

Estados Financieros

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA

Santiago, Chile
31 de marzo de 2015

Estados Financieros

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA

31 de marzo de 2015

Índice

Estados de Situación Financiera	4
Estados de Resultados Integrales	6
Estados de Cambios en el Patrimonio Neto	8
Estados de Flujo de Efectivo	10
Notas a los Estados Financieros	11
Estados Complementarios	57

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

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

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA

Estado de Situación Financiera

Al 31 de marzo de 2015

(Expresado en miles de pesos)

ACTIVOS	Nota	31/03/2015 M\$	31/12/2014 M\$
<u>Activo Corriente</u>			
Efectivo y equivalentes al efectivo	21	407.139	5.261.966
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	35.928	23.275
Cuentas y documentos por cobrar por operaciones	12	115.734	115.734
Otros documentos y cuentas por cobrar		-	-
Otros activos		-	-
Total activo corriente		<u>558.801</u>	<u>5.400.975</u>
<u>Activo no corriente</u>			
Activos financieros a valor razonable con efecto en resultados		-	-
Activos financieros a valor razonable con efecto en resultados integrales		-	-
Activos financieros a costo amortizado	9	21.017.094	16.809.546
Cuentas y documentos por cobrar por operaciones		-	-
Otros documentos y cuentas por cobrar		-	-
Inversiones valorizadas por el método de la participación	10	4.116.591	3.137.734
Propiedades de inversión		-	-
Otros activos		-	-
Total activo no corriente		<u>25.133.685</u>	<u>19.947.280</u>
Total Activos		<u>25.692.486</u>	<u>25.348.255</u>

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

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA

Estado de Situación Financiera

Al 31 de marzo de 2015

(Expresado en miles de pesos)

PASIVOS	Nota	31/03/2015 M\$	31/12/2014 M\$
<u>Pasivo corriente</u>			
Pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultados		-	-
Préstamos		-	-
Otros pasivos financieros		-	-
Cuentas y documentos por pagar por operaciones	12	-	233.000
Remuneraciones sociedad administradora	12	24.418	24.422
Otros documentos y cuentas por pagar	12	3.053	2.506
Ingresos anticipados		-	-
Otros pasivos		-	-
Total pasivo corriente		27.471	259.928
<u>Pasivo no corriente</u>			
Préstamos		-	-
Otros pasivos financieros		-	-
Cuentas y documentos por pagar por operaciones		-	-
Otros documentos y cuentas por pagar		-	-
Ingresos anticipados		-	-
Otros pasivos		-	-
Total pasivo no corriente		-	-
<u>Patrimonio neto</u>			
Aportes	22	24.191.612	24.191.612
Resultados acumulados		1.255.770	-
Utilidad del ejercicio		576.688	1.255.770
Dividendos provisorios	23	(359.055)	(359.055)
Total patrimonio neto		25.665.015	25.088.327
Total Pasivos		25.692.486	25.348.255

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

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA

Estados de Resultados Integrales

Por el periodo comprendido entre el 01 de enero y el 31 de marzo de 2015 y el 27 de enero y el 31 de marzo de 2014

(Expresado en miles de pesos)

	Nota	01/01/2015 al 31/03/2015 M\$	27/01/2014 al 31/03/2014 M\$
<u>Ingresos/pérdidas de la operación</u>			
Intereses y reajustes	19	264.962	64.956
Ingresos por dividendos		-	-
Diferencias de cambio netas sobre efectivo y efectivo equivalente		-	-
Diferencias de cambio netas sobre activos financieros a costo amortizado		5.015	-
Cambios netos en valor razonable de activos financieros y pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultados		10.270	-
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	371.403	21.842
Otros		-	-
Total ingresos/pérdidas netos de la operación		651.650	86.798
<u>Gastos</u>			
Depreciaciones		-	-
Remuneración del comité de vigilancia	32	(739)	-
Comisión de administración	30	(73.111)	(8.102)
Honorarios por custodia y administración		-	-
Costos de transacción		-	-
Otros gastos de operación	32	(1.112)	(3.799)
Total gastos de operación		(74.962)	(11.901)
Utilidad (pérdida) de la operación		576.688	74.897
Costos financieros		-	-
Utilidad antes de impuesto		576.688	74.897
Resultado del ejercicio		576.688	74.897

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

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA

Estados de Resultados Integrales

Por el periodo comprendido entre el 01 de enero y el 31 de marzo de 2015 y el 27 de enero y el 31 de marzo de 2014

(Expresado en miles de pesos)

Estado de Resultados Integrales

	Nota	01/01/2015 al 31/03/2015 M\$	27/01/2014 al 31/03/2014 M\$
Resultado del ejercicio		576.688	74.897
Componentes de otro resultado integral, antes de impuesto		-	-
Ganancia (pérdidas) por diferencias de cambio de conversión		-	-
Diferencias de cambio por conversión		-	-
Ganancia (pérdidas) por coberturas de flujos de efectivo, antes de impuesto		-	-
Coberturas del flujo de efectivo		-	-
Impuestos a las ganancias relacionado con coberturas de flujos de efectivo de otro resultado integral.		-	-
Impuestos a las ganancias relacionados con componentes de otro resultado integral		-	-
Otro resultado integral		-	-
Resultado integral total		<u>576.688</u>	<u>74.897</u>
<u>Resultado integral atribuible a:</u>			
Los propietarios de la controladora		-	74.897
Las participaciones no controladas		-	-
Resultado Integral Total		<u>576.688</u>	<u>74.897</u>

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA

Estados de Cambios en el Patrimonio Neto

Por el periodo comprendido entre el 01 de enero y el 31 de marzo de 2015

(Expresado en miles de pesos)

	Aportes	Otras reservas				Dividendos Provisorios	Resultados acumulados	Resultados ejercicio	Total	
		Cobertura de flujo de caja	Conversión	Inversiones valorizadas por el método de la participación	Otras					Total
Saldo inicio 01-01-2015	24.191.612	-	-	-	-	24.191.612	(359.055)	1.255.770	-	25.088.327
Cambios contables	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Subtotal	24.191.612	-	-	-	-	24.191.612	(359.055)	1.255.770	-	25.088.327
Aportes	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Repartos de patrimonio	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Repartos de dividendos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<u>Resultados integrales del periodo:</u>										
- Resultado del periodo	-	-	-	-	-	-	-	-	576.688	576.688
- Otros resultados integrales	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros movimientos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total al 31/03/2015	24.191.612	-	-	-	-	24.191.612	(359.055)	1.255.770	576.688	25.665.015

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

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA

Estados de Cambios en el Patrimonio Neto

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

(Expresado en miles de pesos/dólares)

	Otras reservas							Total	Resultados ejercicio	Resultados acumulados	Dividendos Provisorios	Total
	Aportes	Cobertura de flujo de caja	Conversión	Inversiones valorizadas por el método de la participación	Otras	Total	M\$					
AL 31/03/2014												
Saldo inicio 27-01-2014	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Cambios contables	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Subtotal	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Aportes	3.805.544	-	-	-	-	-	3.805.544	-	-	-	-	3.805.544
Repartos de patrimonio	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Repartos de dividendos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<u>Resultados integrales del periodo:</u>												
- Resultado del periodo	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	74.897
- Otros resultados integrales	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros movimientos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total al 31/03/2014	3.805.544	-	-	-	-	-	3.805.544	-	-	-	-	74.897
												3.880.441

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

FONDO DE INVERSION SURA RENTA NMOBILIARIA

Estado de Flujos de Efectivo

Por el periodo comprendido entre el 01 de enero y el 31 de marzo de 2015 y el 27 de enero y el 31 de marzo de 2014

(Expresado en miles de pesos)

