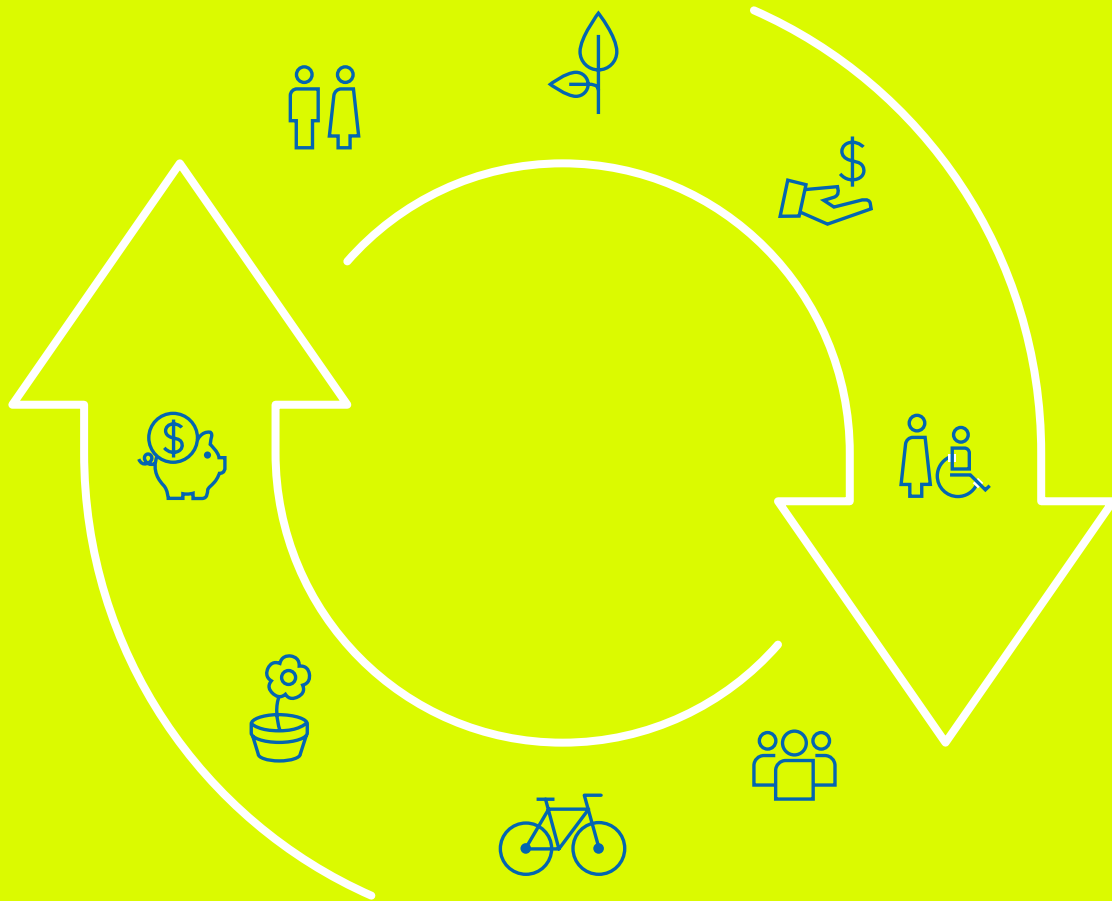




MEMORIA

**20
18**

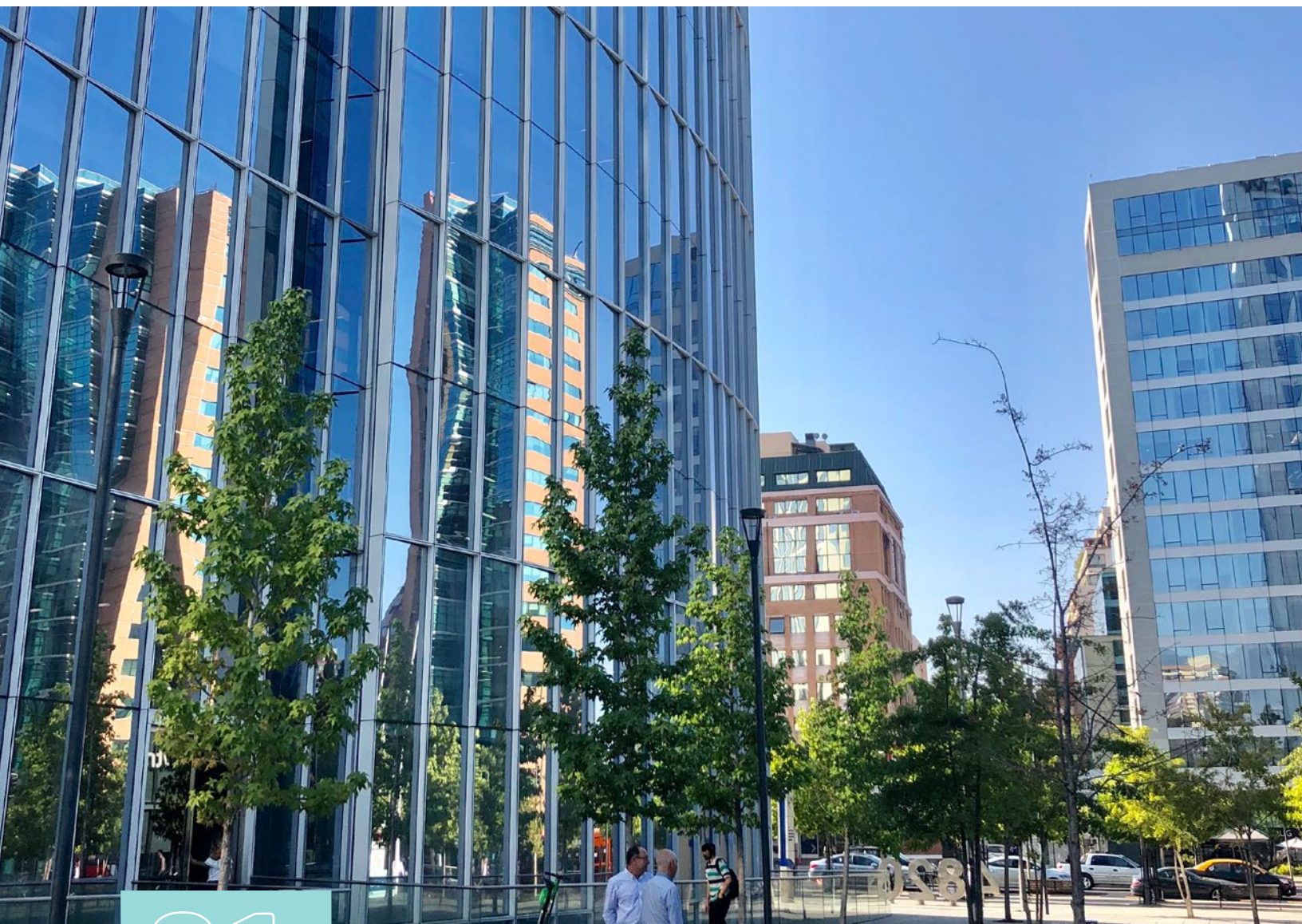
**FONDO DE INVERSIÓN
SURA RENTA INMOBILIARIA**





2018

Índice



01

Índice

01

ÍNDICE

05

09

REMUNERACIÓN AL DIRECTORIO Y EJECUTIVOS

24

02

CARTA A LOS APORTANTES

06

10

GASTOS DEL FONDO

26

03

IDENTIFICACIÓN DE LA SOCIEDAD

08

11

INFORMACIÓN SOBRE HECHOS RELEVANTES O ESENCIALES

28

04

PROPIEDAD DE LA ENTIDAD

10

12

OTROS ANTECEDENTES ECONÓMICOS Y FINANCIEROS

30

05

ADMINISTRACIÓN Y PERSONAL

12

13

ESTADOS FINANCIEROS FONDO DE INVERSIÓN SURA RENTA INOBIILIARIA

42

06

ACTIVIDADES Y NEGOCIOS DE LA ENTIDAD

14

07

INFORMACIÓN SOBRE FILIALES, COLIGADAS E INVERSIONES EN OTRAS SOCIEDADES

20

08

POLÍTICAS DE DIVIDENDOS

22



Carta a los Aportantes



02

Señores Aportantes

Con satisfacción les comparto la Memoria Anual correspondiente al ejercicio 2018 del Fondo de Inversión SURA Renta Inmobiliaria, la cual consolida los estados financieros y los hitos más significativos que marcaron dicho período.

El Fondo Inversión SURA Renta Inmobiliaria inició sus operaciones en enero de 2014 contando con 1.000.000 de cuotas suscritas y pagadas, las que al cierre del año 2018 equivalen a un patrimonio contable de M\$30.633.067. Esto significa un mayor valor contable de 14%.

El año 2018 fue de clara mejoría tanto en los mercados, como para el Fondo propiamente tal. A comienzos de año, el Fondo figuraba con un 19% de vacancia de sus activos subyacentes, lo que se redujo un 73% hacia fin de año, para cerrar con 5% de disponibilidad de oficinas. Ello nos permitió mejorar la distribución de dividendos, los que en el año ascendieron a \$1.298.155.748, un 6% más que lo distribuido durante el 2017. Adicionalmente las consultoras más prestigiosas del rubro, señalan un mercado de baja vacancia, al menos por los próximos tres años, lo que perfila al Fondo hacia un período con menor volatilidad.

La extensión de la duración del fondo, aprobada el 14 de noviembre de 2018 en Asamblea Extraordinaria, la considero un acierto debido a que es plausible esperar retornos ajustados por riesgo, más generosos que en cualquier otra clase de instrumentos. Asimismo, la combinación de factores tales como: mayor participación de institucionales buscando esta clase de activos, bajas tasas de interés y baja oferta de activos inmobiliarios, han llevado al mercado a premiar la valoración de los Fondos en general y el nuestro no ha sido la excepción, logrando un premio bursátil sobre el valor de mercado de 12% al 31 de diciembre de 2018. Cabe mencionar que las tasaciones también han recogido mayor valor por los motivos mencionados.

Quisiera mencionar la finalización de las obras ejecutadas en el edificio El Bosque 90 a finales del año, quedando pendientes las terminaciones y recepciones por parte de la Dirección de Obras de Las Condes. La placa comercial que ahora ostenta el edificio, es de gran nivel y posiciona a El Bosque 90 como un edificio de categoría superior, en un sector en plena alza dado los proyectos vecinos.

Vemos con optimismo las proyecciones del año entrante para la industria, los niveles de vacancia debiesen mantenerse bajos, y los precios de los arriendos experimentar alzas. Dicho esto, creemos que nuestras actividades de reposicionamiento de activos podrían reflejar mejores resultados durante los próximos meses.

El Fondo Inversión SURA
Renta Inmobiliaria cuenta con
1MM
de cuotas suscritas y pagadas

las que al cierre del
2018 equivalen a un
patrimonio contable de
M \$30.633.067

No puedo finalizar, sin agradecer 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 Inversión SURA Renta Inmobiliaria. Estoy convencido de que nuestros 20 años de experiencia en la administración de activos inmobiliarios, seguirán mejorando el desempeño del Fondo y la confianza que ustedes como aportantes nos han depositado.

FRANCISCO MURILLO QUIROGA
Presidente

Identificación del Fondo y de la Sociedad Administradora



03

A) IDENTIFICACIÓN

Nombre del Fondo:

Fondo de Inversión SURA Renta Inmobiliaria.

Tipo de Fondo:

Fondo de Inversión no rescatable.

Tipo de inversionista:

Fondo dirigido al público en general.

Plazo máximo de pago rescates:

No permite rescate de 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. Las Condes, Santiago.

Sitio web:

www.sura.cl



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, año 2008.

27 enero
de 2014

Inicio de operaciones
del Fondo de Inversión
SURA Renta Inmobiliaria.



