
	Iniciativa de divulgación de políticas contables	
NIIF 10 Y NIC 28	Venta o Aportación de activos entre un inversionista y su Asociada o Negocio Conjunto	Fecha de vigencia aplazada indefinidamente
Mejoras Anuales a las normas NIFF 2018-2020	Tasas en la prueba de 10 por ciento para la baja en cuentas de pasivos (Enmienda a la NIIF 9)	1 de enero de 2022
	NIIF 16 Arrendamientos (Modificación ejemplo ilustrativo)	
	Filial como adoptante por primera vez (modificación de la NIIF 1)	
	Tributación en las mediciones del valor razonable (Enmienda a la NIC 41)	
NIC 37	Contratos onerosos: costos de cumplir un contrato	1 de enero de 2022
NIC 16	Enmienda a la propiedad, planta y equipo: ingresos antes del uso previsto	1 de enero de 2022
NIIF 3	Actualización a una referencia al marco conceptual	1 de enero de 2022
NIC 8	Definición de estimaciones contables	1 de enero de 2023

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA MX

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2021

NOTA 2 – RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS (CONTINUACIÓN)

2.2 Nuevos pronunciamientos contables (continuación)

2.2.1 Modificaciones a las NIIF (continuación)

Enmienda a la NIIF 16 “Concesiones de alquiler relacionadas con Covid-19 después del 30 de junio de 2021”

En mayo de 2020, el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (Consejo) emitió concesiones de alquiler relacionadas con Covid-19, que modificó la NIIF 16 Arrendamientos. La enmienda permitió a los arrendatarios, como un expediente práctico, no evaluar si las concesiones de alquiler particulares que ocurrieron como consecuencia directa de la pandemia del covid-19 son modificaciones de arrendamiento y, en cambio, contabilizar esas concesiones de alquiler como si no fueran modificaciones de arrendamiento. La enmienda no afectó a los arrendadores.

En marzo de 2021, la Junta emitió concesiones de alquiler relacionadas con Covid-19 más allá del 30 de junio de 2021, que extendieron la disponibilidad del recurso práctico por un año.

Enmienda a la NIC 1 "Presentación de estados financieros “sobre clasificación de pasivos”.

Esta enmienda de alcance limitado a la NIC 1, "Presentación de estados financieros", aclaran que los pasivos se clasificarán como corrientes o no corrientes dependiendo de los derechos que existan al cierre del período de reporte. La clasificación no se ve afectada por las expectativas de la entidad o los eventos posteriores a la fecha del informe (por ejemplo, la recepción de una renuncia o un incumplimiento del pacto). La enmienda también aclara lo que significa la NIC 1 cuando se refiere a la "liquidación" de un pasivo.

NIC 1 " Iniciativa de divulgación: políticas contables”

Esta enmienda de alcance limitado a la NIC 1, "Iniciativa de divulgación: políticas contables", modificó los párrafos 117 a 122 de la NIC 1 Presentación de estados financieros para requerir que las entidades revelen su información material sobre políticas contables en lugar de sus políticas contables importantes.

Venta o Aportación de activos entre un inversionista y su Asociada o Negocio Conjunto (modificaciones a NIIF 10 y NIC 28)

Las enmiendas a NIIF 10 y NIC 28 abordan situaciones cuando existe una venta o contribución de activos entre un inversionista y su asociada o negocio conjunto. Específicamente, las enmiendas establecen que las pérdidas o ganancias resultantes de la pérdida de control de una filial que no contiene un negocio en una transacción con una asociada o negocio conjunto que se contabiliza usando el método de la participación, son reconocidas en las pérdidas o ganancias de la matriz solo en la medida de las participaciones de los inversionistas no relacionados en esa asociada o negocio conjunto. De manera similar, las pérdidas o ganancias resultantes de la remediación a valor razonable de inversiones mantenidas en una anterior filial (que se ha convertido en una asociada o negocio conjunto que se contabilizan usando el método de la participación) son reconocidas en los resultados de la anterior matriz solo en la medida de las participaciones de los inversionistas no relacionados en la nueva asociada o negocio conjunto.

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA MX

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2021

NOTA 2 – RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS (CONTINUACIÓN)

2.2 Nuevos pronunciamientos contables (continuación)

2.2.1 Modificaciones a las NIIF (continuación)

Mejoras anuales a las Normas NIIF 2018 - 2020

Tasas en la prueba de '10 por ciento' para la baja en cuentas de pasivos financieros (Enmienda a NIIF 9)

En mayo de 2020, la Junta de Normas Internacionales de Contabilidad (Junta) emitió una enmienda a la NIIF 9 Instrumentos financieros como parte de las Mejoras anuales a las Normas NIIF 2018-2020.

La enmienda a la NIIF 9 aclara los honorarios que incluye una empresa al evaluar si los términos de un pasivo financiero nuevo o modificado son sustancialmente diferentes de los términos del pasivo financiero original.

NIIF 16 Arrendamientos (Modificación ejemplo ilustrativo)

Modificación del ejemplo ilustrativo 13 para eliminar la ilustración de los pagos del arrendador en relación con las mejoras de arrendamiento, para eliminar cualquier confusión sobre el tratamiento de los incentivos de arrendamiento.

Filial como adoptante por primera vez (modificación de la NIIF 1)

La enmienda a la NIIF 1 simplifica la aplicación de la NIIF 1 por una subsidiaria que se convierte en adoptante por primera vez después de su matriz en relación con la medición de las diferencias de conversión acumuladas.

Tributación en las mediciones del valor razonable (Enmienda a la NIC 41)

Antes de la modificación de la NIC 41, cuando una entidad utilizaba una técnica de flujo de efectivo descontado para determinar el valor razonable que aplicaba la NIC 41, el párrafo 22 de la NIC 41 requería que la entidad excluyera los flujos de efectivo de impuestos del cálculo. La enmienda a la NIC 41 eliminó del párrafo 22 el requisito de excluir los flujos de efectivo de impuestos al medir el valor razonable. Esta enmienda alineó los requisitos de la NIC 41 sobre medición del valor razonable con los de otras Normas NIIF.

Contratos onerosos: costo de cumplir un contrato (modificaciones a la NIC 37)

La NIC 37 Provisiones Pasivos contingentes y activos contingentes no especificó qué costos incluir al estimar el costo de cumplir un contrato con el propósito de evaluar si ese contrato es oneroso.

Se desarrollaron enmiendas a la NIC 37 para aclarar que con el fin de evaluar si un contrato es oneroso, el costo de cumplir el contrato incluye tanto los costos incrementales de cumplir ese contrato como una asignación de otros costos que se relacionan directamente con el cumplimiento de contratos.

Las enmiendas proporcionarán consistencia en la información financiera y evitarán posibles confusiones por tener más de una versión del Marco Conceptual en uso.

Propiedad, planta y equipo: ingresos antes del uso previsto (enmiendas a la NIC 16)

Antes de las enmiendas a la NIC 16, las compañías contabilizaban de manera diferente los ingresos que recibían de la venta de artículos producidos mientras probaban un artículo de propiedad, planta o equipo antes de que se use para el propósito previsto. Esto dificultó a los inversores comparar las posiciones financieras y el desempeño de las empresas.

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA MX

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2021

NOTA 2 – RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS (CONTINUACIÓN)

2.2) Nuevos pronunciamientos contables (continuación)

2.2.1 Modificaciones a las NIIF (continuación)

Propiedad, planta y equipo: ingresos antes del uso previsto (enmiendas a la NIC 16) (continuación)

Las enmiendas mejoran la transparencia y la coherencia al aclarar los requisitos contables; específicamente, las enmiendas prohíben que una compañía deduzca del costo de las propiedades, planta y equipo las cantidades recibidas por la venta de artículos producidos mientras la compañía prepara el activo para su uso previsto. En cambio, una compañía reconocerá tales ingresos de ventas y costos relacionados en resultados.

Actualización de una referencia al marco conceptual (modificaciones a la NIIF 3)

Las enmiendas actualizaron la NIIF 3 al reemplazar una referencia a una versión anterior del Marco Conceptual para la Información Financiera del Consejo por una referencia a la última versión, que se emitió en marzo de 2018.

NIC 8 Definición de estimaciones contables (modificaciones a la NIC 8)

Estas modificaciones introdujeron una definición de 'estimaciones contables' e incluyeron otras modificaciones a la NIC 8 para ayudar a las entidades a distinguir los cambios en las políticas contables de los cambios en las estimaciones contables.

La administración está analizando el impacto de la aplicación de las nuevas normas. En la etapa actual del análisis, aún en desarrollo, no es posible proporcionar una estimación razonable de los efectos que estas normas tendrán.