	Nota	31/03/2015	31/03/2014 M\$
<u>Flujos de Efectivo Originado por Actividades de la Operación</u>			
Cobro de arrendamientos de bienes raíces		-	-
Venta de inmuebles		-	-
Compra de activos financieros		-	-
Venta de activos financieros		-	-
Intereses, diferencias de cambio y reajustes recibidos		10.270	-
Dividendos recibidos		-	-
Cobranza de cuentas y documentos por cobrar		252.310	-
Pagos de cuentas y documentos por pagar		(74.419)	(5.296)
Otros gastos de operación pagados		-	-
Otros ingresos de operación percibidos		-	-
Flujo neto originado por actividades de la operación		188.161	(5.296)
<u>Flujos de Efectivo Originado por Actividades de Inversión</u>			
Cobro de arrendamientos de bienes raíces		-	-
Venta de inmuebles		-	-
Compra de activos financieros	9	(4.202.532)	(3.386.000)
Venta de activos financieros		-	-
Intereses, diferencias de cambio y reajustes recibidos		-	-
Dividendos recibidos	10	132.544	-
Inversión en Sociedades		-	-
Pagos de cuentas y documentos por pagar		-	-
Otros egresos de inversión pagados	10	(740.000)	(361.577)
Otros ingresos de inversión percibidos		-	-
Flujo neto originado por actividades de inversión		(4.809.988)	(3.747.577)
<u>Flujos de Efectivo Originado por Actividades de Financiamiento</u>			
Obtención de préstamos		-	-
Pago de préstamos		-	-
Otros pasivos financieros obtenidos		-	-
Pagos de otros pasivos financieros		-	-
Aportes	22	-	3.805.544
Repartos de patrimonio		-	-
Repartos de dividendos	23	(233.000)	-
Otros		-	-
Flujo neto originado por actividades de financiamiento		(233.000)	3.805.544
Aumento (disminución) neto de efectivo y efectivo equivalente		(4.854.827)	52.671
Saldo Inicial de Efectivo y Efectivo Equivalente		5.261.966	-
Diferencias de Cambio Netas sobre Efectivo y Efectivo Equivalente		-	-
Saldo Final de Efectivo y Efectivo Equivalente	21	407.139	52.671

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

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA

Notas a los Estados Financieros

31 de marzo de 2015

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 este asociada a las rentas contratadas y no a la plusvalía de la propiedad.

Lo anterior, sin perjuicio de las inversiones que efectúe el Fondo por motivos de liquidez según las especificaciones de los Artículos N° 9 y 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 Superintendencia de Valores y Seguros mediante Resolución Exenta N° 616 de fecha 13 de octubre de 2008.

Con fecha 11 de julio de 2013, mediante Res. Ex Nro. 251, la Superintendencia de Valores y Seguros aprobó el reglamento interno del Fondo, el cual 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.

Los cambios en el reglamento interno durante el ejercicio 2015 fueron:

- a) Se incorporó el Título I “Características del Fondo”, indicando el nombre del Fondo, la razón social de la Sociedad Administradora, el tipo de fondo, tipo de inversionista y el Plazo Máximo de pago de rescate.
- b) Se incorporó el porcentaje mínimo que el Fondo debe invertir para el cumplimiento de su objeto.
- c) Se autorizó al Fondo a invertir sus recursos en instrumentos emitidos o garantizados por personas relacionadas, cumpliendo con los requisitos ahí establecidos.
- d) Se incorpora que se excluirán para el computo del límite de 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 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.
- e) Se incorporó el tratamiento que se le dará a los excesos de inversión en caso que estos se produzcan.

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA

Notas a los Estados Financieros

31 de marzo de 2015

NOTA 1 – INFORMACION GENERAL (continuación)

- f) Se autoriza al Fondo para celebrar todo tipo de acuerdos y contratos con el fin de adquirir los instrumentos y valores indicados en el Reglamento Interno.
- g) Se incorporó una "Política de Votación" para el Fondo.
- h) Se estableció el derecho preferente de suscripción de cuotas para los aportantes del Fondo.
- i) Se estableció que el fondo no contará con series de cuotas, y que el aportante no deberá cumplir con ningún requisito en particular para invertir en cuotas del Fondo.
- j) Se incorpora no se contemplara comisión o remuneración a cargo del partícipe.
- k) Se establece que se contemplara el pago de una remuneración para la Administradora por la liquidación del Fondo.
- l) Se señala que no existirá límite máximo para los gastos en que incurra la Administradora en representación del Fondo: (i) respecto de los impuestos por las ganancias obtenidas en las distintas inversiones realizadas por el Fondo; y (ii) respecto de los gastos por indemnizaciones, incluidas aquellas de carácter extrajudicial que tengan por objeto precaver o poner término a litigios y costas, honorarios profesionales, gastos de orden judicial en que se incurra en la representación de los intereses del Fondo.
- m) Se faculta a la Administradora para contratar cualquier servicio prestado por una sociedad relacionada a ella, cumpliendo con los requisitos ahí señalados.
- n) Se incorpora el Título XII, "Aporte, Rescate y Valorización de Cuotas", mediante el cual; i. Se agregó la moneda en la que se recibirán los aportes; ii. Se agregó el valor de conversión de aportes; iii. Se agregó que el fondo no contempla rescate de cuotas y tampoco admite rescates de cuotas; iv. Se agregó los medios para efectuar aportes y solicitar rescates; v. Se agregó que el Fondo no contempla aportes y rescates en instrumentos, bienes o contratos y tampoco plan familia o canje de series de cuotas; vi. Se agregó la moneda de contabilización del Fondo y el momento de cálculo de patrimonio contable; vii. Se establece que el valor contable del Fondo y el número de cuotas en circulación, se encontrará disponible al día hábil siguiente a la fecha de cálculo en la página WEB de la Administradora.
- o) Se incorpora que los miembros del Comité de Vigilancia pueden ser reelegidos indefinidamente.
- p) Se incorpora el Título XX, "Otra Información Relevante" mediante el cual; i. Se incorpora que toda información relevante que deba comunicarse directamente a los partícipes por la Sociedad Administradora se realizara a través del correo valido otorgado por el partícipe al momento de firmar su ficha de cliente, y en caso de no tener registrado un correo valido, será comunicado por carta a la dirección otorgada en la ficha mencionada; ii. Se incorpora que el Fondo puede adquirir cuotas de su propia emisión cumpliendo los requisitos ahí descritos; iii. Se incorpora el procedimiento en caso de liquidación del Fondo; iv. se especificó el mecanismo, forma y plazo por medio del cual, las indemnizaciones que se reciban producto de demandas que efectúe la Administradora a las personas que le hubieren ocasionado perjuicios al Fondo, por daños causados a éste, serán enteradas al Fondo o traspasadas a los Partícipes; v. se especifica que no hay garantías adicionales a la requerida por ley.

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA

Notas a los Estados Financieros

31 de marzo de 2015

NOTA 1 – INFORMACION GENERAL (continuación)

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.

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

Los presentes estados financieros fueron autorizados para su emisión, por la administración de la Administradora, el día 17 de abril de 2015.

NOTA 2 – RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS

Los principales criterios contables aplicados en la preparación de estos estados financieros son:

2.1 Bases de preparación

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

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

2.2 Nuevos pronunciamientos contables

Las normas e interpretaciones, así como las mejoras y modificaciones a IFRS, que han sido emitidas, pero aún no han entrado en vigencia a la fecha de estos estados financieros, se encuentran detalladas a continuación. El Fondo no ha aplicado estas normas en forma anticipada:

	Nuevas Normas	Fecha de aplicación obligatoria
IFRS 9	Instrumentos financieros	1 de enero de 2018
IFRS 14	Cuentas Regulatorias Diferidas	1 de enero de 2016
IFRS 15	Ingresos procedentes de Contratos con clientes	1 de enero de 2017

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA

Notas a los Estados Financieros

31 de marzo de 2015

NOTA 2 – RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS (CONTINUACIÓN)

2.2 Nuevos pronunciamientos contables (continuación)

IFRS 9 “Instrumentos Financieros”

En julio de 2014 fue emitida la versión final de IFRS 9 *Instrumentos Financieros*, reuniendo todas las fases del proyecto del IASB para reemplazar IAS 39 *Instrumentos Financieros: Reconocimiento y Medición*. Esta norma incluye nuevos requerimientos basados en principios para la clasificación y medición, introduce un modelo “más prospectivo” de pérdidas crediticias esperadas para la contabilidad del deterioro y un enfoque sustancialmente reformado para la contabilidad de coberturas. Las entidades también tendrán la opción de aplicar en forma anticipada la contabilidad de ganancias y pérdidas por cambios de valor justo relacionados con el “riesgo crediticio propio” para los pasivos financieros designados al valor razonable con cambios en resultados, sin aplicar los otros requerimientos de IFRS 9. La norma será de aplicación obligatoria para los periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2018. Se permite su aplicación anticipada.

