



MEMORIA | 2019

FONDO DE INVERSIÓN
SURA RENTA INMOBILIARIA

sura 

20
19



Índice



01

ÍNDICE



01

ÍNDICE 04

02

CARTA DEL PRESIDENTE 05

03

IDENTIFICACIÓN DEL FONDO Y DE LA SOCIEDAD ADMINISTRADORA 07

04

PROPIEDAD DEL FONDO 09

05

ADMINISTRACIÓN Y PERSONAL 11

06

ACTIVIDADES Y NEGOCIOS DE LA ENTIDAD 13

07

INFORMACIÓN SOBRE FILIALES, COLIGADAS E INVERSIONES EN OTRAS SOCIEDADES 18

08

POLÍTICA DE DIVIDENDOS 20

09

REMUNERACIÓN A LA SOCIEDAD ADMINISTRADORA 22

10

GASTOS DEL FONDO 24

11

INFORMACIÓN SOBRE HECHOS RELEVANTES O ESENCIALES 26

12

OTROS ANTECEDENTES ECONÓMICOS Y FINANCIEROS 28

13

ESTADOS FINANCIEROS 34

Carta del Presidente



02

CARTA DEL PRESIDENTE

Señores Aportantes

Con satisfacción les comparto la Memoria Anual y estados financieros correspondientes al ejercicio 2019 del Fondo de Inversión SURA Renta Inmobiliaria, en la que podrán encontrar los aspectos más relevantes relacionados con la gestión de ese período.

El año 2019 fue de grandes logros para el Fondo gracias a la activa gestión del equipo de Asset Management. Pese a contar con un nivel de vacancia cercano al 5% a comienzo del ejercicio, esta cifra se logró disminuir a un 4,41% al 31 de diciembre de 2019, debido, principalmente, al buen desempeño del edificio El Bosque, en el cual se logró reducir la vacancia de 19,16% a 3,05% en el período. La colocación del activo se vio facilitada por el cambio de imagen del edificio, que fue transformado en un activo moderno y atractivo, gracias a la inversión que se realizó en la fachada y el lobby. Adicionalmente, se habilitaron tres locales comerciales y la terraza del edificio, agregando una superficie de 717,25 m² al área arrendable, que fueron colocados durante el año a Carls Jr, The Elephant Coffee, y Clínica Everest.

De esta forma, el Fondo cerró sus operaciones en 2019 con 1.000.000 de cuotas a un valor unitario de \$37.440,7606, lo que se traduce en un total patrimonio de M\$ 37.440.760.

Los principales desafíos que anticipamos para 2020 tienen relación con los vencimientos de algunos de los contratos de arriendo para dos de los activos del Fondo. En el edificio Palladio se vencerá un 15,57 % del área arrendable, equivalente a 2.110 m² en contratos, y en el edificio Millenium vencerán 586,26 m², correspondiente al 14,73% del área arrendable del activo. Esto requerirá que el equipo de Asset Management se mantenga activo para la recolocación o renovación de los contratos de estas oficinas.

En tanto, y de manera general para todos los activos del fondo, una de las metas del equipo es avanzar en la contratación de una póliza de seguro para así lograr disminuir la prima de riesgo del Fondo.

Por otra parte, si bien al cierre de 2019 observamos un leve aumento en la vacancia del mercado, esperamos que la estabilidad se mantenga dada la limitada oferta y la continuidad de la demanda, sobre todo en edificios del segmento Prime, foco estratégico del Fondo.

En cuanto al segmento industrial, advertimos un panorama de buenos fundamentales, con rentas en tendencia alcista y vacancia a la baja. La oferta, a su vez, se mantiene en bajos niveles en los corredores estratégicos como Poniente y Sur.

Quiero finalizar agradeciendo a nuestros aportantes el hecho de confiar en esta Administradora y reconocer al equipo inmobiliario que, en concordancia con los valores de la Compañía, gestionan el Fondo de Inversión SURA Renta Inmobiliaria. Estoy convencido de que nuestros años de experiencia en la gestión de activos inmobiliarios, seguirán mejorando el desempeño del Fondo y la confianza que ustedes como aportantes nos han depositado.

PEDRO ORUETA ARREGUI
Presidente

Identificación del Fondo y de la Sociedad Administradora



03

A. Identificación básica

Nombre del Fondo

Fondo de Inversión SURA Renta Inmobiliaria

RUT

76.308.464-7

Tipo de Fondo

Fondo de Inversión no rescatable.

Tipo de inversionista

Fondo dirigido al público en general.

Plazo máximo de pago rescates

El Fondo no contempla el rescate total y permanente de las cuotas.

Razón social de la Sociedad Administradora

Administradora General de Fondos SURA S.A.

RUT Sociedad Administradora

76.036.521-1.

Domicilio legal

Avenida Apoquindo 4820, Piso 16. Las Condes, Santiago.

Sitio web www.inversiones.sura.cl

Teléfono contacto

+56 2 2915 2010

B. Documentos constitutivos

El Fondo de Inversión SURA Renta Inmobiliaria fue autorizado por la Comisión para el Mercado Financiero, mediante el depósito de su Reglamento Interno por Resolución Exenta N° 251 del 11 de julio de 2013. La fecha de inicio de sus operaciones fue el 27 de enero de 2014.

Las cuotas del Fondo están inscritas en el Registro de Valores de la Comisión para el Mercado Financiero, bajo el N° 385 de fecha 07 de agosto de 2013. Estas se cotizan en bolsa bajo el nemotécnico CFIRESURA1.

Por otra parte, la Sociedad Administradora se constituyó por escritura pública de fecha 09 de julio de 2008 ante Notario Sr. Humberto Santelices Narducci. Fue autorizada por la Comisión para el Mercado Financiero con fecha 13 de octubre de 2008, mediante Resolución Exenta N° 616, en la cual también se aprobaron los Estatutos y el Reglamento General de Fondos. El certificado de tal resolución fue publicado en el Diario Oficial de fecha 16 de octubre de 2008. Las inscripciones correspondientes en el Registro de Comercio de Santiago constan a fojas 47784 número 32977.



Propiedad del Fondo



04

A. Series de cuotas

El Fondo no cuenta con Series de Cuotas. Para invertir en Cuotas del Fondo, el Aportante no debe cumplir con ningún requisito en particular.

B. Emisiones del Fondo

Las cuotas emitidas del Fondo al 31/12/2019 son 1.000.000 cuotas a un valor unitario de \$ 37.440,7606 (\$ 30.663,067 al 31/12/2018), lo que equivale a un total de M\$ 37.440.760.

El detalle de las emisiones es el siguiente:

SERIES	# CUOTA	VALOR CUOTA \$	TOTAL M\$
Única	1.000.000	\$ 37.440,7606	37.440.760
Total	1.000.000	\$ 25.811,3252	37.440.760

C. Principales Accionistas

Corredores de Bolsa SURA S.A.

Con el 89,16% de las cuotas.

Seguros de Vida SURA S.A.

Con el 10,74% de las cuotas.



Administración y Personal



05

A. Directorio

Presidente

Sr. Pedro Orueta Arregui

Directores

Sr. Pedro Orueta Arregui: Presidente

Sr. Juan Alejandro Montero Averó: Director

Sr. Juan Carlos Möller Muzzo: Director

Sr. Alfie Ulloa Urrutia: Director

Sr. Esteban Lopez Vargas: Director

B. Gerencia General

Gerente general

Sr. Andrés Karmelic Bascuñán

C. Auditores

Auditores externos de la Sociedad Administradora

EY Ltda.

D. Comité de Vigilancia del Fondo

Presidente

Sr. Ignacio Rodríguez Llona

Miembros

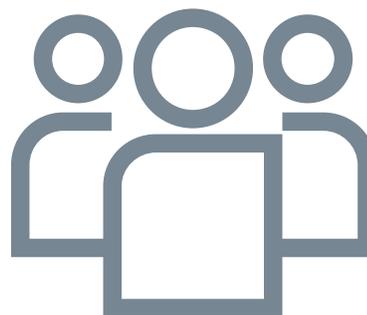
Sr. Virgilio E. Perretta Carvajal

Sr. Marian-Robert Lingsch Wunsch

E. Auditores

Auditores externos del Fondo

BDO Auditores & Consultores Ltda



Actividades y Negocios de la Entidad



06

A. Objetivo del Fondo

Invertir el patrimonio integrado por aportes de personas naturales y jurídicas (Aportantes) en los valores y bienes señalados por la ley N° 18.815, posteriormente derogada por la ley N° 20.712. Para esto, el Fondo invierte, 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 del artículo 9° del Reglamento Interno vigente.



B. Descripción de las actividades y negocios de la entidad

La principal actividad del Fondo es invertir, indirectamente, en propiedades comerciales y entregarlas en arrendamiento con el fin de obtener rentas de largo plazo.

C. Mercados en los que participa

Inversiones Inmobiliarias en Edificios de Oficinas.

D. Investigación y desarrollo

El Fondo no ha incurrido en gastos de Investigación y desarrollo.



E. Factores de riesgo

El Fondo y se encuentran expuesto a los siguientes tipos de riesgos:

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. Es necesario que estos sean escogidos selectivamente a través del comité compuesto por integrantes de vasta experiencia y conocimientos del sector inmobiliario. De esta forma se evalúa con especial cuidado a los potenciales socios en los proyectos, privilegiando atributos de seriedad y solidez financiera. Así también, dada la naturaleza de este Fondo, se efectúan análisis financieros a los subarrendatarios que suscriben contratos de subarriendo o arriendo con las sociedades por medio de las cuales el Fondo invierte.

Riesgo de mercado:

Es el riesgo de enfrentar pérdidas producto de movimientos adversos de los niveles de las variables de mercado. Estas variables o factores de mercado, pueden clasificarse en dos grupos:

- Precio de arriendos: El mercado inmobiliario de oficinas, se ve enfrentado a ciclos en que la actividad económica propicia precio de arriendos al alza, o bien ante decaimiento de la actividad económica, pueden existir ciclos adversos que conllevan precios bajos y por consiguiente un menor resultado operacional.
- Nivel de Vacancia: Corresponde a la razón entre superficie arrendable disponible de oficinas, sobre el stock de superficie total, en un instante del tiempo determinado. En un ambiente de mucho desarrollo inmobiliario, puede concentrarse la inclusión de mucha superficie en un instante del tiempo, lo que incrementa los niveles de espacios de oficinas vacíos. Otra fuente de generación de vacancia puede darse en un ciclo de baja actividad, dado que posiblemente ocurrirá que predominen variables asociadas a los costos de las empresas, en sintonía con obtener ahorros, y por tanto ciertas empresas opten por arrendar en sectores más baratos, dejando vacante las oficinas que podrían ser fuente de ingresos para un Fondo.

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 o costo de financiamiento.

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, contar con una o más líneas de crédito por un monto disponible equivalente a dicho porcentaje.

Riesgo de tasa de interés:

Es el riesgo de pérdida a causa de movimientos de los tipos de interés. Hace referencia el riesgo que se asume en una inversión al producirse variaciones no esperadas en los tipos de interés.

Riesgo geográfico o sectorial:

Ante empeoramientos de algún punto geográfico en dónde se concentren las propiedades, podría desmejorar las condiciones de demanda por el sector, lo que redundaría en los precios de transacción.

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.

F. Política de inversión y financiamiento

La política de inversiones y política de financiamiento vigentes del Fondo se encuentran contenidas en el Reglamento Interno disponible en el Registro Público de Depósitos de Reglamentos Internos a cargo de la Comisión para el Mercado Financiero con fecha 03 de enero de 2019.

Política de inversiones:

Se encuentra definida en el Reglamento Interno del Fondo en el Título V “Política de Inversión y Diversificación de los Recursos del Fondo”.

