

sura 

sura 

MEMORIA

**FONDO DE INVERSIÓN
SURA RENTA INMOBILIARIA**

2016





01. ÍNDICE



ÍNDICE

01	ÍNDICE	05	06	ACTIVIDADES Y NEGOCIOS DE LA ENTIDAD	09	11	INFORMACIÓN SOBRE HECHOS RELEVANTES O ESENCIALES	15
02	CARTA DEL PRESIDENTE	06	07	INFORMACIÓN SOBRE FILIALES, COLIGADAS E INVERSIONES EN OTRAS SOCIEDADES	13	12	OTROS ANTECEDENTES ECONÓMICOS Y FINANCIEROS	16
03	IDENTIFICACIÓN DEL FONDO Y DE LA SOCIEDAD ADMINISTRADORA	07	08	POLÍTICAS DE DIVIDENDOS	13	13	ESTADOS FINANCIEROS FONDO DE INVERSIÓN SURA RENTA INMOBILIARIA	22
04	PROPIEDAD DEL FONDO	08	09	REMUNERACIÓN A LA SOCIEDAD ADMINISTRADORA	14			
05	ADMINISTRACIÓN Y PERSONAL	08	10	GASTOS DEL FONDO	15			

02. CARTA DEL PRESIDENTE

SEÑORES APORTANTES

Con satisfacción les comparto la Memoria Anual correspondiente al ejercicio 2016 del Fondo de Inversión SURA Renta Inmobiliaria, que consolida los Estados Financieros y los aspectos más relevantes relacionados con la gestión realizada en este período.

Como es de su conocimiento, este fondo comenzó sus operaciones el 27 de enero de 2014 contando con 1.000.000 de cuotas suscritas y pagadas, cifra que, al cierre del 2016, equivale a un patrimonio contable de M\$ 27.307.

Desde sus inicios, el Fondo ha tenido como objetivo generar retornos en forma periódica y estable por medio de un portafolio de superficies de edificios de oficinas en buenas ubicaciones dentro de Santiago de Chile. Este objetivo se ha logrado a través de la inversión en sociedades por acciones y títulos de deuda de las mismas. De esta manera, la rentabilidad del Fondo está asociada a los dividendos que este pueda entregar y secundariamente a la plusvalía de la propiedad.

En 2016 se presentaron importantes desafíos para la industria de renta inmobiliaria y especialmente en el mercado de oficinas, debido a un panorama más cauto de inversiones, marcado por la incertidumbre y un deterioro en las confianzas de empresarios, entre otros motivos. Para el Fondo, el reto estuvo en lo que respecta a la permanencia y captación de nuevos arrendatarios, los niveles de vacancia y la captura de buenos precios. Nuestra estrategia fundada en la adquisición de propiedades bien ubicadas, con contratos de arriendo de mediano plazo, una cartera diversificada por rubros comerciales

y un manejo cercano de los edificios por parte de los ejecutivos de SURA, nos ha permitido alcanzar un retorno en línea con nuestras expectativas. La rentabilidad del año fue de UF + 6,5%, medida como los dividendos efectivamente entregados durante el año, sobre los aportes iniciales.

Durante 2016, la vacancia general del mercado comparable fue de un 12,4% en promedio según cifras de la industria inmobiliaria, mientras que la vacancia anual del Fondo se situó en un 6,2% en promedio anual, logrando un excelente desempeño en un contexto que, como mencionamos, no estuvo exento de dificultades.

En 2016 se presentaron importantes desafíos para la industria de renta inmobiliaria y especialmente en el mercado de oficinas, debido a un panorama más cauto de inversiones, marcado por la incertidumbre y un deterioro en las confianzas de empresarios, entre otros motivos.

En agosto se celebró una asamblea extraordinaria muy relevante, pues en ella se definió y aprobó la modificación del artículo 69 del reglamento interno, permitiendo el arriendo a personas relacionadas con la Administradora o el Fondo, de inmuebles que indirectamente este controle. Por ello, se aprobó el arriendo en el edificio Palladio de Seguros Generales Suramericana S.A. (ex RSA), filial del Grupo.

Sin duda ha sido un período de avances significativos por los que solo queda agradecer a los aportantes, por la confianza depositada en SURA, y reconocer al equipo inmobiliario que, en concordancia con los valores de la compañía, con gran esfuerzo y dedicación gestionan el Fondo de Inversión SURA Renta Inmobiliaria. Estoy convencido que nuestros 15 años de experiencia en la administración de activos inmobiliarios, seguirán mejorando el desempeño del Fondo y la confianza que ustedes como aportantes nos han depositado.

FRANCISCO MURILLO
Presidente



03. IDENTIFICACIÓN DEL FONDO Y DE LA SOCIEDAD ADMINISTRADORA



a) Identificación

Nombre del Fondo	: Fondo de Inversión SURA Renta Inmobiliaria.
Tipo de Fondo	: Fondo de Inversión no rescatable.
Tipo de inversionista	: Fondo dirigido al público en general.
Plazo máximo de pago rescates	: No permite rescate de cuotas.
<hr/>	
Razón social de la Sociedad Administradora	: Administradora General de Fondos SURA S.A.
RUT Sociedad Administradora	: 76.036.521-1.
Domicilio legal	: Avenida Apoquindo 4820. Las Condes, Santiago.
Sitio web	: www.sura.cl

b) Documentos constitutivos

El Fondo de Inversión SURA Renta Inmobiliaria fue autorizado por la Superintendencia de Valores y Seguros, mediante la aprobación de su Reglamento Interno por Resolución Exenta N° 251 del 11 de julio de 2013. La fecha de inicio de sus operaciones fue el 27 de enero de 2014.

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

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



04. PROPIEDAD DEL FONDO

Los partícipes o aportantes del Fondo son personas naturales y jurídicas que al cierre del ejercicio 2016, poseen la totalidad de cuotas emitidas, en circulación e íntegramente pagadas. El total de cuotas emitidas, en circulación e íntegramente pagadas es de 1.000.000 de cuotas a un valor de \$ 27.307,1935 (26.424,709 al 31/12/15) cada una, equivalentes a un total de M\$ 27.307.194 (M\$ 26.424.709 al 31/12/15).

El detalle de las emisiones es el siguiente:

Al 31/12/16

	CUOTAS	VALOR CUOTA \$	TOTAL M\$
Saldo inicio	1.000.000	27.307,1935	27.307.194
Total	1.000.000		27.307.194

Al 31/12/15

	CUOTAS	VALOR CUOTA \$	TOTAL M\$
Saldo inicio	1.000.000	26.424,7090	26.424.709
Total	1.000.000		26.424.709

05. ADMINISTRACIÓN Y PERSONAL⁽¹⁾

a) Directorio, administradores y ejecutivos de la Sociedad Administradora

PRESIDENTE

Sr. Francisco Murillo Quiroga

DIRECTORES

Sr. Francisco Murillo Quiroga
Presidente.

Sr. Andrés Errázuriz Ruiz Tagle
Vicepresidente.

Sr. Vittorio Corbo Lioi
Director.

Sr. Pedro Orueta Arregui
Director.

Sr. Juan Carlos Jobet Eluchans
Director.

GERENTE GENERAL

Sr. Eugenio Andrés Acevedo Vergara

AUDITORES EXTERNOS

EY Ltda.

b) Comité de vigilancia del Fondo

PRESIDENTE

Sr. Ignacio Rodríguez Llona

DIRECTORES

Sr. Sebastián Burr Cerda

Sr. Sergio Mujica Charme

AUDITORES EXTERNOS DEL FONDO

EY Ltda

⁽¹⁾Información al 31 de diciembre de 2016

06. ACTIVIDADES Y NEGOCIOS DE LA ENTIDAD

a) Objetivo del Fondo

Invertir el patrimonio integrado por aportes de personas naturales y jurídicas (Aportantes) en los valores y bienes señalados por la ley N° 18.815, posteriormente derogada por la ley N° 20.712. Para esto, el Fondo invierte, a través de sociedades anónimas cerradas, sociedades por acción o fondos de inversión públicos o privados, en negocios inmobiliarios destinados preferentemente a la renta en Chile, cuyas propiedades estén ligadas a contratos de arriendo en los cuales la mayor parte de la rentabilidad está asociada a las rentas contratadas y no a la plusvalía de la propiedad.

Lo anterior, sin perjuicio de las inversiones que efectúe el Fondo por motivos de liquidez según las especificaciones de los Artículos N° 9 y 10 del Reglamento Interno vigente.

b) Descripción de las actividades y negocios de la entidad

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



c) Mercados en los que participa

Inversiones Inmobiliarias en Edificios de Oficinas.

d) Investigación y desarrollo

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

e) Factores de riesgo

El Fondo se encuentra expuesto a los siguientes tipos de riesgos:

1) Riesgo de crédito

Es el riesgo de que el Fondo incurra en una pérdida debido a que sus contrapartes no cumplieron con sus obligaciones contractuales. El Fondo cuenta con un comité de inversiones que revisa los proyectos inmobiliarios en los que se invierte. Es necesario que estos sean escogidos selectivamente a través del comité compuesto por integrantes de vasta experiencia y conocimientos del sector inmobiliario. De esta forma se evalúa con especial cuidado a los potenciales socios en los proyectos, privilegiando atributos de seriedad y solidez financiera.

2) Riesgo de mercado

Es el riesgo de enfrentar pérdidas producto de movimientos adversos de los niveles de las variables de mercado. Estas variables o factores de mercado 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.