IFRS 14 “Cuentas Regulatorias Diferidas”

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

IFRS 15 “Ingresos procedentes de Contratos con Clientes”

IFRS 15 *Ingresos procedentes de Contratos con Clientes*, emitida en mayo de 2014, es una nueva norma que es aplicable a todos los contratos con clientes, excepto arrendamientos, instrumentos financieros y contratos de seguros. Se trata de un proyecto conjunto con el FASB para eliminar diferencias en el reconocimiento de ingresos entre IFRS y US GAAP. Esta nueva norma pretende mejorar las inconsistencias y debilidades de IAS 18 y proporcionar un modelo que facilitará la comparabilidad de compañías de diferentes industrias y regiones. Proporciona un nuevo modelo para el reconocimiento de ingresos y requerimientos más detallados para contratos con elementos múltiples. Además requiere revelaciones más detalladas. La norma será de aplicación obligatoria para los periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2017. Se permite su aplicación anticipada.

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA

Notas a los Estados Financieros

31 de marzo de 2015

NOTA 2 – RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS (CONTINUACIÓN)

2.2 Nuevos pronunciamientos contables (continuación)

	Mejoras y Modificaciones	Fecha de aplicación obligatoria
IAS 19	Beneficios a los Empleados	1 de Enero de 2016
IAS 16	Propiedades, Planta y Equipo	1 de Enero de 2016
IAS 38	Activos Intangibles	1 de Enero de 2016
IAS 41	Agricultura	1 de Enero de 2016
IFRS 11	Acuerdos Conjuntos	1 de Enero de 2016
IAS 27	Estados Financieros Separados	1 de Enero de 2016
IAS 28	Inversiones en Asociadas y Negocios Conjuntos	1 de Enero de 2016
IFRS 10	Estados Financieros Consolidados	1 de Enero de 2016
IFRS 5	Activos no Corrientes Mantenidos para la Venta y Operaciones Discontinuas	1 de Enero de 2016
IFRS 7	Instrumentos Financieros: Información a Revelar	1 de Enero de 2016
IAS 34	Información Financiera Intermedia	1 de Enero de 2016
IFRS 12	Información a Revelar sobre Participaciones en Otras Entidades	1 de Enero de 2016
IAS 1	Presentación de Estados Financieros	1 de Enero de 2016

IAS 19 “Beneficios a los Empleados”

“*Annual Improvements cycle 2012–2014*”, emitido en septiembre de 2014, clarifica que profundidad del mercado de los bonos corporativos de alta calidad crediticia se evalúa en base a la moneda en que está denominada la obligación, en vez del país donde se encuentra la obligación. Cuando no exista un mercado profundo para estos bonos en esa moneda, se utilizará bonos emitidos por el gobierno en la misma moneda y plazos. Las modificaciones serán de aplicación obligatoria para los periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2016. Se permite su aplicación anticipada.

IAS 16 “Propiedades, Planta y Equipo”, IAS 38 “Activos Intangibles”

IAS 16 y IAS 38 establecen el principio de la base de depreciación y amortización siendo el patrón esperado del consumo de los beneficios económicos futuros de un activo. En sus enmiendas a IAS 16 y IAS 38 publicadas en mayo de 2014, el IASB clarificó que el uso de métodos basados en los ingresos para calcular la depreciación de un activo no es adecuado porque los ingresos generados por una actividad que incluye el uso de un activo generalmente reflejan factores distintos del consumo de los beneficios económicos incorporados al activo. El IASB también aclaró que los ingresos generalmente presentan una base inadecuada para medir el consumo de los beneficios económicos incorporados de un activo intangible. Sin embargo, esta suposición puede ser rebatida en ciertas circunstancias limitadas. Las modificaciones serán de aplicación obligatoria para los periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2016. Se permite su aplicación anticipada.

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA

Notas a los Estados Financieros

31 de marzo de 2015

NOTA 2 – RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS (CONTINUACIÓN)

2.2 Nuevos pronunciamientos contables (continuación)

IAS 16 “Propiedades, Planta y Equipo”, IAS 41 “Agricultura”

Las modificaciones a IAS 16 y IAS 41 establecen que el tratamiento contable de las plantas portadoras debe ser igual a propiedades, planta y equipo, debido a que sus operaciones son similares a las operaciones de manufactura. Las modificaciones serán de aplicación obligatoria para los periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2016. Se permite su aplicación anticipada.

IFRS 11 “Acuerdos Conjuntos”

Las modificaciones a IFRS 11, emitidas en mayo de 2014, se aplican a la adquisición de una participación en una operación conjunta que constituye un negocio. Las enmiendas clarifican que los adquirentes de estas partes deben aplicar todos los principios de la contabilidad para combinaciones de negocios de IFRS 3 Combinaciones de Negocios y otras normas que no estén en conflicto con las guías de IFRS 11 Acuerdos Conjuntos. Las modificaciones serán de aplicación obligatoria para los periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2016. Se permite su aplicación anticipada.

IAS 27 “Estados Financieros Separados”

Las modificaciones a IAS 27, emitidas en agosto de 2014, restablecen la opción de utilizar el método de la participación para la contabilidad de las inversiones en subsidiarias, negocios conjuntos y asociadas en los estados financieros separados. Las modificaciones serán de aplicación obligatoria para los periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2016. Se permite su aplicación anticipada.

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA

Notas a los Estados Financieros

31 de marzo de 2015

IAS 28 “Inversiones en Asociadas y Negocios Conjuntos”, IFRS 10 “Estados Financieros Consolidados”

Las enmiendas a IFRS 10 Estados Financieros Consolidados e IAS 28 Inversiones en Asociadas y Negocios Conjuntos (2011) abordan una inconsistencia reconocida entre los requerimientos de IFRS 10 y los de IAS 28 (2011) en el tratamiento de la venta o la aportación de bienes entre un inversor y su asociada o negocio conjunto. Las enmiendas, emitidas en septiembre de 2014, establecen que cuando la transacción involucra un negocio (tanto cuando se encuentra en una filial o no) se reconoce una ganancia o una pérdida completa. Se reconoce una ganancia o pérdida parcial cuando la transacción involucra activos que no constituyen un negocio, incluso cuando los activos se encuentran en una filial. Las modificaciones serán de aplicación obligatoria para los periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2016. Se permite su aplicación anticipada.

IFRS 5 “Activos no Corrientes Mantenedos para la Venta y Operaciones Discontinuas”

“Annual Improvements cycle 2012–2014”, emitido en septiembre de 2014, clarifica que si la entidad reclasifica un activo (o grupo de activos para su disposición) desde mantenido para la venta directamente a mantenido para distribuir a los propietarios, o desde mantenido para distribuir a los propietarios directamente a mantenido para la venta, entonces el cambio en la clasificación es considerado una continuación en el plan original de venta. El IASB aclara que en estos casos no se aplicarán los requisitos de contabilidad para los cambios en un plan de venta. Las modificaciones serán de aplicación obligatoria para los periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2016. Se permite su aplicación anticipada.

IFRS 7 “Instrumentos Financieros: Información a Revelar”

“Annual Improvements cycle 2012–2014”, emitido en septiembre de 2014, clarifica que los acuerdos de servicio pueden constituir implicación continuada en un activo transferido para los propósitos de las revelaciones de transferencias de activos financieros. Generalmente esto será el caso cuando el administrador tiene un interés en el futuro rendimiento de los activos financieros transferidos como consecuencia de dicho contrato. Las modificaciones serán de aplicación obligatoria para los periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2016. Se permite su aplicación anticipada.

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA

Notas a los Estados Financieros

31 de marzo de 2015

NOTA 2 – RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS (CONTINUACIÓN)

2.2 Nuevos pronunciamientos contables (continuación)

IAS 34 “Información Financiera Intermedia”

“Annual Improvements cycle 2012–2014”, emitido en septiembre de 2014, clarifica que las revelaciones requeridas deben estar o en los estados financieros interinos o deben ser indicadas con referencias cruzadas entre los estados financieros interinos y cualquier otro informe que lo contenga. Las modificaciones serán de aplicación obligatoria para los periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2016. Se permite su aplicación anticipada.

