

Estados Financieros

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA

Santiago, Chile

30 de septiembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019

*y por los periodos de nueve meses terminados al 30 de septiembre
2020 y 2019*

Estados Financieros

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA

30 de septiembre de 2020

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

30 de septiembre de 2020

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA

Estados de Situación Financiera Clasificados

Al 30 de septiembre de 2020 y al 31 de diciembre de 2019

(Expresado en miles de pesos)

ACTIVOS	Nota	30/09/2020 M\$	31/12/2019 M\$
<u>Activo Corriente</u>			
Efectivo y equivalentes al efectivo	21	589.478	950.518
Activos financieros a valor razonable con efecto en resultados		-	-
Activos financieros a valor razonable con efecto en resultados integrales		-	-
Activos financieros a valor razonable con efecto en resultados entregados en garantía		-	-
Activos financieros a costo amortizado	9	710.282	664.754
Cuentas y documentos por cobrar por operaciones		-	-
Otros documentos y cuentas por cobrar		-	-
Otros activos	18	62	-
Total activo corriente		1.299.822	1.615.272
<u>Activo no corriente</u>			
Activos financieros a valor razonable con efecto en resultados		-	-
Activos financieros a valor razonable con efecto en resultados integrales		-	-
Activos financieros a costo amortizado	9	23.470.862	23.441.318
Cuentas y documentos por cobrar por operaciones		-	-
Otros documentos y cuentas por cobrar		-	-
Inversiones valorizadas por el método de la participación	10	13.423.210	12.413.613
Propiedades de inversión		-	-
Otros activos		-	-
Total activo no corriente		36.894.072	35.854.931
TOTAL ACTIVOS		38.193.894	37.470.203

PASIVOS Y PATRIMONIO	Nota	30/09/2020 M\$	31/12/2019 M\$
<u>Pasivo corriente</u>			
Pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultados		-	-
Préstamos		-	-
Otros pasivos financieros	15	578.234	-
Cuentas y documentos por pagar por operaciones	12	7.388	1.369
Remuneraciones sociedad administradora	30	28.469	28.074
Otros documentos y cuentas por pagar		-	-
Ingresos anticipados		-	-
Otros pasivos	18	59.211	1.656.959
Total pasivo corriente		673.302	1.686.402
<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	24.191.612	24.191.612
Otras Reservas		-	-
Resultados acumulados		16.360.189	8.174.455
Resultado del ejercicio		1.736.790	8.756.693
Dividendos provisorios	23	(4.767.999)	(5.338.959)
Total patrimonio neto	22	37.520.592	35.783.801
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO		38.193.894	37.470.203

Las notas adjuntas números 1 al 41 forman parte integral de estos estados financieros

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA

Estados de Resultados Integrales

Por los ejercicios terminados al 30 de septiembre de 2020 y 30 de septiembre de 2019

(Expresado en miles de pesos)

ESTADO DE RESULTADOS POR NATURALEZA	Nota	De 01/01/2020 al 30/09/2020 M\$	De 01/01/2019 al 30/09/2019 M\$
<u>Ingresos/pérdidas de la operación</u>			
Intereses y reajustes	19	447.992	730.374
Ingresos por dividendos		-	-
Diferencias de cambio netas sobre activos financieros a costo amortizado	9	340.145	422.075
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	7	4.195	1.805
Resultado en venta de instrumentos financieros		-	-
Resultados por venta de inmuebles		-	-
Ingresos por arriendo de bienes raíces		-	-
Variaciones en valor razonable de propiedades de inversión		-	-
Resultado en inversiones valorizadas por el método de la participación	10	1.218.701	796.390
Otros		-	-
Total ingresos/pérdidas netas de la operación		2.011.033	1.950.644
<u>Gastos</u>			
Depreciaciones		-	-
Remuneración del comité de vigilancia	32	(3.219)	(3.750)
Comisión de administración	32	(255.412)	(247.909)
Honorarios por custodia y administración		-	-
Costos de transacción		-	-
Otros gastos de operación	32	(15.612)	(3.553)
Total gastos de operación		(274.243)	(255.212)
Utilidad (pérdida) de la operación		1.736.790	1.695.432
Costos financieros		-	-
Utilidad (pérdida) antes de impuesto		1.736.790	1.695.432
Impuesto a las ganancias por inversiones en el exterior		-	-
RESULTADO DEL EJERCICIO		1.736.790	1.695.432
<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		1.736.790	1.695.432

Las notas adjuntas números 1 al 41 forman parte integral de estos estados financieros

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA

Estados de Cambios en el Patrimonio Neto

Por los ejercicios terminados al 30 de septiembre de 2020 y 30 de septiembre de 2019

(Expresado en miles de pesos)

Período 2020	Nota	Aportes	Otras reservas					Resultados acumulados	Resultados Ejercicio	Dividendos Provisorios	Total M\$
			Cobertura de flujo de caja	Conversión	Inversiones valorizadas por el método de la participación	Otras	Total M\$				
Saldo inicio al 01/01/2020		24.191.612	-	-	-	-	-	8.174.455	8.756.693	(5.338.959)	35.783.801
Cambios contables		-	-	-	-	-	-	8.756.693	(8.756.693)	-	-
Subtotal		24.191.612	-	-	-	-	-	16.931.148	-	(5.338.959)	35.783.801
Aportes		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Repartos de patrimonio		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Repartos de dividendos	23	-	-	-	-	-	-	(570.959)	-	(1.086.000)	(1.656.959)
Resultados integrales del ejercicio:											
- Resultado del período		-	-	-	-	-	-	-	1.736.790	-	1.736.790
- Otros resultados integrales		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros movimientos	18	-	-	-	-	-	-	-	-	1.656.960	1.656.960
Saldo final al 30/09/2020	22	24.191.612	-	-	-	-	-	16.360.189	1.736.790	(4.767.999)	37.520.592

Período 2019	Nota	Aportes	Otras reservas					Resultados acumulados	Resultados Ejercicio	Dividendos Provisorios	Total M\$
			Cobertura de flujo de caja	Conversión	Inversiones valorizadas por el método de la participación	Otras	Total M\$				
Saldo inicio al 01/01/2019		24.191.612	-	-	-	-	-	3.619.940	4.996.515	(3.631.084)	29.176.983
Cambios contables		-	-	-	-	-	-	4.996.515	(4.996.515)	-	-
Subtotal		24.191.612	-	-	-	-	-	8.616.455	-	(3.631.084)	29.176.983
Aportes		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Repartos de patrimonio		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Repartos de dividendos	23	-	-	-	-	-	-	(442.000)	-	(1.002.000)	(1.444.000)
Resultados integrales del ejercicio:											
- Resultado del período		-	-	-	-	-	-	-	1.695.432	-	1.695.432
- Otros resultados integrales		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros movimientos	18	-	-	-	-	-	-	-	-	(33.897)	(33.897)
Saldo final al 30/09/2019	22	24.191.612	-	-	-	-	-	8.174.455	1.695.432	(4.666.981)	29.394.518

(1) Se ha efectuado una re-expresión del estado financiero al 30 de septiembre de 2019. Referirse a Nota 3 para más detalles.

Las notas adjuntas números 1 al 41 forman parte integral de estos estados financieros

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA

Estados de Flujos de Efectivo (método directo)

Por los ejercicios terminados al 30 de septiembre de 2020 y 30 de septiembre de 2019

(Expresado en miles de pesos)

ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO (MÉTODO DIRECTO)	Nota	De 01/01/2020 al 30/09/2020 M\$	De 01/01/2019 al 30/09/2019 M\$
<u>Flujos de Efectivo Originado por Actividades de la Operación</u>			
Cobro de arrendamientos de bienes raíces		-	-
Venta de inmuebles		-	-
Compra de activos financieros		-	-
Venta de activos financieros		-	-
Intereses, diferencias de cambio y reajustes recibidos	7	4.196	1.805
Liquidación de instrumentos financieros derivados		-	-
Dividendos recibidos		-	-
Cobranza de cuentas y documentos por cobrar		-	-
Pagos de cuentas y documentos por pagar		(266.255)	(306.283)
Otros gastos de operación pagados		-	-
Otros ingresos de operación percibidos	18	59.211	-
Flujo neto originado por actividades de la operación		(202.848)	(304.478)
<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	9.b	413.102	826.221
Liquidación de instrumentos financieros derivados		-	-
Dividendos recibidos	10	209.104	839.662
Cobranza de cuentas y documentos por cobrar		-	-
Pagos de cuentas y documentos por pagar		-	-
Otros egresos de inversión pagados		-	-
Otros ingresos de inversión percibidos	9.b	302.483	-
Flujo neto originado por actividades de inversión		924.689	1.665.883
<u>Flujos de Efectivo Originado por Actividades de Financiamiento</u>			
Obtención de préstamos		-	-
Pago de préstamos		-	-
Otros pasivos financieros obtenidos	15	574.078	-
Pagos de otros pasivos financieros		-	-
Aportes		-	-
Repartos de patrimonio		-	-
Repartos de dividendos	23	(1.656.959)	(1.444.000)
Otros		-	-
Flujo neto originado por actividades de financiamiento		(1.082.881)	(1.444.000)
Aumento (disminución) neto de efectivo y efectivo equivalente		(361.040)	(82.595)
Saldo Inicial de Efectivo y Efectivo Equivalente		950.518	84.148
Diferencias de Cambio Netas sobre Efectivo y Efectivo Equivalente		-	-
SALDO FINAL DE EFECTIVO Y EFECTIVO EQUIVALENTE	21	589.478	1.553

Las notas adjuntas números 1 al 41 forman parte integral de estos estados financieros

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA

Notas a los Estados Financieros

30 de septiembre de 2020

NOTA 1 – INFORMACION GENERAL

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

El objetivo del Fondo es invertir el patrimonio integrado por aportes de personas naturales y jurídicas (Aportantes) en los valores y bienes que señala la ley N° 20.712. Para esto el Fondo invertirá a través de sociedades anónimas cerradas, sociedades por acción o fondos de inversión públicos o privados en negocios inmobiliarios destinados preferentemente a la renta en Chile; cuyas propiedades estén ligadas a contratos de arriendo en los cuales la mayor parte de la rentabilidad está asociada a las rentas contratadas y no a la plusvalía de la propiedad.

Lo anterior, sin perjuicio de las inversiones que efectúe el Fondo por motivos de liquidez según las especificaciones de los Artículos N° 9 y 11 del Reglamento Interno 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 11 de julio de 2013, mediante Res. Ex N° 251, 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 06 de marzo de 2015 y que se encuentra vigente a la fecha de los presentes estados financieros.

A marzo de 2019 los cambios al reglamento interno no afectan la estrategia de inversión del fondo y son los que se indican a continuación:

- a. Se incluyó en la política de reparto de dividendos la posibilidad de cargar los excesos de dividendos provisorios a utilidades que no califican como beneficio neto percibidos, modificando el artículo 38 de la siguiente manera:

Artículo 38: El fondo distribuirá anualmente como dividendo, el equivalente al 100% del “Monto susceptible de Distribuir” calculado de conformidad con lo dispuesto en la Circular N° 1.756 de la superintendencia de valores y seguros, de fecha 4 de julio de 2003 y sus modificaciones, descontada la remuneración variable indicada en el Artículo 27 precedente.

No obstante, lo anterior, si el fondo tuviere pérdidas acumuladas, los beneficios se destinarán primeramente a absorberlas, de conformidad con la normativa aplicable.