3) Riesgo de liquidez

Corresponde a las potenciales pérdidas que el Fondo pueda enfrentar en caso de una estrechez de liquidez en los mercados financieros. Esta estrechez puede ocurrir ya sea por una disminución de fondos disponibles que impactan negativamente la capacidad 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.



4) Gestión de riesgo de capital

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

5) Riesgo geográfico

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

f) Política de inversión y financiamiento

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.

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 empresas de auditoría externa inscritas en el registro de la Superintendencia de Valores y Seguros, 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 el título VII, ambos de la ley 18.815.	100%
3) Mutuos hipotecarios endosables del Art. 69 # 7 de la Ley General de Bancos y del Art. 21 bis de DFL # 251 de 1931, u otros otorgados por entidades autorizadas por ley, pudiendo estos otorgarse también con recursos del propio fondo.	30%
4) Títulos emitidos por la Tesorería General de la República, por el Banco Central de Chile o que cuenten con garantía estatal por el 100% de su valor hasta su total extinción.	30%
5) Depósitos a plazo y otros títulos representativos de captaciones de instituciones financieras o garantizados por estas.	30%
6) Letras de crédito emitidas por Bancos e Instituciones financieras.	30%
7) Cuotas de fondos mutuos nacionales y extranjeros	30%
8) Otros valores o instrumentos de oferta pública que autorice la Superintendencia de Valores y Seguros para la inversión de los fondos de inversión regulados por la Ley N° 20.712	30%

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

Política de diversificación de las inversiones del Fondo

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

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

POR TIPO DE EMISOR	LÍMITE MÁXIMO RESPECTO DEL ACTIVO DEL FONDO
1) Inversión directa en instrumentos o valores emitidos o garantizados por un mismo emisor, excluido el Banco Central de Chile, Tesorería General de la República y Estados o Bancos Centrales extranjeros.	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 de Valores y Seguros siempre que la sociedad emisora cuente con estados financieros anuales dictaminados por auditores externos inscritos en el registro de la Superintendencia de Valores y Seguros y que desarrollen de alguna forma negocios inmobiliarios.	Hasta un 100%.
5) Cuotas de Fondos de Inversión Privados, que participen o desarrollen de alguna forma negocios inmobiliarios	Hasta un 100%.

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

07. INFORMACIÓN SOBRE FILIALES, COLIGADAS E INVERSIONES EN OTRAS SOCIEDADES

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

RUT	SOCIEDAD	MONEDA FUNCIONAL	PAÍS ORIGEN	PORCENTAJE PARTICIPACIÓN	ACTIVOS CORRIENTES M\$	ACTIVOS NO CORRIENTES M\$	TOTAL ACTIVOS M\$	PASIVOS CORRIENTES M\$	PASIVOS NO CORRIENTES M\$	TOTAL PASIVOS M\$	TOTAL PATRIMONIO M\$	TOTAL INGRESOS M\$	TOTAL RESULTADOS M\$	OTROS RESULTADOS INTEGRALES	TOTAL RESULTADOS INTEGRALES M\$	VALOR DE COTIZACIÓN BURSÁTIL
76.326.725-3	Renta Inmobiliaria SURA SPA	Peso chileno	Chile	100%	399.188	9.185.512	9.584.700	252.082	8.887.552	9.139.634	445.066	855.545	255.717	-	255.717	-
76.412.091-4	Renta Pall SPA	Peso chileno	Chile	100%	1.265.613	29.812.895	31.078.508	746.936	27.841.594	28.588.530	2.489.978	2.422.097	600.124	-	600.124	-
76.412.094-9	Renta Daruno SPA	Peso chileno	Chile	100%	484.720	16.836.522	17.321.242	587.418	15.280.364	15.867.782	1.453.460	1.287.021	237.930	-	237.930	-

08. POLÍTICA DE DIVIDENDOS

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

Sin perjuicio de lo anterior, el Fondo tiene definida la siguiente política de distribución de dividendos expresada en el artículo 29° de su reglamento interno: El Fondo distribuirá anualmente como dividendo, el equivalente al 100% del "Monto Susceptible de Distribuir" calculado de conformidad con lo dispuesto en la Circular N° 1.756 de la Superintendencia de Valores y Seguros, de fecha 4 de Julio de 2005 y sus modificaciones, descontada la Comisión Variable indicada en el Artículo 23 precedente.

No obstante lo anterior, si el Fondo tuviere pérdidas acumuladas, los beneficios se destinarán

primeramente a absorberlas, de conformidad con la normativa aplicable. Por otra parte, en el caso que hubiere pérdidas en el ejercicio, éstas serán absorbidas con utilidades retenidas, de haberlas.

El reparto de beneficios deberá hacerse dentro de los 30 días siguientes de celebrada la Asamblea Ordinaria de Aportantes que apruebe los estados financieros anuales, sin perjuicio que la sociedad Administradora efectúe pagos provisorios con cargo a dichos resultados.

Los beneficios devengados que la sociedad Administradora no hubiere pagado o puesto a disposición de los Aportantes, dentro del plazo antes indicado, se reajustarán de acuerdo 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.

09. REMUNERACIÓN AL DIRECTORIO Y EJECUTIVOS

Durante el ejercicio 2016, la remuneración correspondiente a la Sociedad Administradora fue de M\$ 310.003 (M\$ 298.207 al 31 de diciembre del 2015).



10. GASTOS DEL FONDO

Los principales gastos del Fondo correspondieron a:

	M\$
Remuneración comité de vigilancia	1.448
Auditoría y otros gastos Operacionales	9.214
Total	10.662



11. INFORMACIÓN SOBRE HECHOS RELEVANTES O ESENCIALES

AÑO 2016:

- El día 02/11/2016 se emite hecho esencial informando sobre reparto de dividendos provisorios.
- El día 22/07/2016 se emite hecho esencial informando sobre reparto de dividendos provisorios.
- El día 08/04/2016 se emite hecho esencial informando sobre citación a Asamblea Ordinaria de Aportantes
- El día 18/03/16 se emite hecho esencial informando sobre el reparto de dividendos provisorios.

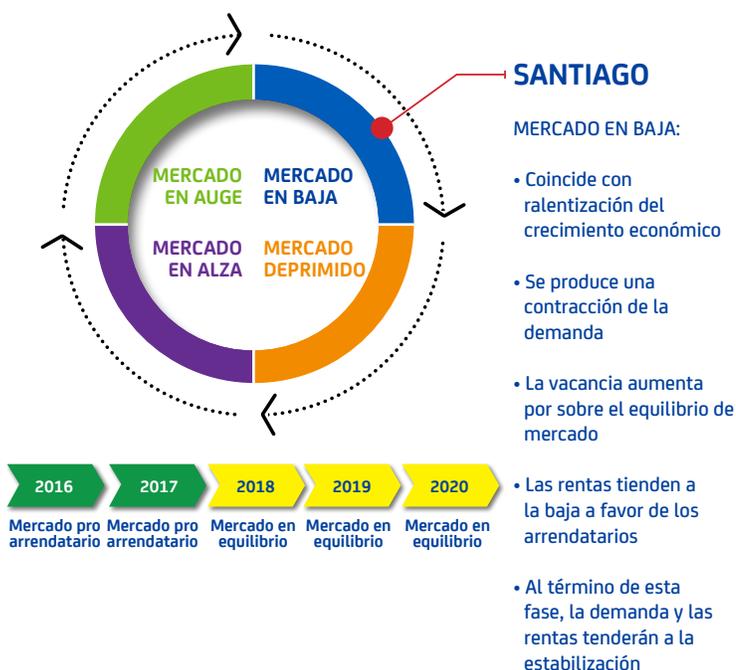
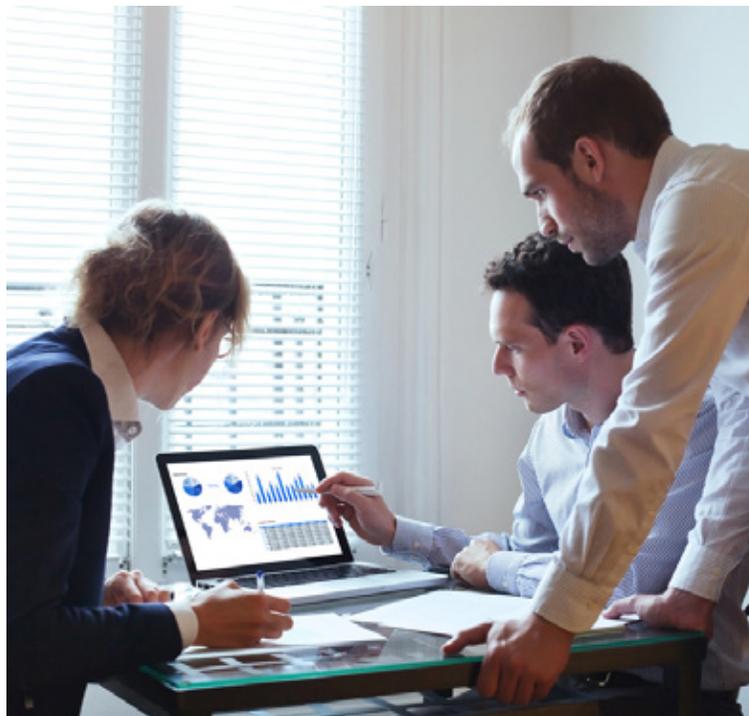
12. OTROS ANTECEDENTES ECONÓMICOS Y FINANCIEROS

MERCADO OFICINAS DE SANTIAGO:

Según la consultora JLL, el Mercado de Oficinas de Santiago se extiende en cinco submercados: Santiago Centro, Providencia, Las Condes, Vitacura y Huechuraba. JLL, destaca que la demanda por bienes inmuebles de estándar corporativo por parte de empresas multinacionales, ha traído sofisticación al mercado en términos de prácticas comerciales, estándares de tecnología y sustentabilidad. A lo anterior se suman otros factores determinantes para la consolidación del mercado de oficinas en Santiago, los que corresponden a la infraestructura vial, la dotación de equipamiento (hoteles, restaurantes, clínicas, etc.) y la conectividad.