Propiedad del Fondo



04

Las cuotas emitidas del Fondo al 31/12/2018 son 1.000.000 cuotas a un valor unitario de \$ 30.633,067 (\$ 26.912,552 al 31/12/2017), lo que equivale a un total de M\$ 30.633.067.



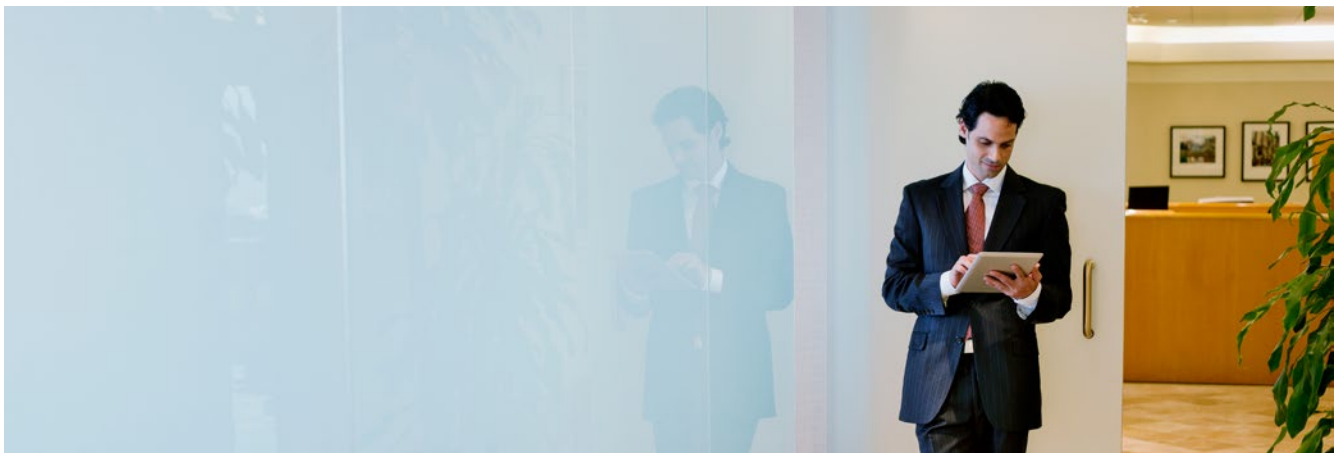
El detalle de las emisiones es el siguiente:

Al 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 31.12.2017

	CUOTAS	VALOR CUOTA	TOTAL M\$
Saldo final serie única	1.000.000	\$ 26.912,5535	26.912.552
TOTAL	1.000.000		26.912.552

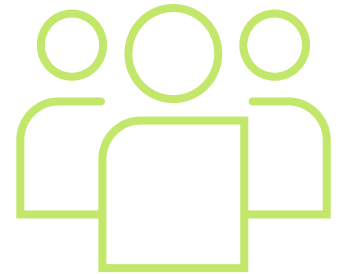


Administración y Personal



05

A) DIRECTORIO, ADMINISTRADORES Y EJECUTIVOS DE LA SOCIEDAD ADMINISTRADORA



- > **Presidente:**
Sr. Francisco Murillo Quiroga

- > **Directores:**
Sr. Francisco Murillo Quiroga.
Presidente.
Sr. Pedro Orueta Arregui
Vicepresidente.
Sr. Juan Carlos Möller Muzzo
Director.
Sr. Alfie Ulloa Urrutia
Director.
Sr. Juan Camilo Osorio
Director.

- > **Gerente General:**
Sr. Andrés Karmelic Bascuñán (a contar del 20 de febrero de 2019)

- > **Audidores Externos:**
EY Ltda.

B) COMITÉ DE VIGILANCIA DEL FONDO

- > **Presidente:**
Sr. Ignacio Rodríguez Llona

- > **Miembros:**
Sr. Sebastián Burr Cerda
Sr. Sergio Mujica Charme

- > **Audidores Externos:**
PKF Chile 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 se encuentra expuesto a los siguientes tipos de riesgos:

1 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.

2 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.

3 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.



4 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.

5 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.

6 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.

F) POLÍTICA DE INVERSIÓN Y FINANCIAMIENTO

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. Nro. 251, de fecha 11 de julio de 2013, modificado según acuerdos de los Aportantes y depositado el 03 de enero de 2019.

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 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 Número 7 de la Ley General de Bancos y de Art. 21 bis de DFL Número 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
1) 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%.
2) Inversión en instrumentos o valores emitidos o garantizados por el Banco Central de Chile o la Tesorería General de la República.	Hasta un 30%.
3) Inversión en instrumentos o valores emitidos por entidades pertenecientes a un mismo grupo empresarial y sus personas relacionadas determinadas de acuerdo a la legislación chilena: 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%.
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 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%.
5) Cuotas de Fondos de Inversión Privado, que participen o desarrollen de alguna forma negocios o proyectos inmobiliarios.	Hasta un 100%.
6) 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.



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 FUNCIONAL	PAÍS ORIGEN	PORCENTAJE PARTICIPACIÓN	ACTIVOS CORRIENTES M\$	ACTIVOS NO CORRIENTES M\$	TOTAL ACTIVOS M\$	PASIVOS CORRIENTES M\$	PASIVOS NO CORRIENTES M\$	TOTAL PASIVOS M\$	TOTAL PATRIMONIO M\$	TOTAL INGRESOS M\$	TOTAL GASTOS M\$	OTROS RESULTADOS INTEGRALES	TOTAL RESULTADOS INTEGRALES M\$	VALOR DE COTIZACIÓN BURSÁTIL
76.326.725-3	Renta Inmobiliaria SURA SpA	Peso chileno	Chile	100%	334.893	12.669.092	13.003.985	4.213.173	7.642.429	11.855.602	1.148.383	1.843.421	(905.104)	-	938.317	-
76.412.091-4	Renta Pall SpA	Peso chileno	Chile	100%	1.563.158	38.278.848	39.842.006	15.432.075	20.430.276	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	5.683.479	14.199.840	19.883.319	1.146.437	1.464.229	(1.359.971)	-	104.258	-



Políticas 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 ex SVS, hoy CMF, de fecha 31 de diciembre de 2010 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. 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.



30%
Beneficios

Deberá ser
distribuido
anualmente como
dividendo en dinero.



Remuneración a la sociedad administradora



09

Durante el ejercicio 2018, la remuneración correspondiente a la Sociedad Administradora fue de M\$ 323.616 (M\$ 316.403 al 31 de diciembre del 2017).



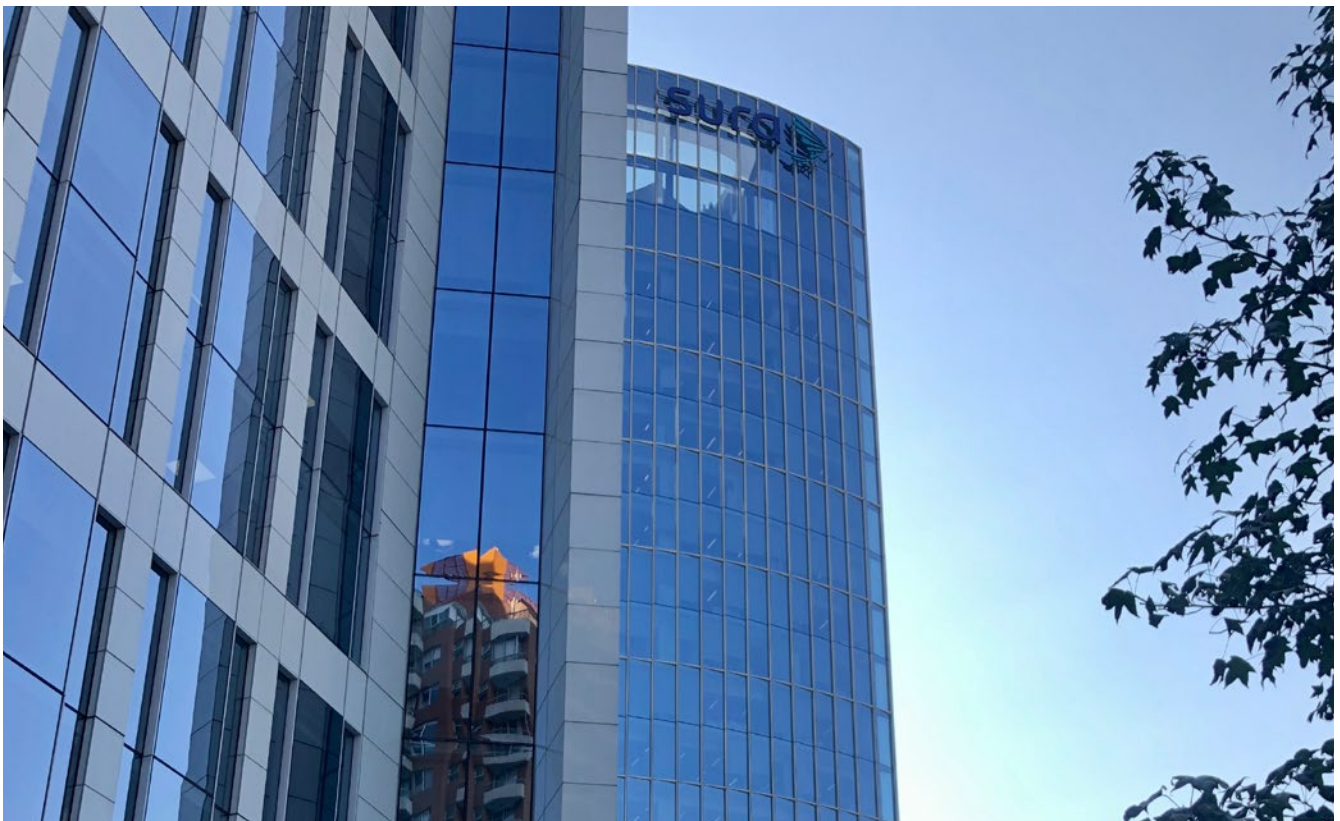
Gastos del Fondo



10

Los principales gastos del Fondo correspondieron a:

DETALLE	M\$
Remuneración comité de vigilancia	2.451
Auditoría y otros gastos operacionales	3.292
Gastos legales	2.151
TOTAL	7.894



Información sobre Hechos relevantes o esenciales

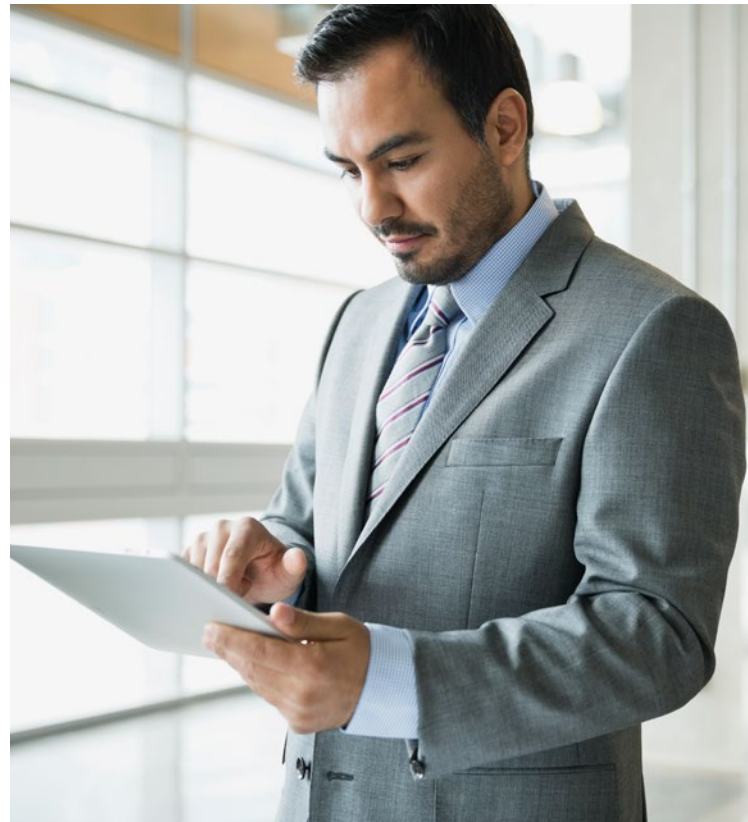


11

AÑO 2018

Debido a las positivas perspectivas del mercado inmobiliario y a la excelente evaluación de la gestión realizada, el 14 de noviembre de 2018 en Asamblea Extraordinaria de Aportantes, se aprobó continuar hasta el 11 de julio de 2025 con el Fondo de Inversión SURA Renta Inmobiliaria. La decisión de extender el plazo por seis años más fue obtenida a través del voto favorable del 96% de los asistentes, correspondiente al 65% del total de las cuotas emitidas.