Por otra parte, en el caso que hubiere pérdidas en el ejercicio, éstas serán absorbidas con utilidades retenidas, de haberlas.

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

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA

Notas a los Estados Financieros

30 de septiembre de 2020

NOTA 1 – INFORMACION GENERAL (CONTINUACION)

Administración del Fondo (continuación)

La sociedad Administradora podrá distribuir dividendos provisorios del fondo con cargo a los resultados del ejercicio correspondiente. En caso de que los dividendos provisorios excedan el monto de los beneficios susceptibles a ser distribuidos de ese ejercicio, los dividendos provisorios pagados en exceso deberán imputarse a beneficios netos percibidos de ejercicios anteriores o a utilidades que puedan no ser consideradas dentro de la definición de Beneficios Netos Percibidos.

- b. Se modifico el numeral 1 del artículo 69 del reglamento interno reemplazando la mención del 20% de los ingresos anuales del Fondo por los ingresos anuales de las sociedades controladas por el Fondo. Reemplazando en numeral 1 del artículo 69 por el siguiente:

“Artículo 69°:

(1) La administradora, sus directores o gerentes, y sus personas relacionadas no podrán adquirir, arrendar, o usufructuar directamente o a través de otras personas naturales o jurídicas, valores o bienes de propiedad del Fondo, ni enajenar o arrendar de los suyos a éste. Tampoco podrán dar en préstamo dinero u otorgar garantías al fondo y viceversa, ni contratar la construcción, renovación, remodelación y desarrollo de bienes raíces. Se exceptúan de esta prohibición las siguientes operaciones:

- a. Aquellas transacciones de valores de oferta pública realizadas en mercados formales que tengan alta liquidez, y
- b. Los contratos de arrendamiento o subarrendamiento, que celebren sociedades controladas por el fondo, con sociedades o personas relacionadas a la Administradora, sus directores o gerentes, siempre que previamente hayan sido aprobados por el Comité de Vigilancia, el que para adoptar una decisión al respecto deberá encargar un informe preparado por una empresa independiente de reconocido prestigio, que acredite que los valores cobrados como renta son aquellos que habitualmente prevalecen en el mercado para operaciones de similares características. Sin perjuicio de ello, el monto total anual de los contratos de arriendo o subarrendamiento que efectúen las sociedades controladas por el fondo con personas relacionadas a la Administradora, sus directores o gerentes, no podrá ser superior al 20% de los ingresos anuales consolidadas de las sociedades controladas por el Fondo y se deberá dar cuenta de las operaciones entre partes relacionadas en la Asamblea Ordinaria de Aportantes más próxima.”

El día 10 de agosto de 2020 la Administradora ha procedido a depositar el Reglamento Interno del Fondo de Inversión SURA Renta Inmobiliaria en el Registro Público del Reglamentos Internos que para estos efectos dispone la Comisión para el Mercado Financiero, en conformidad con la modificación acordada en Asamblea Extraordinaria de Aportantes, celebrada el día 27 de mayo de 2020.

Los cambios son los siguientes:

1. Se modificó el numeral I del artículo 27 del Reglamento Interno modificando el plazo de pago de la remuneración a la administradora de la siguiente forma:

“ARTÍCULO 27°: La Administradora percibirá por la administración del Fondo una remuneración fija mensual y una remuneración variable, según se indica a continuación. Dichas remuneraciones incluyen el Impuesto al Valor Agregado (IVA) correspondiente de conformidad con la Ley. La actualización de las remuneraciones a que se refiere el presente artículo en el punto III, será informada a los aportantes del Fondo mediante el envío de una comunicación escrita a su domicilio, dentro de los 5 días siguientes a su actualización.

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA

Notas a los Estados Financieros

30 de septiembre de 2020

NOTA 1 – INFORMACION GENERAL (CONTINUACION)

Administración del Fondo (continuación)

I) Remuneración Fija Mensual

La Administradora percibirá por la administración del Fondo y con cargo a éste, una remuneración fija mensual (la “Remuneración Fija Mensual”), que corresponderá a un monto de un doceavo del 1,19% del monto total de los aportes suscritos y pagados al último día del mes correspondiente y expresados en Unidades de Fomento conforme al valor que ésta tenga a la fecha de cada aporte.

La Remuneración Fija Mensual se devengará en forma mensual y se pagará mensualmente, por períodos vencidos, a más tardar el último día del mes siguiente al que se devengue.

La primera Remuneración Fija Mensual del Fondo se cobrará a partir del mes en que se efectúe la primera suscripción de Cuotas del Fondo proporcionalmente a los días del mes en operación, de conformidad con lo señalado en el primer párrafo de la presente sección.

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

II) Remuneración Variable ...”

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. Las modificaciones antes mencionadas comenzarán a regir a partir del décimo día hábil siguiente al depósito del Reglamento Interno en el Registro Público correspondiente, que para el efecto dispone la Comisión para el Mercado Financiero.

Al 30 de septiembre de 2020, el Fondo no ha sufrido más modificaciones en su reglamento interno.

Las cuotas del Fondo de inversión fueron inscritas en el Registro de Valores bajo el N° 385 de fecha 07 de agosto de 2013 y se cotizan en bolsa bajo el nemotécnico CFIRESURA1.

Los presentes estados financieros fueron autorizados para su emisión por la administración de la Administradora el día 18 de noviembre de 2020.

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA

Notas a los Estados Financieros

30 de septiembre de 2020

NOTA 2 – RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS

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

2.1 Bases de preparación

Los estados financieros del Fondo de Inversión SURA Renta Inmobiliaria han sido preparados de acuerdo con las normas impartidas en la Circular N° 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, las inversiones directas que el Fondo posee en las sociedades filiales *Renta Inmobiliaria SURA SpA*, *Renta Pall SpA* y *Renta Daruno SpA* no han sido consolidadas y se han 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

Modificaciones a las NIIF		Fecha de aplicación obligatoria	Aplicación normativa en Fondo
MARCO CONCEPTUAL	Marco Conceptual para el Reporte Financiero Revisado	1 de enero de 2020	El impacto se encuentra bajo análisis
NIIF 3	Definición de Negocio	1 de enero de 2020	El impacto se encuentra bajo análisis
NIC 1 y NIC 8	Enmiendas a la definición de Material	1 de enero de 2020	El impacto se encuentra bajo análisis
NIIF 9, NIC 39 y NIIF 7	Reforma de tasa de interés de referencia	1 de enero de 2020	El impacto se encuentra bajo análisis
NIIF 17	Contratos de Seguro	1 de enero de 2021	El impacto se encuentra bajo análisis
NIC 1	Enmiendas sobre clasificación de pasivos	1 de enero de 2022	El impacto se encuentra bajo análisis
NIIF 10 Y NIC 28	Venta o Aportación de activos entre un inversionista y su Asociada o Negocio Conjunto	Fecha de vigencia aplazada indefinidamente	El impacto se encuentra bajo análisis

a) Las siguientes son las nuevas normas e interpretaciones vigentes en estos estados financieros:

Marco Conceptual para el Reporte Financiero Revisado

El Marco Conceptual no es una norma, y ninguno de los conceptos prevalece sobre ninguna norma o alguno de los requerimientos de una norma. El propósito principal del Marco Conceptual es asistir al IASB cuando desarrolla Normas Internacionales de Información Financiera. El Marco Conceptual también asiste a los preparadores de estados financieros a desarrollar políticas contables consistentes si no existe una norma aplicable similar o específica para abordar un tema particular.

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA

Notas a los Estados Financieros

30 de septiembre de 2020

NOTA 2 – RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS (CONTINUACIÓN)

2.2) Nuevos pronunciamientos contables (continuación)

2.2.1 Modificaciones a las NIIF (continuación)

Definición de Negocio (Modificaciones a la NIIF 3).

Las modificaciones aclaran la definición de negocio, con el objetivo de ayudar a las entidades a determinar si una transacción se debe contabilizar como una combinación de negocios o como la adquisición de un activo.

- a) Aclaran que, para ser considerado un negocio, un conjunto adquirido de actividades y activos debe incluir, como mínimo, un insumo y un proceso sustantivo que juntos contribuyen de forma significativa a la capacidad de elaborar productos;
- b) Eliminan la evaluación de si los participantes del mercado pueden sustituir los procesos o insumos que faltan y continuar con la producción de productos;
- c) Añaden guías y ejemplos ilustrativos para ayudar a las entidades a evaluar si se ha adquirido un proceso sustancial;
- d) Restringen las definiciones de un negocio o de productos centrándose en bienes y servicios proporcionados a los clientes y eliminan la referencia a la capacidad de reducir costos; y
- e) Añaden una prueba de concentración opcional que permite una evaluación simplificada de si un conjunto de actividades y negocios adquiridos no es un negocio. Se requiere que las empresas apliquen la definición modificada de un negocio a las adquisiciones que se realicen a partir del 1 de enero de 2020. Se permite la aplicación anticipada.

Enmiendas a la definición de Material (Modificaciones a la NIC 1 y NIC 8)

Los cambios se relacionan con una definición revisada de “material” que se cita a continuación desde las enmiendas finales:

“La información es material si al omitirla, errarla, u ocultarla podría razonablemente esperarse influenciar las decisiones que los usuarios primarios de los estados financieros para propósito general tomen sobre la base de esos estados financieros, la cual proporciona información financiera acerca de una entidad de reporte específica”.

Tres nuevos aspectos de la nueva definición deberían ser especialmente notados:

Ocultar: la definición existente solamente se enfoca en información omitida o inexacta, sin embargo, el IASB concluyó que ocultar información material con información que puede ser omitida puede tener un efecto similar. Aunque el término ocultar es nuevo en la definición, ya era parte de NIC 1 (NIC 1.30A).

Podría razonablemente esperarse influenciar: la definición existente se refiere a “podría influenciar” lo cual el IASB creyó podría ser entendido que requiere demasiada información, ya que casi cualquier cosa “podría” influir en las decisiones de algunos usuarios, incluso si la posibilidad es remota.

Usuarios primarios: la definición existente se refiere solo a “usuarios” lo cual el IASB, una vez más, creyó que se entendiera como un requisito más amplio que requiere considerar a todos los posibles usuarios de los estados financieros al decidir qué información revelar.

La nueva definición de material y los párrafos explicativos que se acompañan se encuentran en la NIC 1, “Presentación de Estados Financieros”. La definición de material en la NIC 8 “Políticas Contables, Cambios en Estimaciones Contables y Errores” se ha reemplazado con una referencia a la NIC 1.

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA

Notas a los Estados Financieros

30 de septiembre de 2020

NOTA 2 – RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS (CONTINUACIÓN)

2.2) Nuevos pronunciamientos contables (continuación)

2.2.1 Modificaciones a las NIIF (continuación)

Reforma de tasa de interés de referencia (Modificaciones a la NIIF 9, NIC 39 y NIIF 7)

Las enmiendas en la tasa de interés de referencia (enmiendas a la NIIF 9, NIC 39 y la NIIF 7) aclaran que las entidades continuarían aplicando ciertos requisitos de contabilidad de cobertura suponiendo que el índice de referencia de tasa de interés en el que los flujos de efectivo cubiertos y los flujos de efectivo del instrumento de cobertura son la base no se alterará como resultado de la reforma de la tasa de interés de referencia.

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.