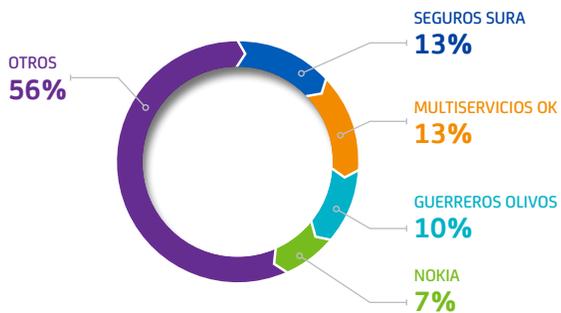
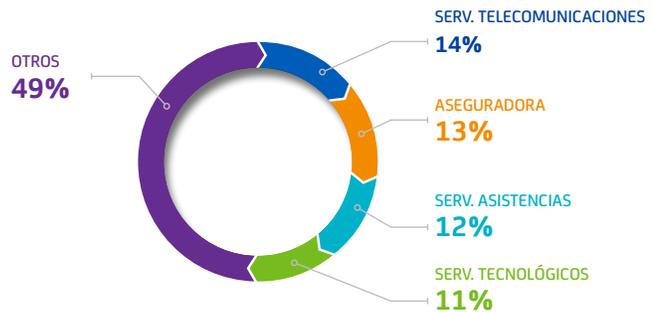
Según la misma fuente, el mercado actualmente se encuentra a la baja, favoreciendo las condiciones en los arrendatarios, lo que se traduce en vacancias altas, presiones sobre los precios de arriendos y mejoras en las condiciones de entrega por parte de los arrendadores a los arrendatarios. Sin embargo, JLL afirma que hacia mediados del 2018 el mercado vuelve a estar en equilibrio, donde se equiparan las fuerzas de negociación entre arrendador y arrendatario.

En relación al inventario de superficie, actualmente existen 3,2 millones de metros cuadrados entre edificios A y AB, cuya distribución es aproximadamente 50/50 por cada calificación. Las Condes es el submercado que se lleva la mayor parte de edificios clase A, con un 82% de la superficie de esta clase de edificios. Por el lado de las rentas, en clase A las rentas pedidas bajaron durante el año en un 1%, siendo esta de 0,57 UF/m², mientras que las de clase AB experimentaron una reducción de 2,2% situándose en 0,45 UF/m². Finalmente, en el año 2016, se incorporaron alrededor de 140 mil metros cuadrados de ambas categorías de edificios, correspondiendo a una baja de 30% versus la media de los 5 últimos años. En relación a la vacancia promedio comparable con los activos del Fondo, señalamos que en base a la misma fuente de JLL tuvimos durante el 2016 el equivalente a un 50% de la vacancia de mercado, siendo esta última de 12,4%.



ANTECEDENTES DEL FONDO:

El Fondo presenta, al 31 de diciembre 2016, una composición de ingresos que está distribuida en función del rubro económico, arrendatarios y activos generadores de renta, tal como se muestra a continuación:



La concentración de ingresos se relaciona con el riesgo crediticio del Fondo de Inversión, el cual tal como se aprecia es de buen nivel. La generación de flujos, unida a la capacidad de endeudamiento, de hasta un 200% del patrimonio, le entrega una buena liquidez al Fondo en caso de ser necesario.



ANTECEDENTES EDIFICIOS:

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

EDIFICIO MILLENIUM



El Edificio Millennium concluyó su construcción el año 1999 y se encuentra ubicado en Av. Vitacura 2939, Las Condes, Santiago.

El fondo, por medio de su filial Renta SURA SPA, cuenta con 12 unidades de oficinas que están emplazadas en los pisos 2º, 12º, 19º y 24º con un total de 3.985,61 m² de superficie, incluida la superficie común asignada de cada oficina.

El sector es de carácter mixto, con edificios en altura para viviendas, oficinas y comercio en nivel de calle. Posee un acceso expedito vía locomoción colectiva y es relativamente cercano a la estación de El Golf de Metro y Tobalaba, ambas de la Línea 1 del Metro. El edificio es próximo a comercio, restaurantes, sucursales bancarias y servicios. Por medio de la macro urbanización de Costanera Norte que integró el enlace Lo Saldes, el edificio se vio a nuestro juicio fuertemente beneficiado dada la mejora en la conectividad.



EDIFICIO PALLADIO



El Edificio Palladio tuvo su recepción municipal el año 2000 y se encuentra ubicado en Av. Providencia, intersección con calle La Concepción, Providencia. La propiedad indirecta del Fondo de Inversión asciende a 13.552 m² de oficinas, distribuida en 9 pisos, que equivale a un 44,5% de la copropiedad del edificio.

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

áreas comunes, caja de escala y hall de ascensores. El sector en que se encuentra inmerso es de carácter mixto, correspondiente a un activo subcentro metropolitano, con actividades de comercio, oficinas y viviendas en edificios en altura. El sector presenta gran flujo peatonal y vehicular, debido a la concentración de centros comerciales, restaurantes, hoteles, sucursales bancarias, colegios, iglesias, servicios y comercio en general. En cuanto a la movilización, dispone de gran flujo estructurante vía buses del Transantiago y está próximo a estación de Metro Pedro de Valdivia (línea 1).

EDIFICIO EL BOSQUE 90



Edificio El Bosque 90, inicialmente fue el edificio corporativo de una importante empresa de centros de servicios combustibles. Actualmente el edificio dispone de una atomizada distribución de arrendatarios. El edificio se encuentra ubicado en Av. El Bosque 90, Las Condes. Cuenta con 6.185 m² de oficinas, distribuida en 13 pisos.

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

conformados para oficinas de gerencia, salas de reuniones, archivos y baños.

El sector donde se emplaza, es de carácter mixto, con viviendas y oficinas en edificios en altura, comercio y servicios en primeros pisos. Buena cercanía a Av. Apoquindo, eje estructurante del Transantiago, y además se encuentra cercano a la estación Tobalaba (líneas 1 y 4) y El Golf (línea 1). Cercano a municipalidad, hoteles, iglesias, supermercado, áreas verdes, comercio y servicios en general.

CLASIFICACIÓN DE RIESGO (FELLER RATE):

El Fondo de Inversión es un fondo de inversión no rescatable, orientado a la inversión, a través de sociedades, en activos relacionados al negocio inmobiliario destinados a la renta. Feller Rate entregó una clasificación "1ª Clase Nivel 3 (N)" lo que se sustenta en una cartera madura, que cumple con su objetivo de inversión, con una alta generación de flujos y un nulo endeudamiento financiero. Asimismo, incorpora la gestión de una administradora con completas estructuras y políticas para el manejo de fondos, inserta en un relevante grupo financiero a nivel regional.





13. ESTADOS FINANCIEROS

FONDO DE INVERSIÓN
SURA RENTA INMOBILIARIA



Estados Financieros

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA

Santiago, Chile

31 de diciembre de 2016 y 2015

Informe del Auditor Independiente

Señores

Aportantes

Fondo de Inversión Sura Renta Inmobiliaria:

Hemos efectuado una auditoría a los estados de financieros adjuntos de Fondo de Inversión Sura Renta Inmobiliaria, que comprenden los estados de situación financiera al 31 de diciembre de 2016 y 2015 y los correspondientes estados de resultados integrales, de cambio en el patrimonio neto y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas y las correspondientes notas a los estados financieros.

Responsabilidad de la Administración por los estados financieros

La administración de Administradora General de Fondos Sura S.A. es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo a instrucciones y normas de preparación y presentación de información financiera emitidas por la Superintendencia de Valores y Seguros, descritas en nota 2. Esta responsabilidad incluye el diseño, implementación y mantención de un control interno pertinente para la preparación y presentación razonable de estados financieros que estén exentos de representaciones incorrectas significativas, ya sea debido a fraude o error.

Responsabilidad del auditor

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

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

significativas efectuadas por la Administración del Fondo, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros.

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

Opinión

En nuestra opinión, los mencionados estados financieros presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera de Fondo de Inversión Sura Renta Inmobiliaria al 31 de diciembre de 2016 y 2015 y los resultados de sus operaciones y los flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, de acuerdo con instrucciones y normas de preparación y presentación de información financiera emitidas por la Superintendencia de Valores y Seguros, descritas en nota 2.

Énfasis en un asunto

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

Otros asuntos. Estados Complementarios

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

Juan Francisco Martínez A.