2.3 Período cubierto

La fecha del Estado de Situación Financiera Clasificado y las clases de activos, pasivos y patrimonio, corresponden al 31 de marzo de 2021.

Los estados complementarios, Estado de Cambios en el Patrimonio Neto, Estado de Flujo de Efectivo y Estado de Resultados Integrales con sus respectivas clases, cubre el período comprendido entre el 05 de febrero de 2021 y el 31 de marzo de 2021.

2.4 Conversión de moneda extranjera

- a) Moneda funcional y de presentación

La principal actividad del Fondo es invertir en el fideicomiso, a través de sociedades, fondos de inversión o fideicomisos, que se constituyan especialmente para tales efectos tanto en Chile como en el extranjero. Los inversionistas del Fondo proceden principalmente del mercado extranjero, siendo los aportes de cuotas denominados en dólares estadounidenses.

El rendimiento del Fondo es medido e informado a los inversionistas en Dólares Estadounidenses. La Administración considera el Dólar Estadounidense como la moneda que representa más fielmente los efectos económicos de las transacciones, hechos y condiciones subyacentes. Los Estados Financieros son presentados en Dólares Estadounidenses, que es la moneda funcional y de presentación del Fondo.

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA MX

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2021

NOTA 2 – RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS (CONTINUACIÓN)

2.4 Conversión de moneda extranjera (continuación)

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.

Fecha	Valor UF	Valor USD
31/03/2021	29.394,77	721,82

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 las sociedades chilenas donde el Fondo tiene participación se convierten de la misma manera, toda vez que su moneda funcional y de presentación también es el dólar estadounidense.

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

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 la 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.

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA MX

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2021

NOTA 2 – RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS (CONTINUACIÓN)

2.5 Activos y pasivos financieros (continuación)

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 NIIF 9.

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.

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.

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA MX

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2021

NOTA 2 – RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS (CONTINUACIÓN)

2.5 Activos y pasivos financieros (continuación)

2.5.5 Reconocimiento, baja y medición (continuación)

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 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 2021 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).

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA MX

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2021

NOTA 2 – RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS (CONTINUACIÓN)

2.6 Inversiones valorizadas por el método de la participación (continuación)

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 realizados 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 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.

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 Activos Industriales MX SpA. Esto, conforme a las disposiciones del Oficio Circular N° 592 de la Comisión para el Mercado Financiero, por lo que no se presentan estados financieros consolidados como lo establece la NIIF 10, si no que las inversiones en sociedades sobre las cuales se mantiene control directo o indirecto serán valorizadas utilizando el método de la participación descrita en Nota N°10.

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 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

El Fondo determinó su modelo para el deterioro de sus activos financieros clasificados a costo amortizado por operaciones considerando lo establecido por las recientes modificaciones a la NIIF 9 en base a las pérdidas crediticias esperadas (NIC 39 aplica pérdidas crediticias incurridas). El modelo exige que estas sean determinadas y contabilizadas con sus cambios que se generen en cada fecha de reporte, de esta manera poder reflejar los cambios en el riesgo de crédito desde el reconocimiento inicial.

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.

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA MX

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2021

NOTA 2 – RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS (CONTINUACION)

2.9 Deterioro de valor de activos financieros a costo amortizado (continuación)

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 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, debido a que las cuentas por cobrar a costo amortizado corresponden a entidades relacionadas, por las cuales no se considera riesgo de cobrabilidad.

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.

Para la elaboración del Estado de Flujos de Efectivo se ha utilizado el método directo y se toman en consideración los siguientes conceptos:

- (i) Efectivo y Equivalente al efectivo: las entradas y salidas de efectivo y de efectivo equivalente, entendiéndose por éstas los saldos en partidas tales como:
 - a. Efectivo: saldos de disponible en caja y bancos,
 - b. Equivalente al efectivo: inversiones de corto plazo de alta liquidez, es decir, que el vencimiento del instrumento al momento de su adquisición es de tres meses o menos; fácilmente convertible en monto determinado en efectivo y no estén sujetos a cambios significativos de valor.
 - c. Actividades operacionales: corresponden a las actividades que se derivan fundamentalmente de las transacciones de la principal fuente de ingresos de actividades ordinarias del Fondo, así como otras actividades que no pueden ser calificadas como de inversión o de financiamiento. Los flujos de efectivo por Dividendos recibidos son clasificados como actividades de operación siempre que se hayan originado por instrumentos de patrimonio invertidos según la Política de Inversiones descrita en Nota 5.
 - d. Actividades de inversión: corresponden a desembolsos para recursos (como activos de largo plazo) que se prevé van a producir ingresos o flujos de efectivo en el futuro, tales como la adquisición de propiedades planta y equipo, intangibles, entre otros.
 - e. Actividades de financiamiento: las actividades que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de los pasivos que no forman parte de las actividades operacionales o de inversión. Los principales conceptos dentro de las actividades de financiamiento corresponden a entrada o salida por adquirir o rescatar cuotas del Fondo de parte de los aportantes del mismo; reparto de beneficios a los aportantes por concepto de dividendos, entre otros.

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA MX

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2021

NOTA 2 – RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS (CONTINUACION)

2.12 Aportes (Capital pagado)

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

El Fondo podrá efectuar disminuciones voluntarias y parciales de capital correspondiente a aportes, por la cantidad de cuotas suscritas y pagadas del Fondo que la misma Administradora determine en cada caso, a fin de restituir a todos los Aportantes la parte proporcional de su inversión en el Fondo, en la forma, condiciones y plazos que a continuación se indican, siempre y cuando existan excedentes suficientes para cubrir las necesidades de caja del Fondo y cumplir con los compromisos y obligaciones del Fondo no cubiertos con otras fuentes de financiamiento. Las disminuciones de capital se pagarán en Dólares.

- (1) Las disminuciones de capital se efectuarán hasta por el monto equivalente al 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 Extraordinaria de Aportantes que hubiere acordado la disminución a propuesta de la Administradora, en función del número de Cuotas respecto de las cuales los Aportantes ejercieren su derecho a concurrir a la disminución de capital, conforme a lo estipulado en los literales siguientes. Con todo, la respectiva disminución de capital no podrá exceder el 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 hábiles 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 de su prorrata o por una parte de ella. Aquellos Aportantes que opten por la devolución de capital por el total de Cuotas que les correspondan conforme a su prorrata, 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, limitada en todo caso al número total de cuotas de que el aportante es titular en el Fondo. En caso de 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, con el límite máximo de la Cuotas inscritas por el Aportante. 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

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA MX

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2021

NOTA 2 – RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS (CONTINUACION)

2.12 Aportes (Capital pagado) (continuación)

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 Administración conforme a lo señalado en este mismo literal, dentro de los 30 días siguientes al vencimiento del plazo establecido en el N° 5 anterior. La Administradora informará a la CMF y enviará una comunicación a los Aportantes en tal sentido dentro de los 3 días siguientes de adoptado el acuerdo de Directorio.

- (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 esta sección se determinará tomando el último valor Cuota disponible 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.

Las disminuciones de capital se podrán materializar en cualquier tiempo, en la medida que, ya sea en una o más oportunidades, la Administradora determine que existen los recursos necesarios para ello. 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.

En el caso de operar la prórroga del plazo de vigencia del Fondo, según lo establecido en la Sección 1.6 del presente Reglamento Interno, los Aportantes disidentes podrán ejercer el derecho a retiro de conformidad con la normativa vigente. 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 treinta (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 CMF dentro del plazo de tres (3) días de adoptado el acuerdo respectivo.

Al ejercicio del derecho a retiro se le aplicarán las normas de la Ley N°18.046 y su Reglamento, D.S. N°702 en todo lo que no esté expresamente regulado en este Reglamento Interno, en la Ley o en 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.

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA MX

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2021

NOTA 2 – RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS (CONTINUACION)

2.12 Aportes (Capital pagado) (continuación)

- (2) El valor de la Cuota para los efectos de lo señalado en este artículo se determinará tomando el último valor cuota disponible, calculado en la forma señalada en el artículo 10 del Reglamento de la Ley.

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 la Sección 9 “Política de reparto de dividendos” de su reglamento interno: El Fondo distribuirá anualmente como dividendo, el equivalente al cien por ciento (100%) del Beneficio Neto Percibido. El reparto de beneficios se realizará en dólares”. Este monto deberá ser calculado de conformidad con lo dispuesto en la Circular N° 1.756 de la Comisión para el Mercado Financiero de fecha 4 de julio de 2005 y sus modificaciones descontada la comisión variable indicada en el artículo 23 precedente.