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

NIIF 17, “Contratos de Seguro”

La nueva norma establece los principios para el reconocimiento, medición, presentación y revelación de los contratos de seguro. La NIIF 17 sustituye a la NIIF 4 'Contratos de seguro' e interpretaciones relacionadas y es efectiva para los períodos que comiencen a partir del 1 de enero de 2021, con adopción anticipada permitida si tanto la NIIF 15 'Ingresos de contratos con clientes' como la NIIF 9 'Instrumentos financieros' también han sido aplicado.

El objetivo de la NIIF 17 es garantizar que una entidad proporcione información relevante que represente fielmente esos contratos. Esta información proporciona una base para que los usuarios de los estados financieros evalúen el efecto que los contratos de seguro tienen sobre la posición financiera, el desempeño financiero y los flujos de efectivo de la entidad.

Una entidad aplicará la NIIF 17 Contratos de seguro a:

- Contratos de seguros y reaseguros que emite;
- Contratos de reaseguro que posee; y
- Emite contratos de inversión con características de participación discrecional ("DPF"), siempre que también emita contratos de seguro.

Cambios de alcance de la NIIF 4

- El requisito, que para aplicar el estándar de seguro a los contratos de inversión con DPF, una entidad también debe emitir contratos de seguro.
- Una opción para aplicar la NIIF 15 Ingresos procedentes de contratos con clientes a contratos de tarifa fija, siempre que se cumplan ciertos criterios.

El estándar mide los contratos de seguro ya sea bajo el modelo general o una versión simplificada de este llamado enfoque de asignación de prima. El modelo general se define de tal manera que en el reconocimiento inicial una entidad medirá un grupo de contratos por el total de (a) el monto de los flujos de efectivo de cumplimiento ("FCF"), que comprenden estimaciones ponderadas por la probabilidad de flujos de efectivo futuros, un ajuste para reflejar el valor temporal del dinero ("TVM") y los riesgos financieros asociados con esos flujos de efectivo futuros y un ajuste de riesgo por riesgo no financiero; y (b) el margen de servicio contractual ("CSM").

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA

Notas a los Estados Financieros

30 de septiembre de 2020

NOTA 2 – RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS (CONTINUACIÓN)

2.2) Nuevos pronunciamientos contables (continuación)

2.2.1 Modificaciones a las NIIF (continuación)

NIIF 17, “Contratos de Seguro” (continuación)

En una medición posterior, el importe en libros de un grupo de contratos de seguro al final de cada período de informe será la suma del pasivo por la cobertura restante y el pasivo por los reclamos incurridos. La responsabilidad por la cobertura restante comprende el FCF relacionado con servicios futuros y el CSM del grupo en esa fecha. El pasivo por reclamos incurridos se mide como el FCF relacionado con servicios pasados asignados al grupo en esa fecha.

Una entidad puede simplificar la medición del pasivo por la cobertura restante de un grupo de contratos de seguro utilizando el enfoque de asignación de primas con la condición de que, en el reconocimiento inicial, la entidad espere razonablemente que al hacerlo producirá una aproximación razonable del modelo general, o el período de cobertura de cada contrato en el grupo es de un año o menos.

Enmienda a la NIC 1 "Presentación de estados financieros" sobre clasificación de pasivos". (Modificaciones a la NIC 1)

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.

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.

2.3 Período cubierto

La fecha del Estado de Situación Financiera Clasificado y las clases de activos, pasivos y patrimonio, corresponden al 30 de septiembre de 2020 y al 31 de diciembre de 2019.

Los estados complementarios, Estado de Cambios en el Patrimonio Neto, Estado de Flujo de Efectivo y Estado de Resultados Integrales con sus respectivas clases, cubren los períodos terminados al 30 de septiembre de 2020 y 2019.

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA

Notas a los Estados Financieros

30 de septiembre de 2020

NOTA 2 – RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS (CONTINUACIÓN)

2.4 Conversión de moneda extranjera

a) Moneda funcional y de presentación

La principal actividad del Fondo es invertir, indirectamente, en propiedades comerciales y entregarlas en arrendamiento con el fin de obtener rentas de largo plazo. Los inversionistas del Fondo proceden principalmente del mercado local, siendo los aportes de cuotas denominados en pesos chilenos.

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

b) Transacciones y saldos

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

Fecha	Valor UF
30/09/2020	28.707,85
31/12/2019	28.309,94

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 peso chileno.

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

2.5 Activos y pasivos financieros

2.5.1 Clasificación

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

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA

Notas a los Estados Financieros

30 de septiembre de 2020

NOTA 2 – RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS (CONTINUACIÓN)

2.5 Activos y pasivos financieros (continuación)

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.

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.

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA

Notas a los Estados Financieros

30 de septiembre de 2020

NOTA 2 – RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS (CONTINUACIÓN)

2.5 Activos y pasivos financieros (continuación)

2.5.5 Reconocimiento, baja y medición (continuación)

El interés sobre títulos de deuda a valor razonable con efecto en resultados se reconoce en el estado de resultados integrales dentro de “Intereses y reajustes” en base al tipo de interés efectivo.

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

Los activos financieros a costo amortizado y otros pasivos se valorizan después de su reconocimiento inicial a base del método de interés efectivo.

Los intereses y reajustes devengados se registran en la cuenta “Intereses y reajustes” del estado de resultados integrales.

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

2.5.6 Estimación del valor razonable

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

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA

Notas a los Estados Financieros

30 de septiembre de 2020

NOTA 2 – RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS (CONTINUACIÓN)

2.5 Activos y pasivos financieros (continuación)

2.5.6 Estimación del valor razonable (continuación)

Al 30 de septiembre de 2020 y durante el ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2019 el Fondo no posee instrumentos financieros derivados.

2.6 Inversiones valorizadas por el método de la participación

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

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

Cuando la participación del Fondo en las pérdidas de una coligada o asociada es igual o superior a su participación en la misma incluida cualquier otra cuenta a cobrar no asegurada. El Fondo no reconoce pérdidas adicionales a no ser que haya incurrido en obligaciones o 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 las subsidiarias Renta Inmobiliaria Sura SpA, Renta Pall SpA y Renta Daruno 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.

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA

Notas a los Estados Financieros

30 de septiembre de 2020

NOTA 2 – RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS (CONTINUACION)

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.

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.

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.

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA

Notas a los Estados Financieros

30 de septiembre de 2020

NOTA 2 – RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS (CONTINUACION)

2.12 Aportes (Capital pagado)

El Fondo podrá efectuar disminuciones voluntarias y parciales de capital previo acuerdo adoptado en Asamblea Extraordinaria de Aportantes en la forma condiciones y para los fines que se indican en los artículos 64 a 68 del Reglamento Interno del Fondo siendo los siguientes:

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

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

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA

Notas a los Estados Financieros

30 de septiembre de 2020

NOTA 2 – RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS (CONTINUACION)

2.12 Aportes (Capital pagado) (continuación)

- (6) La Administradora informará a la Comisión 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 este artículo se determinará tomando el valor Cuota del día inmediatamente anterior a la fecha fijada para el pago por la Asamblea Extraordinaria de Aportantes determinado dicho valor como el que resulte de dividir el patrimonio del Fondo por el número de Cuotas pagadas a esa fecha. Sin perjuicio de la disminución de capital mencionada en el artículo 65 anterior la Asamblea Extraordinaria de Aportantes podrá acordar disminuciones de capital para restituir a los Aportantes que opten por concurrir a la devolución de capital durante la vigencia del Fondo la proporción que les corresponda en la citada disminución de capital en la forma condiciones y plazos que la misma Asamblea determine. Asimismo, la Asamblea Extraordinaria de Aportantes podrá acordar disminuciones de capital para absorber las pérdidas generadas en la operación del Fondo previo acuerdo de la mayoría absoluta de las Cuotas pagadas.

Por último, en el caso de operar la prórroga del plazo de vigencia del Fondo según lo establecido en el artículo 6º del presente Reglamento Interno los Aportantes disidentes podrán ejercer el derecho a retiro consignado en el artículo 36 letra b) del D.S N°864 del año 1989.

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

Notas a los Estados Financieros

30 de septiembre de 2020

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 valor del día inmediatamente anterior a la fecha de pago determinado dicho valor como el que resulte de dividir el patrimonio del Fondo por el número total de Cuotas pagadas a esa fecha.

2.13 Reconocimiento de ingresos

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

2.14 Dividendos por pagar

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

Sin perjuicio de lo anterior, el Fondo tiene definida la siguiente política de distribución de dividendos expresada en el artículo 29° de su reglamento interno: el Fondo distribuirá anualmente como dividendo el equivalente al 100% del "Monto Susceptible de Distribuir" calculado de conformidad con lo dispuesto en la Circular N° 1.756 de la 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.

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

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

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 la inversión en activos inmobiliarios mediante su participación en sociedades filiales. La asignación de recursos es a esa única línea de negocios por lo que el Fondo no está estructurado en segmentos. Los proyectos inmobiliarios sus evaluaciones y seguimientos son aprobados por un comité conformado para dichos propósitos.

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA

Notas a los Estados Financieros

30 de septiembre de 2020

NOTA 3 – CAMBIOS CONTABLES

El Fondo no ha efectuado cambios contables durante el periodo terminado al 30 de septiembre de 2020 y durante el ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2019.

Re-expresión Estados Financieros al 30 de septiembre de 2019

Al 31 de diciembre de 2018 fue rectificada la contabilidad respecto de los rubros, dividendos provisorios y otros pasivos, los cuales fueron mal imputados o no reconocidos en los estados financieros reportados ese año. Dichas correcciones debieron ser realizadas al detectar un error en la determinación del Estado de resultado devengado y realizado, y en el Estado de utilidad para la distribución de dividendos que significó reconocer un dividendo provisorio de M\$ 1.456.084 al 31/12/2018, con abono al rubro de Otros pasivos (Nota 18). Esto ha causado en un impacto en el Estado Financiero al 30 de junio de 2019, el cual también ha sido re-expresado de acuerdo con lo indicado anteriormente.

En consecuencia, mediante el proceso de revisión de los estados financieros del año 2019, se detectaron tales diferencias en su presentación, por lo que de acuerdo con NIC 1 Presentación de Estados Financieros y NIC 8 Políticas Contables, Cambios en las Estimaciones Contables y Errores, se procedió a re-expresar la información, tanto en las revelaciones como en el estado de situación financiera clasificados y estado de cambios en el patrimonio neto.

Además, dado que estaban considerados todos los dividendos repartidos a los aportantes como provisorios, se hizo una rectificación de ellos, declarándolos como definitivos, los cuales quedaron cargados a los resultados acumulados.

Las conciliaciones en los rubros quedaron expresadas de acuerdo con lo siguiente:

Estado de Situación Financiera Clasificados

	30/09/2019
	M\$
Otros Pasivos	-
(+) Provisión de dividendos	(1.456.084)
Otros Pasivos re-expresados	<u>(1.456.084)</u>
	30/09/2019
	M\$
Dividendos Provisorios	3.899.000
(-) Dividendos definitivos	(722.000)
(+) Provisión de dividendos	1.456.084
(+) Otros movimientos	<u>33.897</u>
Dividendos Provisorios re-expresados	4.666.981
	30/09/2019
	M\$
Resultados acumulados	8.896.455
(-) Dividendos definitivos	<u>(722.000)</u>
Resultados acumulados	8.174.455

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA

Notas a los Estados Financieros

30 de septiembre de 2020

NOTA 3 – CAMBIOS CONTABLES (CONTINUACIÓN)

Re-expresión Estados Complementarios a los Estados Financieros al 30 de septiembre de 2019

Adicionalmente, se realizaron cambios en los estados complementarios a los estados financieros, al 30 de septiembre de 2019 para representar de manera correcta el estado de utilidad para la distribución de dividendos.