EY Audit SpA

Santiago, 27 de febrero de 2017

Estados Financieros

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA

31 de diciembre de 2016

Índice

Estados Financieros

Estados de Situación Financiera	1
Estados de Resultados Integrales	3
Estados de Cambios en el Patrimonio Neto	5
Estados de Flujo de Efectivo.....	6
Notas a los Estados Financieros.....	7
Estados Complementarios.....	47

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

Estados Financieros

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA

31 de diciembre de 2016 y 2015

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA

Estado de Situación Financiera

Al 31 de diciembre de

(Expresado en miles de pesos)

ACTIVOS	Nota	31/12/2016 M\$	31/12/2015 M\$
<u>Activo Corriente</u>			
Efectivo y equivalentes al efectivo	21	90.819	563.057
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	500.150	16.117
Cuentas y documentos por cobrar por operaciones	12	-	198
Otros documentos y cuentas por cobrar		-	-
Otros activos		-	-
Total activo corriente		590.969	579.372
<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	22.489.661	21.876.043
Cuentas y documentos por cobrar por operaciones		-	-
Otros documentos y cuentas por cobrar		-	-
Inversiones valorizadas por el método de la participación	10	4.388.505	4.002.733
Propiedades de inversión		-	-
Otros activos		-	-
Total activo no corriente		26.878.166	25.878.776
TOTAL ACTIVOS		27.469.135	26.458.148

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 diciembre de

(Expresado en miles de pesos)

PASIVOS	Nota	31/12/2016 M\$	31/12/2015 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		-	-
Remuneraciones sociedad administradora	12	156.186	25.416
Otros documentos y cuentas por pagar	12	5.756	8.023
Ingresos anticipados		-	-
Otros pasivos		-	-
Total pasivo corriente		161.942	33.439
<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		1.699.098	896.715
Utilidad del ejercicio		2.593.483	2.641.382
Dividendos provisorios	23	(1.177.000)	(1.305.000)
Total patrimonio neto		27.307.193	26.424.709
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO		27.469.135	26.458.148

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 diciembre de 2016 y 2015

(Expresado en miles de pesos)

	Nota	01/01/2016 al 31/12/2016 M\$	01/01/2015 al 31/12/2015 M\$
<u>Ingresos/pérdidas de la operación</u>			
Intereses y reajustes	19	1.192.840	1.135.008
Ingresos por dividendos		-	-
Diferencias de cambio netas sobre efectivo y efectivo equivalente		-	-
Diferencias de cambio netas sobre activos financieros a costo amortizado		613.617	863.965
Cambios netos en valor razonable de activos financieros y pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultados		13.920	19.450
Resultado en venta de instrumentos financieros		-	-
Resultados por venta de inmuebles		-	-
Ingresos por arriendo de bienes raíces		-	-
Variaciones en valor razonable de propiedades de inversión		-	-
Resultado en inversiones valorizadas por el método de la participación	10	1.093.771	932.485
Otros		-	-
Total ingresos/pérdidas netos de la operación		2.914.148	2.950.908
<u>Gastos</u>			
Depreciaciones		-	-
Remuneración del comité de vigilancia	32	(1.448)	(6.349)
Comisión de administración	30	(310.003)	(298.207)
Honorarios por custodia y administración		-	-
Costos de transacción		-	-
Otros gastos de operación	32	(9.214)	(4.970)
Total gastos de operación		(320.665)	(309.526)
Utilidad (pérdida) de la operación		2.593.483	2.641.382
Costos financieros		-	-
Utilidad antes de impuesto		2.593.483	2.641.382
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO		2.593.483	2.641.382

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 diciembre de 2016 y 2015

(Expresado en miles de pesos)

Estados de Resultados Integrales	Nota	01/01/2016 al 31/12/2016 M\$	01/01/2015 al 31/12/2015 M\$
Resultado del ejercicio		2.593.483	2.641.382
Componentes de otros resultados integral, antes de impuesto			
Ganancia (pérdida) por diferencias de cambio de conversión			
Diferencias de cambio por Conversión			
Ganancia (pérdida) por coberturas de flujos de efectivo, antes de impuesto			
Cobertura del flujo de efectivo			
Impuestos a las ganancias relacionados con componentes de otro resultado integral			
Otro resultado integral			
Resultado Integral Total (*)		2.593.483	2.641.382

Los resultados Integrales son atribuibles a:

Los propietarios de la controladora		2.593.483	2.641.382
Las participaciones no controladas			
Resultado Integral Total		2.593.483	2.641.382

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 01 de enero y el 31 de diciembre de 2016 y
 2015
 (Expresado en miles de pesos)

31/12/2016	Aportes	Otras reservas					Dividendos Provisorios	Resultados acumulados	Resultados Ejercicio	Total MS
		Cobertura de flujo de caja	Conversión	Inversiones valorizadas por el método de la participación	Otras	Total				
Saldo inicio	24.191.612	-	-	-	-	24.191.612	(1.305.000)	896.715	2.641.382	26.424.709
Cambios contables	-	-	-	-	-	-	-	2.641.382	(2.641.382)	-
Subtotal	24.191.612	-	-	-	-	24.191.612	(1.305.000)	3.538.097	-	26.424.709
Aportes	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Repartos de patrimonio	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Repartos de dividendos	-	-	-	-	-	-	(1.177.000)	(534.000)	-	802.383
<u>Resultados integrales del período:</u>										
- Resultado del período	-	-	-	-	-	-	-	-	2.593.483	2.593.483
- Otros resultados integrales	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros movimientos	-	-	-	-	-	-	1.305.000	(1.305.000)	-	-
TOTAL	24.191.612	-	-	-	-	24.191.612	(1.177.000)	1.699.098	2.593.483	27.307.193

31/12/2015	Aportes	Otras reservas					Dividendos Provisorios	Resultados acumulados	Resultados Ejercicio	Total MS
		Cobertura de flujo de caja	Conversión	Inversiones valorizadas por el método de la participación	Otras	Total				
Saldo inicio	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	-	-	-	-	-	-	(1.305.000)	-	-	(1.305.000)
<u>Resultados integrales del período:</u>										
- Resultado del período	-	-	-	-	-	-	-	-	2.641.382	2.641.382
- Otros resultados integrales	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros movimientos	-	-	-	-	-	-	359.055	(359.055)	-	-
TOTAL	24.191.612	-	-	-	-	24.191.612	(1.305.000)	896.715	2.641.382	26.424.709

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 diciembre de 2016 y 2015
(Expresado en miles de pesos)

	Nota	01//01/2016 al 31/12/2016 M\$	01/01/2015 al 31/12/2015 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		13.920	19.450
Dividendos recibidos			
Cobranza de cuentas y documentos por cobrar			
Pagos de cuentas y documentos por pagar		(191.964)	(303.213)
Otros gastos de operación pagados		-	
Otros ingresos de operación percibidos		-	
Flujo neto originado por actividades de la operación		(178.044)	(283.763)
<u>Flujos de Efectivo Originado por Actividades de Inversión</u>			
Cobro de arrendamientos de bienes raíces		-	
Venta de inmuebles		-	
Compra de activos financieros			(4.202.532)
Venta de activos financieros		-	-
Intereses, diferencias de cambio y reajustes recibidos		708.806	1.142.167
Dividendos recibidos	10	1.070.000	923.219
inversión en sociedades			-
Cobranza de cuentas y documentos por cobrar		-	-
Pagos de cuentas y documentos por pagar			
Otros egresos de inversión pagados	10	(362.000)	(740.000)
Otros ingresos de inversión percibidos		-	
Flujo neto originado por actividades de inversión		1.416.806	2.877.146
<u>Flujos de Efectivo Originado por Actividades de Financiamiento</u>			
Obtención de préstamos		-	
Pago de préstamos		-	
Otros pasivos financieros obtenidos		-	
Pagos de otros pasivos financieros		-	
Aportes			
Repartos de patrimonio		-	
Repartos de dividendos	23	(1.711.000)	(1.538.000)
Otros		-	
Flujo neto originado por actividades de financiamiento		(1.711.000)	(1.538.000)
Aumento (disminución) neto de efectivo y efectivo equivalente		(472.238)	(4.698.909)
Saldo Inicial de Efectivo y Efectivo Equivalente		563.057	5.261.966
Diferencias de Cambio Netas sobre Efectivo y Efectivo Equivalente		-	-
SALDO FINAL DE EFECTIVO Y EFECTIVO EQUIVALENTE	21	90.819	563.057

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 diciembre de 2016 y 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.

A diciembre del 2016 han surgido cambios al reglamento interno. La modificación consiste en el reemplazo del numeral 1 del artículo 69, por lo siguiente:

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

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

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2016 y 2015

NOTA 1 – INFORMACION GENERAL (CONTINUACIÓN)

Los cambios en el reglamento interno durante el período finalizado al 31/12/2015 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 produjeran.
- 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 contemplará 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 válido otorgado por el partícipe al momento de firmar su ficha de cliente, y en caso de no tener registrado un correo válido, 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 diciembre de 2016 y 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 y se cotizan en bolsa, bajo el nemotécnico CFIRESURA1.

Los presentes estados financieros fueron autorizados para su emisión, por la administración de la Administradora, el día 08 de febrero de 2017.

NOTA 2 – RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS

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

2.1 Bases de preparación

Los estados financieros del Fondo de Inversión SURA Renta Inmobiliaria han sido preparados de acuerdo con las normas impartidas en la Circular N° 1.998 y normas complementarias de la 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 15	Ingresos procedentes de Contratos con Clientes	1 de Enero de 2018
IFRS 16	Arrendamientos	1 de Enero de 2019
IFRS 22	contraprestaciones anticipadas	1 de enero de 2018

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2016 y 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 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 2018. Se permite su aplicación anticipada.