IFRS 10 “Estados Financieros Consolidados”, IFRS 12 “Información a Revelar sobre Participaciones en Otras Entidades”, IAS 28 “Inversiones en Asociadas y Negocios Conjuntos”

Las modificaciones a IFRS 10, IFRS 12 e IAS 28 introducen clarificaciones menores acerca de los requerimientos para la contabilización de entidades de inversión. Además, estas enmiendas proporcionan un alivio en ciertas circunstancias, lo que reducirá el costo de aplicar estas normas. Las modificaciones serán de aplicación obligatoria para los periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2016. Se permite su aplicación anticipada.

IAS 1 “Presentación de Estados Financieros”

En diciembre de 2014 el IASB publicó las enmiendas a IAS 1 “Iniciativa de Revelaciones”. Estas modificaciones a IAS 1 abordan algunas preocupaciones expresadas sobre los requerimientos de presentación y revelación, y aseguran que las entidades tienen la posibilidad de ejercer juicio cuando apliquen IAS 1. Las modificaciones serán de aplicación obligatoria para los periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2016. Se permite su aplicación anticipada.

La Administradora evaluó los impactos que podrían generar las mencionadas normas, concluyendo que no afectará significativamente los estados financieros.

2.3 Período cubierto

Los presentes estados financieros cubren el período comprendido entre el 01 de enero y el 31 de marzo de marzo de 2015 y entre el 27 de enero de 2014 (fecha de inicio de operaciones) y el 31 de diciembre de 2014.

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA

Notas a los Estados Financieros

31 de marzo de 2015

NOTA 2 – RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS (CONTINUACIÓN)

2.4 Conversión de moneda extranjera

a) Moneda funcional y de presentación

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

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

El rendimiento del Fondo es medido e informado a los inversionistas en pesos chilenos.

La administración considera el peso chileno como la moneda que representa más fielmente los efectos económicos de las transacciones, hechos y condiciones subyacentes.

Los estados financieros son presentados en pesos chilenos, que es la moneda funcional y de presentación del Fondo.

b) Transacciones y saldos

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

	<u>Valor UF</u>
31/03/2015	24.622,78
31/12/2014:	24.627,10
27/01/2014:	23.417,79

Las diferencias de cambio que surgen de la conversión de dichos activos y pasivos financieros son incluidas en el estado de resultados integrales.

Las diferencias de cambio relacionadas con el efectivo y efectivo equivalente se presentan en el estado de resultados integrales dentro de “Diferencias de cambio netas sobre efectivo y efectivo equivalente”.

Las diferencias de cambio relacionadas con activos y pasivos financieros contabilizados a costo amortizado se presentan en el estado de resultados integrales dentro de “Diferencias de cambio netas sobre activos financieros a costo amortizado”.

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

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA

Notas a los Estados Financieros

31 de marzo de 2015

NOTA 2 – RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS (CONTINUACIÓN)

2.4 Conversión de moneda extranjera (continuación)

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.

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.

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA

Notas a los Estados Financieros

31 de marzo de 2015

NOTA 2 – RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS (CONTINUACIÓN)

2.5 Activos y pasivos financieros (continuación)

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.

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA

Notas a los Estados Financieros

31 de marzo de 2015

NOTA 2 – RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS (CONTINUACIÓN)

2.5 Activos y pasivos financieros (continuación)

2.5.5 Reconocimiento, baja y medición (continuación)

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

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

2.5.6 Estimación del valor razonable

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

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

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

El Fondo no posee instrumentos financieros derivados al 31 de marzo de 2015 y 31 de diciembre de 2014.

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA

Notas a los Estados Financieros

31 de marzo de 2015

NOTA 2 – RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS (CONTINUACIÓN)

2.6 Inversiones valorizadas por el método de la participación

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

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

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

Las ganancias no realizadas por transacciones entre el Fondo y sus coligadas o asociadas se eliminan en función del porcentaje de participación 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 Superintendencia de Valores y Seguros, manteniendo el registro y valorización de estas inversiones de acuerdo al método de la participación.

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA

Notas a los Estados Financieros

31 de marzo de 2015

NOTA 2 – RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS (CONTINUACIÓN)

2.7 Propiedades de inversión

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

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

2.8 Presentación neta o compensada de instrumentos financieros

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

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

2.9 Deterioro de valor de activos financieros a costo amortizado

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

Una vez que un activo financiero o un grupo de activos financieros similares haya sido deteriorado, los ingresos financieros se reconocen utilizando el tipo de interés empleado para descontar los flujos de efectivo futuros con el fin de medir el deterioro del valor mediante la tasa efectiva original.

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

2.10 Cuentas por cobrar y pagar por operaciones

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

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA

Notas a los Estados Financieros

31 de marzo de 2015

NOTA 2 – RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS (CONTINUACIÓN)

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.

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA

Notas a los Estados Financieros

31 de marzo de 2015

NOTA 2 – RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS (CONTINUACIÓN)

2.12 Aportes (Capital pagado) (continuación)

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

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA

Notas a los Estados Financieros

31 de marzo de 2015

NOTA 2 – RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS (CONTINUACIÓN)

2.12 Aportes (Capital pagado) (continuación)

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 Superintendencia dentro del plazo de 3 días de adoptado el acuerdo respectivo.

Este derecho a retiro se efectuará en conformidad a las disposiciones legales y reglamentarias que rigen a los Fondos de Inversión y salvo también en lo que respecta a las siguientes materias:

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

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA

Notas a los Estados Financieros

31 de marzo de 2015

NOTA 2 – RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS (CONTINUACIÓN)

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 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° 1.756 de la Superintendencia de Valores y Seguros, de fecha 4 de Julio de 2005 y sus modificaciones, descontada la Comisión Variable indicada en el Artículo 27° precedente.

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

El reparto de beneficios deberá hacerse dentro de los 30 días siguientes de celebrada la Asamblea Ordinaria de Aportantes que apruebe los estados financieros anuales, sin perjuicio que la sociedad Administradora efectúe pagos provisorios con cargo a dichos resultados. Los beneficios devengados que la sociedad Administradora no hubiere pagado o puesto a disposición de los Aportantes, dentro del plazo antes indicado, se 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.

2.15 Tributación

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

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

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA

Notas a los Estados Financieros

31 de marzo de 2015

NOTA 2 – RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS (CONTINUACIÓN)

2.16 Segmentos

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

NOTA 3 – CAMBIOS CONTABLES

El Fondo no ha efectuado cambios contables durante el periodo terminado al 31/03/2015 y durante el ejercicio terminado al 31/12/2014.

NOTA 4 – POLITICA DE INVERSION DEL FONDO

La política de inversión vigente se encuentra definida en el reglamento interno del fondo, aprobado por la Superintendencia de Valores y Seguros, según Res. Ex. Nro. 251, de fecha 11 de julio de 2013, y actualizado con fecha 06 de marzo de 2015, 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 Superintendencia de Valores y Seguros, 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%

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA

Notas a los Estados Financieros

31 de marzo de 2015

NOTA 4 – POLITICA DE INVERSION DEL FONDO (CONTINUACIÓN)

Política de inversiones (continuación)

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

Política de diversificación de las inversiones del Fondo

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

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

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 a la legislación chilena. Se excluirán las inversiones que el Fondo mantenga en aquellas sociedades o entidades en las que sea dueño exclusivo del 100% de las acciones suscritas y pagadas.	Hasta un 50%.
4) Acciones emitidas por una misma sociedad cuyas acciones no hayan sido registradas en la Superintendencia 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 limite general como los limites específicos precedentes, no se aplicarán durante los primeros 2 años de vigencia del Fondo, ni durante los 12 meses siguientes a colocaciones de nuevas Cuotas aprobadas por parte de Superintendencia de Valores y Seguros ni durante el período de liquidación del Fondo.

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

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA

Notas a los Estados Financieros

31 de marzo de 2015

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 Superintendencia de Valores y Seguros (SVS), 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 SVS N°1869, N°2108 se destacan:

5.1.2 Política de Inversiones de las carteras

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

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

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA

Notas a los Estados Financieros

31 de marzo de 2015

NOTA 5 – ADMINISTRACION DE RIESGOS (CONTINUACIÓN)

5.1 Gestión de Riesgo Financiero (continuación)

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 a la normativa vigente. Para el caso de los instrumentos extranjeros, la Administradora celebra contratos con entidades cuyo principal objeto es el depósito o custodia de valores y que sean fiscalizados por un organismo de similar competencia a la Superintendencia de Valores y Seguros.