Los efectos se presentan a continuación:

ESTADO DE RESULTADOS DEVENGADOS Y REALIZADOS

	30/09/2019
	M\$
Utilidad (perdida) neta realizada de inversiones	1.429.586
(-) Dividendos percibidos	(838.967)
(-) Intereses percibidos en títulos de deuda	(184.883)
	<hr/>
	405.736
	30/09/2019
	M\$
Utilidad no realizada de inversiones	149.489
(+) Intereses devengados de títulos de deuda	184.883
(+) Otras inversiones y operaciones	788.461
	<hr/>
	1.122.833

ESTADO DE UTILIDAD PARA LA DISTRIBUCION DE DIVIDENDOS

	30/09/2019
	M\$
Utilidad (pérdida) neta realizada de inversiones	1.429.586
(-) Utilidad (pérdida) neta realizada de inversiones	(1.023.850)
	<hr/>
	405.736
	30/09/2019
	M\$
Pérdida no realizada de inversiones (menos)	(50.506)
(+) Pérdida no realizada de inversiones (menos)	50.506
	<hr/>
	-
	30/09/2019
	M\$
Dividendos provisorios (menos)	(1.444.000)
(+) Dividendos definitivos declarados (menos)	442.000
	<hr/>
	(1.002.000)
	30/09/2019
	M\$
Utilidad devengada acumulada realizada en ejercicio	-
(+) Utilidad devengada acumulada realizada en ejercicio	1.261.952
	<hr/>
	1.261.952
	30/09/2019
	M\$
Dividendos definitivos declarados (menos)	-
(+) Dividendos definitivos declarados (menos)	(442.000)
	<hr/>
	(442.000)

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA

Notas a los Estados Financieros

30 de septiembre de 2020

NOTA 4 – POLITICA DE INVERSION DEL FONDO

La política de inversión vigente se encuentra definida en el reglamento interno del fondo aprobado por la Comisión para el Mercado Financiero según Res. Ex. N° 251. de fecha 11 de julio de 2013 y actualizado con fecha 05 de diciembre de 2016 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 Fondo centrará la inversión de sus recursos en los siguientes activos y observará los siguientes límites máximos por tipo de instrumentos respecto del activo total del Fondo. Esto sin perjuicio de las limitaciones contenidas en la Ley y en el Reglamento de la Ley.

Por tipo de Instrumentos financieros	Límite máximo respecto del activo del Fondo
1) Acciones, bonos, efectos de comercio u otros títulos de deuda cuya emisión no haya sido registrada en la Comisión para el Mercado Financiero, siempre que la sociedad emisora cuente con estados financieros anuales dictaminados por auditores externos, de aquellos inscritos en el registro que al efecto llevan la CMF, que participen o desarrollen de alguna forma negocios o proyectos inmobiliarios.	100%
2) Cuotas de fondos de inversión públicos o privados constituidos en conformidad con la ley 20.712	100%
3) Mutuos hipotecarios endosables del Art. 69 # 7 de la Ley General de Bancos y del Art. 21 bis de DFL # 251 de 1931, u otros otorgados por entidades autorizadas por ley, pudiendo estos otorgarse también con recursos del propio fondo.	30%
4) Títulos emitidos por la Tesorería General de la Republica, por el Banco Central de Chile o que cuenten con garantía estatal por el 100% de su valor hasta su total extinción.	30%
5) Depósitos a plazo y otros títulos representativos de captaciones de instituciones financieras o garantizados por estas.	30%
6) Letras de crédito emitidas por Bancos e Instituciones financieras.	30%
7) Cuotas de fondos mutuos nacionales y extranjeros.	30%
8) Otros valores o instrumentos de oferta pública que autorice la CMF para la inversión de los fondos de inversión regulados por la Ley N° 20.712	30%

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

Política de diversificación de las inversiones del Fondo

La Administradora velará porque el Fondo haga sus inversiones en activos debidamente diversificados por segmentos de mercado. La diversificación tendrá por objeto reducir los riesgos del negocio inmobiliario. En la inversión de sus recursos el Fondo observará los siguientes límites máximos de inversión respecto de cada emisor de instrumentos financieros:

Por tipo de emisor	Límite máximo respecto del activo del Fondo
1) Inversión directa en instrumentos o valores emitidos o garantizados por un mismo emisor, excluido el Banco Central de Chile, Tesorería General de la República y Estados o Bancos Centrales extranjeros. Se excluirán las inversiones que el fondo mantenga en aquellas sociedades o entidades en las que sea dueño exclusivo del 100% de las acciones suscritas y pagadas.	Hasta un 50%.
2) Inversión en instrumentos o valores emitidos o garantizados por el Banco Central de Chile o la Tesorería General de la República.	Hasta un 30%.
3) Inversión en instrumentos o valores emitidos por entidades pertenecientes a un mismo grupo empresarial y sus personas relacionadas determinadas de acuerdo con la legislación chilena. Se excluirán las inversiones que el Fondo mantenga en aquellas sociedades o entidades en las que sea dueño exclusivo del 100% de las acciones suscritas y pagadas.	Hasta un 50%.
4) Acciones emitidas por una misma sociedad cuyas acciones no hayan sido registradas en la CMF siempre que la sociedad emisora cuente con estados financieros anuales dictaminados por auditores externos inscritos en el registro que al efecto lleva la CMF, que participen o desarrollen de alguna forma negocios o proyectos inmobiliarios.	Hasta un 100%.
5) Cuotas de Fondos de Inversión Privados, que participen o desarrollen de alguna forma negocios inmobiliarios.	Hasta un 100%.
6) Límite máximo de inversión de instrumentos emitidos o garantizados por personas relacionadas a la Administradora que cumplan con lo establecido en el artículo 62 de la letra a) y letra b) de la ley 20.712 de 2014.	Hasta un 25%.

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA

Notas a los Estados Financieros

30 de septiembre de 2020

NOTA 4 – POLITICA DE INVERSION DEL FONDO (CONTINUACIÓN)

Política de inversiones (continuación)

Sin perjuicio de lo anterior, tanto el límite general como los límites específicos precedentes no se aplicará durante los primeros 2 años de vigencia del Fondo ni durante los 12 meses siguientes a colocaciones de nuevas Cuotas aprobadas por parte de Comisión para el Mercado Financiero ni durante el período de liquidación del Fondo.

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

NOTA 5 – ADMINISTRACION DE RIESGOS

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.

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA

Notas a los Estados Financieros

30 de septiembre de 2020

NOTA 5 – ADMINISTRACION DE RIESGOS (CONTINUACION)

5.1 Gestión de Riesgo Financiero (continuación)

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.

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

5.2.3 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 inversiones que revisa los proyectos inmobiliarios en los que se invierte, los cuales son escogidos selectivamente a través del comité compuesto por integrantes de vasta experiencia y conocimientos del sector inmobiliario, evaluando con especial cuidado a los potenciales socios en los proyectos privilegiando atributos de seriedad y solidez financiera.

A continuación, se presenta la composición por sector económico de los arrendatarios que componen el activo subyacente del fondo, así como por participación por arrendatario, donde se refleja una diversificación respecto al total del ingreso recibido lo cual permite mitigar el riesgo de crédito.

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA

Notas a los Estados Financieros

30 de septiembre de 2020

NOTA 5 – ADMINISTRACION DE RIESGO (CONTINUACION)

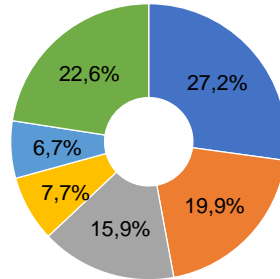
5.2.3 Riesgos mantenidos en este tipo de Fondo (continuación)

a) Riesgo de crédito (continuación)

El porcentaje de arrendatarios respecto de su rubro se calcula sobre el nivel de ingresos. Las variaciones se explican por negociaciones a las que se ha llegado con los arrendatarios producto de la situación COVID-19. La estrategia que se ha establecido consiste en minimizar el impacto en el valor presente de los flujos.

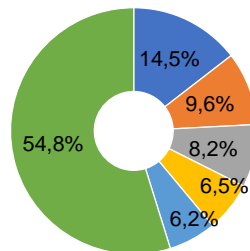
Al 30 de septiembre de 2020, la composición es la siguiente:

Composición por sector económico de los arrendatarios cómo % del ingreso del fondo



- Actividades Financieras y de Seguros
- Información y Comunicaciones
- Actividades de Servicios Administrativos y de Apoyo
- Actividades Profesionales, Científicas y Técnicas
- Transporte y Almacenamiento
- Otros

Composición por participación de los arrendatarios cómo % del ingreso del fondo



- Arrendatario I
- Arrendatario II
- Arrendatario III
- Arrendatario IV
- Arrendatario V
- Otros

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA

Notas a los Estados Financieros

30 de septiembre de 2020

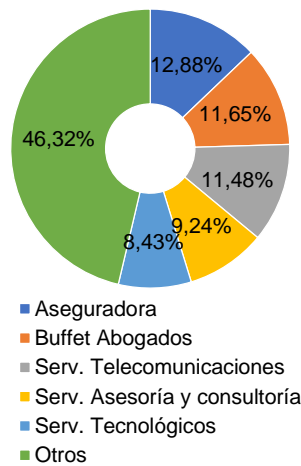
NOTA 5 – ADMINISTRACION DE RIESGO (CONTINUACION)

5.2.3 Riesgos mantenidos en este tipo de Fondo (continuación)

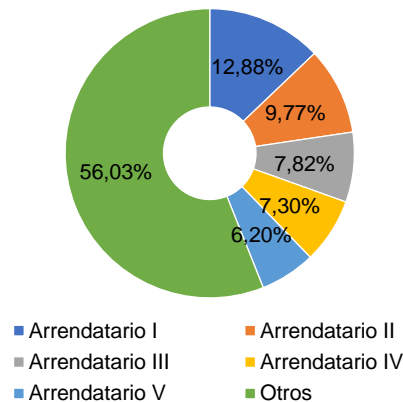
a) Riesgo de Crédito

Al 31 de diciembre 2019, la composición es la siguiente:

Composición por sector económico de los arrendatarios cómo % del ingreso del fondo



Composición por participación de los arrendatarios cómo % del ingreso del fondo



FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA

Notas a los Estados Financieros

30 de septiembre de 2020

NOTA 5 – ADMINISTRACION DE RIESGO (CONTINUACION)

5.2.3 Riesgos mantenidos en este tipo de Fondo (continuación)

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 inmobiliarios. El Fondo toma riesgo precio asociado al precio de las inversiones inmobiliarias en tanto se encuentran expuestas a posibles variaciones en sus precios de comercialización. Los precios de los bienes raíces son monitoreados y actualizados al menos una vez por año, de acuerdo a tasaciones efectuadas por peritos tasadores independientes a la Administradora.

El porcentaje de la vacancia medido como superficie disponible sobre el total de metros cuadrados del Fondo al 30 de septiembre 2020 es del 9,11%, al 31 de diciembre de 2019 es de 4,41%.