- > El día 15/11/2018 se emite hecho esencial informando sobre acuerdos de la Asamblea Extraordinaria realizada.
- > El día 18/10/2018 se emite hecho esencial informando sobre reparto de dividendos provisorios.
- > El día 28/09/2018 se emite hecho esencial complementando la citación a Asamblea Extraordinaria de Aportantes.
- > El día 30/08/2018 se emite hecho esencial informando sobre citación a Asamblea Extraordinaria de Aportantes.
- > El día 21/07/2018 se emite hecho esencial informando sobre reparto de dividendos provisorios.
- > El día 11/05/2018 se emite hecho esencial informando sobre acuerdos de la Asamblea Ordinaria de Aportantes.
- > El día 11/05/2018 se emite hecho esencial informando sobre reparto de dividendos provisorios.
- > El día 26/03/2018 se emite hecho esencial informando sobre citación a Asamblea Ordinaria de Aportantes.
- > El día 15/02/2018 se emite hecho esencial dando alcance al Hecho Esencial del 23/01/2018
- > El día 23/01/2018 se emite hecho esencial informando sobre reparto de dividendos



Otros antecedentes Económicos y Financieros



12

Contexto Mercado Oficinas de Santiago

Respecto al mercado de oficinas Clase A de Santiago, según la consultora GPS al cierre de 2018 la vacancia consolidada se encuentra en 4,3%. El ingreso total de superficie durante el año fue de 100 mil m², similar a lo que fue el año 2017. Por otra parte, la absorción del año fue cercana a los 140 mil m², según cifras de la consultora CBRE. En línea con lo anterior, luego del fuerte aumento de la vacancia del mercado Clase A entre 2014 y 2015, debido tanto a la sobreproducción de m² de oficinas, como a la desaceleración económica del país, a partir del 2016 se ha observado una continua disminución de la vacancia, cerrando 2018 con la cifra más baja desde 2012, en 7,2% combinando los mercados A (4,8%) y B (8,7%).



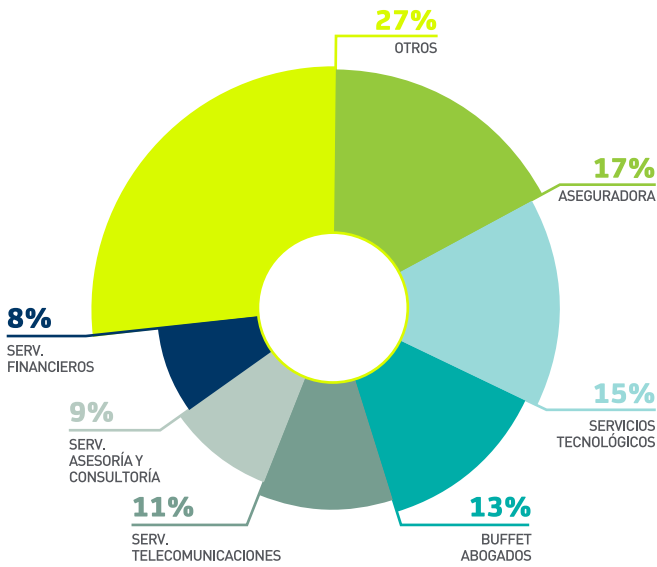
Según Global Property Solutions [Reporte Global Mercado Oficinas 4T 2018], para el año 2019 se espera el ingreso de 92.323 m² en el mercado Clase A, lo que significa un aumento de un 19% comparado con el año 2018 (70.550 m²), pero se encuentra bajo el promedio de ingreso de metros cuadrados de los últimos 5 años. Estos metros corresponden al Edificio Vista 360 en Vitacura, y a los 80.000 m² del proyecto Costanera Center (65.000 m² en la Torre 2 y 15.000 m² de la Torre 4). A su vez, JLL espera que ingresen 137.000 m² de oficinas Clase A y B durante 2019.



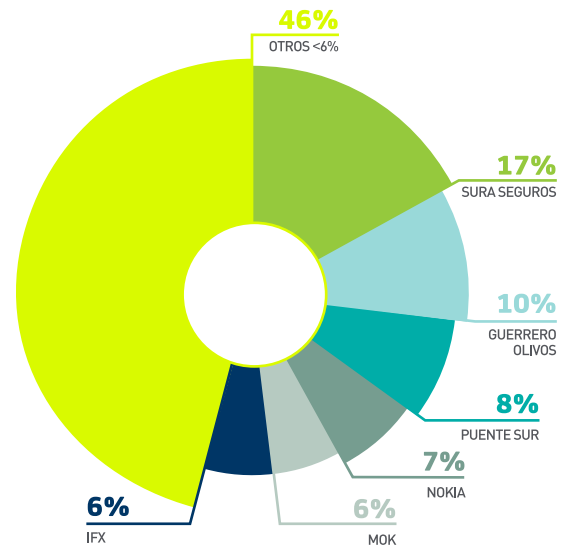
Antecedentes del Fondo

El Fondo presenta al 31 de diciembre 2018, una composición de ingresos que está distribuida en función del rubro económico, arrendatarios y activos generadores de renta, tal como se muestra a continuación

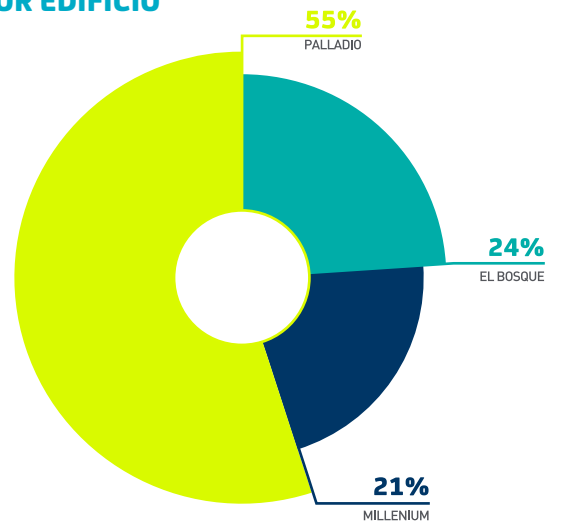
POR RUBRO



POR ARRENDATARIO



POR EDIFICIO



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 32% de los ingresos del Fondo.

El año 2018, se destinó a implementar un plan de capex en el edificio El Bosque 90 importante en esta propiedad. Las obras fueron ejecutadas con éxito por la constructora CASBRO, luego de haber sido seleccionados, en un exhaustivo proceso de licitación. Junto con ello, el edificio tuvo mejoras a nivel de equipamiento, principalmente en ascensores y sistema de climatización, labores que ya se encuentran concluidas.

Estimamos que los planes ejecutados, darán como resultado un 2019 con la sensación de un edificio renovado. La placa comercial, cobrará vida por medio de contratos de arrendamientos, que ya se encuentran firmados y que proveerán al barrio con oferta gastronómica y dental. Junto con ello, el complejo que construye Territoria, posicionará al sector como un sector consolidado de oficinas, edificios de vanguardia, equipamiento y áreas verdes. Sin duda el edificio se verá beneficiado de estos cambios. Tanto es así, que los mismos arrendatarios han mejorado considerablemente sus dependencias, implementando inversiones considerables.

En cuanto al Edificio Palladio, la apuesta se hizo el año 2018, y consistió en ejecutar sendas habilitaciones para hacer frente a la vacancia, lo que trajo dividendos, puesto que Nueva Mas Vida, del grupo Nexus, determinó ubicarse en el edificio, tomando más de 1.700 m², y quedando en consecuencia el edificio con 0% de vacancia.

Por último, el Edificio Millenium, emblemático por su tamaño en un sector de primer nivel, se ha visto beneficiado por las obras ejecutadas a su alrededor, sumado a los expeditos accesos a las principales autopistas, lo que en el pasado era

su debilidad. Así es como la vacancia de 554 m² que teníamos al inicio del año logró cerrar con un contrato con una empresa marítima hasta diciembre de 2022. Vale decir que este edificio cuenta con la duración más larga en promedio de contratos dentro del portafolio con 4,7 años.

A continuación, mostramos imágenes de las obras actuales y pretendidas:

FACHADA EDIFICIO EL BOSQUE 90



Foto del edificio antes de remodelación

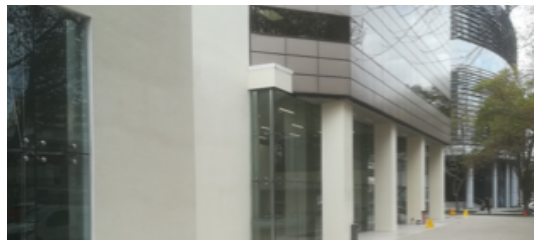


Foto después de la remodelación

HALL DE ACCESO



Foto del hall antes de remodelación

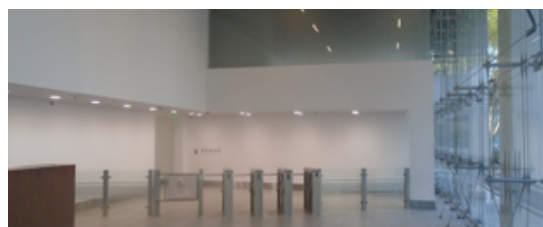


Foto después de la remodelación

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



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.

TABLA RESUMEN

Fecha de adquisición	30.01.2014
Arriendos percibidos al mes	2,514 UF
Superficie de oficinas	3,980 m ²
Estacionamientos	94 unidades
Bodegas	3 unidades
Cantidad arrendatarios	5 unidades
Vacancia of. (m2 disp./m2 totales)	0%
Plazo promedio de arriendos	58 meses

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

UBICACIÓN:

El 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 13º y 21º. 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.

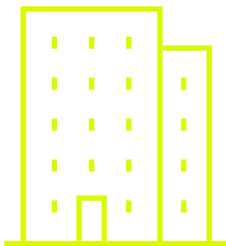
SECTOR:

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).



TABLA RESUMEN

Fecha de adquisición	14.11.2014
Arriendos percibidos al mes	6,855 UF
Superficie de oficinas	13,552 m ²
Estacionamientos	319 unidades
Bodegas	10 unidades
Cantidad arrendatarios	16 unidades.
Vacancia of. (m ² disp./m ² totales)	0 %
Plazo promedio de arriendos	24 meses



Edificio El Bosque 90

UBICACIÓN:

El 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.



TABLA RESUMEN

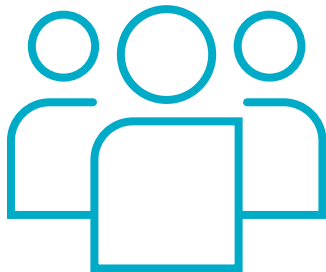
Fecha de adquisición	30.01.2015
Arriendos percibidos al mes	3,325 UF
Superficie de oficinas	6,185 m ²
Estacionamientos	73 unidades
Bodegas	14 unidades
Cantidad arrendatarios	6 unidades
Vacancia of. (m ² disp./m ² totales)	5 %
Plazo promedio de arriendos	48 meses



Clasificación de Riesgo (Feller rate):

El Fondo de Inversión SURA Renta Inmobiliaria es un fondo de inversión no rescatable, orientado a la inversión, a través de sociedades, cuyo subyacente es un activo inmobiliario destinado a la renta.