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 CMF, siempre que la sociedad emisora cuente con los estados financieros anuales dictaminados por auditores externos, de aquellos inscritos en el registro que al efecto lleva 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, que participen o desarrollen de alguna forma negocios o proyectos inmobiliarios	100%
3) Mutuos hipotecarios endosable del Art. 69 # 7 de la Ley General de Bancos y de 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 República, 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 éstas	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
Inversión directa en instrumentos o valores emitidos o garantizados por un mismo emisor, excluido el Banco Central de Chile, la Tesorería General de la República y Estados o Bancos Centrales extranjeros. Se excluirán para el cómputo del límite precedente, 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%.
Inversión en instrumentos o valores emitidos o garantizados por el Banco Central de Chile o la Tesorería General de la República.	Hasta un 30%.
Inversión en instrumentos o valores emitidos por entidades pertenecientes a un mismo grupo empresarial y sus personas relacionadas determinadas de acuerdo a la legislación chilena: Hasta un 50% del activo del Fondo. Se excluirán para el cómputo del límite precedente, 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%.
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 Empresas de Auditoría Externa, de aquellas inscritas en el registro que al efecto lleva la CMF, que participen o desarrollen de alguna forma negocios o proyectos inmobiliarios.	Hasta un 100%.
Cuotas de Fondos de Inversión Privado, que participen o desarrollen de alguna forma negocios o proyectos inmobiliarios.	Hasta un 100%.
Límite máximo de inversión en 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%.

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

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

Política de financiamiento:

La Administradora podrá contraer pasivos exigibles consistentes en créditos bancarios de corto, mediano y largo plazo por cuenta del Fondo hasta por una cantidad equivalente al 100% del patrimonio del Fondo. Sin embargo, el Fondo podrá contratar créditos hasta por un monto de dos veces su patrimonio y por un plazo máximo de 5 años, bajo las siguientes circunstancias: a) para financiar la adquisición de activos de las sociedades en que invierta; b) para financiar el período de desarrollo de una sociedad que desarrolle un negocio de renta y c) para pagar las disminuciones de capital del Capítulo XX del Reglamento Interno del Fondo, sin tener que recurrir a liquidar activos.

La suma total de los referidos pasivos y los gravámenes y prohibiciones mencionados en el Artículo 20 del Reglamento Interno del Fondo no podrán exceder del 200% del patrimonio del Fondo. Para efectos de este cálculo, en caso de que el Fondo contraiga un gravamen o prohibición con el objeto de garantizar obligaciones propias, deberá considerarse el valor que resulte mayor entre el monto de la obligación y el monto del gravamen, no debiendo en consecuencia sumarse ambos montos.

Información sobre filiales, coligadas e inversiones en otras sociedades



07

El Fondo

mantiene inversiones
 en empresas relacionadas
 y que representan filiales,
 conforme a la composición
 siguiente:



Rut	Sociedad	Moneda	Pais	Porcentaje	Activos corrientes	Activos no corrientes	Total Activos	Pasivos corrientes	Pasivos no corrientes	Total Pasivos	Total Patrimonio	Total Ingresos	Total Gastos	Otros resultados integrales	Total Resultados Integrales	Valor de cotización bursátil
		Funcional	origen	participación	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
76.326.725-3	Renta Inmobiliaria SUR.A 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 Ball 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 Davuno SPA	Peso chileno	Chile	100%	76.074	26.189.446	23.365.520	858.365	20.870.255	21.728.620	4.636.620	5.915.248	(2.424.785)	-	3.490.463	-

Política de Dividendos



08

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 38° 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° 1.998 de la Comisión para el Mercado Financiero, de fecha 31 de diciembre de 2010 y sus modificaciones, descontada la Remuneración Variable indicada en el Artículo 27 del Reglamento Interno del Fondo.

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. Todo ello, en una cantidad límite que permita de todas formas repartir al menos el 30% de los Beneficios Netos Percibidos por el Fondo durante el ejercicio.

Para estos efectos se entenderá por “Beneficios Netos Percibidos”, por el Fondo durante un ejercicio, la cantidad que resulte de restar las sumas de utilidades, intereses, dividendos y ganancias de capital efectivamente percibidas en dicho ejercicio, el total de pérdidas y gastos devengados en el periodo.

El reparto de beneficios deberá hacerse dentro de los 180 días siguientes al cierre del respectivo ejercicio anual, sin perjuicio que la sociedad Administradora efectúe pagos provisorios con cargo a dichos resultados. Los beneficios devengados que la sociedad Administradora no hubiere pagado o puesto a disposición de los Aportantes, dentro del plazo antes indicado, se reajustarán de acuerdo a la variación que experimente la Unidad de Fomento entre la fecha que éstos se hicieron exigibles y la de su pago efectivo y devengará intereses corrientes para operaciones reajustables por el mismo período. Los beneficios devengados que la sociedad Administradora no hubiere pagado o puesto a disposición de los Aportantes, dentro del plazo antes indicado, se reajustarán de acuerdo a la variación que experimente la Unidad de Fomento entre la fecha que éstos se hicieron exigibles y la de su pago.



Remuneración a la Sociedad Administradora



09

La Sociedad Administradora percibirá por la administración del Fondo una remuneración:

Fija mensual: 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.

Variable anual: igual a un 23,80% de los Beneficios Netos Percibidos si la rentabilidad anual del Fondo es mayor al 8%. La “rentabilidad” corresponderá al cociente entre los Beneficios Netos Percibidos en el Ejercicio (BNP) del Fondo y el Valor Total de los Aportes (VA), del año en Unidades de Fomento. La siguiente tabla muestra el cálculo de la remuneración variable anual:

Rentabilidad (BNP/VA)	MONTO DE LA COMISION VARIABLE
< 0 = a 8%	0 x BNP
> a 8%	(0,2380 x (BNP – 0,08xVA))

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

Dichos porcentajes de remuneración incluyen el Impuesto al Valor Agregado (IVA).

Durante el ejercicio 2019, la remuneración correspondiente a la Sociedad Administradora fue de M\$ 331.802 (M\$ 323.616 al 31 de diciembre del 2018).



Gastos del Fondo



10



A. Gastos

Durante el ejercicio 2019, el Fondo incurrió en los siguientes gastos de operación:

Detalle	Monto M\$
Remuneración comité de vigilancia	1.688
Auditoría y otros gastos operacionales	3.304
Gastos legales	547
Total	5.539



Información sobre hechos relevantes o esenciales



11

Año 2019

11-Abr-
2019

se emite hecho esencial informando sobre reparto de dividendos provisorios.

18-Abr -
2019

se emite hecho esencial informando sobre reparto de dividendos provisorios.

03-Jun-
2019

se emite hecho esencial informando la citación a Asamblea ordinaria de Aportantes.

18-Jul -
2019

se emite hecho esencial informando sobre acuerdos de la Asamblea ordinaria realizada.

25-Jul-
2019

se emite hecho esencial informando sobre reparto de dividendos provisorios.

20-Dic -
2019

se emite hecho esencial informando sobre reparto de dividendos provisorios.



Otros Antecedentes Económicos y Financieros



12

Contexto de Mercado | Oficinas de Santiago

De acuerdo con el último informe de CBRE el año 2019 cierra con una tasa de vacancia de los activos de Clase A + B de un 5,8%, un punto más abajo en relación con el año 2018.

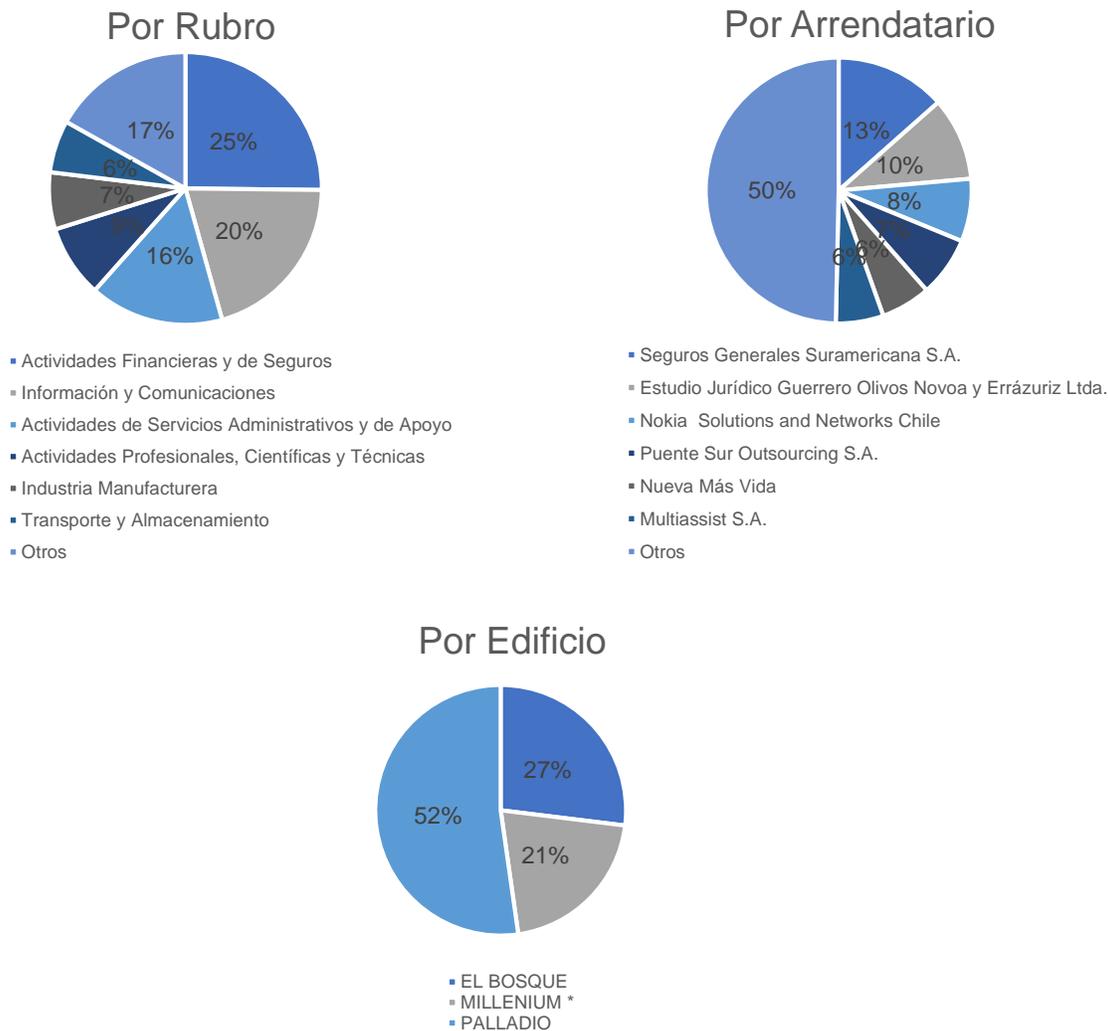
Según CBRE, la vacancia de los activos clase A evidencia un aumento a niveles de 4,1% al cierre del cuarto trimestre del 2019, debido al ingreso de nueva oferta y la liberación de metros cuadrados existentes. Sin embargo, el hecho de permanecer por debajo del 5% mantiene atractiva la condición del mercado. La mayoría de los submercados de la ciudad mantienen su tasa de vacancia por debajo del 5%.

El valor de arriendo ofrecido Clase A aumentó un 8% y alcanzó niveles de un promedio ponderado de 0,62 UF/m², con un máximo de 9,66 UF/m² al mes para la comuna El Golf en Las Condes y un mínimo de 0,44 UF/m² para la comuna de Santiago Centro. Los submercados, EL Golf, Nueva Las Condes, y Apoquindo en Las Condes son los que registraron los mayores precios promedio de arriendo con 0,66 UF/m², 0,58 UF/m² y 0,52 UF/m² respectivamente.

Considerando todo lo anterior, el ciclo de mercado a cierre de 2019 se mantiene durante una fase alcista, con bajas vacancias, oferta limitada y demanda probada.