Al 30 de septiembre de 2020 y 31 diciembre 2019, la valorización de los activos del fondo es la siguiente:

Descripción	Rubro	30/09/2020		31/12/2019	
		Valor Mercado M\$	% Total Activo	Valor Mercado M\$	% Total Activo
Efectivo Disponible	Efectivo y equivalentes al efectivo	9.437	0,02%	950.518	2,54%
Fondos Mutuos	Efectivo y equivalentes al efectivo	580.041	1,52%	-	0,00%
Cuentas por cobrar	Otros Activos	62	0,00%	-	0,00%
Inversión en Renta Inmobiliaria Sura SpA	Inversiones valorizadas por el método de participación	2.600.219	6,81%	2.526.441	6,74%
Inversión en Renta Pall SpA	Inversiones valorizadas por el método de participación	5.953.642	15,59%	5.250.272	14,01%
Inversión en Renta Daruno SpA	Inversiones valorizadas por el método de participación	4.869.349	12,75%	4.636.900	12,37%
Pagaré con Renta Inmobiliaria Sura SpA	Activos Financieros a Costo Amortizado	4.034.486	10,56%	3.998.361	10,67%
Pagaré con Renta Pall SpA	Activos Financieros a Costo Amortizado	14.559.747	38,12%	14.679.351	39,18%
Pagaré con Renta Daruno SpA	Activos Financieros a Costo Amortizado	5.586.911	14,63%	5.428.360	14,49%
TOTALES		38.193.894	100,00%	37.470.203	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.

Al 30 de septiembre 2020, el Fondo tiene un 5,44% (al 31 de diciembre de 2019 es de 5,19%) de los activos administrados en un fondo mutuo money market (Fondo Mutuo Scotia Clipper), el cual invierte en instrumentos de deuda de corto plazo de oferta pública, acotando la exposición al riesgo de tasa de interés. A continuación, se determina la pérdida del valor de la cartera del Fondo frente a diferentes escenarios de subidas de las tasas de interés del mercado.

Al 30 de septiembre de 2020:

% del Fondo invertido en Fondo Mutuo Money Market	Escenario de estrés %	Valor total cartera del Fondo M\$	Variación cartera del Fondo en M\$	Variación cartera del Fondo en %
1,52%	0,10%	38.193.894	87	0,00023%
	0,20%		174	0,00046%
	0,50%		435	0,00114%

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA

Notas a los Estados Financieros

30 de septiembre de 2020

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, el cálculo del VaR Histórico se realiza con retornos mensuales y con un nivel de confianza del 95%, ocupando todos los valores cuota disponibles para luego anualizar la métrica. En el siguiente cuadro se muestra el VaR anual, es decir, la posible máxima pérdida anual que podría tener el portafolio basado en su historia, tanto en términos porcentuales como la pérdida en pesos que podría tener en un año.

En el siguiente cuadro se muestra el VaR anual al 30 de septiembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019:

VaR Anual			
% Patrimonio Neto		Patrimonio Neto M\$	
30/09/2020	31/12/2019	30/09/2020	31/12/2019
4,7%	4,0%	1.747.256	1.497.630

Cabe destacar que debido a la naturaleza de los activos que componen el fondo y la escasa cantidad de datos de valores cuotas (debido a la historia del fondo) el VaR no es una métrica representativa del riesgo ya que el fondo no se puede desagregar por factores de riesgo con suficiente historia para calcular la métrica de forma confiable.

Riesgo cambiario

En el Fondo no se presenta el riesgo de tasa de cambio puesto que la moneda funcional es el peso chileno (100%).

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.

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA

Notas a los Estados Financieros

30 de septiembre de 2020

NOTA 5 – ADMINISTRACION DE RIESGO (CONTINUACION)

c) Riesgo de Liquidez (continuación)

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\$)				
Al 30 de septiembre de 2020	< 10 días	10 a 30 días	30 a 360 días	> 360 días
Remuneraciones sociedad administradora	-	28.469	-	-
Cuentas y documentos por pagar por operaciones	-	-	7.388	-
Otros pasivos financieros	-	-	578.234	-
Obligación por pagar a los aportantes	-	-	59.211	-

Perfil de flujos de pasivos (en M\$)				
Al 31 de diciembre de 2019	< 10 días	10 a 30 días	30 a 360 días	> 360 días
Remuneraciones sociedad administradora	-	28.074	-	-
Cuentas y documentos por pagar por operaciones	-	-	1.369	-
Dividendos por pagar	-	-	1.656.959	-

d) Gestión de Riesgo de Capital

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

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.

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA

Notas a los Estados Financieros

30 de septiembre de 2020

NOTA 5 – ADMINISTRACION DE RIESGO (CONTINUACION)

5.3 Estimación del valor razonable (continuación)

- **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

Rubros	30 de septiembre de 2020		31 de diciembre de 2019	
	Valor libro	Valor razonable	Valor libro	Valor razonable
Activo				
Efectivo y efectivo equivalente	-	-	-	-
Activos financieros a costo amortizado	24.181.144	24.181.144	24.106.072	24.106.072
Cuentas y documentos por cobrar por operaciones	-	-	-	-
Otros documentos y cuentas por cobrar	-	-	-	-
Otros activos	-	-	-	-
Pasivo				
Préstamos	-	-	-	-
Cuentas y documentos por pagar por operaciones	35.857	35.857	29.443	29.443
Otros documentos y cuentas por pagar	-	-	-	-
Otros pasivos	-	-	-	-

NOTA 6 – JUICIOS Y ESTIMACIONES CONTABLES CRITICAS

6.1 Estimaciones contables críticas

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

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA

Notas a los Estados Financieros

30 de septiembre de 2020

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

Al 30 de septiembre de 2020 no se poseen activos financieros a valor razonable. El impacto que presenta en resultado de M\$ 4.195.- corresponde a valorización por activos financieros, fondos mutuos tipo 1, los cuales hoy no están en cartera al cierre de los presentes estados financieros. Este efecto al 31 de diciembre de 2019 asciende a M\$ 2.333.-

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

Al 30 de septiembre de 2020 y al 31 de diciembre de 2019, el Fondo no posee activos financieros a valor razonable con efecto en resultados.

NOTA 9 – ACTIVOS FINANCIEROS A COSTO AMORTIZADO

a) Composición de la cartera

Al 30 de septiembre de 2020 y al 31 de diciembre de 2019 se presentan en esta categoría los siguientes instrumentos financieros:

Instrumento	Período actual				Período anterior			
	Nacional M\$	Extranjero M\$	Total M\$	% del total de activos	Nacional M\$	Extranjero M\$	Total M\$	% del total de activos
Títulos de deuda								
Depósito a plazo y otros títulos de bancos e instituciones financieras	-	-	-	-	-	-	-	-
Letras de créditos de bancos e instituciones financieras	-	-	-	-	-	-	-	-
Títulos de deuda de corto plazo registrados	-	-	-	-	-	-	-	-
Bonos registrados	-	-	-	-	-	-	-	-
Títulos de deuda de securitización	-	-	-	-	-	-	-	-
Cartera de créditos o de cobranzas	-	-	-	-	-	-	-	-
Títulos emitidos o garantizados por Estado o Bancos Centrales	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros títulos de deuda	-	-	-	-	-	-	-	-
Subtotal	-	-	-	-	-	-	-	-
Inversiones no registradas								
Efectos de comercio no registrados	-	-	-	-	-	-	-	-
Bonos no registrados	-	-	-	-	-	-	-	-
Mutuos hipotecarios endosables	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros títulos de deuda no registrados	24.181.144	-	24.181.144	63,31%	24.106.072	-	24.106.072	64,33%
Otros valores o instrumentos autorizados	-	-	-	-	-	-	-	-
Subtotal	24.181.144	-	24.181.144	63,31%	24.106.072	-	24.106.072	64,33%
Otras inversiones								
Otras inversiones	-	-	-	-	-	-	-	-
Subtotal	-	-	-	-	-	-	-	-
Total	24.181.144	-	24.181.144	63,31%	24.106.072	-	24.106.072	64,33%

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

	30/09/2020 M\$	31/12/2019 M\$
Saldo de inicio	24.106.072	24.361.408
Intereses y reajustes	447.992	942.919
Diferencias de cambio	340.145	650.982
Intereses cobrados	(413.102)	(1.126.221)
Capital pagará cobrado	(300.000)	(723.000)
Anticipo	2.522	-
Otros Movimientos	(2.485)	(16)
Saldo final (**)	24.181.144	24.106.072

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA

Notas a los Estados Financieros

30 de septiembre de 2020

NOTA 9 – ACTIVOS FINANCIEROS A COSTO AMORTIZADO

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

(**) El saldo final está compuesto por:

	30/09/2020 M\$	31/12/2019 M\$
No corriente (UF 817.576,48)	23.470.862	23.441.318
Corriente (Intereses devengados por cobrar)	710.282	664.754

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

Al 30 de septiembre de 2020 y al 31 de diciembre de 2019, el Fondo no ha constituido provisión por deterioro de los activos financieros clasificados a costo amortizado.

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA

Notas a los Estados Financieros

30 de septiembre de 2020

NOTA 10 – INVERSIONES VALORIZADAS POR EL METODO DE LA PARTICIPACION

Composición del rubro:

30/09/2020																
RUT	Sociedad	Moneda funcional	País origen	Porcentaje participación	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\$	Total Resultados Integrales M\$	Valor de cotización bursátil
76.326.725-3	Renta Inmobiliaria Sura SpA	Peso chileno	Chile	100%	180.864	13.545.417	13.726.281	168.550	10.957.512	11.126.062	2.600.219	689.989	(407.108)	-	282.881	-
76.412.091-4	Renta Pall SpA	Peso chileno	Chile	100%	818.890	37.829.979	38.648.869	628.089	32.067.138	32.695.227	5.953.642	1.961.588	(1.258.217)	-	703.371	-
76.412.094-9	Renta Daruno SpA	Peso chileno	Chile	100%	340.478	22.902.470	23.242.948	802.976	17.570.623	18.373.599	4.869.349	942.596	(710.147)	-	232.449	-
Total					1.340.232	74.277.866	75.618.098	1.599.615	60.595.273	62.194.888	13.423.210	3.594.173	(2.375.472)	-	1.218.701	-
31/12/2019																
RUT	Sociedad	Moneda funcional	País origen	Porcentaje participación	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\$	Total Resultados Integrales M\$	Valor de cotización bursátil
76.326.725-3	Renta Inmobiliaria Sura SpA	Peso chileno	Chile	100%	154.307	14.823.705	14.978.012	126.919	12.324.652	12.451.571	2.526.441	2.766.400	(1.104.842)	-	1.661.558	-
76.412.091-4	Renta Pall SpA	Peso chileno	Chile	100%	365.086	41.639.789	42.004.875	567.762	36.186.841	36.754.603	5.250.272	4.721.796	(2.376.017)	-	2.345.779	-
76.412.094-9	Renta Daruno SpA	Peso chileno	Chile	100%	76.074	26.289.446	26.365.520	858.365	20.870.255	21.728.620	4.636.900	5.915.248	(2.424.785)	-	3.490.463	-
Total					595.467	82.752.940	83.348.407	1.553.046	69.381.748	70.934.794	12.413.613	13.403.444	(5.905.644)	-	7.497.800	-

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA

Notas a los Estados Financieros

30 de septiembre de 2020

NOTA 10 – INVERSIONES VALORIZADAS POR EL METODO DE LA PARTICIPACION (CONTINUACION)