El reparto de beneficios deberá hacerse dentro de los 30 días corridos 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 con la variación que experimente la Unidad de Fomento – cuando ello fuere aplicable - 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.

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. Tampoco mantiene 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 Segmentos

El Fondo está orientado a invertir en Fideicomiso, a través de sociedades, fondos de inversión o fideicomisos, que se constituyan especialmente para tales efectos tanto en Chile como en el extranjero.

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA MX

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2021

NOTA 3 – CAMBIOS CONTABLES

El Fondo no ha efectuado cambios contables durante el periodo comprendido entre en 05 de febrero de 2021 y el 31 de marzo de 2021.

NOTA 4 – POLITICA DE INVERSION DEL FONDO

La política de inversión vigente se encuentra definida en el reglamento interno del fondo aprobado por la CMF con fecha 29 de diciembre de 2020 y actualizado con fecha 03 de febrero de 2021, 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 inversiones.sura.cl sección Inversiones, Fondos de Inversión, Fondos no Rescatables, Documentos.

Política de inversiones

El objetivo principal del Fondo es invertir en el Fideicomiso, a través de sociedades, fondos de inversión o fideicomisos, que se constituyan especialmente para tales efectos tanto en Chile como en el extranjero. El Fideicomiso a su vez, tendrá por objeto principal invertir, directa o indirectamente a través de sus Vehículos de Inversión, en Proyectos Inmobiliarios en México. El Fondo podrá efectuar préstamos de manera directa o indirecta, a las entidades en las que invierta, al Fideicomiso y a los Vehículos de Inversión. El Fideicomiso será administrado por una entidad constituida en México y relacionada a la Administradora. Los mercados a los cuales el Fondo dirigirá sus inversiones serán el mercado nacional y el mercado extranjero, a los cuales no se les exigirá cumplir con ninguna otra condición que las señaladas en la normativa vigente.

Los saldos disponibles serán mantenidos principalmente en moneda Dólar y en dicha moneda estarán denominados principalmente los instrumentos en los que invierta el Fondo, sin perjuicio que no existen limitaciones para la mantención de otras monedas o que los instrumentos estén denominados en moneda distinta, en la medida que se dé cumplimiento a la política de inversión regulada en el presente Reglamento Interno.

El Fondo deberá mantener invertido al menos un noventa (90%) de su activo en los instrumentos indicados en la Sección 2.2, **Activos Aceptables para Invertir** siguiente. La inversión en los instrumentos indicados en la Sección 2.3, **Inversiones de Liquidez**, se materializarán con el objeto de preservar el valor de los recursos disponibles que mantenga el Fondo en caja.

El Fondo no contempla una clasificación de riesgo en particular para los instrumentos en los que invierte.

Activos Aceptables para Invertir

Para dar cumplimiento a su objeto de inversión definido en la Sección anterior, el Fondo podrá invertir sus recursos en los siguientes valores y bienes, sin perjuicio de lo establecido en la Sección 2.3 y de las cantidades que mantenga en caja y bancos:

- a) Certificados bursátiles fiduciarios del Fideicomiso o participaciones en los Vehículos de Inversión.
- b) Acciones, derechos sociales, bonos, efectos de comercio u otros títulos de deuda cuya emisión no haya sido registrada en la CMF, siempre que la sociedad emisora cuente con estados financieros anuales dictaminados por empresas de auditoría externa o que sus estatutos establezcan que los estados financieros anuales serán dictaminados por empresas de auditoría externa. Las empresas de auditoría externa deberán estar inscritas en el registro que al efecto lleva la CMF.
- c) Acciones, bonos, efectos de comercio u otros títulos de deuda de entidades emisoras extranjeras, cuya emisión no haya sido registrada como valor de oferta pública en el extranjero, siempre que la entidad emisora cuente con estados financieros dictaminados por empresas de auditoría externa de reconocido prestigio.

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA MX

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2021

NOTA 4 – POLITICA DE INVERSION DEL FONDO (CONTINUACIÓN)

Política de inversiones (continuación)

Inversiones de Liquidez

Adicionalmente y por motivos de liquidez, el Fondo podrá invertir sus recursos en los siguientes valores y bienes, sin perjuicio de las cantidades que mantenga en caja y bancos:

- a) Títulos emitidos por la Tesorería General de la República, por el Banco Central de Chile o que cuenten con garantía estatal por el cien por ciento (100%) de su valor hasta su total extinción.
- b) Títulos de crédito, valores o efectos de comercio, emitidos por Estados o bancos centrales extranjeros o que cuenten con garantía de esos Estados o instituciones por el cien por ciento (100%) de su valor hasta su total extinción.
- c) Depósitos a plazo y otros títulos representativos de captaciones de instituciones financieras nacionales o extranjeras.
- d) Cuotas de fondos mutuos nacionales tipo 1, de conformidad a las definiciones de tipos de fondos mutuos contenidas en la Circular N° 1.578 del año 2002 de la Comisión o aquella que la modifique o reemplace.
- e) Cuotas de fondos mutuos extranjeros que inviertan principalmente en instrumentos de deuda de corto plazo (money market).
- f) Otros valores o instrumentos de oferta pública.

Inversión en fondos o instrumentos administrados o emitidos por Personas Relacionadas a la Administradora

El Fondo podrá invertir sus recursos en cuotas de fondos que tengan por objeto invertir en instrumentos de deuda de corto plazo con duración menor o igual a noventa (90) días, según se encuentran definidos en la Circular N°1.578 de la CMF, o la norma que la modifique o reemplace, administrados por la Administradora o por Personas Relacionadas a ella, siempre que dichos fondos de inversión se encuentren sujetos a la fiscalización de la CMF, de conformidad con lo señalado en el artículo 61 de la Ley. Adicionalmente, las políticas de inversión, liquidez, diversificación y endeudamiento, normas de rescatabilidad, participación en juntas y asambleas, y demás contenidas en el reglamento interno de los fondos en los cuales invierta el Fondo, deberán ser consistentes con las indicadas en este Reglamento Interno.

Por otro lado, el Fondo podrá invertir sus recursos en instrumentos emitidos o garantizados por Personas Relacionadas a la Administradora; para cuyos efectos se deberá cumplir con los requisitos definidos en la Norma de Carácter General 376 de la CMF o la norma que la sustituya o reemplace.

Políticas de diversificación- Límites

En la inversión de sus recursos se observarán los siguientes límites máximos por tipo de instrumento respecto del activo total del Fondo, sin perjuicio de las cantidades que mantenga en caja y bancos, y de las limitaciones contenidas en la Ley y en el Reglamento de la Ley.

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA MX

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2021

NOTA 4 – POLITICA DE INVERSION DEL FONDO (CONTINUACIÓN)

Política de inversiones (continuación)

Políticas de diversificación- Límites (continuación)

Inversión	Límite Máximo
Certificados bursátiles fiduciarios o participaciones en los Vehículos de Inversión, cuyo objeto invertir, directa o indirectamente, mayoritariamente en Proyectos Inmobiliarios en México	cien por ciento (100%)
Acciones, bonos, efectos de comercio u otros títulos de deuda, cuya emisión no haya sido registrada en la CMF, siempre que: (a) el emisor invierta en el Fideicomiso, en los Vehículos de Inversión o en Proyectos Inmobiliarios ubicados en México; y (b) cuente con estados financieros anuales dictaminados por empresas de auditoría externa, de aquellas inscritas en el registro que al efecto lleva la CMF.	cien por ciento (100%)
Acciones, bonos, efectos de comercio u otros títulos de deuda, de entidades emisoras extranjeras, cuya emisión no haya sido registrada como valor de oferta pública en el extranjero, siempre que (a) el emisor invierta en el Fideicomiso o en Vehículos de Inversión o en Proyectos Inmobiliarios ubicados en México (b) la entidad emisora cuente con estados financieros dictaminados por empresas de auditoría externa de reconocido prestigio.	cien por ciento (100%)
Cuotas de fondos de inversión y cuotas de fondos de inversión privados con estados financieros anuales dictaminados por empresas de auditoría externa o cuyos reglamentos internos establezcan que los estados financieros anuales serán dictaminados por empresas de auditoría externa. Las empresas de auditoría externa deberán estar inscritas en el registro que al efecto lleva la CMF	cien por ciento (100%)
Cuotas de fondos de inversión extranjeros sea que dichas cuotas estén o no registradas como valores de oferta pública en el extranjero, siempre que el fondo emisor cuente con estados financieros dictaminados por empresas de auditoría externa de reconocido prestigio.	cien por ciento (100%)
Títulos emitidos por la Tesorería General de la República, por el Banco Central de Chile o que cuenten con garantía estatal por el cien por ciento (100%) de su valor hasta su total extinción.	diez por ciento (10%)
Títulos de crédito, valores o efectos de comercio, emitidos por Estados o bancos centrales extranjeros o que cuenten con garantía de esos Estados o instituciones por el cien por ciento (100%) de su valor hasta su total extinción.	diez por ciento (10%)
Depósitos a plazo y otros títulos representativos de captaciones de instituciones financieras nacional o extranjeras.	diez por ciento (10%)
Cuotas de fondos mutuos nacionales tipo 1, de conformidad a las definiciones de tipos de fondos mutuos contenidas en la Circular N° 1.578 del año 2002 de la Comisión o aquella que la modifique o reemplace.	diez por ciento (10%)
Cuotas de fondos mutuos extranjeros que inviertan principalmente en instrumentos de deuda de corto plazo (money market)	diez por ciento (10%)