Antecedentes del Fondo:

El Fondo presenta al 31 de diciembre 2019, una composición de ingresos que está distribuida en función del rubro económico, arrendatarios y activos generadores de renta, tal como se muestra a continuación:



El nivel de diversificación del Fondo se encuentra en niveles adecuados, manteniendo una mayor concentración el edificio Palladio, producto que concentra 13.500 m2 del total de 22.000 que tiene el Fondo en forma consolidada. Dado el tamaño del Fondo, contamos con un nivel de diversificación razonable por medio de compañías de buen nivel. Por otra parte, en cuanto a los rubros involucrados, los servicios tecnológicos junto con la aseguradora cubren el 45% de los ingresos del Fondo.

Iniciamos el 2019 con una vacancia de 5%. Durante el año los arriendos netos fueron 1612.67 m2, con lo que se logró una ocupación al cierre de diciembre del 95.49%. En el edificio Millenium se vencen contratos de 586.26 m2 en diciembre, correspondiente a 14.73% del GLA del activo, por lo que gestionar la renovación de ese contrato o recolocar las oficinas será parte importante de la gestión del año 2020.

En el Edificio el Bosque no hay vencimientos de contratos durante el año. Sin embargo, se tiene la tarea de colocar 155,23 m2 que se encuentran vacantes a cierre del 2019. Es relevante destacar que la vacancia de este edificio inició en 19,16% a comienzos de año y cerró el año en 3,05%. Esto representó un crecimiento en los ingresos de un 28,9%.

Por otra parte, para el Edificio Palladio en este 2020 existen importante retos relacionados con la colocación de 2.808 m2 vacantes, segregados en 856,24 m2 correspondientes a las oficinas 1801, 1802 y 1803, que representa un 6,32% del GLA del activo; 124,67 m2 correspondientes a la Oficina 2102 (arrendada hasta Febrero 2020 por Nutriplus) que representa 0,92% del GLA del activo, 245,62 m2 de la Oficina 1603 que representa un 1,81% del GLA del activo y 1.581,47 m2 de Oficinas 1401, 1402, 1403 y 1404 (arrendadas por Nokia hasta Noviembre de 2020). El total de estos contratos les representan un 11,67% del GLA total del activo.

Destacado: Gestión de Habilitación del hall del Edificio El Bosque

Con la habilitación del hall del edificio El Bosque y la activa gestión en la colocación de los contratos vacantes, se logró aumentar la ocupación del 80.84% al 96.95% durante el año, equivalente al arrendamiento de 996.4 m2. Lo anterior, se logró a la Inversión en fachada y lobby del edificio, que mejoró la imagen del edificio en uno más moderno. Esto, además, permitió negociar mejores cánones de arriendo y a renovar contratos.

También se renovaron los locales comerciales y la terraza, proyecto que se gestionó en últimos meses de 2018 y que se llevó a cabo durante el 2019. Esta habilitación permitió generar tres nuevos locales comerciales (551,26 m2) y dos terrazas (166 m2), lo cual agrega una superficie de 717,26m2 al activo. Dichos locales fueron colocados durante el año 2019 a Carls Jr, The Elephant Coffe y Clínica Everest, con un canon promedio de 0,85 UF/M2.

Activo	Duración remanente unidades arrendadas (Meses)	Canon Oficinas UF / m2	promedio	Valor Tasación UF
Millenium	42,5		0,596	469.205
El Bosque	67,4		0,509	1.395.370
Palladio	25,1		0,496	787.736

Antecedentes Edificios:

La cartera del Fondo está compuesta por 3 edificios, todos ubicados en Santiago:

Edificio Millenium: Recepción municipal 05-02-1999.

Edificio Palladio: Recepción municipal 20-07-2000.

Edificio El Bosque: Recepción municipal 07-09-1989.

Edificio Millenium



Fecha de adquisición	30/01/2014	
Arriendos percibidos al mes	2,780	UF
Superficie de oficinas	3,980	m2
Estacionamientos	94	uni d
Bodegas	3	uni d
Cantidad arrendatarios	5	uni d
Vacancia of. (m2 disp./m2 totales)	0	%
Plazo promedio de arriendos	47	me ses

Ubicación: Edificio Millenium se encuentra ubicado en Av. Vitacura 2939, Las Condes, Santiago. El edificio cuenta con oficinas que corresponden a 12 unidades emplazadas en los pisos 2º, 12º, 19º y 24º con un total de 3.985,61 m2 de superficie, incluida la superficie común asignada de cada oficina. Sector: Sector de Carácter mixto, con edificios en altura para viviendas, oficinas y comercio en nivel de calle. Fácil acceso con locomoción colectiva inmediata en gran flujo y cercano a estaciones Tobalaba y El Golf de Metro (Línea 1). Próximo a comercio, restaurantes, sucursales bancarias y servicios.

Edificio Palladio



Fecha de adquisición	14/11/2014
Arriendos percibidos al mes	6,878 UF
Superficie de oficinas	13,552 m ²
Estacionamientos	319 unid
Bodegas	10 unid
Cantidad arrendatarios	14 unid
Vacancia of. (m² disp./m² totales)	8,33 %
Plazo promedio de arriendos	22 meses

Ubicación: Edificio Palladio se encuentra ubicado en Av. Providencia, intersección con calle La Concepción, Providencia, Santiago. Cuenta con 13.552 m² de oficinas, distribuida en 9 pisos.

El edificio cuenta con oficinas que corresponden a 31 unidades distribuidas entre los pisos 13^o y 21^o. Están conformadas por recintos amplios en planta libre y recintos menores para baños y kitchenettes, en torno a núcleo central del edificio, que incluye áreas comunes, caja de escala y hall de ascensores.

Sector: Sector de carácter mixto, correspondiente a subcentro metropolitano, con actividades de comercio, oficinas y viviendas en edificios en altura. El sector presenta gran flujo peatonal y vehicular, debido a la concentración de centros comerciales, restaurantes, hoteles, sucursales bancarias, colegios, iglesias, servicios y comercio en general. Movilización colectiva inmediata y próximo a estación de metro Pedro de Valdivia (línea 1).

Edificio El Bosque 90



Fecha de adquisición		30/01/2015
Arriendos percibidos al mes	3,546	UF
Superficie de oficinas	6,141	m2
Estacionamientos	73	Unidades
Bodegas	14	Unidades
Cantidad arrendatarios	13	Unidades
Vacancia of. (m2 disp./m2 totales)	3,05	%
Plazo promedio de arriendos	81	meses

Ubicación: Edificio El Bosque 90, se encuentra ubicado en Av. El Bosque 90, Las Condes, Santiago. Cuenta con 6.185 m2 de oficinas, distribuida en 13 pisos.

El edificio cuenta con núcleo central que incluye cajas de escala, hall de ascensores y recintos de servicio. El resto de la superficie de cada piso se desarrolla con amplios recintos en planta libre para oficinas y algunos recintos conformados para oficinas de gerencia, salas de reuniones, archivos y baños.

Sector: Sector de carácter mixto, con viviendas y oficinas en edificios en altura, comercio y servicios en primeros pisos. Movilización colectiva inmediata y próximo a estaciones Tobalaba (líneas 1 y 4) y El Golf (línea 1). Cercano a municipalidad, hoteles, iglesias, supermercado, áreas verdes, comercio y servicios en general.

Estados Financieros



13

Estados Financieros

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA

Santiago, Chile

31 de diciembre de 2019 y 2018

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

Señores
Aportantes
Fondo de Inversión Sura Renta Inmobiliaria

Informe sobre los estados financieros

Hemos efectuado una auditoría a los estados financieros adjuntos de Fondo de Inversión Sura Renta Inmobiliaria, que comprende el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2019, y los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha y las correspondientes notas a los estados financieros.

Responsabilidad de la Administración por los estados financieros

La Administración es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo a instrucciones y normas de preparación y presentación de información financiera de la Comisión para el Mercado Financiero, descritas en nota 2. Esta responsabilidad incluye el diseño, implementación y mantención de un control interno pertinente para la preparación y presentación razonable de los estados financieros, para que estos estén exentos de representaciones incorrectas significativas, ya sea debido a fraude o error.

Responsabilidad del auditor

Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre estos estados financieros a base de nuestra auditoría. Efectuamos nuestra auditoría de acuerdo con las normas de auditoría generalmente aceptadas en Chile. Tales normas requieren que planifiquemos y realicemos nuestro trabajo con el objeto de lograr un razonable grado de seguridad que los estados financieros están exentos de representaciones incorrectas significativas.

Una auditoría comprende efectuar procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los montos y revelaciones en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de representaciones incorrectas significativas de los estados financieros ya sea debido a fraude o error. Al efectuar estas evaluaciones de los riesgos, el auditor considera el control interno pertinente para la preparación y presentación razonable de los estados financieros de la entidad con el objeto de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero sin el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la entidad. En consecuencia, no expresamos tal tipo de opinión. Una auditoría incluye, también, evaluar lo apropiadas que son las políticas de contabilidad utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables significativas efectuadas por la Administración, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionarnos una base para nuestra opinión de auditoría.



Opinión

En nuestra opinión, los mencionados estados financieros presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera de Fondo de Inversión Sura Renta Inmobiliaria al 31 de diciembre de 2019, el resultado de sus operaciones y el flujo de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con instrucciones y normas de preparación y presentación de información financiera de la Comisión para el Mercado Financiero, descritas en nota 2.

Énfasis en un asunto, Bases de contabilización

Tal como se indica en nota 2, estos estados financieros no han sido consolidados de acuerdo a las instrucciones de la Comisión para el Mercado Financiero en su Oficio Circular N° 592. Conforme a las citadas instrucciones, las inversiones en sociedades sobre las cuales el Fondo posee el control directo, indirecto o por cualquier otro medio, se presentan valorizadas mediante el método de la participación. Este tratamiento no cambia el resultado neto del ejercicio ni el patrimonio. No se modifica nuestra opinión referida a este asunto.

Otros asuntos, Estados complementarios

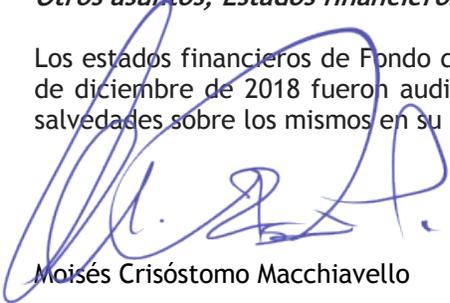
Nuestra auditoría fue efectuada con el propósito de formarnos una opinión sobre los estados financieros tomados como un todo. Los estados complementarios, que comprenden el resumen de cartera de inversiones, el estado de resultados devengado y realizado y el estado de utilidad para la distribución de dividendos, contenidos en anexo adjunto, se presentan con el propósito de efectuar un análisis adicional y no es parte requerida de los estados financieros. Tal información suplementaria es responsabilidad de la Administración y fue derivada de, y se relaciona directamente con, los registros contables y otros registros subyacentes utilizados para preparar los estados financieros. La mencionada información suplementaria ha estado sujeta a los procedimientos de auditoría aplicados en la auditoría de los estados financieros, incluyendo la comparación y conciliación de tal información suplementaria directamente con los registros contables y otros registros subyacentes utilizados para preparar los estados financieros o directamente con los mismos estados financieros, y otros procedimientos adicionales, de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas en Chile. En nuestra opinión, la mencionada información suplementaria se presenta razonablemente en todos los aspectos significativos en relación con los estados financieros tomados como un todo.

Otros asuntos, re-expresión de los estados financieros al 31 de diciembre de 2018

Como parte de nuestra auditoría, hemos auditado los ajustes descritos en Nota 3 a los estados financieros, que fueron aplicados para re-expresar los estados financieros al 31 de diciembre de 2018. En nuestra opinión, tales ajustes son apropiados y han sido aplicados correctamente.

Otros asuntos, Estados financieros al 31 de diciembre de 2018

Los estados financieros de Fondo de Inversión Sura Renta Inmobiliaria por el año terminado al 31 de diciembre de 2018 fueron auditados por otros auditores, quienes expresaron una opinión sin salvedades sobre los mismos en su informe de fecha 31 de enero de 2019.



Moisés Crisóstomo Macchiavello

BDO Auditores & Consultores Ltda.