Movimiento del ejercicio fue el siguiente:

30/09/2020									
RUT	Sociedad	Saldo de inicio M\$	Participación en resultados M\$	Participación en otros resultados integrales M\$	Resultados no realizados M\$	Adiciones M\$	Dividendos provisorios M\$	Otros movimientos M\$	Saldo de cierre M\$
76.326.725-3	Renta Inmobiliaria Sura SpA	2.526.441	282.881	-	-	-	(209.104)	-	2.600.218
76.412.091-4	Renta Pall SpA	5.250.272	703.371	-	-	-	-	-	5.953.643
76.412.094-9	Renta Daruno SpA	4.636.900	232.449	-	-	-	-	-	4.869.349
Total		12.413.613	1.218.701	-	-	-	(209.104)	-	13.423.210

31/12/2019									
RUT	Sociedad	Saldo de inicio M\$	Participación en resultados M\$	Participación en otros resultados integrales M\$	Resultados no realizados M\$	Adiciones M\$	Dividendos provisorios M\$	Otros movimientos M\$	Saldo de cierre M\$
76.326.725-3	Renta Inmobiliaria Sura SpA	1.148.383	1.661.558	-	-	-	(283.500)	-	2.526.441
76.412.091-4	Renta Pall SpA	3.979.655	2.345.779	-	-	-	(1.075.161)	(1)	5.250.272
76.412.094-9	Renta Daruno SpA	1.146.437	3.490.463	-	-	-	-	-	4.636.900
Total		6.274.475	7.497.800	-	-	-	(1.358.661)	(1)	12.413.613

a) Plusvalías incluidas en el valor de la inversión

Al 30 de septiembre de 2020 y al 31 de diciembre de 2019, el Fondo no incluye plusvalía en el valor de la inversión.

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA

Notas a los Estados Financieros

30 de septiembre de 2020

NOTA 11 – PROPIEDADES DE INVERSION

Al 30 de septiembre de 2020 y al 31 de diciembre de 2019, 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 30 de septiembre de 2020 y al 31 de diciembre de 2019, 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	30/09/2020 M\$	31/12/2019 M\$
- Provisión auditoría	1.938	1.027
Provisión comité de vigilancia	2.355	285
Impuesto de segunda categoría, profesionales	62	57
Otras provisiones	511	-
Otras cuentas por pagar	2.522	-
Total	7.388	1.369

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 30 de septiembre de 2020 y al 31 de diciembre de 2019, el Fondo no posee pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultados.

NOTA 14 – PRÉSTAMOS

Al 30 de septiembre de 2020 y al 31 de diciembre de 2019, el Fondo no posee préstamos.

NOTA 15 – OTROS PASIVOS FINANCIEROS

Detalle	30/09/2020 M\$	31/12/2019 M\$
Crédito con Banco de Chile C/P	574.078	-
Interés pagará con Banco de Chile	4.152	-
Otros	4	-
Total	578.234	-

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

Al 30 de septiembre de 2020 y al 31 de diciembre de 2019, el Fondo no posee otros documentos y cuentas por cobrar y por pagar.

NOTA 17 – INGRESOS ANTICIPADOS

Al 30 de septiembre de 2020 y al 31 de diciembre de 2019, el Fondo no posee ingresos anticipados.

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA

Notas a los Estados Financieros

30 de septiembre de 2020

NOTA 18 – OTROS ACTIVOS Y OTROS PASIVOS

Al 30 de septiembre de 2020 y al 31 de diciembre de 2019, el detalle de otros activos es el siguiente:

Otros Activos	30/09/2020 M\$	31/12/2019 M\$
Pago exceso retenciones segunda categoría	62	-
Total	62	-

Al 30 de septiembre de 2020 y al 31 de diciembre de 2019 el detalle de otros pasivos es el siguiente:

Otros Pasivos	30/09/2020 M\$	31/12/2019 M\$
Provisión de dividendos	-	1.656.959
Obligación por pagar a los aportantes	59.211	-
Total	59.211	1.656.959

NOTA 19 – INTERESES Y REAJUSTES

Intereses y reajustes	30/09/2020 M\$	30/09/2019 M\$
Efectivo y efectivo equivalente	-	-
<u>Títulos de deuda a valor razonable con efecto en resultados:</u>		
- A valor razonable con efecto en resultados	-	-
- Designados a valor razonable con efecto en resultados	-	-
- Intereses de activos financieros a costo amortizado	447.992	730.374
Total	447.992	730.374

NOTA 20 – INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS AFECTOS A CONTABILIDAD DE COBERTURA

Al 30 de septiembre de 2020 y al 31 de diciembre de 2019, el Fondo no posee instrumentos financieros derivados afectos a contabilidad de cobertura.

NOTA 21 – EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO

Efectivo y equivalentes al efectivo	30/09/2020 M\$	31/12/2019 M\$
Efectivo	9.437	950.518
Fondos mutuos (Tipo 1)	580.041	-
Total	589.478	950.518

Conciliación del efectivo y equivalentes al efectivo	30/09/2020 M\$	31/12/2019 M\$
Saldo Inicial de Efectivo y Efectivo Equivalente	950.518	84.148
Aumento (disminución) neto de efectivo y efectivo equivalente	(361.040)	866.370
Saldo efectivo y equivalentes al efectivo – Estado de Flujo de efectivo	589.478	950.518

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA

Notas a los Estados Financieros

30 de septiembre de 2020

NOTA 22 – CUOTAS EMITIDAS

El Fondo al 30 de septiembre de 2020, ha emitido 1.000.000.- cuotas (suscritas y pagadas) de serie única a un valor unitario de \$ 37.520,5915. Al 31 de diciembre de 2019, ha emitido 1.000.000.- cuotas (suscritas y pagadas) de serie única a un valor unitario de \$ 37.440,7606.

Al 30 de septiembre de 2020 no hay provisión de dividendos y al 31 de diciembre de 2019 el valor cuota excluye la provisión de dividendos por los beneficios netos percibidos durante el respectivo ejercicio.

El detalle de las emisiones es el siguiente:

30/09/2020	Cuotas	Valor cuota \$	Total M\$
Saldo final serie única	1.000.000	\$ 37.520,5915	37.520.592
Total	1.000.000		37.520.592

31/12/2019	Cuotas	Valor cuota \$	Total M\$
Saldo final serie única	1.000.000	\$ 37.440,7606	37.440.760
Total	1.000.000		37.440.760

Al 30/09/2020 y al 31/12/2019	Cuotas	Valor cuota \$	Total M\$
Emisión N° 1, 27/01/2014	163.072	\$ 23.336,5900	3.805.544
Emisión N° 2, 05/11/2014	836.928	\$ 24.358,2100	20.386.068
Total	1.000.000		24.191.612

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

30/09/2020	Comprometidas	Suscritas	Pagadas	Total
Saldo final serie única	-	1.000.000	1.000.000	1.000.000
Total	-	1.000.000	1.000.000	1.000.000

31/12/2019	Comprometidas	Suscritas	Pagadas	Total
Saldo final serie única	-	1.000.000	1.000.000	1.000.000
Total	-	1.000.000	1.000.000	1.000.000

b) Los movimientos relevantes de cuotas son los siguientes:

30/09/2020	Comprometidas	Suscritas	Pagadas	Total
Saldo inicio	-	1.000.000	1.000.000	1.000.000
Emisiones el período	-	-	-	-
Transferencias	-	-	-	-
Disminuciones	-	-	-	-
Total	-	1.000.000	1.000.000	1.000.000

31/12/2019	Comprometidas	Suscritas	Pagadas	Total
Saldo inicio	-	1.000.000	1.000.000	1.000.000
Emisiones el período	-	-	-	-
Transferencias	-	-	-	-
Disminuciones	-	-	-	-
Total	-	1.000.000	1.000.000	1.000.000

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA

Notas a los Estados Financieros

30 de septiembre de 2020

NOTA 23 – REPARTO DE BENEFICIOS A LOS APORTANTES

Entre el 1 de enero de 2020 y el 30 de septiembre de 2020, el Fondo realizó repartos de beneficios a sus aportantes, según el siguiente de detalle:

Fecha distribución	Tipo de dividendo	Monto por cuota \$	Monto total M\$
28/02/2020	Provisorio	512	512.000
15/05/2020	Provisorio	574	574.000
		Subtotal	1.086.000
26/06/2020	Definitivo	570	570.959
		Subtotal	570.959
		Total:	1.656.959

Entre el 1 de enero de 2019 y el 31 de diciembre de 2019, el Fondo realizó repartos de beneficios a sus aportantes, según el siguiente de detalle:

Fecha distribución	Tipo de dividendo	Monto por cuota \$	Monto total M\$
21/02/2019	Definitivo	442	442.000
		Subtotal	442.000
20/05/2019	Provisorio	499	499.000
21/08/2019	Provisorio	503	503.000
21/11/2019	Provisorio	505	505.000
		Subtotal	1.507.000
		Total	1.949.000

Al 30 de septiembre de 2020 existe una obligación por pagar a los aportantes por M\$ 59.211 y al 31 de diciembre de 2019 se encuentran provisionados dividendos por M\$ 1.656.959. Dichos montos se presentan en Nota 18.

NOTA 24 – RENTABILIDAD DEL FONDO

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

Serie única	Rentabilidad acumulada		
	Período actual	Últimos 12 meses	Últimos 24 meses
Nominal (%)	0,2132	21,4868	36,4999
Real (%)	(1,1758)	18,6967	30,0790

La rentabilidad del período actual corresponde a la variación del valor cuota entre el 30 de septiembre de 2020 y el 31 de diciembre de 2019.

NOTA 25 – VALOR ECONOMICO DE LA CUOTA

Al 30 de septiembre de 2020 y al 31 de diciembre de 2019, 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 30 de septiembre de 2020 y al 31 de diciembre de 2019, el Fondo no mantiene inversiones acumuladas en acciones o en cuotas de fondos de inversión.

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA

Notas a los Estados Financieros

30 de septiembre de 2020

NOTA 27 – EXCESOS DE INVERSION

Al 30 de septiembre de 2020 y al 31 de diciembre de 2019, 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, por lo que no existen excesos de inversión a revelar.

NOTA 28 – GRAVAMENES Y PROHIBICIONES

Al 30 de septiembre de 2020 y al 31 de diciembre de 2019, 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 30 de septiembre de 2020 y al 31 de diciembre de 2019, el Fondo no mantiene custodia de valores en su cartera de inversión.

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

- Comisión fija mensual: un doceavo del 1,19% del monto total de los aportes suscritos y pagados al último día del mes correspondiente y expresado en Unidades de Fomento conforme al valor que ésta tenga a la fecha de cada aporte. Se devengará comisión fija mensual y se pagará mensualmente por períodos vencidos dentro de los primeros cinco días hábiles del mes siguiente a aquel en que se hubiere devengado. El monto antes indicado será utilizado para el cálculo del Beneficio Neto Percibido (BNP) del respectivo ejercicio.
- Comisión variable anual: igual a un 23,80% de los Beneficios Netos Percibidos (BNP), si la rentabilidad anual del Fondo es mayor al 8%. La “rentabilidad” corresponderá al cociente entre los Beneficios Netos Percibidos en el ejercicio del Fondo y el Valor Total de los Aportes (VA) del año en Unidades de Fomento.