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA MX

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2021

NOTA 4 – POLITICA DE INVERSION DEL FONDO (CONTINUACIÓN)

Política de inversiones (continuación)

Limites por emisor

En la inversión de los recursos del Fondo deberán observarse los siguientes límites máximos de inversión respecto de cada emisor:

Inversión	Límite Máximo
Inversión directa en el Fideicomiso celebrado, emitido o garantizado por un mismo emisor o contraparte o participaciones en los Vehículos de Inversión.	cien por ciento (100%) del activo total del Fondo
Inversión en instrumentos o valores emitidos o garantizados por un mismo emisor, excluidos, el Banco Central de Chile, la Tesorería General de la República y Estados o Bancos Centrales extranjero.	cien por ciento (100%) del activo total del Fondo
Inversión en instrumentos o valores emitidos o garantizados por el Banco Central de Chile o la Tesorería General de la República.	Hasta un cinco por ciento (5%) del activo del Fondo.
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.	cien por ciento (100%) del activo total del Fondo
Acciones o instrumentos emitidos por una misma sociedad, que no han sido registrados en la CMF, siempre que: (a) la sociedad emisora invierta en el Fideicomiso o en Vehículos de Inversión o en Proyectos Inmobiliarios ubicados en México; y (b) cuente con estados financieros anuales dictaminados por empresas de auditoría externa, de aquellas inscritas en el registro que al efecto lleva la CMF.	cien por ciento (100%) del activo total del Fondo
Acciones, bonos, efectos de comercio u otros títulos de deuda, de entidades emisoras extranjeras, cuya emisión no haya sido registrada como valor de oferta pública en el extranjero, siempre que (a) el emisor invierta en el Fideicomiso o en Vehículos de Inversión o en Proyectos Inmobiliarios ubicados en México (b) la entidad emisora cuente con estados financieros dictaminados por empresas de auditoría externa de reconocido prestigio.	cien por ciento (100%) del activo total del Fondo
Cuotas de fondos de inversión y cuotas de fondos de inversión privados, siempre que: (a) el fondo emisor invierta en el Fideicomiso o en Vehículos de Inversión o en Proyectos Inmobiliarios ubicados en México; y (b) cuente con estados financieros anuales dictaminados por empresas de auditoría externa o cuyo reglamento interno establezca que los estados financieros anuales serán dictaminados por empresas de auditoría externa. Las empresas de auditoría externa deberán estar inscritas en el registro que al efecto lleva la CMF.	cien por ciento (100%) del activo total del Fondo
Cuotas de fondos de inversión extranjeros sea que dichas cuotas estén o no registradas como valores de oferta pública en el extranjero, siempre que: (a) el fondo emisor invierta en el Fideicomiso o en Vehículos de Inversión o en Proyectos Inmobiliarios ubicados en México y (b) el fondo emisor cuente con estados financieros dictaminados por empresas de auditoría externa de reconocido prestigio.	cien por ciento (100%) del activo total del Fondo

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA MX

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2021

NOTA 4 – POLITICA DE INVERSION DEL FONDO (CONTINUACIÓN)

Política de inversiones (continuación)

Diversificación de los Proyectos Inmobiliarios

La Administradora velará porque la composición del portafolio de los activos inmobiliarios subyacentes en los que el Fondo invierta a través del Fideicomiso y/o los Vehículos de Inversión, respete los siguientes límites, con independencia de que las inversiones en los Proyectos Inmobiliarios sean realizadas por el Fideicomiso y/o por los Vehículos de Inversión:

- a) el cien por ciento (100%) de los aportes de capital al Fideicomiso estén ubicado en México;
- b) al menos un setenta por ciento (70%) del total de los aportes de capital al Fideicomiso correspondan a bienes raíces destinados a uso industrial / logístico y hasta un cien por ciento (100%);
- c) hasta un treinta por ciento (30%) del total de los aportes de capital al Fideicomiso correspondan a bienes raíces destinados a oficinas;
- d) hasta un treinta por ciento (30%) del total de los aportes de capital al Fideicomiso correspondan a bienes raíces destinados a comercio; y
- e) hasta un treinta por ciento (30%) del total de los aportes de capital al Fideicomiso se encuentre destinado individualmente a cualquier otro segmento distinto.

Excepciones a la aplicación de los límites

Sin perjuicio de lo indicado en las Secciones precedentes, tanto el límite general, como los límites específicos contenidos en este Título 2, no se aplicarán durante:

- a) los cuarenta y ocho (48) meses siguientes al inicio de operaciones del Fondo, salvo por los límites indicados en la Sección 2.7, que se empezarán a contar a partir de los dos (2) años siguientes a la primera emisión de certificaciones en el Fideicomiso;
- b) los periodos en que el Fondo requiera contar con reservas especiales de liquidez, tales como: (i) entre la fecha en que se acuerde una distribución de dividendos o una disminución de capital y el pago de dichas distribuciones, y (ii) durante los nueve (9) meses anteriores a la fecha en que el Fondo deba cumplir con la obligación de pago o adquisición de una inversión;
- c) los doce (12) meses siguientes a la fecha en que se haya realizado alguna desinversión; y
- d) el período de liquidación del Fondo.

Excesos de inversión

Si se produjeran excesos de inversión, la Administradora informará este hecho al Comité de Vigilancia y no podrán efectuarse nuevas adquisiciones de los instrumentos o valores excedidos. La regularización de los excesos de inversión se realizará mediante la venta de los instrumentos o valores excedidos o mediante el aumento del patrimonio del Fondo en los casos que esto sea posible. Respecto a los plazos para su regularización se estará a lo dispuesto en el artículo 60 de la Ley y en la Norma de Carácter General N° 376 de la Comisión, o aquella que la modifique o reemplace, según corresponda.

Custodia de instrumentos

Los títulos representativos de las inversiones de los recursos del Fondo que sean valores de oferta pública susceptibles de ser custodiados serán mantenidos en custodia por la misma Administradora o en Empresas de Depósito y Custodia de Valores de aquellas reguladas por la Ley N° 18.876, todo de conformidad con lo que establezca la Norma de Carácter General N° 235 dictada por la CMF con fecha 13 de enero de 2009 o la norma que la sustituya o reemplace. En relación con los títulos no susceptibles de ser custodiados por parte de las referidas empresas, se estará asimismo a lo dispuesto por la CMF en la referida norma de carácter general.

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA MX

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2021

NOTA 4 – POLITICA DE INVERSION DEL FONDO (CONTINUACIÓN)

Política de inversiones (continuación)

Custodia de instrumentos (continuación)

Lo anterior, es sin perjuicio de las demás medidas de seguridad que sea necesario adoptar según la naturaleza del título de que se trate.

Asimismo, la CMF podrá autorizar, en casos calificados, que todos o un porcentaje de los instrumentos del Fondo sean mantenidos en depósito en otra institución autorizada por ley.

En el caso de los valores extranjeros, su custodia y depósito deberá llevarse en la forma que establece la CMF en la Norma de Carácter General N°235 antes indicada.

Operaciones que realizará el Fondo

(a) La Administradora por cuenta del Fondo, en virtud de lo señalado precedentemente, podrá adquirir los instrumentos y valores indicados en los artículos precedentes, pudiendo celebrar para ello, todo tipo de acuerdos y contratos para materializar estas operaciones, y quedando plenamente facultada para pactar todo tipo de cláusulas de su esencia, naturaleza o meramente accidentales de los mismos.

(b) *Contratos de Derivados*: El Fondo no podrá realizar contratos de derivados.

(c) *Venta corta y préstamo de valores*: El Fondo no podrá realizar venta corta y préstamo de valores.

(d) *Adquisición de instrumentos con retroventa y retrocompra*: La Administradora no podrá realizar operaciones de compra con retroventa y operaciones de venta con retrocompra, por cuenta del Fondo.