Santiago, 14 de abril de 2020

Estados Financieros

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA

31 de diciembre de 2019 y 2018

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	22
Nota 4 Política de Inversión del Fondo	24
Nota 5 Administración de Riesgos	25
Nota 6 Juicios y estimaciones contables críticas	32
Nota 7 Activos financieros a valor razonable con efecto en resultados	33
Nota 8 Activos financieros a valor razonable con efecto en otros resultados integrales	33
Nota 9 Activos Financieros a Costo Amortizado	33
Nota 10 Inversiones Valorizadas por el Método de Participación	35
Nota 11 Propiedades de inversión	37
Nota 12 Cuentas y documentos por cobrar y por pagar operaciones	37
Nota 13 Pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultados	37
Nota 14 Préstamos	37
Nota 15 Otros pasivos financieros	37
Nota 16 Otros documentos y cuentas por cobrar y por pagar	37
Nota 17 Ingresos anticipados	38
Nota 18 Otros activos y otros pasivos	38
Nota 19 Intereses y Reajustes	38
Nota 20 Instrumentos financieros derivados afectos a contabilidad de cobertura	38
Nota 21 Efectivo y Equivalentes al Efectivo	38
Nota 22 Cuotas Emitidas	39
Nota 23 Reparto de beneficios a los aportantes	40
Nota 24 Rentabilidad del Fondo	40
Nota 25 Valor económico de la cuota	40
Nota 26 Inversión acumulada en acciones o en cuotas de fondos de inversión	41
Nota 27 Excesos de inversión	41
Nota 28 Gravámenes y prohibiciones	41
Nota 29 Custodia de Valores	41
Nota 30 Partes Relacionadas	42
Nota 31 Garantía constituida por la Sociedad Administradora en beneficio del Fondo	44
Nota 32 Otros gastos de operación, comisión de administración y comité vigilancia	44
Nota 33 Información estadística	45
Nota 34 Consolidación de subsidiarias o filiales e información de asociadas o coligadas	46
Nota 35 Operaciones discontinuadas	49
Nota 36 Sanciones	49
Nota 37 Información por segmentos	49
Nota 38 Contingencias y Compromisos	49
Nota 39 Hechos Relevantes	49
Nota 40 Hechos Posteriores	49
A) Resumen de la Cartera de Inversiones	51
B) Estado de Resultado devengado y realizado	52
C) Estado de Utilidad para la distribución de dividendos	53

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

Estados Financieros

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA

31 de diciembre de 2019 y 2018

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA

Estados de Situación Financiera Clasificados

Al 31 de diciembre de 2019 y al 31 de diciembre de 2018

(Expresado en miles de pesos)

ACTIVOS	Nota	31/12/2019 M\$	31/12/2018 M\$
Activo Corriente			
Efectivo y equivalentes al efectivo	21	950.518	84.148
Activos financieros a valor razonable con efecto en resultados	7	-	-
Activos financieros a valor razonable con efecto en resultados integrales	8	-	-
Activos financieros a valor razonable con efecto en resultados entregados en garantía		-	-
Activos financieros a costo amortizado	9	664.754	832.270
Cuentas y documentos por cobrar por operaciones	12	-	-
Otros documentos y cuentas por cobrar	16	-	-
Otros activos	18	-	-
Total activo corriente		1.615.272	916.418
Activo no corriente			
Activos financieros a valor razonable con efecto en resultados	7	-	-
Activos financieros a valor razonable con efecto en resultados integrales	8	-	-
Activos financieros a costo amortizado	9	23.441.318	23.529.138
Cuentas y documentos por cobrar por operaciones	12	-	-
Otros documentos y cuentas por cobrar	16	-	-
Inversiones valorizadas por el método de la participación	10	12.413.613	6.274.475
Propiedades de inversión	11	-	-
Otros activos	18	-	-
Total activo no corriente		35.854.931	29.803.613
TOTAL ACTIVOS		37.470.203	30.720.031

PASIVOS Y PATRIMONIO	Nota	31/12/2019 M\$	31/12/2018 M\$
Pasivo corriente			
Pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultados	13	-	-
Préstamos	14	-	-
Otros pasivos financieros	15	-	-
Cuentas y documentos por pagar por operaciones	12	1.369	5.195
Remuneraciones sociedad administradora	12	28.074	81.769
Otros documentos y cuentas por pagar	16	-	-
Ingresos anticipados	17	-	-
Otros pasivos	18	1.656.959	1.456.084
Total pasivo corriente		1.686.402	1.543.048
Pasivo no corriente			
Préstamos	14	-	-
Otros pasivos financieros	15	-	-
Cuentas y documentos por pagar por operaciones	12	-	-
Otros documentos y cuentas por pagar	16	-	-
Ingresos anticipados	17	-	-
Otros pasivos	18	-	-
Total pasivo no corriente		-	-
Patrimonio neto			
Aportes	22	24.191.612	24.191.612
Otras Reservas		-	-
Resultados acumulados		8.174.455	3.619.940
Resultado del ejercicio		8.756.693	4.996.515
Dividendos provisorios	23	(5.338.959)	(3.631.084)
Total patrimonio neto	22	35.783.801	29.176.983
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO		37.470.203	30.720.031

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA

Estados de Resultados Integrales

Por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018

(Expresado en miles de pesos)

ESTADO DE RESULTADOS POR NATURALEZA	Nota	De 01/01/2019 al 31/12/2019 M\$	De 01/01/2018 al 31/12/2018 M\$
<u>Ingresos/pérdidas de la operación</u>			
Intereses y reajustes	19	942.919	1.245.193
Ingresos por dividendos		-	-
Diferencias de cambio netas sobre activos financieros a costo amortizado	9	650.982	688.953
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	2.333	1.022
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	7.497.800	3.390.801
Otros		-	2.056
Total ingresos/pérdidas netas de la operación		9.094.034	5.328.025
<u>Gastos</u>			
Depreciaciones		-	-
Remuneración del comité de vigilancia	32	(1.688)	(2.451)
Comisión de administración	32	(331.802)	(323.616)
Honorarios por custodia y administración		-	-
Costos de transacción		-	-
Otros gastos de operación	32	(3.851)	(5.443)
Total gastos de operación		(337.341)	(331.510)
Utilidad (pérdida) de la operación		8.756.693	4.996.515
Costos financieros		-	-
Utilidad (pérdida) antes de impuesto		8.756.693	4.996.515
Impuesto a las ganancias por inversiones en el exterior		-	-
RESULTADO DEL EJERCICIO		8.756.693	4.996.515
<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		8.756.693	4.996.515

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA

Estados de Cambios en el Patrimonio Neto

Por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018

(Expresado en miles de pesos)

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)	-	(1.507.000)	(1.949.000)
Resultados integrales del ejercicio:	-										
- Resultado del período		-	-	-	-	-	-	-	8.756.693	-	8.756.693
- Otros resultados integrales		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros movimientos (1)	18	-	-	-	-	-	-	-	-	(200.875)	(200.875)
Saldo final al 31/12/2019	22	24.191.612	-	-	-	-	-	8.174.455	8.756.693	(5.338.959)	35.783.801

Período 2018	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 01/01/2018		24.191.612	-	-	-	-	-	3.115.580	784.360	(1.179.000)	26.912.552
Cambios contables		-	-	-	-	-	-	784.360	(784.360)	-	-
Subtotal		24.191.612	-	-	-	-	-	3.899.940	-	(1.179.000)	26.912.552
Aportes		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Repartos de patrimonio		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Repartos de dividendos	23	-	-	-	-	-	-	(280.000)	-	(996.000)	(1.276.000)
Resultados integrales del ejercicio:	-										
- Resultado del período		-	-	-	-	-	-	-	4.996.515	-	4.996.515
- Otros resultados integrales		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros movimientos (1)	18	-	-	-	-	-	-	-	-	(1.456.084)	(1.456.084)
Saldo final al 31/12/2018 re-expresado (1)	22	24.191.612	-	-	-	-	-	3.619.940	4.996.515	(3.631.084)	29.176.983

(1) Se ha efectuado una re-expresión del estado financiero al 31 de diciembre de 2018. Referirse a Nota 3 para más detalles.

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA

Estados de Flujos de Efectivo (método directo)

Por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018

(Expresado en miles de pesos)

ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO (MÉTODO DIRECTO)	Nota	De 01/01/2019 al 31/12/2019 M\$	De 01/01/2018 al 31/12/2018 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	2.333	1.022
Liquidación de instrumentos financieros derivados		-	-
Dividendos recibidos		-	-
Cobranza de cuentas y documentos por cobrar		-	-
Pagos de cuentas y documentos por pagar		(394.845)	(255.330)
Otros gastos de operación pagados		-	-
Otros ingresos de operación percibidos		-	-
Flujo neto originado por actividades de la operación		(392.512)	(254.308)
<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	1.126.221	776.911
Liquidación de instrumentos financieros derivados		-	-
Dividendos recibidos	10	1.358.661	1.714.173
Cobranza de cuentas y documentos por cobrar		-	-
Pagos de cuentas y documentos por pagar		-	-
Otros egresos de inversión pagados	10	-	(941.084)
Otros ingresos de inversión percibidos	9.b	723.000	-
Flujo neto originado por actividades de inversión		3.207.882	1.550.000
<u>Flujos de Efectivo Originado por Actividades de Financiamiento</u>			
Obtención de préstamos		-	-
Pago de préstamos		-	-
Otros pasivos financieros obtenidos		-	-
Pagos de otros pasivos financieros		-	-
Aportes		-	-
Repartos de patrimonio		-	-
Repartos de dividendos	23	(1.949.000)	(1.276.000)
Otros		-	-
Flujo neto originado por actividades de financiamiento		(1.949.000)	(1.276.000)
Aumento (disminución) neto de efectivo y efectivo equivalente		866.370	19.692
Saldo Inicial de Efectivo y Efectivo Equivalente		84.148	64.456
Diferencias de Cambio Netas sobre Efectivo y Efectivo Equivalente		-	-
SALDO FINAL DE EFECTIVO Y EFECTIVO EQUIVALENTE	21	950.518	84.148

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2019 y 2018

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 noviembre de 2017 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 Comisión para el Mercado Financiero de fecha 4 de julio de 2005 y sus modificaciones, descontada la remuneración variable indicada en el artículo 27 del Reglamento Interno.

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 estas 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 cargos 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 estos se hicieron exigibles y la de su pago efectivo y devengará intereses corrientes para operaciones reajustables por el mismo periodo.

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 beneficio neto percibidos.

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2019 y 2018

NOTA 1 – INFORMACION GENERAL (CONTINUACION)

Administración del Fondo (continuación)

- b) Se modificó el numeral 14 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 este. Tampoco podrán dar en préstamo dinero u otorgar garantías al fondo, y viceversa, ni controlar 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 prevalecen en el mercado para operaciones de similares características. Sin perjuicio de ello, el monto total anual de los contratos de arriendos o subarrendamiento que efectúen las sociedades controladoras por el fondo con personas relacionadas a la administradora, sus directores o gerentes, no podrá ser superior al 20% de los ingresos anuales consolidados 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.

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 período.

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2019 y 2018

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 modificó 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”.

Al 31 de diciembre de 2019, el Fondo no ha sufrido más modificaciones en su reglamento interno.

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

Las cuotas del Fondo de inversión fueron inscritas en el Registro de Valores bajo el N° 385 de fecha 07 de agosto de 2013 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 14 de abril de 2020.

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2019 y 2018

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 Nuevas NIIF

Nuevas NIIF		Fecha de aplicación obligatoria	Aplicación normativa en Fondo
NIIF 16	Arrendamientos	1 de enero de 2019	No existe impacto

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

IFRS 16, “Arrendamientos”

Este nuevo estándar reconoce a la mayoría de los contratos de arrendamiento, para los arrendatarios, bajo un solo modelo, eliminando la distinción entre arrendamientos operativos y financieros. Sin embargo, la contabilidad del arrendador permanece prácticamente sin cambios y se mantiene la distinción entre arrendamientos operativos y financieros. La NIIF 16 reemplaza a la NIC 17 'Arrendamientos' e interpretaciones relacionadas.