IFRS 16 “Arrendamientos”

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

IFRIC Interpretación 22 Transacciones en Moneda Extranjera y Contraprestaciones Anticipadas

La Interpretación aborda la forma de determinar la fecha de la transacción a efectos de establecer la tasa de cambio a usar en el reconocimiento inicial del activo, gasto o ingreso relacionado (o la parte de estos que corresponda), en la baja en cuentas de un activo no monetario o pasivo no monetario que surge del pago o cobro de la contraprestación anticipada en moneda extranjera, a estos efectos la fecha de la transacción, corresponde al momento en que una entidad reconoce inicialmente el activo no monetario o pasivo no monetario que surge del pago o cobro de la contraprestación anticipada Si existen múltiples pagos o cobros anticipados, la entidad determinará una fecha de la transacción para cada pago o cobro de la contraprestación anticipada.

Se aplicará esta Interpretación para los periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2018. Se permite su aplicación anticipada. Si una entidad aplica esta Interpretación a periodos anteriores, revelará este hecho.

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2016 y 2015

NOTA 2 – RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS (CONTINUACIÓN)

2.2 Nuevos pronunciamientos contables (continuación)

IFRIC Interpretación 22 Transacciones en Moneda Extranjera y Contraprestaciones Anticipadas

El Fondo evaluó los impactos generados que podrían generar las mencionadas normas y modificaciones, concluyendo que no afectará significativamente los estados financieros.

	Mejoras y Modificaciones	Fecha de aplicación obligatoria
IFRS 12	Revelaciones de intereses en otras entidades	1 de enero de 2017
IAS 7	Estado de flujos de efectivo	1 de enero de 2017
IAS 12	Impuesto a las ganancias	1 de enero de 2017
IFRS 2	Pagos basados en acciones	1 de enero de 2018
IFRS 4	Contratos de seguros	1 de enero de 2018
IAS 28	Inversiones en Asociadas y Negocios Conjuntos	1 de enero de 2018
IAS 40	Propiedades de inversión	1 de enero de 2018
IFRS 10	Estados Financieros Consolidados	Por determinar

IAS 7 “Estado de flujos de efectivo”

Las modificaciones a IAS 7 “Estado de Flujos de efectivo”, emitidas en enero de 2016 como parte del proyecto de Iniciativa de Revelaciones, requieren que una entidad revele información que permita a los usuarios de los Estados Financieros evaluar los cambios en las obligaciones derivadas de las actividades de financiación, incluyendo tanto los cambios derivados de los flujos de efectivo y los cambios que no son en efectivo. Las modificaciones serán de aplicación obligatoria para los periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2017. Se permite su aplicación anticipada.

IAS 12 “Impuesto a las ganancias”

Estas modificaciones, emitidas por el IASB en enero de 2016, aclaran como registrar los activos por impuestos diferidos correspondientes a los instrumentos de deuda medidos al valor razonable. Las modificaciones serán de aplicación obligatoria para los periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2017. Se permite su aplicación anticipada. Se aplicará esta Interpretación para los periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2018. Se permite su aplicación anticipada. Si una entidad aplica esta Interpretación a periodos anteriores, revelará este hecho.

IFRS 2 “Pagos basados en acciones”

En junio de 2016, el IASB emitió las modificaciones realizadas a la NIIF 2 pagos basados en acciones, las enmiendas realizadas abordan las siguientes áreas:

- Condiciones de cumplimiento cuando los pagos basados en acciones se liquidan en efectivo.
- Clasificación de transacciones de pagos basados en acciones, netas de retención de impuesto sobre la renta
- Contabilización de las modificaciones realizadas a los términos de los contratos que modifiquen la clasificación de pagos liquidados en efectivo o liquidados en acciones de patrimonio

En la entrada en vigencia de la modificación no es obligatoria la restructuración de los estados financieros de periodos anteriores, pero su adopción retrospectiva es permitida. Se permite su adopción anticipada.

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2016 y 2015

NOTA 2 – RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS (CONTINUACIÓN)

2.2 Nuevos pronunciamientos contables (continuación)

IFRS 4 “Contratos de seguros”

Las modificaciones abordan las preocupaciones derivadas de la aplicación de los nuevos pronunciamientos incluidos en la IFRS 9, antes de implementar los nuevos contratos de seguros. Las enmiendas introducen las siguientes dos opciones para aquellas entidades que emitan contratos de seguros:

La exención temporal y opcional de la aplicación de la NIIF 9, la cual estará disponible para las entidades cuyas actividades están predominantemente conectadas con los seguro. La excepción permitirá a las entidades que continúen aplicando la NIC 39 Instrumentos Financieros, Reconocimiento y valoración, hasta el 1 de enero de 2021.

El enfoque de superposición, el cual, es una opción disponible para las entidades que adoptan IFRS 9 y emiten contratos de seguros, para ajustar las ganancias o pérdidas para determinados activos financieros; el ajuste elimina la volatilidad en valoración de los instrumentos financieros que pueda surgir de la aplicación de la IFRS 9., permitiendo reclasificar estos efectos del resultado del ejercicio al otro resultado integral.

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 toda la ganancia o pérdida generada. 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. La fecha de aplicación obligatoria de estas modificaciones está por determinar debido a que el IASB planea una investigación profunda que pueda resultar en una simplificación de contabilidad de asociadas y negocios conjuntos. Se permite la adopción inmediata.

IFRS 12 Revelación de intereses en otras entidades

Las modificaciones aclaran los requerimientos de revelación de la IFRS 12, aplicables a la participación de una entidad en una subsidiaria, un negocio conjunto o una asociada que está clasificada como mantenido para la venta. Las modificaciones serán efectivas a partir del 1 de enero de 2017 y su aplicación será retrospectivamente.

IAS 40 “Propiedades de inversión”

Las modificaciones aclaran cuando una entidad debe reclasificar bienes, incluyendo bienes en construcción o desarrollo en bienes de inversión, indicando que la reclasificación debe efectuarse cuando la propiedad cumple, o deja de cumplir, la definición de propiedad de inversión y hay evidencia del cambio en el uso del bien. Un cambio en las intenciones de la administración para el uso de una propiedad no proporciona evidencia de un cambio en el uso. Las modificaciones deben aplicarse de forma prospectiva y su vigencia es a partir del 1 de enero de 2018, permitiéndose su aplicación anticipada.

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2016 y 2015

NOTA 2 – RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS (CONTINUACIÓN)

2.3 Período cubierto

Los presentes estados financieros cubren el período comprendido entre el 01 de enero de 2016 y el 31 de diciembre de 2016 y entre el 01 de enero de 2015 y el 31 de diciembre de 2015. El estado de resultado integral, Estado de cambio de patrimonio neto y Estado de flujo efectivo, cubren el periodo de 01 de enero al 31 de diciembre del 2016 y 2015.

2.4 Conversión de moneda extranjera

a) Moneda funcional y de presentación

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

El rendimiento del Fondo es medido e informado a los inversionistas en pesos chilenos. La administración considera el peso chileno como la moneda que representa más fielmente los efectos económicos de las

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

b) Transacciones y saldos

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

	Valor UF
31/12/2016:	26.347,98
31/12/2015:	25.629,09

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

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

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

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

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2016 y 2015

NOTA 2 – RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS (CONTINUACION)

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.

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.

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2016 y 2015

NOTA 2 – RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS (CONTINUACION)

2.5 Activos y pasivos financieros (continuación)

2.5.2 Activos financieros a valor razonable con efecto en resultados (continuación)

2.5.5 Reconocimiento, baja y medición (continuación)

Con posterioridad al reconocimiento inicial, todos los activos financieros y pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultado son medidos al valor razonable. Las ganancias y pérdidas que surgen de cambios en el valor razonable de la categoría “Activos financieros o pasivos financieros a valor razonable.

Con efecto en resultados” son presentadas en el estado de resultados integrales dentro del rubro “Cambios netos en valor razonable de activos financieros y pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultados” en el período en el cual surgen.

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

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

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

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

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

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

2.5.6 Estimación del valor razonable

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

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

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2016 y 2015

NOTA 2 – RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS (CONTINUACION)

2.5 Activos y pasivos financieros (continuación)

2.5.2 Activos financieros a valor razonable con efecto en resultados (continuación)

2.5.6 Estimación del valor razonable (continuación)

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

Al 31 de diciembre de 2016 y durante el ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2015 el Fondo no posee instrumentos financieros derivados.

2.6 Inversiones valorizadas por el método de la participación

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

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

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

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2016 y 2015

NOTA 2 – RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS (CONTINUACION)

2.7 Propiedades de inversión

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

2.11 Efectivo y efectivo equivalente

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

2.12 Aportes (Capital pagado)

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

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2016 y 2015

NOTA 2 – RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS (CONTINUACION)

2.12 Aportes (Capital pagado) (continuación)

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

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

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

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2016 y 2015

NOTA 2 – RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS (CONTINUACION)

2.12 Aportes (Capital pagado) (Continuación)

- (7) El pago a los Aportantes del valor de las Cuotas a las cuales tengan derecho en la disminución de capital, según lo indicado en los números anteriores, deberá efectuarse en dinero efectivo o mediante cheque nominativo, previa entrega del respectivo Aportante del título en que consten las Cuotas respecto de las cuales se ejerza el derecho a la devolución de capital, a contar de la fecha que fije la Asamblea Extraordinaria de Aportantes en la que se adopte el acuerdo de disminución de capital, el cual no podrá ser superior a 180 días contados desde la celebración de dicha Asamblea.
- (8) El valor de la Cuota para los efectos de lo señalado en este artículo, se determinará tomando el valor Cuota del día inmediatamente anterior a la fecha fijada para el pago por la Asamblea Extraordinaria de Aportantes, determinado dicho valor como el que resulte de dividir el patrimonio del Fondo, por el número de Cuotas pagadas a esa fecha.