5.2 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 Superintendencia de Valores y Seguros (SVS).

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

a) Riesgo de crédito

Es el riesgo de que el Fondo incurra en una pérdida debido a que sus contrapartes no cumplieron con sus obligaciones contractuales. 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.

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA

Notas a los Estados Financieros

31 de marzo de 2015

NOTA 5 – ADMINISTRACION DE RIESGOS (CONTINUACIÓN)

5.2.3 Riesgos mantenidos en este tipo de Fondo (continuación)

b) Riesgo de mercado

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

- 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.

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA

Notas a los Estados Financieros

31 de marzo de 2015

NOTA 5 – ADMINISTRACION DE RIESGOS (CONTINUACIÓN)

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

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

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

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA

Notas a los Estados Financieros

31 de marzo de 2015

NOTA 5 – ADMINISTRACION DE RIESGOS (CONTINUACIÓN)

5.4 Valor razonable de activos y pasivos financieros a costo amortizado

	31/03/2015		31/12/2014	
	Valor libro	Valor razonable	Valor libro	Valor razonable
<u>Activo</u>				
Efectivo y efectivo equivalente	-	-	-	-
Activos financieros a costo amortizado	21.053.022	21.053.022	16.832.821	16.832.821
Cuentas y documentos por cobrar por operaciones	-	-	-	-
Otros documentos y cuentas por cobrar	-	-	-	-
Otros activos	-	-	-	-
<u>Pasivo</u>				
Préstamos	-	-	-	-
Cuentas y documentos por pagar por operaciones	-	-	-	-
Otros documentos y cuentas por pagar	-	-	-	-
Otros pasivos	-	-	-	-

NOTA 6 – JUICIOS Y ESTIMACIONES CONTABLES CRITICAS

6.1 Estimaciones contables críticas

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

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

6.2 Juicios importantes al aplicar las políticas contables

Moneda funcional

La administración considera el peso chileno como la moneda que representa el efecto económico de las transacciones, hechos y condiciones subyacentes. El peso chileno es la moneda en la cual el Fondo mide su rendimiento e informa sus resultados, así como también la moneda en la cual recibe suscripciones de sus inversionistas. Esta determinación también considera el ambiente competitivo en el cual se compara al Fondo con otros productos de inversión en pesos chilenos.

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA

Notas a los Estados Financieros

31 de marzo de 2015

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

E Fondo no posee activos financieros a valor razonable con efecto en resultados al cierre 31 de marzo de 2015 y 31 de diciembre de 2014.

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

El Fondo no posee activos financieros a valor razonable con efecto en otros resultados integrales al cierre 31 de marzo de 2015 y 31 de diciembre de 2014.

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA

Notas a los Estados Financieros

31 de marzo de 2015

NOTA 9 – ACTIVOS FINANCIEROS A COSTO AMORTIZADO

a) Composición de la cartera

Al 31 de marzo de 2015 y 31 de diciembre de 2014, se presentan en esta categoría los siguientes instrumentos financieros:

Instrumento	31/03/2015			31/12/2014			
	Nacional M\$	Extranjero M\$	Total M\$	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	-	-	-	-	-	-	-
<u>Inversiones no registradas</u>							
Efectos de comercio no registrados	-	-	-	-	-	-	-
Bonos no registrados	-	-	-	-	-	-	-
Mutuos hipotecarios endosables	-	-	-	-	-	-	-
Otros títulos de deuda no registrados	21.053.022	-	21.053.022	16.832.821	-	16.832.821	66,41%
Otros valores o instrumentos autorizados	-	-	-	-	-	-	-
Subtotal	21.053.022	-	21.053.022	16.832.821	-	16.832.821	66,41%
<u>Otras inversiones</u>							
Otras inversiones	-	-	-	-	-	-	-
Subtotal	-	-	-	-	-	-	-
Total	21.053.022	-	21.053.022	16.832.821	-	16.832.821	66,41%

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

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

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA

Notas a los Estados Financieros

31 de marzo de 2015

NOTA 9 – ACTIVOS FINANCIEROS A COSTO AMORTIZADO (CONTINUACIÓN)

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

	31/03/2015	31/12/2014
	M\$	M\$
Saldo de inicio	16.832.821	-
Intereses y reajustes	17.669	311.207
Diferencias de cambio	-	-
Compras	4.202.532	16.521.614
Ventas	-	-
Provisión por deterioro	-	-
Otros movimientos	-	-
Saldo Final	21.053.022	16.832.821
Desglose:		
Porción no corriente (UF 853.563)	21.017.094	16.809.546
Porción corriente (intereses devengados por cobrar)	35.928	23.275

Las compras corresponden a tres pagarés emitidos por las sociedades filiales según lo siguiente:

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

En la nota 30 c) se revela esta transacción.

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

	31/03/2015	31/12/2014
	M\$	M\$
Saldo de inicio	-	-
Incremento provisión por deterioro	-	-
Utilización	-	-
Montos revertidos no usados	-	-
Saldo final	-	-

El Fondo no ha constituido provisión por deterioro de los activos financieros a costo amortizado al 31 de marzo de 2015 y 31 de diciembre de 2014.

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA

Notas a los Estados Financieros

31 de marzo de 2015

NOTA 10 – INVERSIONES VALORIZADAS POR EL METODO DE LA PARTICIPACION

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

a) Composición del rubro al 31/03/2015

Rut	Sociedad	Moneda Funcional	País origen	Porcentaje participación	Activos Corrientes	Activos no corrientes	Total activos	Pasivos Corrientes	Pasivos no corrientes	Total pasivos	Total patrimonio	Total Ingresos	Total resultados	Otros resultados integrales	Total resultados integrales	Valor de cotización bursátil
76.326.725-3	Renta Inmobiliaria SURA SPA	Peso chileno	Chile	100%	348.814	10.845.142	11.193.956	96.083	10.567.559	10.663.642	530.314	250.311	62.595	-	62.595	-
76.412.091-4	Renta Pall SPA	Peso chileno	Chile	100%	920.508	31.982.122	32.902.630	542.683	29.535.884	30.078.567	2.824.063	855.041	266.980	-	266.980	-
76.412.094-9	Renta Daruno SPA	Peso chileno	Chile	100%	194.080	17.568.674	17.762.754	6.928	16.993.612	17.000.540	762.214	265.721	41.828	-	41.828	-

b) Movimiento del período fue el siguiente:

RUT	Sociedad	Saldo de inicio M\$	Participación en resultados M\$	Participación en otros resultados integrales M\$	Resultados no realizados M\$	Adiciones M\$	Dividendos, provisionarios M\$	Otros movimientos M\$	Saldo de cierre M\$
76.326.725-3	Renta Inmobiliaria SURA SPA	508.741	62.595	-	-	-	(41.022)	-	530.314
76.412.091-4	Renta Pall SPA	2.628.391	266.980	-	-	-	(71.308)	-	2.824.063
76.412.094-9	Renta Daruno SPA	602	41.828	-	-	740.000	(20.215)	-	762.214
		3.137.734	371.403	-	-	740.000	(61.237)	-	4.116.591

c) Plusvalías incluidas en el valor de la inversión al 31/03/2015:

Al 31/03/2015 la sociedad Renta Pall SPA presenta en sus Activos no corrientes, goodwill por M\$ 845.945, originado en la compra y posterior fusión por absorción de la sociedad Inmobiliaria Palladio S.A., en noviembre de 2014.