Un contrato es, o contiene, un contrato de arrendamiento si transmite el derecho de controlar el uso de un activo identificado por un período de tiempo a cambio de consideración. El control se transmite cuando el cliente tiene el derecho de dirigir el uso del activo identificado y de obtener sustancialmente todos los beneficios económicos de ese uso.

Al comenzar el arrendamiento, el arrendatario reconoce un activo por derecho de uso y un pasivo por arrendamiento. El activo por derecho de uso se mide inicialmente por el monto del pasivo de arrendamiento más cualquier costo directo inicial en el que incurra el arrendatario. Después del inicio del arrendamiento, el arrendatario medirá el activo por derecho de uso utilizando un modelo de costo. Bajo el modelo de costo, un activo por derecho de uso se mide al costo menos la depreciación acumulada y el deterioro acumulado. El pasivo por arrendamiento se mide inicialmente al valor presente de los pagos del arrendamiento pagaderos durante el plazo del arrendamiento, descontados a la tasa implícita en el arrendamiento si eso se puede determinar fácilmente. Si esa tasa no se puede determinar fácilmente, el arrendatario usará su tasa de endeudamiento incremental. Los pagos de arrendamiento variables que dependen de un índice o una tasa se incluyen en la medición inicial del pasivo de arrendamiento y se miden inicialmente utilizando el índice o tasa en la fecha de inicio. También se incluyen las cantidades que se espera que pague el arrendatario bajo garantías de valor residual.

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2019 y 2018

NOTA 2 – RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS (CONTINUACIÓN)

2.2) Nuevos pronunciamientos contables (continuación)

2.2.1 Nuevas NIIF (continuación)

IFRS 16, “Arrendamientos” (continuación)

Arrendadores

Los arrendadores clasificarán cada arrendamiento como un arrendamiento operativo o un arrendamiento financiero. Un arrendamiento se clasifica como un arrendamiento financiero si transfiere sustancialmente todos los riesgos y recompensas inherentes a la propiedad de un activo subyacente. De lo contrario, un arrendamiento se clasifica como un arrendamiento operativo. Al comenzar el arrendamiento, el arrendador reconocerá los activos mantenidos bajo un arrendamiento financiero como una cuenta por cobrar por una cantidad igual a la inversión neta en el arrendamiento. Un arrendador reconoce los ingresos financieros a lo largo del plazo de arrendamiento de un arrendamiento financiero, según un patrón que refleja una tasa periódica constante de rendimiento de la inversión neta. En la fecha de inicio, el arrendador de un fabricante o distribuidor reconoce las ganancias o pérdidas de venta de acuerdo con su política de ventas directas a las que se aplica la NIIF 15. Un arrendador reconoce los pagos de arrendamientos operativos como ingresos en línea recta o, si es más representativo del patrón en el que se reduce el beneficio del uso del activo subyacente, otra base sistemática.

Exenciones

En lugar de aplicar los requisitos de reconocimiento de la NIIF 16 descritos anteriormente, un arrendatario puede optar por contabilizar los pagos de arrendamiento como un gasto en línea recta durante el plazo del arrendamiento u otra base sistemática para los siguientes dos tipos de arrendamientos: Arrendamientos con un plazo de 12 meses o menos y que no contengan opciones de compra y arrendamientos donde el activo subyacente tiene un valor bajo cuando es nuevo (como computadoras personales o artículos pequeños de mobiliario de oficina).

2.2.2 Nuevas Interpretaciones

Nuevas Interpretaciones		Fecha de aplicación obligatoria	Aplicación normativa en Fondo
CINIIF 23	Incertidumbre sobre tratamiento de impuesto a las ganancias	1 de enero de 2019	No existe impacto

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

CINIIF 23 Incertidumbre sobre tratamiento de impuesto a las ganancias

CINIIF 23 establece cómo determinar una posición tributaria cuando existe incertidumbre sobre el tratamiento para el impuesto a las ganancias.

La interpretación aborda la determinación de la ganancia imponible (pérdida impositiva), bases imponibles, pérdidas impositivas no utilizadas, créditos fiscales no utilizados y tasas impositivas, cuando existe incertidumbre sobre los tratamientos del impuesto a las ganancias según la NIC 12. Considera específicamente:

- Si los tratamientos fiscales deben considerarse colectivamente suposiciones para los exámenes de las autoridades fiscales.
- La determinación de la ganancia fiscal (pérdida fiscal), bases impositivas, pérdidas fiscales no utilizadas, créditos fiscales no utilizados y tasas impositivas.
- El efecto de los cambios en los hechos y circunstancias.

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2019 y 2018

NOTA 2 – RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS (CONTINUACIÓN)

2.2) Nuevos pronunciamientos contables (continuación)

2.2.2 Nuevas Interpretaciones (continuación)

CINIIF 23 Incertidumbre sobre tratamiento de impuesto a las ganancias (continuación)

CINIIF 23 exige a una entidad:

- i. Determinar si las posiciones tributarias inciertas son evaluadas de forma separada o como un conjunto;
- ii. Evaluar si es probable que la autoridad fiscal aceptará un incierto tratamiento tributario utilizado, o propuesto a ser utilizado, por una entidad en sus declaraciones de impuestos:
 - a. Si lo acepta, la entidad debe determinar su posición tributaria contable de manera consistente con el tratamiento tributario utilizado o planeado a ser utilizado en su declaración de impuestos.
 - b. Si no lo acepta, la entidad debe reflejar el efecto de incertidumbre en la determinación de su posición tributaria contable.

2.2.3 Modificaciones a las NIIF

Modificaciones a las NIIF		Fecha de aplicación obligatoria	Aplicación normativa en Fondo
NIIF 9	Características de prepago con compensación negativa	1 de enero de 2019	No existe impacto
NIC 28	Participaciones de largo plazo en Asociadas y Negocios Conjuntos	1 de enero de 2019	No existe impacto
NIIF 3, NIIF 11, NIC 12 y NIC 23	Mejoras anuales ciclo 2015-2017	1 de enero de 2019	No existe impacto
NIC 1 y NIC 8	Enmiendas a la definición de Material	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
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
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	No existe impacto
MARCO CONCEPTUAL	Marco Conceptual para el Reporte Financiero Revisado	1 de enero de 2020	El impacto se encuentra bajo análisis

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

Características de prepago con compensación negativa (Modificaciones a la NIIF 9)

Modifica los requisitos existentes en la NIIF 9 con respecto a los derechos de terminación para permitir la medición a costo amortizado (o, dependiendo del modelo comercial, a valor razonable a través de otro resultado integral) incluso en el caso de pagos de compensación negativos.

Participaciones de largo plazo en Asociadas y Negocios Conjuntos (Modificaciones a la NIC 28)

Las enmiendas aclaran que NIIF 9, incluyendo sus requerimientos de deterioro, aplican a participaciones de largo plazo. Adicionalmente, al aplicar NIIF 9 a participaciones de largo plazo, una entidad no toma en consideración los ajustes a sus valores en libros requeridos por NIC 28 (es decir, ajustes al valor en libros de participaciones de largo plazo que se originan de la asignación de pérdidas de la inversión o la evaluación de deterioro en conformidad con NIC 28).

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2019 y 2018

NOTA 2 – RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS (CONTINUACIÓN)

2.2) Nuevos pronunciamientos contables (continuación)

2.2.3 Modificaciones a las NIIF (continuación)

Mejoras anuales ciclo 2015-2017 (enmiendas a NIIF 3, NIIF 11, NIC 12 y 23)

- NIIF 3 y NIIF 11 – Las modificaciones a NIIF 3 aclaran que cuando una entidad obtiene control de un negocio que es una operación conjunta, debe remedir la participación previamente mantenida en ese negocio. Las modificaciones a NIIF 11 aclaran que cuando una entidad obtiene control conjunto de un negocio que es una operación conjunta, la entidad no remide la participación previamente mantenida en ese negocio.
- NIC 12 – Las modificaciones aclaran que todas las consecuencias relacionadas con el impuesto a las ganancias de dividendos (es decir, distribución de utilidades) deberán ser reconocidas en pérdidas o ganancias, independientemente de cómo se originaron los impuestos.
- NIC 23 – Las modificaciones aclaran que, si un préstamo específico permanece pendiente después de que el activo relacionado está listo para su uso o venta, ese préstamo se convierte en parte de los fondos que una entidad generalmente pide prestado cuando se calcula la tasa de capitalización sobre préstamos generales.

La aplicación de estas enmiendas, normas e interpretaciones no ha tenido un impacto significativo en los montos reportados en estos estados financieros, sin embargo, podrían afectar la contabilización de futuras transacciones o acuerdos.

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

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

31 de diciembre de 2019 y 2018

NOTA 2 – RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS (CONTINUACIÓN)

2.2) Nuevos pronunciamientos contables (continuación)

2.2.3 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.

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.

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.

IFRS 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.

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2019 y 2018

NOTA 2 – RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS (CONTINUACIÓN)

2.2) Nuevos pronunciamientos contables (continuación)

2.2.3 Modificaciones a las NIIF (continuación)

IFRS 17, “Contratos de Seguro” (continuación)

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”).

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.

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.

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.

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2019 y 2018

NOTA 2 – RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS (CONTINUACIÓN)

2.3 Período cubierto

La fecha del Estado de Situación Financiera Clasificado y las clases de activos, pasivos y patrimonio, corresponden al 31 de diciembre de 2019 y al 31 de diciembre de 2018.

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 31 de diciembre de 2019 y al 31 de diciembre de 2018.

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
31/12/2019	28.309,94
31/12/2018	27.565,79

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.

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2019 y 2018

NOTA 2 – RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS (CONTINUACIÓN)

2.5 Activos y pasivos financieros

2.5.1 Clasificación

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

2.5.2 Activos financieros a valor razonable con efecto en resultados

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

2.5.3 Activos financieros a costo amortizado

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

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

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.

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2019 y 2018

NOTA 2 – RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS (CONTINUACIÓN)

2.5 Activos y pasivos financieros (continuación)

2.5.5 Reconocimiento, baja y medición (continuación)

Los ingresos por dividendos procedentes de activos financieros a valor razonable con efecto en resultados se reconocen en estado de resultados integrales dentro de “Ingresos por dividendos” cuando se establece el derecho del Fondo a recibir su pago.

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

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

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

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

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

2.5.6 Estimación del valor razonable

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

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2019 y 2018

NOTA 2 – RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS (CONTINUACIÓN)

2.5 Activos y pasivos financieros (continuación)

2.5.6 Estimación del valor razonable (continuación)

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

Al 31 de diciembre de 2019 y durante el ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2018 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 manteniendo el registro y valoración de estas inversiones de acuerdo con el método de la participación.

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2019 y 2018

NOTA 2 – RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS (CONTINUACION)

2.7 Propiedades de inversión

Las propiedades de inversión son activos mantenidos para generar ingresos por arrendamientos y se valorizan inicialmente al costo de adquisición. La administración del Fondo ha elegido política contable para las valorizaciones subsecuentes de estos activos el modelo del valor razonable mediante el uso de tasaciones efectuadas por expertos independientes y calificados.

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

2.8 Presentación neta o compensada de instrumentos financieros

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

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

2.9 Deterioro de valor de activos financieros a costo amortizado

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.

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2019 y 2018

NOTA 2 – RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS (CONTINUACION)

2.12 Aportes (Capital pagado)

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

El Fondo podrá efectuar disminuciones voluntarias y parciales de capital 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. 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.

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2019 y 2018

NOTA 2 – RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS (CONTINUACION)

2.12 Aportes (Capital pagado) (continuación)

- (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 6° 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.
- (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.