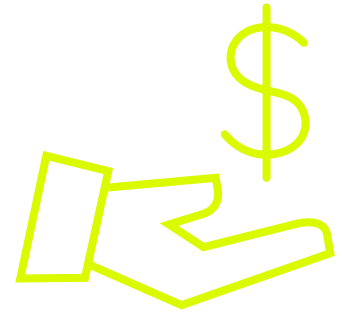
La clasificación "1ª Clase Nivel 3" se sustenta en una cartera que cumple con su objetivo de inversión y una alta capacidad de generación de flujos. Asimismo, incorpora la gestión de una administradora con completas estructuras y políticas para el manejo de fondos, inserta en un relevante grupo financiero a nivel regional. En contrapartida, considera el riesgo inherente al negocio inmobiliario, la moderada diversificación de su cartera y un alto nivel de endeudamiento consolidado.



Fortalezas

Alta capacidad de generación de flujos, reflejada en el pago de dividendos periódicos.

Gestionado por una administradora que posee completas estructuras y políticas, inserta en un importante grupo financiero a nivel regional.



Riesgos

- Moderada diversificación de sus inversiones.
- Alto nivel de endeudamiento consolidado.
- Riesgo inherente al negocio inmobiliario, altamente sensible a los ciclos económicos, en parte mitigado por contratos a largo plazo con arrendatarios.



MODERADA DIVERSIFICACIÓN DE INVERSIONES:

Al cierre de septiembre 2018, los 3 edificios contaban en total con 36 arrendatarios. Los cuatro más grandes representaban un 39% del ingreso: SURA Seguros Generales (14%), Estudio Jurídico Guerrero Olivos (10%), Puente Sur Outsourcing S.A. (8%) y Nokia (7%).

Por otro lado, en términos del sector económico en el cual se desempeñan los arrendatarios, los cuatro principales representaban un 65% de los ingresos y correspondían a buffet de abogados, servicios de telecomunicaciones y servicios tecnológicos.

ALTO ENDEUDAMIENTO FINANCIERO CONSOLIDADO Y ALTA CAPACIDAD DE GENERACIÓN DE FLUJOS:

Al cierre de septiembre 2018, se observa un alto endeudamiento consolidado, situándose en un 56% del patrimonio, el cual se compone principalmente de leasing inmobiliario y en menor medida en remuneraciones por pagar a la sociedad administradora y otros documentos y cuentas por pagar.

Por otro lado, el Fondo tuvo una alta generación de flujos, dada sus inversiones inmobiliarias con contratos de arriendo, lo que se tradujo en pagos de dividendos provisorios en febrero,

mayo, agosto y noviembre de 2018, y en febrero de 2019 como parte del ejercicio 2018.

La generación de flujos, unida a la capacidad de endeudamiento, de hasta un 200% del patrimonio, le entrega una buena liquidez al Fondo en caso de ser necesario.

RENTABILIDAD INFERIOR A COMPARABLES

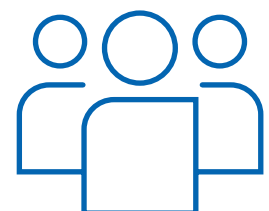
Al cierre de septiembre 2018, el Fondo exhibió una rentabilidad acumulada en los últimos 36 meses, incluyendo dividendos, de 19,5%. Esta fue menor a la observada en el grupo de fondos

comparables elaborado por Feller Rate para caracterizar el segmento de fondos inmobiliarios de renta, que alcanzó un promedio de 32,9% en el mismo período.

Duración de largo plazo

El Reglamento Interno establece que el Fondo tendrá una duración hasta julio de 2025, pudiendo prorrogarse dicho plazo en los términos que determinen los aportantes.

Al cierre de septiembre 2018, los contratos tuvieron un plazo promedio de 38 meses (3,2 años), lo cual es adecuado con la duración del Fondo y la estrategia definida por la administradora.



Estados financieros Fondo de Inversion SURA Renta Inmobiliaria



13

Estados Financieros

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA

Santiago, Chile

31 de diciembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017

Estados Financieros

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA

31 de diciembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017

Índice

Estados de Situación Financiera.....	1
Estados de Resultados Integrales.....	2
Estados de Cambios en el Patrimonio Neto.....	3
Estados de Flujo de Efectivo	4
Notas a los Estados Financieros	5
Estados Complementarios a los Estados Financieros	40

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

Estados Financieros

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA

31 de diciembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA

Estados de Situación Financiera

Al 31 de diciembre de 2018 y al 31 de diciembre de 2017

(Expresado en miles de pesos)

ACTIVOS	Nota	31-12-2018 M\$	31-12-2017 M\$
Activo Corriente			
Efectivo y equivalentes al efectivo	21	84.148	64.456
Activos financieros a valor razonable con efecto en resultados		-	-
Activos financieros a valor razonable con efecto en resultados integrales		-	-
Activos financieros a valor razonable con efecto en resultados entregados en garantía		-	-
Activos financieros a costo amortizado	9	832.270	330.273
Cuentas y documentos por cobrar por operaciones		-	-
Otros documentos y cuentas por cobrar		-	-
Otros activos		-	-
Total, activo corriente		916.418	394.729
Activo no corriente			
Activos financieros a valor razonable con efecto en resultados		-	-
Activos financieros a valor razonable con efecto en resultados integrales		-	-
Activos financieros a costo amortizado	9	23.529.138	22.873.901
Cuentas y documentos por cobrar por operaciones		-	-
Otros documentos y cuentas por cobrar		-	-
Inversiones valorizadas por el método de la participación	10	6.274.477	3.656.763
Propiedades de inversión		-	-
Otros activos		-	-
Total, activo no corriente		29.803.615	26.530.664
TOTAL, ACTIVOS		30.720.033	26.925.393

PASIVOS Y PATRIMONIO	Nota	31-12-2018 M\$	31-12-2017 M\$
Pasivo corriente			
Pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultados		-	-
Préstamos		-	-
Otros pasivos financieros		-	-
Cuentas y documentos por pagar por operaciones		-	-
Remuneraciones sociedad administradora	16	81.769	1.090
Otros documentos y cuentas por pagar	16	5.197	11.751
Ingresos anticipados		-	-
Otros pasivos		-	-
Total, pasivo corriente		86.966	12.841
Pasivo no corriente			
Préstamos		-	-
Otros pasivos financieros		-	-
Cuentas y documentos por pagar por operaciones		-	-
Otros documentos y cuentas por pagar		-	-
Ingresos anticipados		-	-
Otros pasivos		-	-
Total, pasivo no corriente		-	-
Patrimonio neto			
Aportes		24.191.612	24.191.612
Otras Reservas		-	-
Resultados acumulados		3.899.940	3.115.580
Resultado del ejercicio		4.996.515	784.360
Dividendos provisorios	23	(2.455.000)	(1.179.000)
Total, patrimonio neto	22	30.633.067	26.912.552
TOTAL, PASIVOS Y PATRIMONIO		30.720.033	26.925.393

Las notas adjuntas números 1 al 38 forman parte integral de estos estados financieros.

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA

Estados de Resultados Integrales

Por el periodo comprendido entre el 01 de enero de 2018 y el 31 de diciembre de 2018 y,
el 01 de enero de 2017 y el 31 de diciembre de 2017

(Expresado en miles de pesos)

ESTADO DE RESULTADOS POR NATURALEZA	Nota	De 01-01-2018 al 31-12-2018 M\$	De 01-01-2017 al 31-12-2017 M\$
<u>Ingresos/pérdidas de la operación</u>			
Intereses y reajustes	19	1.245.193	1.214.122
Ingresos por dividendos		-	-
Diferencias de cambio netas sobre activos financieros a costo amortizado	9	688.953	384.240
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	1.022	5.307
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	3.390.801	(492.741)
Otros		2.056	-
Total, ingresos/pérdidas netas de la operación		5.328.025	1.110.928
<u>Gastos</u>			
Depreciaciones		-	-
Remuneración del comité de vigilancia	32	(2.451)	(4.020)
Comisión de administración	30	(323.616)	(316.403)
Honorarios por custodia y administración		-	-
Costos de transacción		-	-
Otros gastos de operación	32	(5.443)	(6.145)
Total, gastos de operación		(331.510)	(326.568)
Utilidad (pérdida) de la operación		4.996.515	784.360
Costos financieros		-	-
Utilidad (pérdida) antes de impuesto		4.996.515	784.360
Impuesto a las ganancias por inversiones en el exterior		-	-
RESULTADO DEL EJERCICIO		4.996.515	784.360
<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		4.996.515	784.360

Las notas adjuntas números 1 al 38 forman parte integral de estos estados financieros.

FONDO DE INVERSION SURA RENTA NMOBILIARIA

Estados de Cambios en el Patrimonio Neto

Por el periodo comprendido entre el 01 de enero de 2018 y el 31 de diciembre de 2018 y,
el 01 de enero de 2017 y el 31 de diciembre de 2017

(Expresado en miles de pesos)

Periodo 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		-	-	-	-	-	-	-	-	(1.276.000)	(1.276.000)
Resultados integrales del ejercicio:											
-Resultado del período		-	-	-	-	-	-	-	4.996.515	-	4.996.515
- Otros resultados integrales		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros movimientos		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo final al 31-12-2018	22	24.191.612	-	-	-	-	-	3.899.940	4.996.515	(2.455.000)	30.633.067

Periodo 2017	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 01-01-2017		24.191.612	-	-	-	-	-	1.699.097	2.593.483	(1.177.000)	27.307.192
Cambios contables		-	-	-	-	-	-	2.593.483	(2.593.483)	-	-
Subtotal		24.191.612	-	-	-	-	-	4.292.580	-	(1.177.000)	27.307.192
Aportes		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Repartos de patrimonio		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Repartos de dividendos		-	-	-	-	-	-	-	-	(1.179.000)	(1.179.000)
Resultados integrales del período:											
-Resultado del período		-	-	-	-	-	-	-	784.360	-	784.360
- Otros resultados integrales		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros movimientos		-	-	-	-	-	-	(1.177.000)	-	1.177.000	-
Saldo final al 31-12-2017	22	24.191.612	-	-	-	-	-	3.115.580	784.360	(1.179.000)	26.912.552

Las notas adjuntas números 1 al 38 forman parte integral de estos estados financieros.

FONDO DE INVERSION SURA RENTA NMOBILIARIA

Estados de Flujos de Efectivo

Por el periodo comprendido entre el 01 de enero de 2018 y el 31 de diciembre de 2018 y,
el 01 de enero de 2017 y el 31 de diciembre de 2017

(Expresado en miles de pesos)

ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO (MÉTODO DIRECTO)	Nota	De 01-01-2018 al 31-12-2018 M\$	De 01-01-2017 al 31-12-2017 M\$
Flujos de Efectivo Originado por Actividades de la Operación			
- 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	1.022	5.307
Liquidación de instrumentos financieros derivados		-	-
Dividendos recibidos		-	-
Cobranza de cuentas y documentos por cobrar		-	-
Pagos de cuentas y documentos por pagar		(255.328)	(475.670)
Otros gastos de operación pagados		-	-
Otros ingresos de operación percibidos		-	-
Flujo neto originado por actividades de la operación		(254.306)	(470.363)
Flujos de Efectivo Originado por Actividades de Inversión			
Cobro de arrendamientos de bienes raíces		-	-
Venta de inmuebles		-	-
Compra de activos financieros		-	-
Venta de activos financieros		-	-
Intereses, diferencias de cambio y reajustes recibidos		776.911	1.384.000
Liquidación de instrumentos financieros derivados		-	-
Dividendos recibidos	10	1.714.173	439.000
Cobranza de cuentas y documentos por cobrar		-	-
Pagos de cuentas y documentos por pagar		-	-
Otros egresos de inversión pagados	10	(941.086)	(200.000)
Otros ingresos de inversión percibidos		-	-
Flujo neto originado por actividades de inversión		1.549.998	1.623.000
Flujos de Efectivo Originado por Actividades de Financiamiento			
Obtención de préstamos		-	-
Pago de préstamos		-	-
Otros pasivos financieros obtenidos		-	-
Pagos de otros pasivos financieros		-	-
Aportes		-	-
Repartos de patrimonio		-	-
Repartos de dividendos	23	(1.276.000)	(1.179.000)
Otros		-	-
Flujo neto originado por actividades de financiamiento		(1.276.000)	(1.179.000)
Aumento (disminución) neto de efectivo y efectivo equivalente		19.692	(26.363)
Saldo Inicial de Efectivo y Efectivo Equivalente		64.456	90.819
Diferencias de Cambio Netas sobre Efectivo y Efectivo Equivalente		-	-
SALDO FINAL DE EFECTIVO Y EFECTIVO EQUIVALENTE	21	84.148	64.456

Las notas adjuntas números 1 al 38 forman parte integral de estos estados financieros.