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA

Notas a los Estados Financieros

30 de septiembre de 2020

NOTA 30 – PARTES RELACIONADAS (CONTINUACION)

a) Remuneración por administración (continuación)

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

Rentabilidad (BNP/VA)	Monto de la Comisión variable anual
< 0 = a 8%	0 x BNP
> a 8%	(0,2380 x (BNP – 0,08xVA))

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

La rentabilidad anual del Fondo fue menor de 8% en ambos ejercicios por lo que no se devengó comisión variable anual.

- Impuesto al Valor Agregado: Para los efectos de lo dispuesto en el Oficio Circular N°335 de la Comisión para el Mercado Financiero. Las comisiones señaladas estarán afectas a la tasa del IVA vigente a la fecha de constitución del Fondo, esto es, un 19%. En caso de modificarse la tasa del IVA antes señalada, las comisiones se actualizarán según la variación que experimente el IVA.

Remuneración por pagar a la sociedad administradora

Remuneraciones sociedad administradora	30/09/2020 M\$	31/12/2019 M\$
Remuneraciones por pagar	28.469	28.074
Total	28.469	28.074

El impacto que se presenta en resultado al 30 de septiembre de 2020 corresponde M\$255.412 y al 30 de septiembre de 2019 es de M\$247.909.

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

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

30/09/2020							
Tenedor	%	Número de cuotas a comienzos del ejercicio	Número de cuotas adquiridas en el año	Número de cuotas rescatadas en el año	Número de cuotas al cierre del ejercicio	Monto en pesos al cierre del ejercicio (M\$)	%
Sociedad administradora	0,00%	-	-	-	-	-	0,00%
Personas relacionadas	10,74%	107.433	3.255	-	110.688	4.153.079	11,07%
Accionistas de la sociedad administradora	0,00%	-	-	-	-	-	0,00%
Trabajadores que representen al empleador	0,58%	5.761	1.255	2.807	4.209	157.924	0,42%

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA

Notas a los Estados Financieros

30 de septiembre de 2020

NOTA 30 – PARTES RELACIONADAS (CONTINUACION)

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

31/12/2019							
Tenedor	%	Número de cuotas a comienzos del ejercicio	Número de cuotas adquiridas en el año	Número de cuotas rescatadas en el año	Número de cuotas al cierre del ejercicio	Monto en pesos al cierre del ejercicio (M\$)	%
Sociedad administradora	0,00%	-	-	-	-	-	0,00%
Personas relacionadas	10,74%	108.721	-	1.288	107.433	4.022.373	10,74%
Accionistas de la sociedad administradora	0,00%	-	-	-	-	-	0,00%
Trabajadores que representen al empleador	0,58%	4.132	94.051	92.422	5.761	215.696	0,58%

c) Transacciones con personas relacionadas

Conforme a Nota 9, el Fondo ha adquirido de sus filiales lo siguiente:

Emisor	Fecha emisión	Monto UF	Tasa interés anual	Fecha vencimiento	30/09/2020		31/12/2019	
					Capital M\$	Interés M\$	Capital M\$	Interés M\$
Renta Inmobiliaria SURA SpA	28/01/2014	140.536,00	2,5% simple	30/06/2025	4.034.486	-	3.978.570	19.791
Renta Daruno SpA	22/01/2015	171.000,00	2,5% simple	30/06/2025	4.909.042	677.869	4.841.000	587.360
Renta Pall SpA	13/11/2014	506.040,48	2,5% simple	30/06/2025	14.527.334	32.413	14.621.748	57.603
Total		817.576,48			23.470.862	710.282	23.441.318	664.754

Estos instrumentos financieros se revelan en activos financieros a costo amortizado.

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° 220100364	Cía. de Seguros de Crédito Continental S.A.	Banco Santander	13.068	10/01/2020 al 10/01/2021

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

Tipo de gasto	Monto del trimestre M\$	Monto acumulado ejercicio actual M\$	Monto acumulado ejercicio anterior M\$
Comisión de administración	85.338	255.412	164.614
Comité vigilancia	1.361	3.219	2.490
Subtotal	86.699	258.631	167.104
Otros gastos de operación:			
Gastos legales	200	200	547
Auditoría y otros gastos operacionales	7.418	15.412	1.389
Subtotal	7.618	15.612	1.936
Total	94.317	274.243	169.040
% Sobre el activo del fondo	0,25%	0,72%	0,55%

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA

Notas a los Estados Financieros

30 de septiembre de 2020

NOTA 33 – INFORMACION ESTADISTICA

La información estadística del Fondo al último día de cada mes del período terminado al 30 de septiembre de 2020 y al 31 de diciembre de 2019, como sigue:

30/09/2020		Serie única			
Mes	Fecha	Valor libro cuota \$	Patrimonio M\$	Nro. Aportantes	Valor mercado cuota \$
Enero	31/01/2020	37.714,9379	37.714.938	309	37.100,0000
Febrero	29/02/2020	37.559,6279	37.559.628	309	37.100,0000
Marzo	31/03/2020	37.783,9582	37.783.958	309	37.100,0000
Abril	30/04/2020	38.079,3700	38.079.370	308	37.100,0000
Mayo	31/05/2020	37.727,8510	37.727.851	309	37.100,0000
Junio	30/06/2020	37.187,1738	37.187.174	311	37.100,0000
Julio	31/07/2020	37.234,4146	37.234.415	314	37.100,0000
Agosto	31/08/2020	37.419,9884	37.419.988	315	37.000,0000
Septiembre	30/09/2020	37.520,5915	37.520.592	317	37.000,0000

En esta nota, el número de aportantes se compone por Seguros de Vida Sura S.A. (1 partícipe), Larrain Vial (1 partícipe), el resto está representado por la Corredores de Bolsa Sura S.A. (315 partícipes).

31/12/2019		Serie única			
Mes	Fecha	Valor libro cuota \$	Patrimonio M\$	Nro. Aportantes	Valor mercado cuota \$
Enero	31/01/2019	30.750,9807	30.750.981	305	35.835,5300
Febrero	28/02/2019	30.523,5424	30.523.542	305	35.835,5300
Marzo	31/03/2019	30.582,8767	30.582.877	305	35.835,4900
Abril	30/04/2019	30.857,2663	30.857.266	305	35.835,4900
Mayo	31/05/2019	30.629,5821	30.629.582	304	35.835,4900
Junio	30/06/2019	30.849,2106	30.849.211	307	36.110,0000
Julio	31/07/2019	31.081,9178	31.081.918	307	36.110,0000
Agosto	31/08/2019	30.777,1018	30.777.102	307	37.765,0000
Septiembre	30/09/2019	30.884,4988	30.884.499	310	38.450,0000
Octubre	31/10/2019	37.250,2531	37.250.253	309	38.450,0000
Noviembre	30/11/2019	37.334,1423	37.334.142	309	38.172,2300
Diciembre	31/12/2019	37.440,7606	37.440.760	309	38.172,2300

Para el período terminado al 31 de diciembre de 2019 en el valor libro cuota, y en el Patrimonio, no se considera la provisión de dividendo por los beneficios netos percibidos durante el ejercicio 2019 que asciende a M\$1.656.959.

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA

Notas a los Estados Financieros

30 de septiembre de 2020

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:

30/09/2020											
Sociedad # 1				Sociedad # 2				Sociedad # 3			
Sociedad	:	Renta Inmobiliaria SURA SPA		Sociedad	:	Renta Pall SPA		Sociedad:	:	Daruno SPA	
RUT	:	76.326.725-3		Rut	:	76.412.091-4		Rut	:	76.412.094-9	
País	:	Chile		País	:	Chile		País	:	Chile	
Moneda funcional	:	Pesos chilenos		Moneda funcional	:	Pesos chilenos		Moneda funcional	:	Pesos chilenos	

31/12/2019											
Sociedad # 1				Sociedad # 2				Sociedad # 3			
Sociedad	:	Renta Inmobiliaria SURA SPA		Sociedad	:	Renta Pall SPA		Sociedad:	:	Daruno SPA	
RUT	:	76.326.725-3		Rut	:	76.412.091-4		Rut	:	76.412.094-9	
País	:	Chile		País	:	Chile		País	:	Chile	
Moneda funcional	:	Pesos chilenos		Moneda funcional	:	Pesos chilenos		Moneda funcional	:	Pesos chilenos	

30/09/2020														
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%	180.864	13.545.417	13.726.281	168.550	10.957.512	11.126.062	2.600.219	689.989	(407.108)	-	282.881
# 2	Filial	100%	100%	818.890	37.829.979	38.648.869	628.089	32.067.138	32.695.227	5.953.642	1.961.588	(1.258.217)	-	703.371
# 3	Filial	100%	100%	340.478	22.902.470	23.242.948	802.976	17.570.623	18.373.599	4.869.349	942.596	(710.147)	-	232.449
Total				1.340.232	74.277.866	75.618.098	1.599.615	60.595.273	62.194.888	13.423.210	3.594.173	(2.375.472)	-	1.218.701

31/12/2019														
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%	154.307	14.823.705	14.978.012	126.919	12.324.652	12.451.571	2.526.441	2.766.400	(1.104.842)	-	1.661.558
# 2	Filial	100%	100%	365.086	41.639.789	42.004.875	567.762	36.186.841	36.754.603	5.250.272	4.721.796	(2.376.017)	-	2.345.779
# 3	Filial	100%	100%	76.074	26.289.446	26.365.520	858.365	20.870.255	21.728.620	4.636.900	5.915.248	(2.424.785)	-	3.490.463
Total				595.467	82.752.940	83.348.407	1.553.046	69.381.748	70.934.794	12.413.613	13.403.444	(5.905.644)	-	7.497.800

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA

Notas a los Estados Financieros

30 de septiembre de 2020

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

b) Gravámenes y prohibiciones

b.1) Del Fondo

Al 30 de septiembre de 2020 y al 31 de diciembre de 2019, no existen gravámenes y prohibiciones del Fondo.

b.2) De la sociedad filial Renta Inmobiliaria SURA SpA

El contrato de arrendamiento inmobiliario con opción de compra suscrito entre la sociedad filial Renta Inmobiliaria SURA SpA y BICE VIDA Compañía de Seguros S.A. establece para la deuda contraída (UF 200.820.- a 35 años plazo) las siguientes obligaciones adicionales al pago:

- El pago de todos los gastos o consumos que por cualquier naturaleza irroguen los inmuebles arrendados.
- No destinar los inmuebles a otros usos distintos de los de su naturaleza propia. Mantener su conservación y no alterarlos estructuralmente.
- Asumir toda responsabilidad por los daños y perjuicios causados por el uso y goce de los inmuebles arrendados.
- Enviar a la arrendadora, anualmente, las copias de las pólizas de seguros en caso de que esta lo requiera y por escrito. El monto asegurado será siempre, a lo menos, la totalidad de las rentas de arrendamientos pendientes de vencimiento, descontadas a un 5,00% anual sobre 360 días.
- Se autoriza a la arrendataria a subarrendar los inmuebles, sin embargo, la arrendataria no podrá entregar ni constituir prenda o cualquier garantía o caución, sobre los contratos de subarrendamiento que se suscriba ni sobre las rentas de subarrendamiento.
- Mantener la estructura societaria de la arrendataria por toda la duración del contrato de arrendamiento y, a su vez, el Fondo se compromete a no disponer del todo ni de parte de su participación accionaria, sin la autorización previa y escrita de la arrendadora mediante carta certificada.
- En relación con los bienes inmuebles, es necesario precisar que estos se encuentran con leasing vigentes por las propiedades y se inscribirán en la medida que se pague la opción de compra. Temporalmente, la inscripción se encuentra a nombre de la entidad financiera.

b.3) De la sociedad filial Renta Pall SpA

El contrato de arrendamiento inmobiliario con opción de compra suscrito entre la sociedad filial Renta Pall SpA y BICE VIDA Compañía de Seguros S.A., establece para la deuda contraída (UF 544.000.- a 25 años plazo) las siguientes obligaciones adicionales al pago:

- El pago de todos los gastos o consumos que por cualquier naturaleza irroguen los inmuebles arrendados.
- No destinar los inmuebles a otros usos distintos de los de su naturaleza propia. Mantener su conservación y no alterarlos estructuralmente.
- Asumir toda responsabilidad por los daños y perjuicios causados por el uso y goce de los inmuebles arrendados.
- Enviar a la arrendadora, anualmente, las copias de las pólizas de seguros en caso de que esta lo requiera y por escrito. El monto asegurado será siempre, a lo menos, la totalidad de las rentas de arrendamientos pendientes de vencimiento, descontadas a un 4,30% anual sobre 360 días.