Sin perjuicio de la disminución de capital mencionada en el artículo 65 anterior, la Asamblea Extraordinaria de Aportantes podrá acordar disminuciones de capital para restituir a los Aportantes que opten por concurrir a la devolución de capital, durante la vigencia del Fondo, la proporción que les corresponda en la citada disminución de capital, en la forma, condiciones y plazos que la misma Asamblea determine.

Asimismo, la Asamblea Extraordinaria de Aportantes podrá acordar disminuciones de capital para absorber las pérdidas generadas en la operación del Fondo, previo acuerdo de la mayoría absoluta de las Cuotas pagadas.

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

Generado este derecho a retiro, se deberá acordar una disminución de capital para los efectos de restituirles a los Aportantes disidentes que ejercieren su derecho a retiro el valor de sus Cuotas. Esta disminución de capital se acordará en la misma Asamblea en la cual se haya adoptado el acuerdo que generó el derecho a retiro, y considerará un número determinable de Cuotas con un máximo equivalente al número de Cuotas que representen los Aportantes disidentes. El número de Cuotas definitivo en el que se entenderá disminuido el capital del Fondo, se determinará por el Directorio de la Administradora dentro del plazo de 30 días contados desde el vencimiento del plazo para ejercer el derecho a retiro y según el número de Cuotas que representen los Aportantes que efectivamente hubieran ejercido este derecho, situación que se informará a los Aportantes y a la 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 diciembre de 2016 y 2015

NOTA 2 – RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS (CONTINUACION)

2.13 Reconocimiento de ingresos

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

2.14 Dividendos por pagar

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

Sin perjuicio de lo anterior, el Fondo tiene definida la siguiente política de distribución de dividendos expresada en el artículo 29° de su reglamento interno: El Fondo distribuirá anualmente como dividendo, el equivalente al 100% del “Monto Susceptible de Distribuir” calculado de conformidad con lo dispuesto en la Circular N° 1.756 de la Superintendencia de Valores y Seguros, de fecha 4 de Julio de 2005 y sus modificaciones, descontada la Comisión Variable indicada en el Artículo 23 precedente.

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

El reparto de beneficios deberá hacerse dentro de los 30 días siguientes de celebrada la Asamblea Ordinaria de Aportantes que apruebe los estados financieros anuales, sin perjuicio que la sociedad Administradora efectúe pagos provisorios con cargo a dichos resultados.

Los beneficios devengados que la sociedad Administradora no hubiere pagado o puesto a disposición de los Aportantes, dentro del plazo antes indicado, se reajustarán de acuerdo 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. Tampoco mantiene inversiones en el exterior, por lo cual no incurre en impuestos de retención aplicados por ciertos países sobre ingresos por inversión y ganancias de capital.

2.16 Segmentos

El Fondo está orientado a la inversión en activos inmobiliarios mediante su participación en Sociedades filiales. 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 31/12/2016 y durante el ejercicio terminado al 31/12/2015.

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2016 y 2015

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 05 de septiembre de 2016, el que se encuentra disponible en las oficinas de la Administradora, ubicadas en Av. Apoquindo 4820 oficina 1501 comuna de Las Condes, Santiago y en el sitio Web www.sura.cl sección Inversiones, Fondo Inmobiliario, Documentos.

Política de inversiones

El Fondo centrará la inversión de sus recursos en los siguientes activos y observará los siguientes límites máximos por tipo de instrumentos, respecto del activo total del Fondo. Esto, sin perjuicio de las limitaciones contenidas en la Ley y en el Reglamento de la Ley.

Por tipo de Instrumentos financieros	Límite máximo respecto del activo del Fondo
9) 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%
10) Cuotas de fondos de inversión públicos o privados constituidos en conformidad con la ley 20.712	100%
11) 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%
12) 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%
13) Depósitos a plazo y otros títulos representativos de captaciones de instituciones financieras o garantizados por estas.	30%
14) Letras de crédito emitidas por Bancos e Instituciones financieras.	30%
15) Cuotas de fondos mutuos nacionales y extranjeros	30%
16) 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%

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.

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2016 y 2015

NOTA 4 – POLITICA DE INVERSION DEL FONDO (CONTINUACION)

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
6) 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%.
7) Inversión en instrumentos o valores emitidos o garantizados por el Banco Central de Chile o la Tesorería General de la República.	Hasta un 30%.
8) 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%.
9) 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%.
10) Cuotas de Fondos de Inversión Privados, que participen o desarrollen de alguna forma negocios inmobiliarios.	Hasta un 100%.
11) Límite máximo de inversión de instrumentos emitidos o garantizados por personas relacionadas a la Administradora que cumplan con lo establecido en el artículo 62 de la letra a) y letra b) de la ley 20.712 de 2014.	Hasta un 25%.

Sin perjuicio de lo anterior, tanto el límite general como los límites específicos precedentes, no se 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 diciembre de 2016 y 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.

5.1.3 Valorización y precios de los instrumentos

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

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2016 y 2015

NOTA 5 – ADMINISTRACION DE RIESGOS (CONTINUACION)

5.1 Gestión de Riesgo Financiero (Continuación)

5.1.4 Política de custodia de valores

Las inversiones de recursos de terceros se mantienen en Custodia en el Depósito Central de Valores (DCV) o en Custodia Interna o en Bancos, de acuerdo 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.

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.

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2016 y 2015

NOTA 5 – ADMINISTRACION DE RIESGOS (CONTINUACION)

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

5.2.3 Riesgos mantenidos en este tipo de Fondo (Continuación)

c) Riesgo de Liquidez

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

Las inversiones del Fondo se caracterizan por tener una baja liquidez, sin embargo, de acuerdo al reglamento del Fondo, éste deberá mantener a lo menos un 1% de los activos invertidos en activos de alta liquidez o bien, contará con una o más líneas de crédito por un monto disponible equivalente a dicho porcentaje.

d) Gestión de Riesgo de Capital

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

5.3 Estimación del valor razonable

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

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

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

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

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

De acuerdo 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.

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2016 y 2015

NOTA 5 – ADMINISTRACION DE RIESGOS (CONTINUACION)

5.3 Estimación del valor razonable (continuación)

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

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

5.4 Valor razonable de activos y pasivos financieros a costo amortizado

	31/12/2016		31/12/2015	
	Valor libro	Valor razonable	Valor libro	Valor razonable
Activo				
Efectivo y efectivo equivalente	-	-	-	-
Activos financieros a costo amortizado	22.989.811	22.989.811	21.892.160	21.892.160
Cuentas y documentos por cobrar por operaciones	-	-	-	-
Otros documentos y cuentas por cobrar	-	-	-	-
Otros activos	-	-	-	-
Pasivo				
Préstamos	-	-	-	-
Cuentas y documentos por pagar por operaciones	-	-	-	-
Otros documentos y cuentas por pagar	-	-	-	-
Otros pasivos	-	-	-	-

NOTA 6 – JUICIOS Y ESTIMACIONES CONTABLES CRITICAS

6.1 Estimaciones contables críticas

- 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.

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2016 y 2015

NOTA 6 – JUICIOS Y ESTIMACIONES CONTABLES CRITICAS (CONTINUACIÓN)

6.2 Juicios importantes al aplicar las políticas contables

Moneda funcional

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

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

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

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, el Fondo no posee activos financieros a valor razonable con efecto en resultados.

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

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, el Fondo no posee activos financieros a valor razonable con efecto en resultados.

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2016

NOTA 9 – ACTIVOS FINANCIEROS A COSTO AMORTIZADO

a) Composición de la cartera

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, se presentan en esta categoría los siguientes instrumentos financieros:

Instrumento	Período actual				Período anterior			
	Nacional M\$	Extranjero M\$	Total M\$	% del total de activos	Nacional M\$	Extranjero M\$	Total M\$	% del total de activos
<u>Títulos de deuda</u>								
Depósito a plazo y otros títulos de bancos e inst. 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	22.989.811	-	22.989.811	83,69%	21.892.160	-	21.892.160	82,74%
Otros valores o instrumentos autorizados	-	-	-	-	-	-	-	-
Subtotal	22.989.811	-	22.989.811	83,69%	21.892.160	-	21.892.160	82,74%
<u>Otras inversiones</u>								
Otras inversiones	-	-	-	-	-	-	-	-
Subtotal	-	-	-	-	-	-	-	-
Total	22.989.811	-	22.989.811	83,69%	21.892.160	-	21.892.160	82,74%

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

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2016

NOTA 9 – ACTIVOS FINANCIEROS A COSTO AMORTIZADO (CONTINUACION)

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

	31/12/2016 M\$	31/12/2015 M\$
Saldo de inicio	21.892.160	16.832.821
Intereses y reajustes	484.034	856.807
Diferencias de cambio	613.617	-
Compras		4.202.532
Ventas	-	-
Provisión por deterioro	-	-
Otros movimientos	-	-
SALDO FINAL (*)	22.989.811	21.892.160

(*) El saldo final está compuesto por:

	31/12/2016 M\$	31/12/2015 M\$
Porción no corriente (UF 853.563)	22.489.661	21.876.043
Porción corriente (intereses devengados por cobrar)	500.150	16.117

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 Daruno SPA	22-01-2015	171.000	5.1% simple	30-06-2019
Renta Pall SPA	13-11-2014	538.000	5,1% simple	30-06-2019
Total		853.563		

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:

	31/12/2016 M\$	31/12/2015 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 diciembre de 2016 y 2015.