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017

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.

Al 31 de diciembre de 2018 el reglamento interno del fondo no ha sufrido modificaciones

A octubre 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 devengara 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

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017

NOTA 1 – INFORMACION GENERAL (CONTINUACION)

Administración del Fondo (continuación)

percibidos de ejercicios anteriores o a utilidades que puedan no ser consideradas dentro de la definición de beneficio neto percibidos.

- 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.

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 08 de febrero de 2019.

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

NOTA 2 – RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS

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

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017

NOTA 2 – RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS (CONTINUACION)

2.1 Bases de preparación (continuación)

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

El Fondo no ha adoptado en forma anticipada ninguna norma, interpretación o enmienda que habiendo sido emitida aun no haya entrado en vigencia.

Las normas, interpretaciones y enmiendas a IFRS que entraron en vigencia a la fecha de los estados financieros, su naturaleza e impactos se detallan a continuación:

Las mejoras y modificaciones a IFRS, así como las interpretaciones que han sido publicadas en el período, se encuentran detalladas a continuación. A la fecha de estos estados financieros, las normas aún no entran en vigencia y la Sociedad no las ha aplicado de forma anticipada:

Nuevas Normas		Fecha de aplicación obligatoria
IFRS 16	Arrendamientos	1 de enero de 2019
IFRS 17	Contratos de Seguro	1 de enero de 2021
IFRIC 23	Tratamiento de posiciones fiscales inciertas	1 de enero de 2019
MARCO CONCEPTUAL	Marco Conceptual (revisado)	1 de enero de 2020

IFRS 16, “Arrendamientos”

En el mes de enero de 2016, el IASB emitió IFRS 16 Arrendamientos. IFRS 16 establece la definición de un contrato de arrendamiento y especifica el tratamiento contable de los activos y pasivos originados por estos contratos desde el punto de vista del arrendador y arrendatario. La nueva norma no difiere significativamente de la norma que la precede, IAS 17 Arrendamientos, con respecto al tratamiento contable desde el punto de vista del arrendador. Sin embargo, desde el punto de vista del arrendatario, la nueva norma requiere el reconocimiento de activos y pasivos para la mayoría de los contratos de arrendamientos. IFRS 16 será de aplicación obligatoria para los periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2019. La aplicación anticipada se encuentra permitida si ésta es adoptada en conjunto con IFRS 15 Ingresos procedentes de Contratos con Clientes.

A la fecha la Sociedad no ha identificado impactos significativos por la adopción de esta norma.

IFRS 17, “Contratos de Seguro”

En mayo de 2017, el IASB emitió la IFRS 17 Contratos de Seguros, un nuevo estándar de contabilidad integral para contratos de seguros que cubre el reconocimiento, la medición, presentación y revelación. Una vez entrada en vigencia sustituirá a la IFRS 4 Contratos de Seguro emitida en 2005. La nueva norma aplica a todos los tipos de contratos de seguro, independientemente del tipo de entidad que los emiten.

La IFRS 17 es efectiva para periodos que empiezan en o después de 1 de enero de 2021, con cifras comparativas requeridas, se permite la aplicación, siempre que la entidad también aplique IFRS 9 e IFRS 15.

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017

NOTA 2 – RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS (CONTINUACION)

2.2 Nuevos pronunciamientos contables (continuación)

IFRIC Interpretación 23 “Tratamiento sobre posiciones fiscales inciertas”

En junio de 2017, el IASB emitió la Interpretación IFRIC 23, la cual aclara la aplicación de los criterios de reconocimiento y medición requeridos por la IAS 12 Impuestos a las Ganancias cuando existe incertidumbre sobre los tratamientos fiscales. Se aplicará esta Interpretación para los periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2019.

MARCO CONCEPTUAL

El IASB emitió el Marco Conceptual (revisado) en marzo de 2018. Este incorpora algunos nuevos conceptos, provee definiciones actualizadas y criterios de reconocimiento para activos y pasivos y aclara algunos conceptos importantes.

Los cambios al Marco Conceptual pueden afectar la aplicación de IFRS cuando ninguna norma aplica a una transacción o evento particular. El Marco Conceptual revisado entra en vigencia para periodos que empiezan en o después de 1 de enero de 2020.

La Sociedad está en proceso de evaluación del impacto generado por las mencionadas normas, concluyendo preliminarmente que no afectarán significativamente los estados financieros.

Mejoras y Modificaciones del período:

Mejoras y Modificaciones		Fecha de aplicación obligatoria
IAS 1 e IAS 8	Definición material	1 de enero de 2020
IAS 12	Impuestos a las ganancias	1 de enero de 2019
IAS 19	Beneficio a los empleados	1 de enero de 2019
IAS 23	Costos sobre préstamos	1 de enero de 2019
IAS 28	Inversiones en Asociadas	1 de enero de 2019
IFRS 03	Combinaciones de negocios - intereses previamente mantenidos en una operación conjunta	1 de enero de 2019
IFRS 03	Combinaciones de negocios - definición de negocio	1 de enero de 2020
IFRS 09	Instrumentos financieros	1 de enero de 2019
IFRS 11	Acuerdos conjuntos	1 de enero de 2019

IAS 1 “Presentación de Estados Financieros” e IAS 8 “Políticas Contables, Cambios en la Estimaciones Contables y Errores - Definición de material”

En octubre de 2018, el IASB emitió enmiendas a IAS 1 Presentación de Estados Financieros e IAS 8 Contabilidad Políticas, cambios en las estimaciones contables y errores, para alinear la definición de "material" en todas las normas y para aclarar ciertos aspectos de la definición. La nueva definición establece que, la información es material si omitirla, declararla erróneamente o esconderla razonablemente podría esperarse que influya en las decisiones que los usuarios primarios de los estados financieros de propósito general toman con base en esos estados financieros, los cuales proporcionan información financiera acerca de una entidad específica que reporta.

Las enmiendas deben ser aplicadas prospectivamente. La aplicación anticipada está permitida y debe ser revelada.

Aunque no se espera que las enmiendas a la definición de material tengan un impacto significativo en los estados financieros de una entidad, la introducción del término “esconder” en la definición podría impactar la forma en que se hacen los juicios de materialidad en la práctica, elevando la importancia de cómo se comunica y organiza la información en los estados financieros.

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017

NOTA 2 – RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS (CONTINUACION)

2.2 Nuevos pronunciamientos contables (continuación)

IAS 12 “Impuestos a las ganancias”

Las enmiendas aclaran que el impuesto a las ganancias de los dividendos generados por instrumentos financieros clasificados como patrimonio está vinculadas más directamente a transacciones pasadas o eventos que generaron ganancias distribuibles que a distribuciones a los accionistas. Por lo tanto, una entidad reconoce el impuesto a las ganancias a los dividendos en resultados, otro resultado integral o patrimonio según donde la entidad originalmente reconoció esas transacciones o eventos pasados. Las enmiendas deberán aplicarse a las a dividendos reconocidos posteriormente al 1 enero de 2019.

IAS 19 “Beneficios a los empleados”

Las enmiendas a IAS 19 abordan la contabilización cuando se produce una modificación, reducción o liquidación del plan durante un período de reporte.

Las enmiendas especifican que cuando una modificación, reducción o liquidación de un plan se produce durante el período de reporte anual, la entidad debe:

- Determine el costo actual de servicios por el resto del período posterior a la modificación, reducción o liquidación del plan, utilizando los supuestos actuariales usados para medir nuevamente el pasivo (activo) por beneficios definidos, neto, reflejando los beneficios ofrecidos bajo el plan y los activos del plan después de ese evento.
- Determinar el interés neto por el resto del período después de la modificación, reducción o liquidación del plan utilizando: el pasivo (activo), neto por beneficios definidos que refleje los beneficios ofrecidos bajo el plan y los activos del plan después de ese evento; y la tasa de descuento utilizada para medir nuevamente el pasivo (activo) neto por beneficios definidos.

Las enmiendas aclaran que una entidad primero determina cualquier costo de servicio pasado, o una ganancia o pérdida en la liquidación, sin considerar el efecto del techo del activo (asset ceiling). Este monto se reconoce en resultados. Luego, una entidad determina el efecto del techo del activo (asset ceiling) después de la modificación, reducción o liquidación del plan. Cualquier cambio en ese efecto, excluyendo los importes incluidos en el interés neto, se reconoce en otro resultado integral.

Esta aclaración establece que las entidades podrían tener que reconocer un costo de servicio pasado, o un resultado en la liquidación que reduzca un excedente que no se reconoció antes. Los cambios en el efecto del techo del activo (asset ceiling) no se compensan con dichos montos.

Las enmiendas se aplican a los cambios, reducciones o liquidaciones del plan que ocurran en o después del comienzo del primer período anual de reporte que comience el o después del 1 de enero de 2019. Se permite la aplicación anticipada, lo cual debe ser revelado.

IAS 23 “Costos sobre préstamos”

Las enmiendas aclaran que una entidad trata como un préstamo general cualquier endeudamiento originalmente hecho para desarrollar un activo calificado cuando sustancialmente todas las actividades necesarias para culminar ese activo para su uso o venta están completas. Las enmiendas deberán aplicarse a partir del 1 enero de 2019.

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017

NOTA 2 – RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS (CONTINUACION)

2.2 Nuevos pronunciamientos contables (continuación)

IAS 28 “Inversiones en Asociadas”

Las enmiendas aclaran que una entidad aplica a IFRS 9 Instrumentos Financieros para inversiones a largo plazo en asociadas o negocios conjuntos para aquellas inversiones que no apliquen el método de la participación patrimonial pero que, en sustancia, forma parte de la inversión neta en la asociada o negocio conjunto. Esta aclaración es relevante

porque implica que el modelo de pérdida de crédito esperado, descrito en la IFRS 9, se aplica a estos intereses a largo plazo. Las entidades deben aplicar las enmiendas retrospectivamente, con ciertas excepciones. La entrada en vigencia será a partir del 1 de enero de 2019, con aplicación anticipada está permitida.

IFRS 3 “Combinaciones de negocios - intereses previamente mantenidos en una operación conjunta”

Las enmiendas aclaran que, cuando una entidad obtiene el control de una entidad que es una operación conjunta, aplica los requerimientos para una combinación de negocios por etapas, incluyendo los intereses previamente mantenidos sobre los activos y pasivos de una operación conjunta presentada al valor razonable. Las enmiendas deben aplicarse a las combinaciones de negocios realizadas posteriormente al 1 enero de 2019. Se permite su aplicación anticipada.

IFRS 3 “Combinaciones de negocios – Definición de un negocio”

El IASB emitió enmiendas en cuanto a la definición de un negocio en IFRS 3 Combinaciones de Negocios, para ayudar a las entidades a determinar si un conjunto adquirido de actividades y activos es un negocio o no. El IASB aclara cuales son los requisitos mínimos para definir un negocio, elimina la evaluación respecto a si los participantes del mercado son capaces de reemplazar cualquier elemento faltante, incluye orientación para ayudar a las entidades a evaluar si un proceso adquirido es sustantivo, reduce las definiciones de un negocio y productos e introduce una prueba de concentración de valor razonable opcional.