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2019 y 2018

NOTA 2 – RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS (CONTINUACION)

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

31 de diciembre de 2019 y 2018

NOTA 3 – CAMBIOS CONTABLES

Debido a que las sociedades *Renta Inmobiliaria SURA SpA*, *Renta Pall SpA* y *Renta Daruno SpA* han efectuado reclasificaciones contables desde la porción corriente a no corriente que afectan a los saldos con entidades relacionadas, a objeto de dar una adecuada clasificación a las cuentas contables, la información presentada en Nota 10 y 34 al 31 de diciembre de 2019 y al 31 de diciembre de 2018 ha sido actualizada en base a esa clasificación.

Adicionalmente, en la sociedad *Renta Daruno SpA* se ha efectuado una apertura del pasivo financiero en corriente y no corriente (al 31 de diciembre de 2019 y 2018).

Re-expresión Estados Financieros al 31 de diciembre de 2018

Al 31 de diciembre de 2018 ha sido rectificada la contabilidad respecto de los rubros, inversiones valorizadas por el método de participación, cuentas por pagar, dividendos provisorios y otros pasivos, los cuales fueron mal imputados o no reconocidos en los estados financieros reportados ese año. Para los dos últimos rubros antes señalados, 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 a esa fecha, con abono al rubro de Otros pasivos (Nota 18).

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. Cabe señalar que esta re-expresión no afecta los saldos de apertura al 01 de enero de 2018.

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:

	31/12/2018
	M\$
Inversiones valorizadas por el método de participación	6.274.477
(-) Ajuste	<u>(2)</u>
Inversiones valorizadas por el método de participación re-expresado	6.274.475
	31/12/2018
	M\$
Cuentas por pagar	(5.197)
(-) Ajuste	<u>2</u>
Cuentas por pagar re-expresado	(5.195)
	31/12/2018
	M\$
Otros Pasivos	-
(+) Provisión de dividendos	<u>(1.456.084)</u>
Otros Pasivos re-expresado	(1.456.084)
	31/12/2018
	M\$
Dividendos Provisorios	2.455.000
(+) Provisión de dividendos	<u>1.456.084</u>
Dividendos Provisorios re-expresado	3.911.084

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2019 y 2018

NOTA 3 – CAMBIOS CONTABLES (CONTINUACIÓN)

Re-expresión Estados Financieros al 31 de diciembre de 2018 (continuación)

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

	31/12/2018
	M\$
Resultados acumulados	3.899.940
(-) Dividendos provisorios	<u>(280.000)</u>
Resultados acumulados	3.619.940
	31/12/2018
	M\$
Dividendos Provisorios	(3.911.084)
(-) Dividendos definitivos	<u>280.000</u>
Dividendos Provisorios	(3.631.084)

Re-expresión Estados Complementarios a los Estados Financieros al 31 de diciembre de 2018

Adicionalmente, se realizaron cambios en los estados complementarios a los estados financieros, al 31 de diciembre de 2018 para representar de manera correcta el estado de utilidad para la distribución de dividendos.

Los efectos se presentan a continuación:

	31/12/2018
	M\$
Utilidad (pérdida) neta realizada de inversiones	2.161.833
(+) Utilidad percibida no realizada ejercicio anterior	<u>328.520</u>
Utilidad (pérdida) neta realizada de inversiones re-expresado	2.490.353
	31/12/2018
	M\$
Utilidad (pérdida) realizada no distribuida inicial	(609.002)
(+) Ajuste por saldo acumulado periodo anterior	<u>357.173</u>
Utilidad (pérdida) realizada no distribuida inicial re-expresado	(251.829)
	31/12/2018
	M\$
Por pérdida devengada en el ejercicio	-
(+) Por pérdida devengada en el ejercicio	<u>492.741</u>
Por pérdida devengada en el ejercicio re-expresado	492.741

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2019 y 2018

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 www.sura.cl sección Inversiones, Fondo Inmobiliario, 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 República, 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

31 de diciembre de 2019 y 2018

NOTA 4 – POLITICA DE INVERSION DEL FONDO (CONTINUACIÓN)

Política de diversificación de las inversiones del Fondo (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

31 de diciembre de 2019 y 2018

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

31 de diciembre de 2019 y 2018

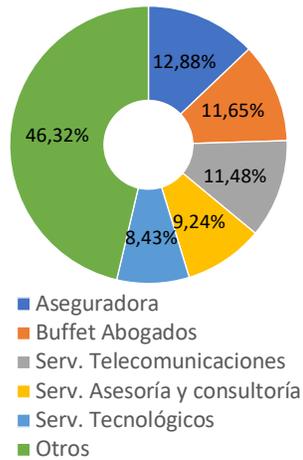
NOTA 5 – ADMINISTRACION DE RIESGO (CONTINUACION)

5.2.3 Riesgos mantenidos en este tipo de Fondo (continuación)

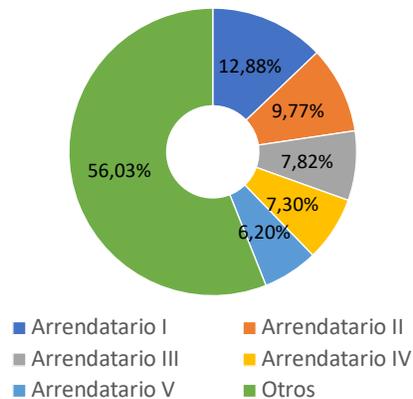
a) Riesgo de crédito (continuación)

Para el año 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

31 de diciembre de 2019 y 2018

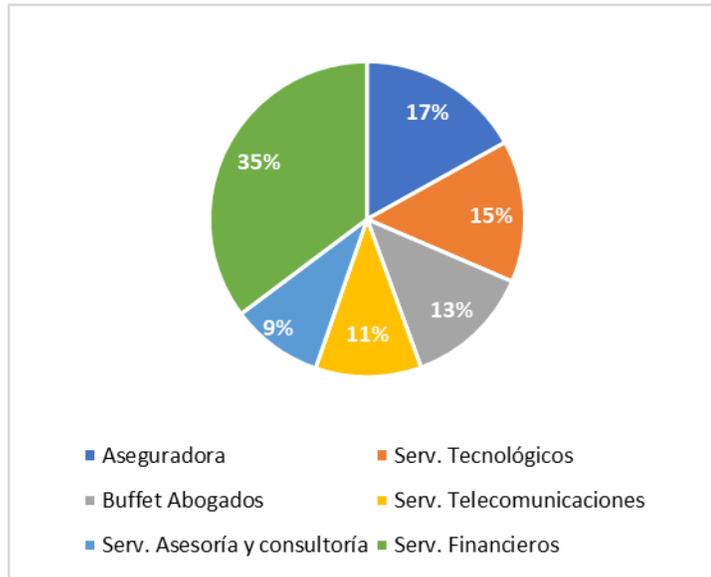
NOTA 5 – ADMINISTRACION DE RIESGO (CONTINUACION)

5.2.3 Riesgos mantenidos en este tipo de Fondo (continuación)

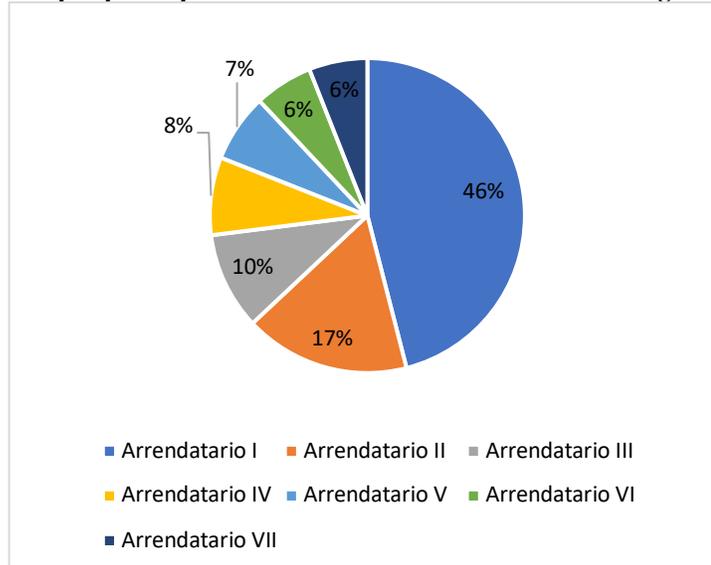
a) Riesgo de crédito (continuación)

Para el año 2018, 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

31 de diciembre de 2019 y 2018

NOTA 5 – ADMINISTRACION DE RIESGO (CONTINUACION)

5.2.3 Riesgos mantenidos en este tipo de Fondo (continuación)

b) Riesgo de mercado (continuación)

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 cierre de diciembre 2019 es del 4,41%, al 31 de diciembre de 2018 es de 5%.

Al 31 de diciembre 2019 y 31 de diciembre de 2018, la valorización de los activos del fondo es la siguiente:

Descripción	Rubro	31/12/2019		31/12/2018	
		Valor Mercado M\$	% Total Activo	Valor Mercado M\$	% Total Activo
Efectivo Disponible	Efectivo y equivalentes al efectivo	950.518	2,54%	14.126	0,05%
Fondos Mutuos	Efectivo y equivalentes al efectivo	-	0,00%	70.022	0,23%
Inversión en Renta Inmobiliaria Sura SpA	Inversiones valorizadas por el método de participación	2.526.441	6,74%	1.148.383	3,74%
Inversión en Renta Pall SpA	Inversiones valorizadas por el método de participación	5.250.272	14,01%	3.979.655	12,95%
Inversión en Renta Daruno SpA	Inversiones valorizadas por el método de participación	4.636.900	12,37%	1.146.437	3,73%
Pagaré con Renta Inmobiliaria Sura SpA	Activos Financieros a Costo Amortizado	3.998.361	10,67%	4.108.416	13,37%
Pagaré con Renta Pall SpA	Activos Financieros a Costo Amortizado	14.679.351	39,18%	15.148.420	49,31%
Pagaré con Renta Daruno SpA	Activos Financieros a Costo Amortizado	5.428.360	14,49%	5.104.572	16,62%
TOTALES		37.470.203	100,00%	30.720.031	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 31 de diciembre de 2019, el Fondo no cuenta con inversiones en instrumento de deuda públicos o fondos mutuos money market.

Al 31 de diciembre de 2018, el Fondo tenía un 0,23% de sus activos administrados en un fondo mutuo money market (Scotia Clipper) el cual invierte en instrumentos de deuda de corto plazo de oferta pública, acotando la exposición al riesgo de tasa de interés. La pérdida del valor de la cartera del Fondo frente a diferentes escenarios de subidas de las tasas de interés del mercado a esa fecha es la siguiente:

% 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 %
0,23%	0,10%	30.720.031	5	0,00001%
	0,20%		9	0,00003%
	0,50%		23	0,00007%

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2019 y 2018

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 31 de diciembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018:

VaR Anual			
% Patrimonio Neto		Patrimonio Neto M\$	
31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018
4,0%	4,9%	1.431.352	1.429.672

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.

En la siguiente tabla se muestran el perfil del vencimiento al 31 diciembre 2019 y al 31 diciembre 2018, calculado como el % de m2 que vence dentro del período comprendido.

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2019 y 2018

NOTA 5 – ADMINISTRACION DE RIESGO (CONTINUACION)

5.2.3 Riesgos mantenidos en este tipo de Fondo (continuación)

c) Riesgo de Liquidez (continuación)

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

Perfil de flujos de pasivos (en M\$)	< 10 días	10 a 30 días	30 a 360 días	> 360 días
Al 31 de diciembre de 2018				
Remuneraciones sociedad administradora	-	81.769	-	-
Cuentas y documentos por pagar por operaciones	-	-	5.195	-
Dividendos por pagar	-	-	1.456.084	-

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.
- **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.