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA

Notas a los Estados Financieros

30 de septiembre de 2020

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

b) Gravámenes y prohibiciones (continuación)

b.3) De la sociedad filial Renta Pall SpA (continuación)

- Se autoriza a la arrendataria a subarrendar los inmuebles, sin embargo, la arrendataria no podrá entregar ni constituir prenda o cualquier garantía o caución, sobre los contratos de subarrendamiento que se suscriba ni sobre las rentas de subarrendamiento.
- Mantener la estructura societaria de la arrendataria por toda la duración del contrato de arrendamiento y, a su vez, el Fondo se compromete a no disponer del todo ni de parte de su participación accionaria, sin la autorización previa y escrita de la arrendadora mediante carta certificada.
- En relación con los bienes inmuebles, es necesario precisar que estos se encuentran con leasing vigentes por las propiedades y se inscribirán en la medida que se pague la opción de compra. Temporalmente, la inscripción se encuentra a nombre de la entidad financiera.

b.4) De la sociedad filial Renta Daruno SpA

El contrato de arrendamiento inmobiliario con opción de compra suscrito entre la sociedad filial Renta Daruno SpA y Seguros Vida Security Previsión S.A., establece para la deuda contraída (UF 817.817,76 a 30 años plazo) las siguientes obligaciones adicionales al pago:

- El pago de todos los gastos o consumos que por cualquier naturaleza irroguen los inmuebles arrendados.
- No destinar los inmuebles a otros usos distintos de los de su naturaleza propia. Mantener su conservación y no alterarlos estructuralmente.
- Asumir toda responsabilidad por los daños y perjuicios causados por el uso y goce de los inmuebles arrendados.
- Asegurar los inmuebles en arrendamiento. El monto asegurado será siempre, a lo menos, la totalidad de las rentas de arrendamientos pendientes de vencimiento.
- Se autoriza a la arrendataria a subarrendar los inmuebles, sin embargo, la arrendataria no podrá entregar ni constituir prenda o cualquier garantía o caución, sobre los contratos de subarrendamiento que se suscriba ni sobre las rentas de subarrendamiento.
- Mantener la estructura societaria de la arrendataria por toda la duración del contrato de arrendamiento y, a su vez, el Fondo se compromete a no disponer del todo ni de parte de su participación accionaria, sin la autorización previa y escrita de la arrendadora
- En relación con los bienes inmuebles, es necesario precisar que estos se encuentran con leasing vigentes por las propiedades y se inscribirán en la medida que se pague la opción de compra. Temporalmente, la inscripción se encuentra a nombre de la entidad financiera.

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

Al 30 de septiembre de 2020 y al 31 de diciembre de 2019 no existen juicios ni contingencias que informar de las sociedades filiales y del Fondo.

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA

Notas a los Estados Financieros

30 de septiembre de 2020

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

d) Operaciones discontinuadas en las sociedades filiales.

Al 30 de septiembre de 2020 y al 31 de diciembre de 2019 no existen operaciones discontinuadas que informar de las sociedades filiales y del Fondo.

NOTA 35 – OPERACIONES DISCONTINUADAS

Al 30 de septiembre de 2020 y al 31 de diciembre de 2019, 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 30 de septiembre de 2020 y al 31 de diciembre de 2019, 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 activos inmobiliarios mediante su participación en una entidad asociada. Lo anterior significa que la asignación de recursos es a esa única línea de negocios. Por lo que el Fondo no está estructurado en segmentos. Los proyectos inmobiliarios, sus evaluaciones y seguimientos, son aprobados por un comité conformado para dichos propósitos.

NOTA 38 – CONTINGENCIAS Y COMPROMISOS

Al 30 de septiembre de 2020 y al 31 de diciembre de 2019, no existen contingencias y compromisos que presentar.

NOTA 39 – HECHOS RELEVANTES

Con fecha 07 de febrero de 2020 en sesión de directorio de la sociedad administradora, se acordó la distribución de dividendos con cargo al resultado del ejercicio 2019 por la suma de M\$ 512.000, el valor a pagar fue de \$512 por cuota, cuyo pago se materializó con fecha de 28 de febrero de 2020.

Con fecha 22 de abril de 2020 en sesión de directorio de la sociedad administradora, se acordó la distribución de dividendos con cargo al resultado del ejercicio 2019 por la suma de M\$ 574.000, el valor a pagar fue de \$574 por cuota. Este pago se materializó con fecha de 15 de mayo de 2020.

Con fecha 27 de mayo de 2020, se celebró la Asamblea Ordinaria de Aportantes del Fondo de Inversión SURA Renta Inmobiliaria, en el cual se aprobó pagar un remanente de M\$ 570.959, para dar cumplimiento del Artículo 38 del Reglamento Interno del Fondo a título de dividendo definitivo. Este dividendo fue pagado a los Aportantes con fecha 26 de junio de 2020.

Situación país COVID-19

Producto de la situación de Pandemia, se tuvo un primer semestre con un nivel incertidumbre moderado con respecto a la renovación, colocación de contratos y con mantener niveles de morosidad bajos.

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA

Notas a los Estados Financieros

30 de septiembre de 2020

NOTA 39 – HECHOS RELEVANTES (CONTINUACIÓN)

Situación país COVID-19 (continuación)

Como respuesta a dicho escenario, durante el primer semestre se implementó una estrategia con el objetivo de minimizar el impacto en ingresos en el corto plazo, manteniendo el valor presente neto de los flujos de los contratos.

Entre las medidas adoptadas, que se siguen fortaleciendo (mejora continua), para evaluar y hacer seguimiento a los eventuales impactos de la mencionada contingencia, están:

- Implementar estrategia comercial focalizado en 4 pilares:
 - Gestión directa con actores de mercado
 - Relacionamiento con clientes actuales
 - Flexibilidades comerciales
 - Difusión de la información, ofertas y unidades disponibles
- Revisión del impacto de la situación en los arrendatarios
- Minimizar impacto en flujos de corto plazo con el fin de preservar el valor de los activos en el largo plazo.
- Revisión de los arrendatarios que se encuentran en proceso de negociación (prospectos)
- Revisión de los procesos de facturación y cobranza de los arrendatarios.
- Revisión de los costos y gastos por activo y sociedades.
- Identificación de los proyectos de CAPEX que se deban posponer.
- Plan de retorno paulatino a los activos
- Gestión de comunicaciones a copropiedades y administradores de los activos para mantenerlos informados.
- Revisión de la vigencia de las pólizas de seguro a cargo de las filiales del Fondo (Spas) y/o los arrendatarios.
- Formalización de eventuales acuerdos y negociaciones que se desarrollen en el proceso.

El tercer trimestre del presente año muestra buenos resultados consistentes con la estrategia utilizada en el semestre anterior. Los niveles de morosidad se encuentran sanos y disminuyó la cantidad de requerimientos de negociaciones por Covid-19. Con respecto al impacto en ingresos se tuvo un impacto conforme a las proyecciones moderadas/optimistas que se hicieron, pudiéndose además mantener el valor presente neto de los flujos, a través de aumentos en la vigencia de algunos contratos.

Con respecto a la actividad comercial se observó un aumento luego de que empezara la fase de desconfiamiento gradual en las distintas comunas donde se encuentran los activos. Esta gestión comercial está enfocada en entregar soluciones rápidas a los clientes, conforme a las nuevas necesidades que está exigiendo el mercado. Se ha trabajado en un plan general de comercialización con el objetivo de maximizar la renovación, colocación de unidades y adaptarse a las nuevas condiciones de mercado.

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

NOTA 40 – HECHOS POSTERIORES

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

30 de septiembre de 2020

ANEXO 1

A) RESUMEN DE LA CARTERA DE INVERSIONES

RESUMEN DE LA CARTERA DE INVERSIONES AL 30/09/2020			
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	24.181.144	-	63,3115%
Bienes raíces	-	-	-
Proyectos en desarrollo	-	-	-
Deudores por operaciones de leasing	-	-	-
Acciones de sociedades anónimas inmobiliarias y concesionarias	13.423.210	-	35,1449%
Otras inversiones	-	-	-
Total	37.604.354	-	98,4564%

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA

Estados Complementarios a los Estados Financieros

30 de septiembre de 2020

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: 01/01/2020 Al: 30/09/2020 M\$	Del: 01/01/2019 Al: 30/09/2019 M\$
UTILIDAD (PERDIDA) NETA REALIZADA DE INVERSIONES	349.823	405.736
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	345.628	403.931
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	4.195	1.805
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	1.321.065	1.122.833
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	102.364	326.443
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	1.218.701	796.390
GASTOS DEL EJERCICIO	(274.243)	(255.212)
Gastos financieros	-	-
Comisión de la sociedad administradora	(255.412)	(247.909)
Remuneración del comité de vigilancia	(3.219)	(3.750)
Gastos operacionales de cargo del fondo	(15.612)	(3.553)
Otros gastos	-	-
Diferencias de cambio	340.145	422.075
RESULTADO NETO DEL EJERCICIO	1.736.790	1.695.432

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA

Estados Complementarios a los Estados Financieros

30 de septiembre de 2020

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: 01/01/2020 Al: 30/09/2020 M\$	Del: 01/01/2019 Al: 30/09/2019 M\$
BENEFICIO NETO PERCIBIDO EN EL EJERCICIO	75.580	150.524
Utilidad (pérdida) neta realizada de inversiones	349.823	405.736
Pérdida no realizada de inversiones (menos)	-	-
Gastos del ejercicio (menos)	(274.243)	(255.212)
Saldo neto deudor de diferencias de cambio (menos)	-	-
DIVIDENDOS PROVISORIOS (menos)	(1.086.000)	(1.002.000)
BENEFICIO NETO PERCIBIDO ACUMULADO DE EJERCICIOS ANTERIORES	1.362.539	2.276.036
Utilidad (pérdida) realizada no distribuida	1.362.539	2.276.036
Utilidad (pérdida) realizada no distribuida inicial	1.656.959	1.456.084
Utilidad devengada acumulada realizada en ejercicio	276.539	1.261.952
Pérdida devengada acumulada realizada en ejercicio (menos)	-	-
Dividendos definitivos declarados (menos)	(570.959)	(442.000)
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	352.119	1.424.560