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2016 y 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 31/12/2016

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%	399.188	9.185.512	9.584.700	252.082	8.887.552	9.139.634	445.066	855.545	255.717	-	255.717	-
76.412.091-4	Renta Pall SPA	Peso chileno	Chile	100%	1.265.613	29.812.895	31.078.508	746.936	27.841.594	28.588.530	2.489.978	2.422.097	600.124	-	600.124	-
76.412.094-9	Renta Daruno SPA	Peso chileno	Chile	100%	484.720	16.836.522	17.321.242	587.418	15.280.364	15.867.782	1.453.460	1.287.021	237.930	-	237.930	-

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	559.349	255.717	-	-	-	(370.000)	-	445.066
76.412.091-4	Renta Pall SPA	2.529.854	600.124	-	-	-	(640.000)	-	2.489.978
76.412.094-9	Renta Daruno SPA	913.530	237.930	-	-	362.000	(60.000)	-	1.453.460
TOTAL		4.002.733	1.093.771	-	-	362.000	(1.070.000)	-	4.388.505

c) Plusvalías incluidas en el valor de la inversión al 31/12/2016

Al 31/12/2016 no existe plusvalía incluida en el valor de la inversión

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2016 y 2015

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

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

a) Composición del rubro al 31/12/2015

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%	380.500	8.923.383	9.303.883	101.076	8.643.458	8.744.534	559.349	1.173.619	267.300	-	267.300	-
76.412.091-4	Renta Pall SPA	Peso chileno	Chile	100%	830.220	29.146.378	29.976.598	326.101	27.120.643	27.446.744	2.529.854	4.144.992	321.971	-	321.971	-
76.412.094-9	Renta Daruno SPA	Peso chileno	Chile	100%	37.641	16.216.216	16.253.857	490.151	14.850.176	15.340.327	913.530	2.020.216	343.214	-	343.214	-

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. provisionarios M\$	Otros movimientos M\$	Saldo de cierre M\$
76.326.725-3	Renta Inmobiliaria SURA SPA	508.741	267.300	-	-	-	(216.692)	-	559.349
76.412.091-4	Renta Pall SPA	2.628.391	321.971	-	-	-	(420.508)	-	2.529.854
76.412.094-9	Renta Daruno SPA	602	343.214	-	-	740.000	(170.286)	-	913.530
TOTAL		3.137.734	932.485	-	-	740.000	(807.486)	-	4.002.733

c) Plusvalías incluidas en el valor de la inversión al 31/12/2015

Al 31/12/2015 la sociedad Renta Pall SPA ajustó el Goodwill de M\$ 845.945 originado en la compra y posterior fusión por absorción de la sociedad Inmobiliaria Palladio S.A., en noviembre de 2014. Con esto, al 31/12/2015 no existe activo por este concepto

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2016

NOTA 11 – PROPIEDADES DE INVERSION

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015 el Fondo no posee Propiedades de inversión.

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

a) Cuentas y documentos por cobrar por operaciones

La composición de este rubro es la siguiente:

	31/12/2016 M\$	31/12/2015 M\$
Otros impuestos por recuperar	-	198
Total	-	198

b) Cuentas y documentos por pagar por operaciones

La composición de este rubro es la siguiente:

	31/12/2016 M\$	31/12/2015 M\$
Remuneración por pagar a Sociedad Administradora	156.186	25.416
Provisiones	5.756	8.023
Total	161.942	33.439

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

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015 el Fondo no posee Pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultados.

NOTA 14 – PRESTAMOS

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015 el Fondo no posee Préstamos.

NOTA 15 – OTROS PASIVOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015 el Fondo no posee Otros pasivos financieros.

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

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015 el Fondo no posee Otros documentos y cuentas por cobrar y por pagar.

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2016

NOTA 17 – INGRESOS ANTICIPADOS

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015 el Fondo no posee Ingresos anticipados.

NOTA 18 – OTROS ACTIVOS Y OTROS PASIVOS

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015 el Fondo no posee Otros activos y Otros pasivos.

NOTA 19 – INTERESES Y REAJUSTES

	31/12/2016 M\$	31/12/2015 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	1.192.840	1.135.008
Total	1.192.840	1.135.008

NOTA 20 – INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS AFECTOS A CONTABILIDAD DE COBERTURA

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015 el Fondo no posee Instrumentos financieros derivados afectos a contabilidad de cobertura.

NOTA 21 – EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO

La composición del rubro comprende los siguientes saldos:

<u>Efectivo y equivalentes al efectivo</u>	31/12/2016 M\$	31/12/2015 M\$
Efectivo	99	563.057
Fondos mutuos (Tipo 1)	90.720	-
Total	90.819	563.057

<u>Conciliación del efectivo y equivalentes al efectivo</u>	31/12/2016 M\$	31/12/2015 M\$
Sobregiro bancario utilizado para la gestión del efectivo y otros	-	-
Total de partidas de conciliación del efectivo y equivalentes al efectivo	90.819	563.057
Saldo efectivo y equivalentes al efectivo – Estado de Flujo de efectivo	90.819	563.057

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2016

NOTA 22 – CUOTAS EMITIDAS

Las cuotas emitidas del Fondo al 31/12/2016 y 2015 son 1.000.000 cuotas a un valor unitario de \$ 27.307,1935 (\$ 26.424,7090 al 31/12/2015), lo que equivale a un total de M\$ 27.307.194 (M\$ 26.424.709 al 31/12/2015).

a) El detalle de las emisiones es el siguiente:

Al 31/12/2016:

	Cuotas	Valor cuota \$	Total M\$
Saldo inicio	1.000.000	27.307,1935	27.307.194
Total	1.000.000		27.307.194

Al 31/12/2015:

	Cuotas	Valor cuota \$	Total M\$
Saldo inicio	1.000.000	26.424,7090	26.424.709
Total	1.000.000		26.424.709

Al 31/12/2016 y 2015:

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

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

Al 31/12/2016:

Emisión vigente	Comprometidas	Suscritas	Pagadas	Total
Saldo inicio	-	1.000.000	1.000.000	1.000.000
Total	-	1.000.000	1.000.000	1.000.000

Al 31/12/2015:

Emisión vigente	Comprometidas	Suscritas	Pagadas	Total
Saldo inicio	-	1.000.000	1.000.000	1.000.000
Total	-	1.000.000	1.000.000	1.000.000

c) Los movimientos relevantes de cuotas son los siguientes:

Al 31/12/2016:

	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

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2016

NOTA 22 – CUOTAS EMITIDAS (CONTINUACIÓN)

c) Los movimientos relevantes de cuotas son los siguientes: (continuación)

Al 31/12/2015:

	Comprometidas	Suscritas	Pagadas	Total
Saldo de inicio	-	1.000.000	1.000.000	1.000.000
Emissiones 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 diciembre de 2016, el Fondo realizó reparto de beneficios a los aportantes.

Fecha de distribución	Monto por cuota (\$)	Monto total distribuido M\$	Tipo de dividendo
14/12/2016(*)	\$534.000	534.000	Definitivo
30/11/2016	\$395,0000	395.000	Provisorio
12/08/2016	\$392,0000	392.000	Provisorio
31/05/2016	\$390,0000	390.000	Provisorio

(*) Dividendo repartido el 14/12/2016 es con cargo a las utilidades del año 2015.

Durante el periodo comprendido entre el 1 de enero y 31 de diciembre 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	Definitivo
26/05/2015	\$ 300,0000	300.000	Provisorio
29/09/2015	\$ 426,0000	426.000	Provisorio
15/12/2015	\$579,0000	579.000	Provisorio

(*) Dividendo repartido el 21/01/2016 es con cargo a las utilidades del año 2014.

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 (%)	3,3396	3,3396	8,8442
Real (%)	0,5201	0,5201	1.7352

La rentabilidad del período actual corresponde a la variación del valor cuota entre el 31/12/2015 y la fecha de cierre de los presentes estados financieros.

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2016

NOTA 25 – VALOR ECONOMICO DE LA CUOTA

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, 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.

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

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015 el Fondo no mantiene inversiones acumuladas en acciones o en cuotas de fondos de inversión.

NOTA 27 – EXCESOS DE INVERSION

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, el Fondo no mantiene inversiones que se encuentren excedidas de los límites establecidos en la Ley N° 20.712 y/o en el reglamento interno del Fondo, por lo que no existen excesos de inversión a revelar.

NOTA 28 – GRAVAMENES Y PROHIBICIONES

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, el Fondo no posee gravámenes ni prohibiciones.

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

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2016

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 al 31/12/2016						
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	22.989.811	100,00%	83,69%	-	-	-
TOTAL CARTERA DE INVERSIONES EN CUSTODIA al 31/12/2016	22.989.811	100,00%	83,69%	-	-	-
TOTAL CARTERA DE INVERSIONES EN CUSTODIA 31/12/2015	21.892.160	100,00%	82,74%	-	-	-

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.

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2016

NOTA 30 – PARTES RELACIONADAS (CONTINUACIÓN)

a) Remuneración por administración (continuación)

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

- Comisión variable anual

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

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

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

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

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

- Impuesto al Valor Agregado

Para los efectos de lo dispuesto en el Oficio Circular N°335 de la 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.

La remuneración por administración del ejercicio ascendió a M\$ 310.003 (M\$ 298.207 al 31/12/2015), adeudándose M\$ 156.186 (M\$ 25.416 al 31/12/2015) a la Sociedad Administradora.