Las enmiendas se tienen que aplicar a las combinaciones de negocios o adquisiciones de activos que ocurran en o después del comienzo del primer período anual de presentación de reporte que comience en o después del 1 de enero de 2020. En consecuencia, las entidades no tienen que revisar aquellas transacciones ocurridas en periodos anteriores. La aplicación anticipada está permitida y debe ser revelada.

Dado que las enmiendas se aplican prospectivamente a transacciones u otros eventos que ocurran en o después de la fecha de la primera aplicación, la mayoría de las entidades probablemente no se verán afectadas por estas enmiendas en la transición. Sin embargo, aquellas entidades que consideran la adquisición de un conjunto de actividades y activos después de aplicar las enmiendas deben, en primer lugar, actualizar sus políticas contables de manera oportuna.

Las enmiendas también podrían ser relevantes en otras áreas de IFRS (por ejemplo, pueden ser relevantes cuando una controladora pierde el control de una subsidiaria y ha adoptado anticipadamente la venta o contribución de activos entre un inversor y su asociado o negocio conjunto) (Enmiendas a la IFRS 10 e IAS 28).

IFRS 9 “Instrumentos financieros”

Bajo IFRS 9 un instrumento de deuda se puede medir al costo amortizado o a valor razonable a través de otro resultado integral, siempre que los flujos de efectivo contractuales sean únicamente pagos de principal e intereses sobre el capital principal pendiente y el instrumento se lleva a cabo dentro del modelo de negocio para esa clasificación. Las enmiendas a la IFRS 9 pretenden aclarar que un activo financiero cumple el criterio de “solo pagos de principal más intereses” independientemente del evento o circunstancia que causa la terminación anticipada del contrato o de qué parte paga o recibe la compensación razonable por la terminación anticipada del contrato.

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017

NOTA 2 – RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS (CONTINUACION)

2.2 Nuevos pronunciamientos contables (continuación)

IFRS 9 “Instrumentos financieros” (continuación)

Las enmiendas a IFRS 9 deberán aplicarse cuando el prepago se aproxima a los montos no pagados de capital e intereses de tal forma que refleja el cambio en tasa de interés de referencia. Esto implica que los prepagos al valor razonable o por un monto que incluye el valor razonable del costo de un instrumento de cobertura asociado, normalmente satisfará el criterio solo pagos de principal más intereses solo si otros elementos del cambio en el valor justo, como los efectos del riesgo de crédito o la liquidez, no son representativos. La aplicación será a partir del 1 de enero de 2019 y se realizará de forma retrospectiva con adopción anticipada permitida.

La administración, considera que esta modificación normativa, no tiene impacto relevante sobre el importe en libros y sus estados financieros, así como tampoco en la clasificación de activos y pasivos financieros.

IFRS 11 “Acuerdos conjuntos”

La enmienda afecta a los acuerdos conjuntos sobre intereses previamente mantenidos en una operación conjunta. Una parte que participa, pero no tiene el control conjunto de una operación conjunta podría obtener control si la actividad de la operación conjunta constituye un negocio tal como lo define la IFRS 3. Las enmiendas aclaran que los intereses previamente mantenidos en esa operación conjunta no se vuelven a medir al momento de la operación. Las enmiendas deberán aplicarse a las transacciones en las que se adquiere el control conjunto realizadas posteriormente al 1 de enero de 2019. Se permite su aplicación anticipada.

La Sociedad está en proceso de evaluación de las mencionadas mejoras o modificaciones, concluyendo preliminarmente que no afectarán significativamente los estados financieros.

2.3 Período cubierto

La fecha del estado de Situación Financiera y las clases de activos, pasivos y patrimonio, corresponden al 31 de diciembre de 2018 y al 31 de diciembre de 2017.

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 de nueve meses terminados al 31 de diciembre de 2018 y al 31 de diciembre de 2017.

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.

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017

NOTA 2 – RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS (CONTINUACION)

2.4 Conversión de moneda extranjera (continuación)

b) Transacciones y saldos

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

Fecha	Valor UF
31/12/2018	27.565,79
31/12/2017	26.798,14

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

Las diferencias de cambio relacionadas con los activos y pasivos financieros contabilizados a valor razonable con efecto en resultados son presentadas en el estado de resultados dentro de “Cambios netos en valor razonable de activos financieros y pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultados”.

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

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

2.5 Activos y pasivos financieros

2.5.1 Clasificación

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

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.

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017

NOTA 2 – RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS (CONTINUACION)

2.5 Activos y pasivos financieros (continuación)

2.5.3 Activos financieros a costo amortizado (continuación)

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

2.5.4 Pasivos financieros

Los instrumentos financieros derivados en posición pasiva son clasificados como pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultados. El resto de los pasivos financieros, son clasificados como “otros pasivos” de acuerdo con NIC 39.

2.5.5 Reconocimiento, baja y medición

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017

NOTA 2 – RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS (CONTINUACION)

2.5 Activos y pasivos financieros (continuación)

2.5.5 Reconocimiento, baja y medición (continuación)

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

2.5.6 Estimación del valor razonable

El valor razonable de activos y pasivos financieros transados en mercados activos (tales como derivados e inversiones para negociar) se basa en precios de mercado cotizados en la fecha del estado de situación financiera. El precio de mercado cotizado utilizado para activos financieros mantenidos por el Fondo es el precio de compra; el precio de mercado cotizado apropiado para pasivos financieros es el precio de venta (en caso de existir precios de compra y venta diferentes).

Cuando el Fondo mantiene instrumentos financieros derivados que se pagan por compensación utiliza precios de mercado intermedios como una base para establecer valores razonables para compensar las posiciones de riesgo y aplica este precio de compra o venta a la posición neta abierta según sea apropiado.

El valor razonable de activos y pasivos financieros que no son transados en un mercado activo (por ejemplo, derivados extrabursátiles) se determina utilizando técnicas de valoración. El Fondo utiliza una variedad de métodos y formula supuestos que están basados en condiciones de mercado existentes a cada fecha del estado de situación financiera. Las técnicas de valoración empleadas incluyen el uso de transacciones entre partes independientes comparables recientes. La referencia a otros instrumentos que son sustancialmente similares, el análisis de flujos de efectivo descontados. Los

modelos de precios de opciones y otras técnicas de valoración comúnmente utilizadas por participantes de mercado, que aprovechan al máximo los “inputs” (aportes de datos) del mercado y dependen lo menos posible de los “inputs” de entidades específicas.

Al 31 de diciembre de 2018 y durante el ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2017 el Fondo no posee instrumentos financieros derivados.

2.6 Inversiones valorizadas por el método de la participación

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

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

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017

NOTA 2 – RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS (CONTINUACION)

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

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

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

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

Si bien NIC 27 Estados Financieros Separados requiere presentar estados financieros consolidados. El Fondo no ha procedido a la consolidación de la inversión directa en 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 valorización de estas inversiones de acuerdo con el método de la participación.

2.7 Propiedades de inversión

Las propiedades de inversión son activos mantenidos para generar ingresos por arrendamientos y se valorizan inicialmente al costo de adquisición. La administración del Fondo ha elegido 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.

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017

NOTA 2 – RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS (CONTINUACION)

2.10 Cuentas por cobrar y pagar por operaciones

Los montos por cobrar y pagar por operaciones representan deudores por valores vendidos y acreedores por valores comprados que han sido contratados, pero aún no saldados o entregados en la fecha del estado de situación financiera respectivamente. Estos montos se reconocen inicialmente a valor razonable y posteriormente se miden al costo amortizado empleando el método de interés efectivo menos la provisión por deterioro de valor para montos correspondientes a cuentas por cobrar a intermediarios.

2.11 Efectivo y efectivo equivalente

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

2.12 Aportes (Capital pagado)

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

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

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017

NOTA 2 – RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS (CONTINUACION)

2.12 Aportes (Capital pagado) (continuación)

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.
- (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:

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017

NOTA 2 – RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS (CONTINUACION)

2.12 Aportes (Capital pagado) (continuación)

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

2.13 Reconocimiento de ingresos

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

2.14 Dividendos por pagar

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

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

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017

NOTA 2 – RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS (CONTINUACION)

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.

NOTA 3 – CAMBIOS CONTABLES

El Fondo no ha efectuado cambios contables durante el periodo terminado al 31 de diciembre de 2018 y durante el ejercicio terminado al 31 de diciembre 2017.

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 Superintendencia, que participen o desarrollen de alguna forma negocios o proyectos inmobiliarios.	100%
2) Cuotas de fondos de inversión públicos o privados constituidos en conformidad con la ley 20.712	100%
3) Mutuos hipotecarios endosables del Art. 69 # 7 de la Ley General de Bancos y del Art. 21 bis de DFL # 251 de 1931, u otros otorgados por entidades autorizadas por ley, pudiendo estos otorgarse también con recursos del propio fondo.	30%
4) Títulos emitidos por la Tesorería General de la Republica, por el Banco Central de Chile o que cuenten con garantía estatal por el 100% de su valor hasta su total extinción.	30%
5) Depósitos a plazo y otros títulos representativos de captaciones de instituciones financieras o garantizados por estas.	30%
6) Letras de crédito emitidas por Bancos e Instituciones financieras.	30%
7) Cuotas de fondos mutuos nacionales y extranjeros	30%
8) Otros valores o instrumentos de oferta pública que autorice la Superintendencia 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:

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017

NOTA 4 – POLITICA DE INVERSION DEL FONDO (CONTINUACION)

Política de diversificación de las inversiones del Fondo (continuación)

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 Superintendencia siempre que la sociedad emisora cuente con estados financieros anuales dictaminados por auditores externos inscritos en el registro que al efecto lleva la Superintendencia, 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%.

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 y 2.108 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, N°2108 se destacan:

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017

NOTA 5 – ADMINISTRACION DE RIESGO (CONTINUACION)

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

5.1.3 Valorización y precios de los instrumentos

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

5.1.4 Política de custodia de valores

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

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. 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.

b) 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 se clasifican en dos grupos:

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017

NOTA 5 – ADMINISTRACION DE RIESGOS (CONTINUACION)

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

5.2.3 Riesgos mantenidos en este tipo de Fondo (continuación)

Precios spot. como son los tipos de cambio. precios de acciones. precios de productos básicos o también llamados commodities. precios de metales. precios de energía. etc. 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.

- Tasas de interés de instrumentos de deuda y rendimientos porcentuales de curvas de derivados. El fondo toma riesgo de tasas de interés. en tanto mantiene activos financieros a costo amortizado.

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.

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.

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017

NOTA 5 – ADMINISTRACION DE RIESGOS (CONTINUACION)

5.3 Estimación del valor razonable (continuación)

- **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 parámetros observados en el mercado; precios cotizados para instrumentos similares en mercados activos.
- **Nivel 3:** Datos de entrada no observables para el activo o pasivo. Este nivel también incluye instrumentos que son valorizados en base a precios cotizados para activos similares, donde se requiere ajustes o supuestos para reflejar las diferencias entre ellos.

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

5.4 Valor razonable de activos y pasivos financieros a costo amortizado

Rubros	31 de diciembre de 2018		31 de diciembre de 2017	
	Valor libro	Valor razonable	Valor libro	Valor razonable
Activo				
Efectivo y efectivo equivalente	-	-	-	-
Activos financieros a costo amortizado	24.361.408	24.361.408	23.204.174	23.204.174
Cuentas y documentos por cobrar por operaciones	-	-	-	-
Otros documentos y cuentas por cobrar	-	-	-	-
Otros activos	-	-	-	-
Pasivo				
Préstamos	-	-	-	-
Cuentas y documentos por pagar por operaciones	-	-	-	-
Otros documentos y cuentas por pagar	-	-	-	-
Otros pasivos	-	-	-	-

NOTA 6 – JUICIOS Y ESTIMACIONES CONTABLES CRITICAS

6.1 Estimaciones contables críticas

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

Los valores razonables de dichas inversiones se valorizan utilizando sus propios modelos los cuales normalmente se basan en métodos y técnicas de valoración generalmente reconocida como norma dentro de la industria tales como: acciones en sociedades inmobiliarias. Los inputs de estos modelos son principalmente flujos de efectivo descontados.