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2019 y 2018

NOTA 5 – ADMINISTRACION DE RIESGO (CONTINUACION)

5.3 Estimación del valor razonable (continuación)

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	31 de diciembre de 2019		31 de diciembre de 2018	
	Valor libro	Valor razonable	Valor libro	Valor razonable
Activo				
Efectivo y efectivo equivalente	-	-	-	-
Activos financieros a costo amortizado	24.106.072	24.106.072	24.361.408	24.361.408
Cuentas y documentos por cobrar por operaciones	-	-	-	-
Otros documentos y cuentas por cobrar	-	-	-	-
Otros activos	-	-	-	-
Pasivo				
Préstamos	-	-	-	-
Cuentas y documentos por pagar por operaciones	29.443	29.443	86.964	86.964
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

31 de diciembre de 2019 y 2018

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

Al 31 de diciembre de 2019 no se poseen activos financieros a valor razonable. El impacto que presenta en resultado de M\$ 2.333 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 2018 asciende a M\$ 1.022.

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

Al 31 de diciembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018, 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 31 de diciembre de 2019 y al 31 de diciembre de 2018 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	24.106.072	-	24.106.072	64,33%	24.361.408	-	24.361.408	79,30%
Otros valores o instrumentos autorizados	-	-	-	-	-	-	-	-
Subtotal	24.106.072	-	24.106.072	64,33%	24.361.408	-	24.361.408	79,30%
Otras inversiones								
Otras inversiones	-	-	-	-	-	-	-	-
Subtotal	-	-	-	-	-	-	-	-
Total	24.106.072	-	24.106.072	64,33%	24.361.408	-	24.361.408	79,30%

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

	31/12/2019 M\$	31/12/2018 M\$
Saldo de inicio	24.361.408	23.204.174
Intereses y reajustes	942.919	1.245.193
Diferencias de cambio	650.982	688.953
Intereses cobrados	(1.126.221)	(776.912)
Capital pagará cobrado	(723.000)	-
Otros Movimientos	(16)	-
Saldo final (**)	24.106.072	24.361.408

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2019 y 2018

NOTA 9 – ACTIVOS FINANCIEROS A COSTO AMORTIZADO (CONTINUACION)

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

(**) El saldo final está compuesto por:	31/12/2019 MS	31/12/2018 MS
No corriente (UF828.023,43)	23.441.318	23.529.138
Corriente (Intereses devengados por cobrar)	664.754	832.270

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

Al 31 de diciembre de 2019 y al 31 de diciembre de 2018, 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

31 de diciembre de 2019 y 2018

NOTA 10 – INVERSIONES VALORIZADAS POR EL METODO DE LA PARTICIPACION

a) Composición del rubro:

31/12/2019																
RUT	Sociedad	Moneda funcional	País origen	Porcentaje participación	Activos corrientes MS	Activos no corrientes MS	Total Activos MS	Pasivos corrientes MS	Pasivos no corrientes MS	Total Pasivos MS	Total Patrimonio MS	Total Ingresos MS	Total Gastos MS	Otros resultados integrales MS	Total Resultados Integrales MS	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	-

31/12/2018																
RUT	Sociedad	Moneda funcional	País origen	Porcentaje participación	Activos corrientes MS	Activos no corrientes MS	Total Activos MS	Pasivos corrientes MS	Pasivos no corrientes MS	Total Pasivos MS	Total Patrimonio MS	Total Ingresos MS	Total Gastos MS	Otros resultados integrales MS	Total Resultados Integrales MS	Valor de cotización bursátil
76.326.725-3	Renta Inmobiliaria Sura SpA	Peso chileno	Chile	100%	334.893	12.669.092	13.003.985	228.180	11.627.422	11.855.602	1.148.383	1.843.421	(905.104)	-	938.317	-
76.412.091-4	Renta Pall SpA	Peso chileno	Chile	100%	1.160.883	38.681.123	39.842.006	601.680	35.260.671	35.862.351	3.979.655	4.958.805	(2.610.579)	-	2.348.226	-
76.412.094-9	Renta Daruno SpA	Peso chileno	Chile	100%	138.971	20.890.785	21.029.756	692.795	19.190.524	19.883.319	1.146.437	1.464.229	(1.359.971)	-	104.258	-
Total					1.634.747	72.241.000	73.875.747	1.522.655	66.078.617	67.601.272	6.274.475	8.266.455	(4.875.654)	-	3.390.801	-

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2019 y 2018

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

b) Movimiento del ejercicio fue el siguiente:

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
31/12/2018									
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	836.067	938.317	-	-	-	(626.000)	(1)	1.148.383
76.412.091-4	Renta Pall SpA	2.569.603	2.348.226	-	-	-	(938.173)	(1)	3.979.655
76.412.094-9	Renta Daruno SpA	251.095	104.258	-	-	941.084	(150.000)	-	1.146.437
	Total	3.656.765	3.390.801	-	-	941.084	(1.714.173)	(2)	6.274.475

c) Plusvalías incluidas en el valor de la inversión

Al 31 de diciembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018, el Fondo no incluye plusvalía en el valor de la inversión.

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2019 y 2018

NOTA 11 – PROPIEDADES DE INVERSION

Al 31 de diciembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018, el Fondo no posee propiedades de inversión.

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

a) Cuentas y documentos por cobrar por operaciones

Al 31 de diciembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018, 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 y Remuneraciones administradora	31/12/2019 M\$	31/12/2018 M\$
<u>Remuneraciones sociedad administradora:</u>		
Remuneraciones por pagar	28.074	81.769
Subtotal	28.074	81.769
<u>Cuentas y documentos por pagar por operaciones</u>		
Provisión auditoría	1.027	4.204
Provisión comité de vigilancia	285	827
Impuesto de segunda categoría, profesionales	57	164
Otras provisiones	-	-
Subtotal	1.369	5.195
Total	29.443	86.964

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

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

Al 31 de diciembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018, el Fondo no posee pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultados.

NOTA 14 – PRÉSTAMOS

Al 31 de diciembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018, el Fondo no posee préstamos.

NOTA 15 – OTROS PASIVOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018, el Fondo no posee otros pasivos financieros.

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

Al 31 de diciembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018, el Fondo no posee otros documentos y cuentas por cobrar y por pagar.

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2019 y 2018

NOTA 17 – INGRESOS ANTICIPADOS

Al 31 de diciembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018, el Fondo no posee ingresos anticipados.

NOTA 18 – OTROS ACTIVOS Y OTROS PASIVOS

Al 31 de diciembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018, el Fondo no posee otros activos

Al 31 de diciembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018 el detalle de otros pasivos es el siguiente:

Otros Pasivos	31/12/2019 M\$	31/12/2018 M\$
Provisión de dividendos	(1.656.959)	(1.456.084)
Total	(1.656.959)	(1.456.084)

NOTA 19 – INTERESES Y REAJUSTES

Intereses y reajustes	31/12/2019 M\$	31/12/2018 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	942.919	1.245.193
Total	942.919	1.245.193

NOTA 20 – INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS AFECTOS A CONTABILIDAD DE COBERTURA

Al 31 de diciembre de 2019 y al 31 de diciembre de 2018, el Fondo no posee instrumentos financieros derivados afectos a contabilidad de cobertura.

NOTA 21 – EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO

Efectivo y equivalentes al efectivo	31/12/2019 M\$	31/12/2018 M\$
Efectivo	950.518	14.126
Fondos mutuos (Tipo 1)	-	70.022
Total	950.518	84.148

Conciliación del efectivo y equivalentes al efectivo	31/12/2019 M\$	31/12/2018 M\$
Sobregiro bancario utilizado para la gestión del efectivo y otros	-	-
Total de partidas de conciliación del efectivo y equivalentes al efectivo	950.518	84.148
Saldo efectivo y equivalentes al efectivo – Estado de Flujo de efectivo	950.518	84.148

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2019 y 2018

NOTA 22 – CUOTAS EMITIDAS

El Fondo 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 31 de diciembre de 2018, ha emitido 1.000.000 cuotas (suscritas y pagadas) de serie única a un valor unitario de \$ 30.633,0665.

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 el valor cuota excluye la provisión de dividendo por los beneficios netos percibidos durante el respectivo ejercicio.

El detalle de las emisiones es el siguiente:

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

31/12/2018	Cuotas	Valor cuota \$	Total M\$
Saldo final serie única	1.000.000	\$ 30.633,0665	30.633.067
Total	1.000.000		30.633.067

Al 31/12/2019 y al 31/12/2018	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:

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

31/12/2018	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:

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

31/12/2018	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

31 de diciembre de 2019 y 2018

NOTA 23 – REPARTO DE BENEFICIOS A LOS APORTANTES

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

Entre el 1 de enero de 2018 y el 31 de diciembre de 2018, 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\$
19/02/2018	Definitivo	280	280.000
Subtotal			280.000
04/06/2018	Provisorio	270	270.000
22/08/2018	Provisorio	326	326.000
15/11/2018	Provisorio	400	400.000
Subtotal			996.000
Total			1.276.000

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 se provisionaron dividendos de acuerdo al monto susceptible de distribuir determinado en el estado de utilidad para la distribución de dividendos por un total de M\$ 1.656.959 y M\$ 1.456.084 respectivamente. Dichos dividendos 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			
Tipo rentabilidad	Rentabilidad acumulada		
	Período actual	Últimos 12 meses	Últimos 24 meses
Nominal (%)	22,2234	22,2234	39,1201
Real (%)	19,0106	19,0106	32,8392

La rentabilidad del período actual corresponde a la variación del valor cuota entre el 31 de diciembre de 2019 y el 31 de diciembre de 2018.

NOTA 25 – VALOR ECONOMICO DE LA CUOTA

Al 31 de diciembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018, 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.

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2019 y 2018

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

Al 31 de diciembre de 2019 y al 31 de diciembre de 2018, el Fondo no mantiene inversiones acumuladas en acciones o en cuotas de fondos de inversión.

NOTA 27 – EXCESOS DE INVERSION

Al 31 de diciembre de 2019 y al 31 de diciembre de 2018, 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 31 de diciembre de 2019 y al 31 de diciembre de 2018, el Fondo no posee gravámenes ni prohibiciones.

Conforme al Artículo N° 19 de reglamento interno del Fondo, los bienes y valores que integren el activo del Fondo no podrán estar afectos a gravámenes y prohibiciones de cualquier naturaleza, salvo que se trate de garantizar obligaciones propias del Fondo o de prohibiciones, limitaciones o modalidades que sean condición de una inversión. Para garantizar deudas de sociedades en que el Fondo tenga participación la Asamblea Extraordinaria de Aportantes deberá acordarlo para cada caso. En todo caso, dichos gravámenes y prohibiciones no podrán exceder del 100% del patrimonio del Fondo.

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

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

Al 31 de diciembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018, el Fondo no mantiene custodia de valores en su cartera de inversión.

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2019 y 2018

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.

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%	$(0,2380 \times (\text{BNP} - 0,08 \times \text{VA}))$

Para efectos del cobro y pago anual de la referida comisión, en forma previa al pago de los repartos de beneficios que acuerde la Asamblea Ordinaria de Aportantes la Administradora determinará la existencia de la referida rentabilidad. 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.

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2019 y 2018

NOTA 30 – PARTES RELACIONADAS (CONTINUACION)

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:

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	10,87%	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	0,41%	4.132	94.051	92.422	5.761	215.696	0,58%
31/12/2018							
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	10,87%	108.721	-	-	108.721	3.330.458	10,87%
Accionistas de la sociedad administradora	0,00%	-	-	-	-	-	0,00%
Trabajadores que representen al empleador	0,41%	4.144	-	12	4.132	126.576	0,41%

En el número de cuotas rescatadas se incluyen las cuotas que han cambiado de personas relacionadas a terceros.

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	Montos 2019		Montos 2018		
					Capital M\$	Interés M\$	Monto UF	Capital M\$	Interés M\$
Renta Inmobiliaria SURA SpA	28/01/2014	140.536,00	2,5% simple	30/06/2025	3.978.570	19.791	144.563,00	3.984.993	123.423
Renta Daruno SpA	22/01/2015	171.000,00	2,5% simple	30/06/2025	4.841.000	587.360	171.000,00	4.713.750	318.025
Renta Pall SpA	13/11/2014	516.487,43	2,5% simple	30/06/2025	14.621.748	57.603	538.000,00	14.830.395	390.822
	Total	828.023,43			23.441.318	664.754	853.563,00	23.529.138	832.270

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

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2019 y 2018

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° 219100463	Cía. de Seguros de Crédito Continental S.A.	Banco Santander	10.488	10/01/2019 al 10/01/2020

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

Con fecha 10 de enero de 2020, se renovó la garantía.