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA

Notas a los Estados Financieros

31 de marzo de 2015

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

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

a) Composición del rubro al 31/12/2014

Rut	Sociedad	Moneda Funcional	Pais origen	Porcentaje participación	Activos Corrientes	Activos no corrientes	Total activos	Pasivos Corrientes	Pasivos no corrientes	Total pasivos	Total patrimonio	Total Ingresos	Total resultados	Otros resultados integrales	Total resultados integrales	Valor de cotización bursátil
76.326.725-3	Renta Inmobiliaria SURA SPA	Peso chileno	Chile	100%	306.779	10.842.929	11.149.708	71.555	10.569.412	10.640.967	508.741	1.252.752	296.992	-	296.992	-
76.412.091-4	Renta Pall SPA	Peso chileno	Chile	100%	2.271.045	31.141.639	33.412.684	1.243.226	29.541.067	30.784.293	2.628.391	908.530	440.978	-	440.978	-
76.412.094-9	Renta Daruno SPA	Peso chileno	Chile	100%	1.095	-	1.095	493	-	493	602	116	(398)	-	(398)	-

b) Movimiento del ejercicio fue el siguiente:

RUT	Sociedad	Saldo de inicio M\$	Participación en resultados M\$	Participación en otros resultados integrales M\$	Resultados no realizados M\$	Adiciones M\$	Dividendos. provisorios M\$	Otros movimientos M\$	Saldo de cierre M\$
76.326.725-3	Renta Inmobiliaria SURA SPA	1.000	296.992	-	-	361.577	(150.828)	-	508.741
76.412.091-4	Renta Pall SPA	-	440.978	-	-	2.319.706	(132.293)	-	2.628.391
76.412.094-9	Renta Daruno SPA	-	(398)	-	-	1.000	-	-	602
		1.000	737.572	-	-	2.682.283	(283.121)	-	3.137.734

c) Plusvalías incluidas en el valor de la inversión al 31/12/2014:

Al 31/12/2014 la sociedad Renta Pall SPA presenta en sus Activos no corrientes, goodwill por M\$ 845.945, originado en la compra y posterior fusión por absorción de la sociedad Inmobiliaria Palladio S.A., en noviembre de 2014.

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

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA

Notas a los Estados Financieros

31 de marzo de 2015

NOTA 11 – PROPIEDADES DE INVERSION

El Fondo no posee Propiedades de inversión al 31 de marzo de 2015 y 31 de diciembre de 2014.

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

a) Cuentas y documentos por cobrar por operaciones

Corresponde a dividendos declarados por la Sociedad Renta Pall SPA por M\$ 115.734 (M\$ 115.734 al 31 de diciembre de 2014).

b) Cuentas y documentos por pagar por operaciones

La composición de este rubro es la siguiente:

	31/03/2015	31/12/2014
	M\$	M\$
Dividendos por pagar	-	233.000
Remuneración por pagar a Sociedad Administradora	24.418	24.422
Provisiones	3.053	2.506
Total	27.471	259.928

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

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

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

El Fondo no posee Pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultados al 31 de marzo de 2015 y 31 de diciembre de 2014.

NOTA 14 – PRESTAMOS

El Fondo no posee Préstamos al 31 de marzo de 2015 y al 31 de diciembre de 2014.

NOTA 15 – OTROS PASIVOS FINANCIEROS

El Fondo no posee Otros pasivos financieros al 31 de marzo de 2015 y al 31 de diciembre de 2014.

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

El Fondo no posee Otros documentos y cuentas por cobrar y por pagar al 31 de marzo de 2015 y al 31 de diciembre de 2014.

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA

Notas a los Estados Financieros

31 de marzo de 2015

NOTA 17 – INGRESOS ANTICIPADOS

El Fondo no posee Ingresos anticipados al 31 de marzo de 2015 y al 31 de diciembre de 2014.

NOTA 18 – OTROS ACTIVOS Y OTROS PASIVOS

El Fondo no posee Otros activos y Otros pasivos al 31 de marzo de 2015 y al 31 de diciembre de 2014.

NOTA 19 – INTERESES Y REAJUSTES

	31/03/2015 M\$	31/12/2014 M\$
Efectivo y efectivo equivalente	-	-
<u>Títulos de deuda a valor razonable con efecto en resultados:</u>		
- A valor razonable con efecto en resultados	-	-
- Designados a valor razonable con efecto en resultados	-	-
Activos financieros a costo amortizado	269.977	295.161
Total	269.977	295.161

NOTA 20 – INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS AFECTOS A CONTABILIDAD DE COBERTURA

El Fondo no posee Instrumentos financieros derivados afectados a contabilidad de cobertura al 31 de marzo de 2015 y al 31 de diciembre de 2014.

NOTA 21 – EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO

La composición del rubro comprende los siguientes saldos:

<u>Efectivo y equivalentes al efectivo</u>	31/03/2015 M\$	31/12/2014 M\$
Efectivo	407.139	2.349
Fondos mutuos (Tipo 1)	-	5.259.617
Total	407.139	5.261.966

<u>Conciliación del efectivo y equivalentes al efectivo</u>	31/03/2015 M\$	31/12/2014 M\$
Sobregiro bancario utilizado para la gestión del efectivo y otros	-	-
Total de partidas de conciliación del efectivo y equivalentes al efectivo	407.139	5.261.966
Saldo efectivo y equivalentes al efectivo – Estado de Flujo de efectivo	407.139	5.261.966

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA

Notas a los Estados Financieros

31 de marzo de 2015

NOTA 22 – CUOTAS EMITIDAS

Las cuotas emitidas del Fondo ascienden a 1.000.000 cuotas a un valor de \$25.665,0155 (\$25.088,3280 al 31/12/2014), lo que equivale a un total de M\$ 25.665.015 (M\$ 25.088.327 al 31/12/2014).

El detalle de las emisiones de cuotas es el siguiente:

	Cuotas	Valor cuota \$	Total M\$
Emisión N° 1, 27/01/2014	163.072	\$ 23.336,5900	3.805.544
Emisión N° 2, 05/11/2014	836.928	\$ 24.358,2100	20.386.068
Total	1.000.000		24.191.612

a) Al 31 de marzo de 2015 y 31 diciembre de 2014, el detalle de las cuotas vigentes es el siguiente:

Emisión vigente	Comprometidas	Suscritas	Pagadas	Total
N° 1 del 27/01/2014	-	163.072	163.072	163.072
N° 2 del 05/11/2014	-	836.928	836.928	836.928
Total	-	1.000.000	1.000.000	1.000.000

b) Los movimientos relevantes de cuotas en el período son los siguientes:

	Comprometidas	Suscritas	Pagadas	Total
Saldo de inicio	-	1.000.000	1.000.000	1.000.000
Emisiones del período	-	-	-	-
Transferencias	-	-	-	-
Disminuciones	-	-	-	-
Saldo al cierre	-	1.000.000	1.000.000	1.000.000

NOTA 23 – REPARTO DE BENEFICIOS A LOS APORTANTES

Durante el periodo comprendido entre el 1 de enero y 31 de marzo de 2015, el fondo realizó reparto de beneficios a los aportantes.

Fecha de distribución	Monto por cuota	Monto total distribuido M\$	Tipo de dividendo
21/01/2015	233,0000	233.000	Provisorio

Durante el periodo comprendido entre el 27 de enero y 31 de diciembre de 2014, el fondo realizó reparto de beneficios a los aportantes.

Fecha de distribución	Monto por cuota	Monto total distribuido M\$	Tipo de dividendo
09/09/2014	773,0000	126.055	Provisorio

Con fecha 30 de diciembre de 2014, en sesión de directorio extraordinaria de Administradora General de Fondos S.A., se acordó repartir un dividendo provisorio de M\$ 233.000 con cargo a las utilidades del ejercicio 2014 y con fecha de reparto 21 de enero de 2015. Al cierre del ejercicio, dicho monto se revela en el pasivo corriente, en la cuenta Cuentas y documentos por pagar por operaciones.

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA

Notas a los Estados Financieros

31 de marzo de 2015

NOTA 24 – RENTABILIDAD DEL FONDO

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

Tipo rentabilidad	Rentabilidad acumulada		
	Período actual	Últimos 12 meses	Últimos 24 meses
Nominal (%)	2,2986	7,8549	-
Real (%)	2,3166	3,4053	-

La rentabilidad del período actual corresponde a la variación del valor cuota entre el 01/01/2015 y la fecha de cierre de los presentes estados financieros.

NOTA 25 – VALOR ECONOMICO DE LA CUOTA

El Fondo optó por no determinar el valor económico de la cuota, en conformidad a lo indicado en la circular N° 1.258 de la SVS, al 31 de marzo de 2015 y al 31 de diciembre de 2014.

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

El Fondo no mantiene inversiones acumuladas en acciones o en cuotas de fondos de inversión al 31 de marzo de 2015 y al 31 de diciembre de 2014.

NOTA 27 – EXCESOS DE INVERSION

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 al 31 de marzo de 2015 y al 31 de diciembre de 2014.