Los modelos empleados para determinar valores razonables son validados y revisados periódicamente por personal experimentado en nombre de la sociedad Administradora.

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017

NOTA 6 – JUICIOS Y ESTIMACIONES CONTABLES CRITICAS (CONTINUACION)

6.2 Juicios importantes al aplicar las políticas contables

Moneda funcional

La administración considera el peso chileno como la moneda que representa el efecto económico de las transacciones hechos y condiciones subyacentes. El peso chileno es la moneda en la cual el Fondo mide su rendimiento e informa sus resultados. Así como también, la moneda en la cual recibe suscripciones de sus inversionistas.

Esta determinación también considera el ambiente competitivo en el cual se compara al Fondo con otros productos de inversión en pesos chilenos.

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

Al 31 de diciembre de 2018 no se poseen activos financieros a valor razonable. El impacto que se presenta en resultado de M\$ 1.022.- corresponden a la valorización por activos financieros (fondos mutuos tipo1) los cuales hoy no están en cartera al cierre de los presentes estados financieros. Este mismo efecto al 31 de diciembre de 2017 asciende a M\$ 4.508.-

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

Al 31 de diciembre de 2018 y 31 de diciembre 2017, 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 2018 y 31 de diciembre de 2017 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
<u>Títulos de deuda</u>								
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	-	-	-	-	-	-	-	-
Efectos de comercio no registrados	-	-	-	-	-	-	-	-
Bonos no registrados	-	-	-	-	-	-	-	-
Mutuos hipotecarios endosables	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros títulos de deuda no registrados	24.361.408	-	24.361.408	79,30%	23.204.174	-	23.204.174	86,18%
Otros valores o instrumentos autorizados	-	-	-	-	-	-	-	-
Subtotal	24.361.408	-	24.361.408	79,30%	23.204.174	-	23.204.174	86,18%
<u>Otras inversiones</u>								
Otras inversiones	-	-	-	-	-	-	-	-
Subtotal	-	-	-	-	-	-	-	-
Total	24.361.408	-	24.361.408	79,30%	23.204.174	-	23.204.174	86,18%

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017

NOTA 9 – ACTIVOS FINANCIEROS A COSTO AMORTIZADO (CONTINUACIÓN)

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

	31-12-2018 M\$	31-12-2017 M\$
Saldo de inicio	23.204.174	22.989.811
Intereses y reajustes	1.245.193	330.273
Diferencias de cambio	688.953	384.240
Compras	-	-
Ventas	-	-
Provisión por deterioro	-	-
Otros movimientos (*)	(776.912)	(500.150)
Saldo final (**)	24.361.408	23.204.174

(*) Cobro de intereses.

(**) El saldo final está compuesto por:

	31-12-2018 M\$	31-12-2017 M\$
No corriente (UF853.563.-)	-	22.873.901
Corriente (UF853.563.-)	23.529.138	-
Corriente (Intereses devengados por cobrar)	832.270	330.273

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

Al 31 de diciembre de 2018 y 31 de diciembre 2017, el Fondo no ha constituido provisión por deterioro de los activos financieros clasificados 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.

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017

NOTA 10 – INVERSIONES VALORIZADAS POR EL METODO DE LA PARTICIPACION

a) Composición del rubro:

31-12-2018																
RUT	Sociedad	Moneda funcional	País origen	Porcentaje participación	Activos corrientes M\$	Activos no corrientes M\$	Total Activos M\$	Pasivos corrientes M\$	Pasivos no corrientes M\$	Total Pasivos M\$	Total Patrimonio M\$	Total Ingresos M\$	Total Gastos M\$	Otros resultados integrales M\$	Total Resultados Integrales M\$	Valor de cotización bursátil
76.326.725-3	Renta Inmobiliaria SURA SPA	Peso chileno	Chile	100%	334.893	12.669.092	13.003.985	4.213.173	7.642.429	11.855.602	1.148.383	1.843.421	(905.104)	-	938.317	-
76.412.091-4	Renta Pall SPA	Peso chileno	Chile	100%	1.563.158	38.278.848	39.842.006	15.432.075	20.430.276	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	5.683.479	14.199.840	19.883.319	1.146.437	1.464.229	(1.359.971)	-	104.258	-
Total					2.037.022	71.838.725	73.875.747	25.328.727	42.272.545	67.601.272	6.274.475	8.266.455	(4.875.654)	-	3.390.801	-

31-12-2017																
RUT	Sociedad	Moneda funcional	País origen	Porcentaje participación	Activos corrientes M\$	Activos no corrientes M\$	Total Activos M\$	Pasivos corrientes M\$	Pasivos no corrientes M\$	Total Pasivos M\$	Total Patrimonio M\$	Total Ingresos M\$	Total Gastos M\$	Otros resultados integrales M\$	Total Resultados Integrales M\$	Valor de cotización bursátil
76.326.725-3	Renta Inmobiliaria SURA SPA	Peso chileno	Chile	100%	666.563	12.323.985	12.990.548	140.114	12.014.368	12.154.482	836.066	1.424.874	(877.874)	-	547.000	-
76.412.091-4	Renta Pall SPA	Peso chileno	Chile	100%	1.318.615	34.454.165	35.772.780	347.606	32.855.572	33.203.178	2.569.602	2.367.381	(2.004.757)	-	362.624	-
76.412.094-9	Renta Daruno SPA	Peso chileno	Chile	100%	230.441	18.752.287	18.982.728	670.298	18.061.335	18.731.633	251.095	1.554.702	(2.957.067)	-	(1.402.365)	-
Total					2.215.619	65.530.437	67.746.056	1.158.018	62.931.275	64.089.293	3.656.763	5.346.957	(5.839.698)	-	(492.741)	-

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017

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

b) Movimiento del ejercicio fue el siguiente:

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	836.066	938.317	-	-	-	(626.000)	-	1.148.383
76.412.091-4	Renta Pall SPA	2.569.602	2.348.226	-	-	-	(938.173)	-	3.979.655
76.412.094-9	Renta Daruno SPA	251.095	104.258	-	-	941.084	(150.000)	-	1.146.437
	Total	3.656.763	3.390.801	-	-	941.086	(1.714.173)	-	6.274.475

31-12-2017									
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	445.066	547.000	-	-	-	(156.000)	-	836.066
76.412.091-4	Renta Pall SPA	2.489.978	362.624	-	-	-	(283.000)	-	2.569.602
76.412.094-9	Renta Daruno SPA	1.453.460	(1.402.365)	-	-	200.000	-	-	251.095
	Total	4.388.504	(492.741)	-	-	200.000	(439.000)	-	3.656.763

c) Plusvalías incluidas en el valor de la inversión

Al 31 de diciembre de 2018 y 31 de diciembre 2017, 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 2018 y 31 de diciembre de 2017

NOTA 11 – PROPIEDADES DE INVERSION

Al 31 de diciembre de 2018 y 31 de diciembre 2017, el Fondo no posee Propiedades de inversión.

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

Al 31 de diciembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017, el Fondo no posee Cuentas y documentos por cobrar y por pagar.

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

Al 31 de diciembre de 2018 y 31 de diciembre 2017, el Fondo no posee Pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultados.

NOTA 14 – PRESTAMOS

Al 31 de diciembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017, el Fondo no posee Préstamos.

NOTA 15 – OTROS PASIVOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017, el Fondo no posee Otros pasivos financieros.

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

a) Cuentas y documentos por cobrar por operaciones

Al 31 de diciembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017, el Fondo no posee Cuentas y documentos por cobrar por operaciones.

b) Cuentas y documentos por pagar por operaciones

Cuentas y documentos por pagar por operaciones y Remuneraciones administradora	31-12-2018 M\$	31-12-2017 M\$
Remuneraciones sociedad administradora:		
Remuneraciones por pagar	81.769	1090
Subtotal	81.769	1.090
Otros documentos y cuentas por pagar:		
Provisión auditoría	4.206	-
Provisión comité de vigilancia	827	-
Impuesto de segunda categoría, profesionales	164	-
Otras provisiones	-	11.751
Subtotal	5.197	11.751
Total	86.966	12.841

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 (menos de 30 días). El valor libro de está denominado en pesos chilenos.

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017

NOTA 17 – INGRESOS ANTICIPADOS

Al 31 de diciembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017, el Fondo no posee Ingresos anticipados.

NOTA 18 – OTROS ACTIVOS Y OTROS PASIVOS

Al 31 de diciembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017, el Fondo no posee Otros activos ni Otros pasivos.

NOTA 19 – INTERESES Y REAJUSTES

Intereses y reajustes	31-12-2018 M\$	31-12-2017 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	1.245.193	1.214.122
Total	1.245.193	1.214.122

NOTA 20 – INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS AFECTOS A CONTABILIDAD DE COBERTURA

Al 31 de diciembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017, el Fondo no posee Instrumentos financieros derivados afectos a contabilidad de cobertura.

NOTA 21 – EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO

Efectivo y equivalentes al efectivo	31-12-2018 M\$	31-12-2017 M\$
- Efectivo	14.126	930
Valores por depositar	-	-
Fondos mutuos (Tipo 1)	70.022	63.526
Total	84.148	64.456

Conciliación del efectivo y equivalentes al efectivo	31-12-2018 M\$	31-12-2017 M\$
- Sobregiro bancario utilizado para la gestión del efectivo y otros	-	-
Total de partidas de conciliación del efectivo y equivalentes al efectivo	84.148	64.456
Saldo efectivo y equivalentes al efectivo – Estado de Flujo de efectivo	84.148	64.456

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017

NOTA 22 – CUOTAS EMITIDAS

El Fondo 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.- lo que se traduce en un total patrimonio de M\$ 30.633.067.-

a) El detalle de las emisiones es el siguiente:

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
31-12-2017	Cuotas	Valor cuota \$	Total M\$
Saldo final serie única	1.000.000	\$ 26.912,5535	26.912.552
Total	1.000.000		26.912.552
Al 31-12-2018 y al 31-12-2017	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

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

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
31-12-2017	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

c) Los movimientos relevantes de cuotas son los siguientes:

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
31-12-2017	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 2018 y 31 de diciembre de 2017

NOTA 23 – REPARTO DE BENEFICIOS A LOS APORTANTES

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	Provisorio	280	280.000
04-06-2018	Provisorio	270	270.000
22-08-2018	Provisorio	326	326.000
15-11-2018	Provisorio	400	400.000
Total:			1.276.000

Entre el 1 de enero de 2017 y el 31 de diciembre de 2017, 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\$
23-03-2017	Provisorio	397	397.000
31-05-2017	Provisorio	397	295.000
25-08-2017	Provisorio	397	300.000
06-12-2017	Provisorio	397	187.000
Total:			1.179.000

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 (%)	13,8245	13,8245	12,1795
Real (%)	10,6547	11,6197	7,2236

La rentabilidad del período actual corresponde a la variación del valor cuota entre el 31 de diciembre de 2017 y la fecha de cierre de los presentes estados financieros.

NOTA 25 – VALOR ECONOMICO DE LA CUOTA

Al 31 de diciembre de 2013, el Fondo optó por no determinar el valor económico de la cuota, en conformidad a lo indicado en la circular N° 1.258 de la CMF.

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

Al 31 de diciembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017, el Fondo no mantiene inversiones acumuladas en acciones o en cuotas de fondos de inversión.

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017

NOTA 27 – EXCESOS DE INVERSION

Al 31 de diciembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017, el Fondo no mantiene inversiones que se encuentren excedidas de los límites establecidos en la Ley N° 20.712 y/o en el reglamento interno del Fondo, por lo que no existen excesos de inversión a revelar.