(e) *Otras operaciones*: El Fondo podrá adquirir o enajenar instrumentos, bienes o contratos a fondos de inversión administrados por la Administradora o por sociedades relacionadas a ella, siempre que se dé cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 23 de la Ley y a lo dispuesto por la Norma de Carácter General N°376 de la CMF, o cualquier otra norma que la sustituya o reemplace.

Liquidez

El Fondo tendrá como política que, a lo menos, un uno por ciento (1%) de sus activos sean activos de alta liquidez o bien, contará con una o más líneas de crédito por un monto disponible equivalente a dicho porcentaje. La liquidez que mantenga el Fondo tendrá como finalidad solventar gastos, aprovechar oportunidades de inversión, pagar la remuneración de la Administradora y cumplir con sus obligaciones por las operaciones del Fondo, como el pago de las disminuciones de capital, distribución de beneficios, entre otros.

Para los efectos de esta Sección, se entenderán como activos de alta liquidez, además de las cantidades que se mantenga en caja y bancos, aquellos instrumentos de deuda con vencimientos inferiores a un año y cuotas de fondos mutuos tanto nacionales como extranjeros, que contemplen periodos de rescates no superiores a diez (10) días hábiles bursátiles.

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA MX

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2021

NOTA 4 – POLITICA DE INVERSION DEL FONDO (CONTINUACIÓN)

Política de inversiones (continuación)

Endeudamiento

Con el objeto de complementar la liquidez del Fondo, asumir el pago de sus obligaciones con terceros, incluido la Administradora, cumplir con los compromisos de inversión que hubiere asumido, o de distribuir o repartir dividendos a los Aportantes, la Administradora podrá obtener endeudamiento de corto, mediano y largo plazo por cuenta del Fondo mediante la contratación de créditos o cualquier otro tipo de financiamiento, hasta por una cantidad equivalente al treinta por ciento (30%) del activo del Fondo, más el monto al que equivalgan las Promesas de Suscripción de cuotas del Fondo que se hayan firmado y que estén pendientes de pago a la fecha en que se incurra en tal endeudamiento. Para efectos de lo anterior, se entenderá por pasivo de corto plazo aquellos que venzan en un plazo inferior o igual a un año; por pasivos de mediano plazo, aquellos que venzan en un plazo superior a un año pero que no excedan de los dos años; y por pasivos de largo plazo aquellos que excedan los dos años.

Sin embargo, el Fondo podrá contratar créditos hasta por un monto de una vez su patrimonio y por un plazo máximo de cinco (5) años, bajo las siguientes circunstancias: a) para financiar la adquisición de activos de las sociedades en que invierta y, b) para pagar las disminuciones de capital de la Sección 14 siguiente sin tener que recurrir a liquidar activos.

Para el cálculo de este límite no se considerará la deuda de las sociedades o entidades en que participe el Fondo, a menos que hayan sido caucionadas por éste y en dicho caso, hasta el monto máximo de dicha caución. El Fondo podrá adquirir activos con pago a plazo y podrá utilizar como fuentes de financiamiento créditos otorgados por instituciones financieras, nacionales o internacionales, y cualquier otra fuente de financiamiento de corto, mediano o largo plazo.

El Fondo también podrá endeudarse emitiendo bonos regulados por el Título XVI de la Ley N°18.045, los cuales podrán ser colocados en bolsas nacionales o extranjeras. Los eventuales gravámenes y prohibiciones que afecten los activos del Fondo, en los términos indicados en el artículo 66 de la Ley, no podrán exceder del 100% (cien por ciento) del activo total del Fondo.

La Administradora velará porque el saldo insoluto de cada préstamo obtenido por el Fideicomiso y/o por los Vehículos de Inversión no exceda, al momento en que se otorgue el préstamo, del 65% del valor de los bienes inmuebles que sirvan de respaldo o fuente de pago de dicho préstamo, según sea determinado conforme a las reglas indicadas en el Fideicomiso, más las adiciones de valor que reflejen las inversiones de capital realizadas a estos inmuebles con posterioridad a la fecha de valorización más el valor presente del 85% de todas las sumas correspondientes al IVA aplicado a las rentas de arrendamiento de dichos inmuebles, descontados a la tasa anual indicada en el Fideicomiso.

Cualquier deuda relacionada, es decir deuda en la que incurran los Vehículos de Inversión conforme a un préstamo o financiamiento otorgado por el Fideicomiso o cualquier entidad constituida por el Fondo para la inversión en el Fideicomiso a dichos Vehículos de Inversión, con cargo al patrimonio del Fideicomiso, no será considerada para el cálculo de este límite.

Asimismo, para efectos de calcular este límite, no serán consideradas como endeudamiento cualesquier (1) garantías por ciertos incumplimientos (non-recourse carve-out guarantee) otorgadas por el Fideicomiso o por cualquier Vehículo de Inversión; (2) cualesquier líneas de crédito que hayan sido contratadas por el Fideicomiso y/o por los Vehículos de Inversión, y que no hayan sido utilizadas por el respectivo beneficiario de la línea; y (3) líneas de crédito que hayan sido contratadas por el Fideicomiso y/o los Vehículos de Inversión y que estén respaldadas por derechos de recuperación del IVA relacionado con cualquier Inversión.

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA MX

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2021

NOTA 5 – ADMINISTRACION DE RIESGOS

5.1 Gestión de Riesgo Financiero

5.1.1 Políticas y Procedimientos de Gestión de Riesgos

En cumplimiento a la Circular N° 1869 de la Comisión para el Mercado Financiero (CMF). La Administradora General de Fondos SURA S.A mantiene una serie de políticas y procedimientos que abordan entre otras materias los siguientes aspectos de interés:

- Políticas y procedimientos de gestión de riesgos y control interno
- Identificación de Riesgos en las distintas áreas funcionales de la administración de fondos
- Aspectos organizacionales de la gestión de riesgos y control interno
- Programa de gestión de riesgos y control interno
- Estrategias de mitigación de los riesgos, como, asimismo, las funciones de control del Oficial de Cumplimiento.

Además de la identificación y control de los riesgos propios de la actividad de administración de fondos de terceros el proceso integral de gestión de riesgos de la Administradora considera criterios generales de administración de recursos de terceros información a los partícipes aportantes y clientes resolución de conflictos de interés y el manejo de información confidencial y de interés para el mercado.

Dentro de las principales políticas y procedimientos que forman parte de las estrategias establecidas para cubrir los aspectos de negocio indicados por las Circulares de la CMF N°1869 se destacan:

5.1.2 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 hacer seguimiento al cumplimiento de la política de inversiones del fondo establecida en el reglamento interno.

5.1.3 Valorización y precios de los instrumentos

Los instrumentos de deuda nacional se valorizan diariamente a mercado utilizando los servicios de un proveedor externo independiente y los instrumentos de capitalización nacional sus asignaciones se realizan a un mismo precio promedio ponderado para el caso de los instrumentos de emisores extranjeros se utiliza un proveedor externo.

5.1.4 Política de 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 con 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 Comisión para el Mercado Financiero.

De acuerdo con el artículo 19° del Reglamento Interno del Fondo los títulos representativos de las inversiones de los recursos del Fondo que sean valores de oferta pública susceptibles de ser custodiados serán mantenidos en custodia en Empresas de Depósito y Custodia de Valores. Dado que el Fondo no presenta inversiones en valores públicos, estos no se mantienen en custodia.

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA MX

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2021

NOTA 5 – ADMINISTRACION DE RIESGOS (CONTINUACION)

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

5.2.1 Características del fondo

El Fondo ha sido organizado y constituido conforme a las disposiciones de la Ley N° 20.712 las instrucciones obligatorias impartidas por la Comisión para el Mercado Financiero (CMF).

5.2.2 Misión del Fondo

El objetivo principal del Fondo es invertir en el Fideicomiso, a través de sociedades, fondos de inversión o fideicomisos, que se constituyan especialmente para tales efectos tanto en Chile como en el extranjero. El Fideicomiso a su vez, tendrá por objeto principal invertir, directa o indirectamente a través de sus Vehículos de Inversión, en Proyectos Inmobiliarios en México.

5.2.3 Riesgos mantenidos en este tipo de Fondo

De acuerdo con 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. El fondo cuenta con un Comité de Vigilancia que revisa los activos en los que se invierte, en cumplimiento con el Reglamento Interno del fondo.

b) Riesgo de mercado

Es el riesgo de enfrentar pérdidas producto de movimientos adversos de los niveles de las variables de mercado El principal riesgo de mercado al cual está expuesto este Fondo es a la fluctuación de precios de los activos subyacentes, los cuales son principalmente activos de deuda. El Fondo toma riesgo precio asociado al precio de las operaciones de crédito e instrumentos públicos que tengan por objeto la inversión en instrumentos de deuda privada, en tanto se encuentran expuestas a posibles variaciones en sus precios de comercialización.