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA

Notas a los Estados Financieros

31 de marzo de 2015

NOTA 28 – GRAVAMENES Y PROHIBICIONES

El Fondo no posee gravámenes ni prohibiciones al 31 de marzo de 2015 y 31 de diciembre de 2014.

Conforme al Artículo N° 20 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)

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

CUSTODIA DE VALORES						
ENTIDADES	CUSTODIA NACIONAL			CUSTODIA EXTRANJERA		
	Monto Custodiado (Miles)	% sobre total inversiones en instrumentos Emitidos por Emisores Nacionales	% sobre total Activo del Fondo	Monto Custodiado (Miles)	% sobre total inversiones en Instrumentos Emitidos por Emisores Extranjeros	% sobre el total Activo del Fondo
Empresa de Depósito de valores - Custodia encargada por Sociedad Administradora	-	-	-	-	-	-
Empresa de Depósito de Valores - Custodia encargada por Entidades Bancarias	-	-	-	-	-	-
Custodia interna	21.053.022	100,00%	81,94%	-	-	-
TOTAL CARTERA DE INVERSIONES EN CUSTODIA AL 31/03/2015	21.053.022	100,00%	81,94%	-	-	-
TOTAL CARTERA DE INVERSIONES EN CUSTODIA AL 31/12/2014	16.832.821	100,00%	66,41%	-	-	-

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA

Notas a los Estados Financieros

31 de marzo de 2015

NOTA 30 – PARTES RELACIONADAS

a) Remuneración por administración

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

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

- Comisión fija mensual

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

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

- Comisión variable anual

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

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

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

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

Al 31 de diciembre de 2014, la rentabilidad anual del Fondo fue menor de 8%, por lo que no se devengó Comisión variable anual.

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA

Notas a los Estados Financieros

31 de marzo de 2015

NOTA 30 – PARTES RELACIONADAS (CONTINUACIÓN)

- Impuesto al Valor Agregado

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

Al 31 de marzo de 2015, la remuneración por administración del ejercicio ascendió a M\$ 73.111 (M\$ 8.102 al 31/3/2014), adeudándose M\$ 24.418 (M\$ 3.806 al 31/03/2014) a la Sociedad Administradora.

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

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

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

Al 31 de marzo de 2015:

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 (\$)	%
Sociedad administradora	-	-	-	-	-	-	-
Personas relacionadas	-	108.721	-	-	108.721	2.790.326.150	10,87
Accionistas de la sociedad administradora	-	-	-	-	-	-	-
Trabajadores que representen al empleador	-	23.505	-	-	23.505	603.256.189	2,35

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA

Notas a los Estados Financieros

31 de marzo de 2015

NOTA 30 – PARTES RELACIONADAS (CONTINUACIÓN)

c) Transacciones con personas relacionadas

Conforme a Nota 10, el Fondo ha adquirido de su filial *Renta Inmobiliaria SURA SpA*, un pagaré por UF 144.563, a tasa de interés del 5,5% compuesto anual, con pago anual de intereses y pago total del capital a más tardar el 30/06/2019. De igual forma, ha adquirido de su filial *Renta Pall SpA*, un pagaré por UF 538.000 a tasa de interés del 5,1% anual, con pago anual de intereses y pago total del capital a más tardar el 30/06/2019 también de su filial *Renta Daruno SpA*, un pagaré por UF 171.000 a tasa de interés del 5,1% anual, con pago anual de intereses y pago total del capital a más tardar el 30/06/2019.

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° 214117730	Cía. de Seguros de Crédito Continental S.A.	Banco Santander	11.000	10/01/2015 al 10/01/2016

Al 31/12/2014 fue el siguiente:

Naturaleza	Emisor	Representante de los beneficiarios	Monto UF	Vigencia (Desde – Hasta)
Póliza de Seguro de Garantía N° 213118384	Cía. de Seguros de Crédito Continental S.A.	Banco Santander	10.000	10/01/2014 al 10/01/2015

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA

Notas a los Estados Financieros

31 de marzo de 2015

NOTA 32 – OTROS GASTOS DE OPERACIÓN

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

Tipo de gasto	Monto del trimestre M\$	Monto acumulado ejercicio actual, M\$	Monto acumulado ejercicio anterior, M\$
Comisión Sociedad Administradora	73.111	73.111	83.512
Gastos legales	-	-	-
Comité vigilancia	739	739	2.955
Auditoría y otros gastos operacionales	1.112	1.112	13.386
Total	74.962	74.962	99.853
% sobre el activo del fondo	0,29%	0,29%	0,39 %

NOTA 33 – INFORMACION ESTADISTICA

La información estadística del Fondo, al último día de cada mes del período terminado el 31 de marzo de 2015, es la siguiente:

Mes	Fecha	Valor libro cuota \$	Valor mercado cuota \$	Patrimonio M\$	N° Aportantes
Enero	31/01/2014	25.339,0912	25.339,0912	25.339.091	288
Febrero	28/02/2014	25.443,8016	25.443,8016	25.443.802	288
Marzo	31/03/2014	25.665,0155	25.665,0155	25.665.015	288

La información estadística del Fondo, al último día de cada mes del período terminado el 31 de diciembre de 2014, es la siguiente:

Mes	Fecha	Valor libro cuota \$	Valor mercado cuota \$	Patrimonio M\$	N° Aportantes
Enero	31/01/2014	23.360,1456	23.360,1456	3.809.386	287
Febrero	28/02/2014	23.505,2449	23.505,2449	3.833.047	287
Marzo	31/03/2014	23.795,8790	23.795,8790	3.880.442	287
Abril	30/04/2014	24.120,4659	24.120,4659	3.933.373	287
Mayo	31/05/2014	24.460,4761	24.460,4761	3.988.819	287
Junio	30/06/2014	24.686,1225	24.686,1225	4.025.616	287
Julio	31/07/2014	24.913,3470	24.913,3470	4.062.669	287
Agosto	31/08/2014	24.398,3672	24.398,3672	3.978.691	287
Septiembre	30/09/2014	24.596,6269	24.596,6269	4.011.021	287
Octubre	31/10/2014	24.926,0385	24.926,0385	4.064.739	287
Noviembre	30/11/2014	24.982,1768	24.982,1768	24.982.177	288
Diciembre	31/12/2014	25.088,3280	25.088,3280	25.088.328	288

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA

Notas a los Estados Financieros

31 de marzo de 2015

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

a) Información de subsidiarias o filiales

Al 31 de marzo de 2015, el Fondo posee el control directo en las siguientes tres Sociedades.

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

N° de Sociedad	Naturaleza de la relación con el Fondo	% de participación del fondo	% con derecho a voto	Activos		Activos no corrientes		Total activos		Pasivos corrientes		Total Pasivos		Patrimonio		Total ingresos		Total gastos		Resultado del ejercicio M\$
				M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	
# 1	Filial	100%	100%	348.814	10.845.142	11.193.956	96.083	10.567.559	10.663.642	530.314	250.311	(187.716)	62.595							
# 2	Filial	100%	100%	920.508	31.982.122	32.902.630	542.682	29.535.884	30.078.567	2.824.063	855.041	(588.061)	266.980							
# 3	Filial	100%	100%	194.080	17.568.674	17.762.754	6.928	16.993.612	17.000.540	762.214	265.721	(223.893)	41.828							
Total				1.463.402	60.395.938	61.859.340	645.693	57.097.055	41.425.753	4.116.591	1.371.073	(999.670)	371.403							

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2014

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

b) Gravámenes y prohibiciones

b.1) Del Fondo.

No existen gravámenes y prohibiciones del Fondo al 31/03/2015 y 31/12/2014.

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 188.320 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 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.2) 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 492.000 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.

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA

Notas a los Estados Financieros

31 de marzo de 2015

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

b) Gravámenes y prohibiciones (continuación)

b.2) De la Sociedad filial Renta Pall SPA (continuación)

- Enviar a la Arrendadora, anualmente, las copias de las pólizas de seguros en caso que esta lo requiera y por escrito. El monto asegurado será siempre, a lo menos, la totalidad de las rentas de arrendamientos pendientes de vencimiento, descontadas a un 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.

b.3) 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.

No existen juicios ni contingencias que informar por el Fondo y sus sociedades filiales al 31/03/2015 y 31/12/2014.