NOTA 28 – GRAVAMENES Y PROHIBICIONES

Al 30 de diciembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017, 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)

Al 31 de diciembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017, el Fondo no mantiene custodia de valores en su cartera de inversión.

CUSTODIA DE VALORES						
ENTIDADES	CUSTODIA NACIONAL			CUSTODIA EXTRANJERA		
	Monto Custodiado (Miles)	% sobre total inversiones en instrumentos Emitidos por Emisores Nacionales	% sobre total Activo del Fondo	Monto Custodiado (Miles)	% sobre total inversiones en Instrumentos Emitidos por Emisores Extranjeros	% sobre el total Activo del Fondo
Empresa de Depósito de valores - Custodia encargada por Sociedad Administradora	-	-	-	-	-	-
Empresa de Depósito de Valores - Custodia encargada por Entidades Bancarias	-	-	-	-	-	-
Custodia interna	-	-	-	-	-	-
Total, cartera de inversiones en custodia al 30/09/2018	-	-	-	-	-	-
Total, cartera de inversiones en custodia al 31/12/2017	-	-	-	-	-	-

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.

NOTA 30 – PARTES RELACIONADAS (CONTINUACION)

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017

a) Remuneración por administración (continuación)

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 (continuación) en forma mensual y se pagará mensualmente por períodos vencidos dentro de los primeros cinco días hábiles del mes siguiente a aquel en que se hubiere devengado. 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.

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:

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017

NOTA 30 – PARTES RELACIONADAS (CONTINUACION)

b) Tenencia de cuotas por la administradora. Entidades relacionadas a la misma y otros (continuación)

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%

31-12-2017							
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	0,00%	108.721	-	-	108.721	2.925.960	10,87%
Accionistas de la sociedad administradora	0,00%	-	-	-	-	-	0,00%
Trabajadores que representen al empleador	0,00%	4.644	-	500	4.144	111.526	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 10. El Fondo ha adquirido de sus filiales, lo siguiente:

Emisor	Fecha emisión	Monto UF	Tasa interés anual	Fecha vencimiento
Renta Inmobiliaria SURA SPA	28-01-2014	144.563	5,5% compuesto	30-06-2019
Renta Daruno SPA	22-01-2015	171.000	5,1% simple	30-06-2019
Renta Pall SPA	13-11-2014	538.000	5,1% simple	30-06-2019
	Total	853.563		

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

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

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

Naturaleza	Emisor	Representante de los beneficiarios	Monto UF	Vigencia (Desde – Hasta)
Póliza de Seguro de Garantía N° 218100338	Cía. de Seguros de Crédito Continental S.A.	Banco Santander	11.000	10/01/2018 al 10/01/2019

Con fecha 10-01-2018, se renovó la garantía.

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017

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

Tipo de gasto	Monto del trimestre M\$	Monto acumulado ejercicio actual M\$	Monto acumulado ejercicio anterior M\$
Comisión de administración	81.843	323.616	241.773
Comité vigilancia	(627)	2.451	3.078
<u>Otros gastos de operación:</u>			
Gastos legales	1.207	2.151	944
Auditoría y otros gastos operacionales	(66)	3.292	3.358
Subtotal	1.141	5.443	4.302
Total	82.357	331.510	249.153
% sobre el activo del fondo	0,27%	1,08%	0,91%

NOTA 33 – INFORMACION ESTADISTICA

La información estadística del Fondo al último día de cada mes del período terminado al 31 de diciembre de 2018 y 3 de diciembre de 2017, como sigue:

31-12-2018		Serie única		
Mes	Valor libro cuota \$	Patrimonio M\$	Nro. Aportantes	Valor mercado cuota \$
Enero	27.240,7916	27.240.792	294	30.236,030
Febrero	27.119,1483	27.119.148	294	30.236,030
Marzo	27.084,5313	27.084.531	294	30.800,000
Abril	27.129,6966	27.129.697	294	30.910,000
Mayo	27.419,7546	27.419.755	294	30.910,000
Junio	27.335,5772	27.335.576	294	30.917,410
Julio	27.456,7997	27.456.800	299	30.973,740
Agosto	27.420,9323	27.420.932	299	27.060,010
Septiembre	27.487,6413	27.487.639	297	31.175,500
Octubre	27.654,1677	27.654.166	298	31.200,000
Noviembre	27.459,7035	27.459.701	298	31.861,630
Diciembre	30.633,0665	30.633.067	302	34.457,240

31-12-2017		Serie única		
Mes	Valor libro cuota \$	Patrimonio M\$	Nro. Aportantes	Valor mercado cuota \$
Enero	27.444,1413	27.444.141	294	29.677,000
Febrero	27.575,9002	27.575.900	294	29.677,000
Marzo	27.329,3400	27.329.340	294	29.744,000
Abril	27.752,5300	27.752.530	293	30.015,000
Mayo	27.636,6445	27.636.644	293	30.015,000
Junio	27.678,1771	27.678.177	293	30.015,000
Julio	27.790,8554	27.790.855	293	30.015,000
Agosto	27.642,1843	27.642.184	293	30.015,000
Septiembre	27.762,1522	27.762.152	293	30.016,000
Octubre	27.802,0742	27.802.074	293	30.016,000
Noviembre	26.372,6118	26.372.612	293	30.236,030
Diciembre	26.912,5535	26.912.552	293	30.236,030

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

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017

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:

31-12-2018											
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	

31-12-2017											
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	

31-12-2018														
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	4.213.173	7.642.429	11.855.602	1.148.383	1.843.421	(905.104)	-	938.317
# 2	Filial	100%	100%	1.563.158	38.278.848	39.842.006	15.432.075	20.430.276	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	5.683.479	14.199.840	19.883.319	1.146.437	1.464.229	(1.359.971)	-	104.258
Total				2.037.022	71.838.725	73.875.747	25.328.727	42.272.545	67.601.272	6.274.475	8.266.455	(4.875.654)	-	3.390.801

31-12-2017														
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%	666.563	12.323.985	12.990.548	140.114	12.014.368	12.154.482	836.066	1.424.874	(877.874)	-	547.000
# 2	Filial	100%	100%	1.318.615	34.454.165	35.772.780	347.606	32.855.572	33.203.178	2.569.602	2.367.381	(2.004.757)	-	362.624
# 3	Filial	100%	100%	230.441	18.752.287	18.982.728	670.298	18.061.335	18.731.633	251.095	1.554.702	(2.957.067)	-	(1.402.365)
Total				2.215.619	65.530.437	67.746.056	1.158.018	62.931.275	64.089.293	3.656.763	5.346.957	(5.839.698)	-	(492.741)

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017

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 2018 y al 31 de diciembre de 2017, 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.

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.
- 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.

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017

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

b) Gravámenes y prohibiciones (continuación)

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.

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

Al 31 de diciembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017 no existen juicios ni contingencias que informar de las Sociedades filiales y del Fondo.

d) Operaciones discontinuadas en las Sociedades filiales

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 35 – SANCIONES

Al 31 de diciembre de 2018 y al 31 de diciembre de 2017, la Administradora, sus directores y ejecutivos no han sido objeto de sanciones por parte de algún organismo fiscalizador.

NOTA 36 – INFORMACION POR SEGMENTOS

El Fondo está orientado a la inversión en activos inmobiliarios mediante su participación en una entidad asociada. Lo anterior significa que la asignación de recursos es a esa única línea de negocios. Por lo que el Fondo no está estructurado en segmentos. 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 2018 y 31 de diciembre de 2017

NOTA 37 – HECHOS RELEVANTES

Debido a las positivas perspectivas del mercado inmobiliario y a la excelente evaluación de la gestión realizada, el 14 de noviembre pasado en Asamblea Extraordinaria de Aportantes, se aprobó continuar hasta el 10 de julio de 2025 con el Fondo de Inversión SURA Renta Inmobiliaria. La decisión de extender el plazo por seis años más fue obtenida a través del voto favorable del 96% de los asistentes, correspondiente al 65% del total de las cuotas emitidas.

En relación con la inversión del Fondo SURA Renta Inmobiliaria con fecha del 06 de agosto de 2018, el Fondo aumentó el capital de Renta Daruno SPA en M\$ 680.084.-. Este pago sería el segundo del año. El primero fue con fecha del 09 de abril de 2018, por M\$ 261.000.- Estos pagos van en orden a lo establecido y acordado en la Tercera Junta Extraordinaria de Accionistas de la Sociedad Renta Daruno SPA, del 30 de octubre de 2017.

NOTA 38 – HECHOS POSTERIORES

Entre el 31 de diciembre de 2018 y la fecha de emisión de los presentes estados financieros, no han ocurrido otros hechos que pudiesen afectar en forma significativa los saldos o la interpretación de los presentes estados financieros.

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2018

ANEXO 1

A) RESUMEN DE LA CARTERA DE INVERSIONES

RESUMEN DE LA CARTERA DE INVERSIONES AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018			
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	24.361.408	-	79,3014%
Bienes raíces	-	-	-
Proyectos en desarrollo	-	-	-
Deudores por operaciones de leasing	-	-	-
Acciones de sociedades anónimas inmobiliarias y concesionarias	6.274.477	-	20,4247%
Otras inversiones	-	-	-
Total	30.635.885	-	99,7261%

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017

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: 01-01-2018 Al: 31-12-2018 M\$	Del: 01-01-2017 Al: 31-12-2017 M\$
UTILIDAD (PERDIDA) NETA REALIZADA DE INVERSIONES	2.161.833	1.328.156
Enajenación de acciones de sociedades anónimas	-	-
Enajenación de cuotas de fondos de inversión	-	-
Enajenación de cuotas de fondos mutuos	1.022	5.307
Enajenación de Certificados de Depósito de Valores	-	-
Dividendos percibidos	1.714.173	439.000
Enajenación de títulos de deuda	-	-
Intereses percibidos en títulos de deuda	446.638	883.849
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	-	(931.741)
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	-	(931.741)
UTILIDAD NO REALIZADA DE INVERSIONES	2.475.183	330.273
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	1.676.628	-
Valorización de títulos de deuda	-	-
Intereses devengados de títulos de deuda	798.555	330.273
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	(329.454)	(326.568)
Gastos financieros	-	-
Comisión de la sociedad administradora	(323.616)	(316.403)
Remuneración del comité de vigilancia	(2.451)	(4.020)
Gastos operacionales de cargo del fondo	(3.387)	(6.145)
Otros gastos	-	-
Diferencias de cambio	688.953	384.240
RESULTADO NETO DEL EJERCICIO	4.996.515	784.360

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017

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: 01-01-2018 Al: 31-12-2018 M\$	Del: 01-01-2017 Al: 31-12-2017 M\$
BENEFICIO NETO PERCIBIDO EN EL EJERCICIO	1.832.379	69.847
Utilidad (pérdida) neta realizada de inversiones	2.161.833	1.328.156
Pérdida no realizada de inversiones (menos)	-	(931.741)
Gastos del ejercicio (menos)	(329.454)	(326.568)
Saldo neto deudor de diferencias de cambio (menos)	-	-
DIVIDENDOS PROVISORIOS (menos)	(1.276.000)	(1.179.000)
BENEFICIO NETO PERCIBIDO ACUMULADO DE EJERCICIOS ANTERIORES	(278.729)	500.151
Utilidad (pérdida) realizada no distribuida	(278.729)	500.151
Utilidad (pérdida) realizada no distribuida inicial	(609.002)	-
Utilidad devengada acumulada realizada en ejercicio	330.273	500.151
Pérdida devengada acumulada realizada en ejercicio (menos)	-	-
Dividendos definitivos declarados (menos)	-	-
Pérdida devengada acumulada (menos)	-	-
Pérdida devengada acumulada inicial (menos)	-	-
Abono a pérdida devengada acumulada (más)	-	-
Ajuste a resultado devengado acumulado	-	-
Por utilidad devengada en el ejercicio (más)	-	-
Por pérdida devengada en el ejercicio (más)	-	-
MONTO SUSCEPTIBLE DE DISTRIBUIR	277.650	(609.002)