Al 31 de marzo de 2021, la valorización de los activos del fondo es la siguiente:

Descripción	Rubro	31/03/2021	
		Valor Mercado M\$ USD	% Total Activo
Cuenta Corriente Banco de Chile	Efectivo y equivalentes al efectivo	325	46,43%
Activos Industriales MX SpA	Inversiones Valorizadas por el método de la participación	375	53,57%
	Total Activos	700	100,00%

Riesgo tasa de interés

El riesgo de tasa de interés surge como consecuencia de fluctuaciones en los niveles vigentes de tasas de interés del mercado sobre el valor razonable de los activos en cartera.

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA MX

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2021

NOTA 5 – ADMINISTRACION DE RIESGO (CONTINUACION)

5.2.3 Riesgos mantenidos en este tipo de Fondo (continuación)

b) Riesgo de mercado (continuación)

Análisis de Sensibilidad

La sensibilización de la cartera se realiza mediante la herramienta VaR (Value at Risk) Histórico, la cual determina la pérdida máxima esperada a la que puede estar expuesto el portafolio según la historia de las rentabilidades del Fondo y un determinado intervalo de confianza (el VaR es el percentil 5% de la serie de retornos). Anteriormente en las notas de riesgos se presentaba el VaR paramétrico el cual según la volatilidad histórica amplificada por el factor de la distribución normal (1,64) indica la pérdida máxima esperada, esta metodología sobreestima el riesgo debido a que asume una distribución normal de los retornos.

Para este fondo no es posible realizar aún el cálculo del VaR Histórico debido a que el fondo está iniciando operaciones y aún no cuenta una cantidad de valores cuota suficientes para realizar la métrica.

Riesgo cambiario

Los saldos disponibles del fondo serán mantenidos principalmente en moneda Dólar, misma moneda en la que estarán denominados principalmente los instrumentos en los que invierta el Fondo. Al 31 de marzo de 2021, la distribución de las monedas de origen de los instrumentos en que invierte el Fondo es la siguiente:

Moneda	Distribución (%) del Activo
Dólar	100%
Peso Chileno	0%

c) Riesgo de Liquidez

Corresponde a las potenciales pérdidas que el Fondo pueda enfrentar en caso de una estrechez de liquidez en los mercados financieros. Esta estrechez puede ocurrir ya sea por una disminución de fondos disponibles que impactan negativamente la capacidad de fondeo o por una disminución de los montos transados de los instrumentos que el fondo posee en sus activos (bonos, depósitos bancarios, etc.) o de los instrumentos derivados.

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.

En las siguientes tablas se presentan los vencimientos contractuales de los pasivos financieros dentro de las agrupaciones de vencimientos relevantes.

Perfil de flujos de pasivos (en M\$ USD)	< 10 días	10 a 30 días	30 a 360 días	> 360 días
Al 31 de marzo de 2021				
Remuneraciones sociedad administradora	-	-	-	-
Cuentas y documentos por pagar por operaciones	-	-	2	-

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA MX

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2021

NOTA 5 – ADMINISTRACION DE RIESGO (CONTINUACION)

5.2.3 Riesgos mantenidos en este tipo de Fondo (continuación)

d) Gestión de Riesgo de Capital

Actualmente, el Fondo se encuentra en período de comercialización por lo que el patrimonio del fondo puede variar, al recibir durante este período suscripciones de cuotas por los aportantes, los cuales están conformando el patrimonio.

5.3 Estimación del valor razonable

Los instrumentos de deuda se valorizan utilizando la tasa TIR de mercado aplicable para descontar todos los flujos del instrumento respectivo. La matemática de valorización de instrumentos de deuda incorporados en los sistemas de la Administradora corresponde a la utilizada por la Bolsa de Comercio de Santiago o Bloomberg según corresponda.

Las tasas de mercado son actualizadas diariamente utilizando los servicios del proveedor independiente (Riskamerica) metodología empleada por toda la industria en conformidad a la normativa vigente.

Los precios de los instrumentos de Renta Variable nacional son valorizados con modelos de flujo de caja descontados los que incorporan el resultado de las tasaciones establecidas por la norma.

El modelo de valorización del proveedor externo toma en consideración lo siguiente:

1. El precio observado en el mercado de los instrumentos financieros ya sea derivado a partir de observaciones u obtenido a través de modelaciones.
2. El riesgo de crédito presentado por el emisor de un instrumento de deuda.
3. Las condiciones de liquidez y profundidad de los mercados correspondientes.

De acuerdo con lo anterior, la Administradora clasifica los instrumentos financieros que posee en cartera en los siguientes niveles:

- **Nivel 1:** Precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos para activos o pasivos idénticos a los que la entidad puede acceder en la fecha de la medición.
- **Nivel 2:** Datos de entrada distintos de los precios cotizados incluidos en el Nivel 1 que son observables para los activos o pasivos. directa o indirectamente. Para instrumentos en este nivel la valorización se realiza a partir de parámetro observados en el mercado; precios cotizados para instrumentos similares en mercados activos.
- **Nivel 3:** Datos de entrada no observables para el activo o pasivo. Este nivel también incluye instrumentos que son valorizados en base a precios cotizados para activos similares, donde se requiere ajustes o supuestos para reflejar las diferencias entre ellos.

Al cierre de los presentes estados financieros el Fondo no mantiene activos financieros a valor razonable con efecto en resultados clasificados en alguno de los tres niveles mencionados.

5.4 Valor razonable de activos y pasivos financieros a costo amortizado

Al cierre de los presentes estados financieros el Fondo no mantiene activos y pasivos financieros a costo amortizado que presentar a valor razonable.

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA MX

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2021

NOTA 6 – JUICIOS Y ESTIMACIONES CONTABLES CRITICAS

6.1 Estimaciones contables críticas

- a) El Fondo no mantiene instrumentos financieros derivados.
- b) El Fondo mantiene inversiones que no son cotizadas en mercados activos, tales como acciones de tres sociedades filiales orientadas al giro inmobiliario.

Los valores razonables 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 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 2021 el Fondo no se 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 2021, el Fondo no posee activos financieros a valor razonable con efecto en resultados.

NOTA 9 – ACTIVOS FINANCIEROS A COSTO AMORTIZADO

Al 31 de marzo de 2021 el Fondo no mantiene activos financieros a costo amortizado.

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA MX

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2021

NOTA 10 – INVERSIONES VALORIZADAS POR EL METODO DE LA PARTICIPACION

a) Composición del rubro:

31/03/2021																
RUT	Sociedad	Moneda funcional	País origen	Porcen. Particip	Activos corrientes M\$ USD	Activos no corrientes M\$ USD	Total Activos M\$ USD	Pasivos corrientes M\$ USD	Pasivos no corrientes M\$ USD	Total Pasivo M\$ USD	Total Patrimonio M\$ USD	Total Ingresos M\$ USD	Total Gastos M\$ USD	Otros resultados integrales M\$ USD	Total Resultados Integrales M\$ USD	Valor cot. bursátil
77.307.525-6	Activos Industriales MX SpA	Dólares americanos	Chile	100%	375	-	375	-	-	-	375	-	-	-	-	-
Total					375	-	375	-	-	-	375	-	-	-	-	-

b) Movimiento del ejercicio fue el siguiente:

31/03/2021									
RUT	Sociedad	Saldo de inicio M\$ USD	Participación en resultados M\$ USD	Participación en otros resultados integrales M\$ USD	Resultados no realizados M\$ USD	Adiciones M\$ USD	Dividendos provisorios M\$ USD	Otros movimientos M\$ USD	Saldo de cierre M\$ USD
77.307.525-6	Activos Industriales MX SpA	-	-	-	-	375	-	-	375
Total		-	-	-	-	375	-	-	375

c) Plusvalías incluidas en el valor de la inversión

Al 31 de marzo de 2021, el Fondo no incluye plusvalía en el valor de la inversión.

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA MX

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2021

NOTA 11 – PROPIEDADES DE INVERSION

Al 31 de marzo de 2021, 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

Al 31 de marzo de 2021, el Fondo no posee cuentas y documentos por cobrar por operaciones.

b) Cuentas y documentos por pagar por operaciones

La composición de este rubro es la siguiente:

Cuentas y documentos por pagar por operaciones	31/03/2021 M\$ USD
Comité de Vigilancia	2
Provisión auditoría	1
Total	3

No existen diferencias significativas entre el valor libro y el valor razonable de las cuentas y documentos por pagar por operaciones, dado que los saldos vencen a corto plazo. El valor libro está denominado en pesos chilenos.