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

Tipo de gasto	Monto del trimestre MS	Monto acumulado ejercicio actual MS	Monto acumulado ejercicio anterior MS
Comisión de administración	83.893	331.802	323.616
Comité vigilancia	(2.062)	1.688	2.451
Subtotal	81.831	333.490	326.067
<u>Otros gastos de operación:</u>			
Gastos legales	-	547	2.151
Auditoría y otros gastos operacionales	297	3.304	3.292
Subtotal	297	3.851	5.443
Total	82.128	337.341	331.510
% sobre el activo del fondo	0,22%	0,90%	1,08%

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2019 y 2018

NOTA 33 – INFORMACION ESTADISTICA

La información estadística del Fondo al último día de cada mes del período terminado al 31 de diciembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018, como sigue:

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

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 hace a M\$1.656.959.

En esta nota, el número de aportantes se compone por Seguros de Vida Sura S.A. (1 partícipe), Larraín Vial (1 partícipe), el resto está representado por la Corredores de Bolsa Sura S.A. (307 partícipes).

31/12/2018 Serie única					
Mes	Fecha	Valor libro cuota \$	Patrimonio M\$	Nro. Aportantes	Valor mercado cuota \$
Enero	31/01/2018	27.240,7916	27.240.792	294	30.236,0300
Febrero	28/02/2018	27.119,1483	27.119.148	294	30.236,0300
Marzo	31/03/2018	27.084,5313	27.084.531	294	30.800,0000
Abril	30/04/2018	27.129,6966	27.129.697	294	30.910,0000
Mayo	31/05/2018	27.419,7546	27.419.755	294	30.910,0000
Septiembre	30/06/2018	27.335,5772	27.335.576	294	30.917,4100
Julio	31/07/2018	27.456,7997	27.456.800	299	30.973,7400
Agosto	31/08/2018	27.420,9323	27.420.932	299	27.060,0100
Septiembre	30/09/2018	27.487,6413	27.487.639	297	31.175,5000
Octubre	31/10/2018	27.654,1677	27.654.166	298	31.200,0000
Noviembre	30/11/2018	27.459,7035	27.459.701	298	31.861,6300
Diciembre	31/12/2018	30.633,0665	30.633.067	302	34.457,2400

En el valor libro cuota, y en el Patrimonio, no se considera la provisión de dividendo por los beneficios netos percibidos durante el ejercicio 2018 que hace a M\$1.456.084.

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2019 y 2018

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:

31/12/2019			31/12/2018		
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														
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

31/12/2018														
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%	334.893	12.669.092	13.003.985	228.180	11.627.422	11.855.602	1.148.383	1.843.421	(905.104)	-	938.317
# 2	Filial	100%	100%	1.160.883	38.681.123	39.842.006	601.680	35.260.671	35.862.351	3.979.655	4.958.805	(2.610.579)	-	2.348.226
# 3	Filial	100%	100%	138.971	20.890.785	21.029.756	692.795	19.190.524	19.883.319	1.146.437	1.464.229	(1.359.971)	-	104.258
Total				1.634.747	72.241.000	73.875.747	1.522.655	66.078.617	67.601.272	6.274.475	8.266.455	(4.875.654)	-	3.390.801

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA

Estados Complementarios a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2019 y 2018

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

b) Gravámenes y prohibiciones

b.1) Del Fondo

Al 31 de diciembre de 2019 y al 31 de diciembre de 2018, 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.
- 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.

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA

Estados Complementarios a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2019 y 2018

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)

- 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 31 de diciembre de 2019 y al 31 de diciembre de 2018 no existen juicios ni contingencias que informar de las sociedades filiales y del Fondo.

d) Operaciones discontinuadas en las sociedades filiales.

Al 31 de diciembre de 2019 y al 31 de diciembre de 2018 no existen operaciones discontinuadas que informar de las sociedades filiales y del Fondo.

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA

Estados Complementarios a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2019 y 2018

NOTA 35 – OPERACIONES DISCONTINUADAS

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

NOTA 36 – SANCIONES

Al 31 de diciembre de 2019 y al 31 de diciembre de 2018, 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 31 de diciembre de 2019 y al 31 de diciembre de 2018, no existen contingencias y compromisos que presentar.

NOTA 39 – HECHOS RELEVANTES

Entre el 31 de diciembre de 2019 y la fecha de presentación de los Estados Financieros no hay hechos relevantes que presentar.

NOTA 40 – HECHOS POSTERIORES

Con fecha 07 de febrero de 2020 se informó a través de un hecho esencial que mediante sesión de directorio de la sociedad Administradora General de Fondos SURA S.A., se acordó la distribución de dividendos provisorios del Fondo de Inversiones Sura Renta Inmobiliaria, con cargo a resultados del ejercicio del año 2019, por la suma de \$512.246.137 CLP. El valor a pagar por cuota será de \$512 CLP y se pagará el día 28 de febrero de 2020, en las oficinas de la sociedad Administradora General de Fondos SURA S.A. Este dividendo se encuentra provisionado al 31 de diciembre de 2019.

Con fecha 28 de febrero de 2020 el Fondo ha procedido a pagar a sus aportantes el dividendo indicado en párrafo anterior.

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA

Estados Complementarios a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2019 y 2018

NOTA 40 – HECHOS POSTERIORES (CONTINUACIÓN)

A la fecha de emisión de los presentes estados financieros, el Gobierno de Chile ha decretado diversas medidas para frenar la difusión del virus COVID-19 (Coronavirus) entre la población. COVID-19 (Coronavirus), ha generado volatilidad e incertidumbre en los mercados a nivel mundial, debido a que no se puede prever la extensión en el tiempo del problema y los impactos que tendrán las medidas que implementen los países. La administración considera que, si bien se enfrenta a una situación que tiene un impacto puntual en los flujos de arriendo, la estrategia definida tiene como soporte minimizar el impacto en los flujos de corto plazo, sin afectar el valor de los activos en el largo plazo. Se utilizan métricas como el Valor Presente Neto de los contratos de arriendo para evaluar los flujos futuros y determinar los posibles escenarios a negociar con los arrendatarios. Con todo, se visualiza que, a través de esta estrategia, no habrá un impacto en la valorización de los activos bajo administración.

Entre las medidas adoptadas para evaluar y hacer seguimiento a los eventuales impactos de la mencionada contingencia, están:

- Revisión del impacto de la situación en los arrendatarios (de las sociedades en las cuales invierte el Fondo) para definir una estrategia de renegociación que incluya: análisis de riesgos, peso de los ingresos dentro del Fondo, revisión de los vencimientos del contrato, garantías de los contratos, y clasificación del inmueble.
- 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.
- 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.

En materias de riesgo operacional, tanto el equipo de operaciones, cumplimiento, legal e inversiones, se encuentran operando de forma remota con tal de mantener una estabilidad operacional, utilizando conexiones con sistemas remotos, aplicando alertas internas y realizando los comités para la toma de decisiones.

Entre el 01 de enero de 2020 y la fecha de emisión de los presentes estados financieros (14 de abril de 2020), no han ocurrido hechos que pudiesen afectar en forma significativa los saldos o la interpretación de los presentes estados financieros.

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA

Estados Complementarios a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2019 y 2018

ANEXO 1

A) RESUMEN DE LA CARTERA DE INVERSIONES

RESUMEN DE LA CARTERA DE INVERSIONES AL 31/12/2019			
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	24.106.072	-	64,3340%
Bienes raíces	-	-	-
Proyectos en desarrollo	-	-	-
Deudores por operaciones de leasing	-	-	-
Acciones de sociedades anónimas inmobiliarias y concesionarias	12.413.613	-	33,1293%
Otras inversiones	-	-	-
Total	36.519.685	-	97,4633%

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA

Estados Complementarios a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2019 y 2018

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: 01/01/2019 Al: 31/12/2019 MS	Del: 01/01/2018 Al: 31/12/2018 MS
UTILIDAD (PERDIDA) NETA REALIZADA DE INVERSIONES	340.554	2.161.833
Enajenación de acciones de sociedades anónimas	-	-
Enajenación de cuotas de fondos de inversión	-	-
Enajenación de cuotas de fondos mutuos	2.333	1.022
Enajenación de Certificados de Depósito de Valores	-	-
Dividendos percibidos	10.555	1.714.173
Enajenación de títulos de deuda	-	-
Intereses percibidos en títulos de deuda	327.666	446.638
Enajenación de bienes raíces	-	-
Arriendo de bienes raíces	-	-
Enajenación de cuotas o derechos en comunidades sobre bienes raíces	-	-
Resultado por operaciones con instrumentos derivados	-	-
Otras inversiones y operaciones	-	-
PERDIDA NO REALIZADA DE INVERSIONES	-	-
Valorización de acciones de sociedades anónimas	-	-
Valorización de cuotas de fondos de inversión	-	-
Valorización de cuotas de fondos mutuos	-	-
Valorización de certificados de Depósitos de Valores	-	-
Valorización de títulos de deuda	-	-
Valorización de bienes raíces	-	-
Valorización de cuotas o derechos en comunidades bienes raíces	-	-
Resultado por operaciones con instrumentos derivados	-	-
Otras inversiones y operaciones	-	-
UTILIDAD NO REALIZADA DE INVERSIONES	8.102.498	2.475.183
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	7.487.245	1.676.628
Valorización de títulos de deuda	-	-
Intereses devengados de títulos de deuda	615.253	798.555
Valorización de bienes raíces	-	-
Arriendos devengados de bienes raíces	-	-
Valorización de cuotas o derechos en comunidades sobre bienes muebles	-	-
Resultado por operaciones con instrumentos derivados	-	-
Otras inversiones y operaciones	-	-
GASTOS DEL EJERCICIO	(337.341)	(329.454)
Gastos financieros	-	-
Comisión de la sociedad administradora	(331.802)	(323.616)
Remuneración del comité de vigilancia	(1.688)	(2.451)
Gastos operacionales de cargo del fondo	(3.851)	(3.387)
Otros gastos	-	-
Diferencias de cambio	650.982	688.953
RESULTADO NETO DEL EJERCICIO	8.756.693	4.996.515

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA

Estados Complementarios a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2019 y 2018

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: 01/01/2019 Al: 31/12/2019 M\$	Del: 01/01/2018 Al: 31/12/2018 M\$
BENEFICIO NETO PERCIBIDO EN EL EJERCICIO	3.213	2.160.899
Utilidad (pérdida) neta realizada de inversiones	340.554	2.490.353
Pérdida no realizada de inversiones (menos)	-	-
Gastos del ejercicio (menos)	(337.341)	(329.454)
Saldo neto deudor de diferencias de cambio (menos)	-	-
DIVIDENDOS PROVISORIOS (menos)	(1.507.000)	(996.000)
BENEFICIO NETO PERCIBIDO ACUMULADO DE EJERCICIOS ANTERIORES	3.160.746	291.185
Utilidad (pérdida) realizada no distribuida	3.160.746	(201.556)
Utilidad (pérdida) realizada no distribuida inicial	1.456.084	(251.829)
Utilidad devengada acumulada realizada en ejercicio	2.146.662	330.273
Pérdida devengada acumulada realizada en ejercicio (menos)	-	-
Dividendos definitivos declarados (menos)	(442.000)	(280.000)
Pérdida devengada acumulada (menos)	-	-
Pérdida devengada acumulada inicial (menos)	-	-
Abono a pérdida devengada acumulada (más)	-	-
Ajuste a resultado devengado acumulado	-	492.741
Por utilidad devengada en el ejercicio (más)	-	-
Por pérdida devengada en el ejercicio (más)	-	492.741
MONTO SUSCEPTIBLE DE DISTRIBUIR	1.656.959	1.456.084