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA

Notas a los Estados Financieros

31 de marzo de 2015

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

d) Operaciones discontinuadas en las Sociedades filiales

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

NOTA 35 – SANCIONES

Durante el período comprendido entre el 01 de enero y el 31 de marzo de 2015, la Administradora, sus directores y ejecutivos no han sido objeto de sanciones por parte de algún organismo fiscalizador.

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

NOTA 36 – INFORMACION POR SEGMENTOS

El Fondo está orientado a la inversión en activos inmobiliarios mediante su participación en una entidad asociada. Lo anterior significa que la asignación de recursos es a esa única línea de negocios, por lo que el Fondo no está estructurado en segmentos. Los proyectos inmobiliarios, sus evaluaciones y seguimientos, son aprobados por un comité conformado para dicho propósitos.

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA

Notas a los Estados Financieros

31 de marzo de 2015

NOTA 37 – HECHOS POSTERIORES

Al 31/03/2015:

Entre el 31 de marzo de 2015 y la fecha de emisión de los presentes estados financieros, no han ocurrido otros hechos de carácter financiero o de otra índole, que pudiesen afectar en forma significativa los saldos o la interpretación de los presentes estados financieros.

Al 31/12/2014:

Con fecha 21 de enero de 2015, el Fondo procedió al pago de dividendos provisorios por M\$ 233.000, según se señaló en Nota 23.

Con fecha 30 de enero de 2015, la Sociedad Inversiones Multiservicios S.A. (cedente) cedió su contrato de arrendamiento con opción de compra sobre el inmueble ubicado en Avenida El Bosque 090, esquina calle Napoleón, comuna de Las Condes y cuyo arrendador es Seguros Vida Security Previsión S.A., a Renta Daruno SPA (cesionaria), quien adquirió y aceptó todos los derechos que emanan del citado contrato de arrendamiento, en especial su derecho a ejercer la opción de compra sobre el mencionado inmueble e incluyendo además, todos los contratos de subarrendamientos recaídos sobre el inmueble y que se encuentran vigentes a dicha fecha. El precio de la cesión y transferencia de los derechos mencionados, fue la suma de UF 186.457,85, que Renta Daruno SPA pagó a la cedente en misma fecha.

Junto con lo anterior, el arrendador Seguros Vida Security Previsión S.A. aceptó la cesión y transferencia de derechos y modificó el contrato de arrendamiento con opción de compra conforme a lo siguiente: Se establecen un total de 360 cuotas mensuales de arrendamiento, a partir de febrero de 2015, por una cifra total de UF 817.817,76, dejando en lo demás, plenamente vigentes las cláusulas de arrendamiento del contrato original.

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

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA

Notas a los Estados Financieros

31 de marzo de 2015

ANEXO 1

ESTADOS COMPLEMENTARIOS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

A) RESUMEN DE LA CARTERA DE INVERSIONES

Descripción	Monto invertido (M\$)		% Invertido sobre activo del Fondo
	Nacional	Extranjero	
Acciones de sociedades anónimas abiertas	-	-	-
Derechos preferentes de suscripción de acciones de sociedades anónimas abiertas	-	-	-
Cuotas de fondos mutuos	-	-	-
Cuotas de fondos de inversión	-	-	-
Certificados de depósitos de valores (CDV)	-	-	-
Títulos que representen productos	-	-	-
Otros títulos de renta variable	-	-	-
Depósitos a plazo y otros títulos de bancos e instituciones financieras	-	-	-
Cartera de créditos o de cobranzas	-	-	-
Títulos emitidos o garantizados por Estados o Bancos Centrales	-	-	-
Otros títulos de deuda	-	-	-
Acciones no registradas	-	-	-
Cuotas de fondos de inversión privados	-	-	-
Títulos de deuda no registrados	21.053.022	-	81,9423%
Bienes raíces	-	-	-
Proyectos en desarrollo	-	-	-
Deudores por operaciones de leasing	-	-	-
Acciones de sociedades anónimas inmobiliarias y concesionarias	4.116.591	-	16,0225%
Otras inversiones	-	-	-
Total	25.169.613	-	97,9649%

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA

Notas a los Estados Financieros

31 de marzo de 2015

B) ESTADO DE RESULTADO DEVENGADO Y REALIZADO

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

ESTADO DE RESULTADO DEVENGADO Y REALIZADO		
Descripción	del 01/01/2015	del 01/01/2014
	al 31/03/2015	al 31/03/2014
	M\$	M\$
UTILIDAD (PERDIDA) NETA REALIZADA DE INVERSIONES	384.854	-
Enajenación de acciones de sociedades anónimas	-	-
Enajenación de cuotas de fondos de inversión	-	-
Enajenación de cuotas de fondos mutuos	-	-
Enajenación de Certificados de Depósito de Valores	-	-
Dividendos percibidos	132.544	-
Enajenación de títulos de deuda	-	-
Intereses percibidos en títulos de deuda	252.310	-
Enajenación de bienes raíces	-	-
Arriendo de bienes raíces	-	-
Enajenación de cuotas o derechos en comunidades sobre bienes raíces	-	-
Resultado por operaciones con instrumentos derivados	-	-
Otras inversiones y operaciones	-	-
Otros	-	-
PERDIDA NO REALIZADA DE INVERSIONES		
Valorización de acciones de sociedades anónimas	-	-
Valorización de cuotas de fondos de inversión	-	-
Valorización de cuotas de fondos mutuos	-	-
Valorización de certificados de Depósitos de Valores	-	-
Valorización de títulos de deuda	-	-
Valorización de bienes raíces	-	-
Valorización de cuotas o derechos en comunidades bienes raíces	-	-
Resultado por operaciones con instrumentos derivados	-	-
Otras inversiones y operaciones	-	-
UTILIDAD NO REALIZADA DE INVERSIONES	261.781	86.798
Valorización de acciones de sociedades anónimas	238.859	21.842
Valorización de cuotas de fondos de inversión	-	-
Valorización de cuotas de fondos mutuos	10.270	-
Valorización de Certificados de Depósito de Valores	-	-
Dividendos devengados	-	-
Valorización de títulos de deuda	-	-
Intereses devengados de títulos de deuda	12.652	64.956
Valorización de bienes raíces	-	-
Arriendos devengados de bienes raíces	-	-
Valorización de cuotas o derechos en comunidades sobre bienes muebles	-	-
Resultado por operaciones con instrumentos derivados	-	-
Otras inversiones y operaciones	-	-
GASTOS DEL EJERCICIO	(74.962)	(11.901)
Gastos financieros		
Comisión de la sociedad administradora	(73.111)	(8.102)
Remuneración del comité de vigilancia	(739)	-
Gastos operacionales de cargo del fondo	(1.112)	(3.799)
Otros gastos	-	-
Diferencias de cambio	5.015	-
RESULTADO NETO DEL EJERCICIO	576.688	74.897

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA

Notas a los Estados Financieros

31 de marzo de 2015

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 01/01/2015	del 27/01/2014
	al 31/03/2015	al 31/03/2014
	M\$	
UTILIDAD (PERDIDA) NETA REALIZADA DE INVERSIONES		
BENEFICIO NETO PERCIBIDO EN EL EJERCICIO	309.892	(11.901)
Utilidad (pérdida) neta realizada de inversiones	384.854	-
Pérdida no realizada de inversiones (menos)	-	-
Gastos del ejercicio (menos)	(74.962)	(11.901)
Saldo neto deudor de diferencias de cambio (menos)	-	-
DIVIDENDOS PROVISORIOS (menos)	-	-
BENEFICIO NETO PERCIBIDO ACUMULADO DE EJERCICIOS ANTERIORES		
Utilidad (pérdida) realizada no distribuida	-	-
Utilidad (pérdida) realizada no distribuida inicial	-	-
Utilidad devengada acumulada realizada en ejercicio	-	-
Pérdida devengada acumulada realizada en ejercicio (menos)	-	-
Dividendos definitivos declarados (menos)	-	-
Pérdida devengada acumulada (menos)	-	-
Pérdida devengada acumulada inicial (menos)	-	-
Abono a pérdida devengada acumulada (más)	-	-
Ajuste a resultado devengado acumulado	-	-
Por utilidad devengada en el ejercicio (más)	-	-
Por pérdida devengada en el ejercicio (más)	-	-
MONTO SUSCEPTIBLE DE DISTRIBUIR	309.892	(11.901)