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

Al 31 de marzo de 2021, el Fondo no posee pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultados.

NOTA 14 – PRÉSTAMOS

Al 31 de marzo de 2021, el Fondo no posee préstamos.

NOTA 15 – OTROS PASIVOS FINANCIEROS

Al 31 de marzo de 2021, el fondo no posee otros pasivos financieros.

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

Al 31 de marzo de 2021, el Fondo no posee otros documentos y cuentas por cobrar y por pagar.

NOTA 17 – INGRESOS ANTICIPADOS

Al 31 de marzo de 2021, el Fondo no posee ingresos anticipados.

NOTA 18 – OTROS ACTIVOS Y OTROS PASIVOS

Al 31 de marzo de 2021, el Fondo no posee otros activos y otros pasivos.

NOTA 19 – INTERESES Y REAJUSTES

Al 31 de marzo de 2021, el Fondo no posee intereses y reajustes.

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA MX

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2021

NOTA 20 – INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS AFECTOS A CONTABILIDAD DE COBERTURA

Al 31 de marzo de 2021, el Fondo no posee instrumentos financieros derivados afectos a contabilidad de cobertura.

NOTA 21 – EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO

Efectivo y equivalentes al efectivo	31/03/2021 M\$ USD
Efectivo	325
Total	325

Conciliación del efectivo y equivalentes al efectivo	31/03/2021 M\$ USD
Saldo Inicial de Efectivo y Efectivo Equivalente	-
Aumento (disminución) neto de efectivo y efectivo equivalente	325
Saldo efectivo y equivalentes al efectivo – Estado de Flujo de efectivo	325

NOTA 22 – CUOTAS EMITIDAS

El Fondo al 31 de marzo de 2021, ha emitido 7.000.- cuotas (suscritas y pagadas) de serie única a un valor unitario de USD\$ 99,6460.

a) El detalle de las emisiones es el siguiente:

31/03/2021	Cuotas	Valor cuota \$	Total M\$
Saldo final	7.000	\$ 99,6460	698
Total	7.000		698

Al 31/03/2021	Cuotas	Valor cuota \$	Total M\$
Emisión Nro. 1, 05/02/2021	7.000	\$ 100,0000	700
Total	7.000		700

b) El detalle de las cuotas vigentes es el siguiente:

31/03/2021	Comprometidas	Suscritas	Pagadas	Total
Saldo final	-	7.000	7.000	7.000
Total	-	7.000	7.000	7.000

c) Los movimientos relevantes de cuotas son los siguientes:

31/03/2021	Comprometidas	Suscritas	Pagadas	Total
Saldo inicio	-	-	-	-
Emisiones el período	-	7.000	7.000	7.000
Transferencias	-	-	-	-
Disminuciones	-	-	-	-
Total	-	7.000	7.000	7.000

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA MX

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2021

NOTA 23 – REPARTO DE BENEFICIOS A LOS APORTANTES

Entre el 05 de febrero de 2021 y el 31 de marzo de 2021, el Fondo no ha realizado reparto de beneficios a sus aportantes.

NOTA 24 – RENTABILIDAD DEL FONDO

La rentabilidad obtenida por el Fondo (valor cuota) es la siguiente:

Serie única	
Tipo rentabilidad	Rentabilidad acumulada
	Período actual
Nominal (%)	(0,3540)
Real (%)	(0,5975)

La rentabilidad del período actual corresponde a la variación del valor cuota entre el 31 de marzo de 2021 y el 05 de febrero de 2021 (fecha inicio operación del Fondo).

NOTA 25 – VALOR ECONOMICO DE LA CUOTA

Al 31 de marzo de 2021, 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 CMF.

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

Al 31 de marzo de 2021, el Fondo no mantiene inversiones acumuladas en acciones o en cuotas de fondos de inversión.

NOTA 27 – EXCESOS DE INVERSION

Al 31 de marzo de 2021, el Fondo no mantiene inversiones que se encuentren excedidas de los límites establecidos en la Ley N° 20.712 y/o en el reglamento interno del Fondo.

NOTA 28 – GRAVAMENES Y PROHIBICIONES

Al 31 de marzo de 2021, 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.

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

De acuerdo con el artículo 19° del Reglamento Interno del Fondo los títulos representativos de las inversiones de los recursos del Fondo que sean valores de oferta pública susceptibles de ser custodiados serán mantenidos en custodia en Empresas de Depósito y Custodia de Valores. Dado que el Fondo no presenta inversiones en valores públicos, estos no se mantienen en custodia. Al 31 de marzo de 2021, el Fondo no mantiene custodia de valores en su cartera de inversión.

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA MX

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2021

NOTA 30 – PARTES RELACIONADAS

a) Remuneración por administración

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

De acuerdo con el Reglamento Interno del Fondo, la Administradora recibirá una remuneración fija mensual según se indica a continuación:

Serie	Remuneración Fija Mensual
A	Durante los 48 meses siguientes al primer pago de una o más Cuotas del Fondo, la Remuneración Fija Mensual, IVA incluido, ascenderá a un doceavo del cero coma dos por ciento (0,2%) del Capital Comprometido del Fondo. A partir del mes siguiente a aquel en que se cumpla el plazo de 48 meses antes señalado, la Remuneración Fija Mensual IVA incluido, ascenderá a un doceavo de cero coma dos por ciento (0,2%) del patrimonio del Fondo.
B	Durante los 48 meses siguientes al primer pago de una o más cuotas del Fondo, la Remuneración Fija Mensual, exenta de IVA, ascenderá a un doceavo del cero coma ciento sesenta y dos por ciento (0,162%) del Capital Comprometido del Fondo. A partir del mes siguiente a aquel en que se cumpla el plazo de 48 meses antes señalado, la Remuneración Fija Mensual exenta de IVA, ascenderá a un doceavo de cero coma ciento sesenta y dos por ciento (0,162%) del patrimonio del Fondo.
C	Sin Remuneración

a) Remuneración Fija mensual:

La Remuneración Fija Mensual se devengará o hará exigible el último día de cada mes, y se calculará en base a lo indicado en el cuadro anterior. La Remuneración Fija Mensual se pagará a más tardar el último día del mes siguiente a aquel en que se devengue. La primera Remuneración Fija Mensual se devengará o hará exigible el último día hábil del mes en que se hubiere efectuado el primer pago y suscripción de una o más cuotas del Fondo.

La Administradora llevará un registro completo de la Remuneración Fija Mensual aplicada en cada periodo, el cual deberá estar a disposición de los Aportantes que deseen consultarlo en las oficinas de la Administradora. La información de ese registro poseerá una antigüedad máxima de noventa días.

La Remuneración Fija Mensual a que tiene derecho la Administradora no comprende cualquier remuneración y/o honorarios referidos a la administración del Fideicomiso y/o de los Vehículos de Inversión, a que tengan derecho Personas Relacionadas a la Administradora por los servicios que presten éstos. Sin perjuicio de que dicha remuneración y honorarios serán pactados en condiciones de mercado, la suma entre: (i) la Remuneración Fija Mensual a que tiene derecho la Administradora y (ii) la comisión de administración pactada en el Fideicomiso y/o en los Vehículos de Inversión, no superará anualmente el 1,25% IVA incluido para la serie A, y el 1,212% para la serie B, calculado sobre: (a) el Capital Comprometido del Fondo (conforme dicho término se define en esta sección 6.1) durante los 48 meses siguientes al primer pago de una o más cuotas del Fondo, o (b) el valor total de los activos del Fondo, a partir del mes siguiente a aquel en que se cumplan los 48 meses antes referidos. Dicho límite no aplicará respecto de la posible comisión variable o derecho a percibir utilidades establecida en el Fideicomiso a favor de cualquier Persona Relacionada a la Administradora.

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA MX

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2021

NOTA 30 – PARTES RELACIONADAS (CONTINUACIÓN)

a) Remuneración por administración (continuación)

a) Remuneración Fija mensual:

En todo caso la remuneración y honorarios a que tengan derecho Personas Relacionadas a la Administradora por los servicios que presten al Fideicomiso y/o a los Vehículos de Inversión no son gastos del Fondo.

b) Impuesto al Valor Agregado (IVA)

Para los efectos de lo dispuesto en el Oficio Circular N°335 emitido por la CMF, con fecha 10 de marzo de 2006, se deja constancia que la tasa del IVA vigente a la fecha de constitución del Fondo corresponde a un diecinueve por ciento (19%). En caso de modificarse la tasa del IVA antes señalada, las comisiones a que se refiere el presente artículo se actualizarán según la variación que experimente el IVA, a contar de la fecha de entrada en vigencia de la modificación respectiva.

La actualización de la Remuneración Fija Mensual de acuerdo con lo establecido en este literal (b), será informada a los Aportantes del Fondo en el reporte trimestral indicado en la Sección 11.1 del Reglamento Interno.

Remuneración por pagar a la sociedad administradora

Dado que al 31 de marzo las cuotas que posee el Fondo corresponden a la serie C, éste no tiene remuneración por pagar a la Administradora.

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

Al 31 de marzo de 2021, la Administradora, partes relacionadas y otros relacionados no poseen cuotas del Fondo.

c) Transacciones con personas relacionadas

El Fondo al 31 de marzo de no posee transacciones con partes relacionadas.

NOTA 31 – GARANTIA CONSTITUIDA POR LA SOCIEDAD ADMINISTRADORA EN BENEFICIO DEL FONDO (Artículo 12° Ley N° 20.712 – Artículo 13 Ley N° 20.712)

El detalle de la garantía constituida por la Administradora, en beneficio del Fondo, conforme a las disposiciones contenidas en el Artículo 12° y 13° de la Ley N° 20.712 de 2014 es el siguiente:

Naturaleza	Emisor	Representante de los Beneficiarios	Monto UF	Vigencia (Desde - Hasta)
Póliza de Seguro de Garantía N°221100388	Cía. de Seguros de Crédito Continental S.A.	Banco Santander	10.000	10/01/2021 - 10/01/2022

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA MX

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2021

NOTA 32 – OTROS GASTOS DE OPERACIÓN, COMISION DE ADMINISTRACION Y COMITE VIGILANCIA

Tipo de gasto	Monto del trimestre M\$	Monto acumulado ejercicio actual M\$
Comité vigilancia	2	2
Subtotal	2	2
Otros gastos de operación:		
Gastos legales	-	-
Auditoría y otros gastos operacionales	1	1
Subtotal	1	1
Total	3	3
% sobre el activo del fondo	0,43%	0,43%

NOTA 33 – INFORMACION ESTADISTICA

La información estadística del Fondo al último día de cada mes del período terminado al 31 de marzo de 2021, como sigue:

2021		Serie C			
Mes	Fecha	Valor libro cuota \$	Patrimonio M\$	Nro. Aportantes	Valor mercado cuota \$
Febrero	28/02/2021	99,8787	699	1	No presenta
Marzo	31/03/2021	99,6460	698	1	No presenta

El número de aportantes se compone por Sura Asset Management Chile S.A.

Al 31 de marzo de 2021, las series A y B no presentan cuotas.

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA MX

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2021

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

a) Información de subsidiarias o filiales

El Fondo posee el control directo en las siguientes sociedades:

SOCIEDAD # 1	
Al 31 de marzo de 2021	
Sociedad	: Activos Industriales MX SpA
RUT	: 77.307.525-6
País	: Chile
Moneda funcional	: Pesos chilenos

31/03/2021														
Nro. de Sociedad	Relación con el Fondo	Participación del Fondo	Participación con derecho a voto	Activos corrientes M\$	Activos no corrientes M\$	Total Activos M\$	Pasivos corrientes M\$	Pasivos no corrientes M\$	Total Pasivos M\$	Total Patrimonio M\$	Total Ingresos M\$	Total Gastos M\$	Otros resultados integrales M\$	Resultado del ejercicio M\$
# 1	Filial	100%	100%	375	-	375	-	-	-	375	-	-	-	-
Total				375	-	375	-	-	-	375	-	-	-	-

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA MX

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2021

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

b) Gravámenes y prohibiciones

b.1) Del Fondo

Al 31 de marzo de 2021, no existen gravámenes y prohibiciones del Fondo.

b.2) De la sociedad filial Activos Industriales MX SpA

Al 31 de marzo de 2021, no existen gravámenes y prohibiciones de la sociedad filial.

c) Juicios y contingencias de las sociedades filiales y del Fondo.

Al 31 de marzo de 2021 no existen juicios ni contingencias que informar de la sociedad filial y del Fondo.

d) Operaciones discontinuadas en las sociedades filiales.

Al 31 de marzo de 2021 no existen operaciones discontinuadas que informar de la sociedad filial y del Fondo.

NOTA 35 – OPERACIONES DISCONTINUADAS

Al 31 de marzo de 2021, no existen operaciones discontinuadas ni cualquier otra situación que se enmarque en lo indicado en IFRS 5 “Activos no corrientes mantenidos para la venta y operaciones discontinuadas” que deban ser reveladas.

NOTA 36 – SANCIONES

Al 31 de marzo de 2021, la Administradora, sus directores y ejecutivos no han sido objeto de sanciones por parte de algún organismo fiscalizador.

NOTA 37 – INFORMACION POR SEGMENTOS

El Fondo está orientado a la inversión en el Fideicomiso, a través de sociedades, fondos de inversión o fideicomisos y estos, a su vez, tendrán como objetivo principal invertir directa o indirectamente a través de sus vehículos de inversión en proyectos inmobiliarios en México.

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.

NOTA 38 – CONTINGENCIAS Y COMPROMISOS

Al 31 de marzo de 2021, no existen contingencias y compromisos que presentar.

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA MX

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2021

NOTA 39 – HECHOS RELEVANTES

Con fecha 05 de febrero de 2021, se realizó el primer llamado de capital del Fondo, por 7.000 cuotas de la serie C, a USD 100 cada una, equivalente a USD 700.000.

Con fecha 15 de febrero de 2021, el Fondo capitalizó su sociedad filial, Activos Industriales MX SpA, por USD 375.000 y el 16 de febrero de 2021 por USD 100, equivalente a 375.100 acciones en total.

De acuerdo con la escritura de constitución de la sociedad, su capital social es de USD 1.000.000 equivalente a 1.000.000 de acciones, quedando así, al 31 de marzo de 2021 624.900 acciones, equivalentes a USD 624.900 pendientes de enterar por parte del Fondo, quien es dueño en un 100% de la sociedad.

A la fecha de emisión de los presentes Estados Financieros no existen otros hechos relevantes que revelar.

NOTA 40 – HECHOS POSTERIORES

Con fecha 13 de abril de 2021 se realizó un segundo llamado de capital al Fondo por USD 300.000, equivalente a 3.010 cuotas.

Con fecha 14 de abril de 2021, se le realizó una segunda capitalización desde el Fondo a su sociedad filial por USD 300.000, equivalente a 300.000 acciones.

Con fecha 15 de abril de 2021, se realizó un tercer llamado de capital al Fondo por USD 3.780.000, equivalente a 37.934 cuotas.

Con fecha 16 de abril de 2021, se le realizó una tercera capitalización desde el Fondo a su sociedad filial por USD 324.900, equivalente a 324.900 acciones, completando así el 1.000.000 de acciones suscritas al momento de la constitución.

A la fecha de emisión de los presentes estados financieros, no han ocurrido otros hechos que pudiesen afectar en forma significativa los saldos o la interpretación de estos.

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA

Estados Complementarios a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2021

ANEXO 1

A) RESUMEN DE LA CARTERA DE INVERSIONES

RESUMEN DE LA CARTERA DE INVERSIONES Al 31 de marzo de 2021			
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	-	-	-
Bienes raíces	-	-	-
Proyectos en desarrollo	-	-	-
Deuda de operaciones de leasing	-	-	-
Acciones de sociedades anónimas inmobiliarias y concesionarias	375	-	53,5714%
Otras inversiones	-	-	-
Total	375	-	53,5714%

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA

Estados Complementarios a los Estados Financieros

Por el periodo comprendido entre el 05 de febrero de 2021 y el 31 de marzo de 2021

ANEXO 1 (CONTINUACION)

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 RESULTADOS DEVENGADOS Y REALIZADOS	
Descripción	Del: 05/02/2021 Al: 31/03/2021 M\$
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	-
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	-
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	-
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	(3)
Gastos financieros	-
Comisión de la sociedad administradora	-
Remuneración del comité de vigilancia	(2)
Gastos operacionales de cargo del fondo	(1)
Otros gastos	-
Diferencias de cambio	-
RESULTADO NETO DEL EJERCICIO	(3)

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA

Estados Complementarios a los Estados Financieros

Por el periodo comprendido entre el 05 de febrero de 2021 y el 31 de marzo de 2021

ANEXO 1 (CONTINUACION)

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: 05/02/2021 Al: 31/03/2021 M\$
BENEFICIO NETO PERCIBIDO EN EL EJERCICIO	(3)
Utilidad (pérdida) neta realizada de inversiones	-
Pérdida no realizada de inversiones (menos)	-
Gastos del ejercicio (menos)	(3)
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	(3)