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2016

NOTA 30 – PARTES RELACIONADAS (CONTINUACION) (continuación)

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 31/12/2016

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	2.968.865.385	10,87%
Accionistas de la sociedad administradora		-	-	-	-	-	-
Trabajadores que representen al empleador		9.005		2.873	6.132	167.447.711	0,61%

Al 31/12/2015

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	2.872.920.907	10,87%
Accionistas de la sociedad administradora		-	-	-	-	-	-
Trabajadores que representen al empleador		23.505	-	14.500	9.005	237.954.514	0,90%

En el número de cuotas rescatadas, van las cuotas que han cambiado de personas relacionadas a terceros

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2016

NOTA 30 – PARTES RELACIONADAS (CONTINUACION)

e) Transacciones con personas relacionadas

Conforme a Nota 10, el Fondo ha adquirido de sus filiales, lo siguiente:

Emisor	Fecha emisión	Fecha término	Monto UF	Tasa interés	Pagos
<i>Renta Inmobiliaria SURA SpA</i>	28/01/2014	30/06/2019	144.563	5,5% anual compuesto.	Pago anual de intereses y pago total del capital a más tardar el 30/06/2019
<i>Renta Pall SpA</i>	13/11/2014	30/06/2019	538.000	5,1% anual, lineal, base 360 días.	Pago anual de intereses y pago total del capital a más tardar el 30/06/2019
<i>Renta Daruno SpA</i>	22/01/2015	30/06/2019	171.000	5,1% anual, lineal, base 360 días.	Pago anual de intereses y pago total del capital a más tardar el 30/06/2019
Total			853.563		

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

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

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

Con fecha 10/01/2016, se renovó la garantía conforme a lo siguiente:

Naturaleza	Emisor	Representante de los beneficiarios	Monto UF	Vigencia (Desde – Hasta)
Póliza de Seguro de Garantía N° 215123646	Cía. de Seguros de Crédito Continental S.A.	Banco Santander	11.000	10/01/2016 al 10/01/2017

En enero de 2017, la Sociedad Administradora renovó con la Compañía de Seguros de Crédito Continental S.A., la póliza de garantía constituida a favor del fondo, bajo el N°216113810 por una cobertura de UF 10.900 y con fecha de vigencia entre el 10/01/2017 a 10/01/2018.

NOTA 32 – OTROS GASTOS DE OPERACION

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	87.874	310.003	74.020
Gastos legales	-	-	0
Comité vigilancia	(2.439)	1.448	1.135
Auditoría y otros gastos operacionales	5.171	9.214	1.875
Total	90.606	320.665	77.030
% sobre el activo del fondo	0.33%	1.17%	0.29%

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2016

NOTA 33 – INFORMACION ESTADISTICA

La información estadística del Fondo, al último día de cada mes del período terminado el 31 de diciembre de 2016, es la siguiente:

Mes	Fecha	Valor libro cuota \$	Valor mercado cuota \$	Patrimonio M\$	Nº Aportantes
Enero	31/01/2016	26.604,7761	27.500,0000	26.604.776	294
Febrero	29/02/2016	26.921,3956	27.500,0000	26.921.396	294
Marzo	31/03/2016	27.223,1129	27.500,0000	27.223.113	294
Abril	30/04/2016	27.026,8563	27.500,0000	27.026.856	287
Mayo	31/05/2016	26.834,2557	27.500,0000	26.834.256	287
Junio	30/06/2016	26.987,6210	27.500,0000	26.987.620	287
Julio	31/07/2016	27.491,6980	27.500,0000	27.491.698	294
Agosto	31/08/2016	27.123,4120	29.500,0000	27.123.412	294
Septiembre	30/09/2016	27.245,7865	29.500,0000	27.245.787	294
Octubre	31/10/2016	27.404,4265	29.529,0000	27.404.426	298
Noviembre	30/11/2016	27.210,1836	29.529,0000	27.210.184	298
Diciembre	31/12/2016	27.307,1935	29.677,0000	27.307.194	298

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

Mes	Fecha	Valor libro cuota \$	Valor mercado cuota \$	Patrimonio M\$	Nº Aportantes
Enero	31/01/2015	25.339,0912	24.627,4600	25.339.091	288
Febrero	28/02/2015	25.443,8016	24.627,4600	25.443.802	288
Marzo	31/03/2015	25.665,0155	24.597,4300	25.665.015	288
Abril	30/04/2015	25.660,0575	24.685,7600	25.660.057	288
Mayo	31/05/2015	26.022,1908	24.685,7600	26.022.191	288
Junio	30/06/2015	25.896,3978	24.975,0000	25.896.397	294
Julio	31/07/2015	26.317,8212	24.975,0000	26.317.821	280
Agosto	31/08/2015	26.608,3235	26.000,0000	26.608.324	280
Septiembre	30/09/2015	26.395,2809	26.400,0000	26.395.280	295
Octubre	31/10/2015	26.800,6492	26.400,0000	26.800.649	294
Noviembre	30/11/2015	27.040,6356	27.000,0000	27.040.636	294
Diciembre	31/12/2015	26.424,7090	27.000,0000	26.424.709	295

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

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2016

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

a) Información de subsidiarias o filiales

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, el Fondo posee el control directo en las siguientes tres Sociedades.

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

Al 31 de diciembre de 2016:

N° de Sociedad	Naturaleza de la relación con el Fondo	% de participación del fondo	% con derecho a voto	Activos corrientes M\$	Activos no corrientes M\$	Total activos M\$	Pasivos corrientes M\$	Pasivos no corrientes M\$	Total Pasivos M\$	Total Patrimonio M\$	Total ingresos M\$	Total gastos M\$	Resultado del ejercicio M\$
# 1	Filial	100%	100%	399.188	9.185.512	9.584.700	252.082	8.887.552	9.139.634	445.066	855.545	(599.828)	255.717
# 2	Filial	100%	100%	1.265.613	29.812.895	31.078.508	746.936	27.841.594	28.588.530	2.489.978	2.422.097	(1.821.973)	600.124
# 3	Filial	100%	100%	484.720	16.836.522	17.321.242	587.418	15.280.364	15.867.782	1.453.460	1.287.021	(1.049.091)	237.930
Total				2.149.521	55.834.929	57.984.450	1.586.436	52.009.510	53.595.946	4.388.504	4.564.663	(3.470.892)	1.093.771

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2016

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

a) Información de subsidiarias o filiales (CONTINUACIÓN)

Al 31 de diciembre de 2015:

N° de Sociedad	Naturaleza de la relación con el Fondo	% de participación del fondo	% con derecho a voto	Activos corrientes	Activos no corrientes	Total	Pasivos corrientes	Pasivos no corrientes	Total	Total	Total ingresos	Total gastos	Resultado del ejercicio
				M\$	M\$	activos	M\$	M\$	Pasivos	Patrimonio	M\$	M\$	M\$
# 1	Filial	100%	100%	380.500	8.923.383	9.303.883	101.076	8.643.458	8.744.534	559.349	1.173.619	(906.319)	267.300
# 2	Filial	100%	100%	830.220	29.146.378	29.976.598	326.101	27.120.643	27.446.744	2.529.854	4.144.992	(3.823.021)	321.971
# 3	Filial	100%	100%	37.641	16.216.216	16.253.857	490.151	14.850.176	15.340.327	913.530	2.020.216	(1.677.002)	343.214
Total				1.248.361	54.285.977	55.534.338	917.328	50.614.277	51.531.605	4.002.733	7.338.827	(6.406.342)	932.485

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2016

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

b) Gravámenes y prohibiciones

b.1) Del Fondo

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, no existen gravámenes y prohibiciones del Fondo.

b.2) De la Sociedad filial Renta Inmobiliaria SURA SPA

El contrato de arrendamiento inmobiliario con opción de compra suscrito entre la sociedad filial Renta Inmobiliaria SURA SPA y BICE VIDA Compañía de Seguros S.A., establece para la deuda contraída (UF 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.3) De la Sociedad filial Renta Pall SPA

El contrato de arrendamiento inmobiliario con opción de compra suscrito entre la sociedad filial Renta Pall SPA y BICE VIDA Compañía de Seguros S.A., establece para la deuda contraída (UF 507.000 a 25 años plazo) las siguientes obligaciones adicionales al pago:

- El pago de todos los gastos o consumos que por cualquier naturaleza irroguen los inmuebles arrendados.
- No destinar los inmuebles a otros usos distintos de los de su naturaleza propia. Mantener su conservación y no alterarlos estructuralmente.
- Asumir toda responsabilidad por los daños y perjuicios causados por el uso y goce de los inmuebles arrendados.
- Enviar a la Arrendadora, anualmente, las copias de las pólizas de seguros en caso que esta lo requiera y por escrito. El monto asegurado será siempre, a lo menos, la totalidad de las rentas de arrendamientos pendientes de vencimiento, descontadas a un 4,30% anual sobre 360 días.
- Se autoriza a la Arrendataria a subarrendar los inmuebles, sin embargo, la arrendataria no podrá entregar ni constituir prenda o cualquier garantía o caución, sobre los contratos de subarrendamiento que se suscriba ni sobre las rentas de subarrendamiento.

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2016

- Mantener la estructura societaria de la arrendataria por toda la duración del contrato de arrendamiento y a su vez, el Fondo se compromete a no disponer del todo ni de parte de su participación accionaria, sin la autorización previa y escrita de la Arrendadora mediante carta certificada.

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2016

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

b) Gravámenes y prohibiciones (continuación)

b.4) De la Sociedad filial Renta Daruno SPA

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

- El pago de todos los gastos o consumos que por cualquier naturaleza irroguen los inmuebles arrendados.
- No destinar los inmuebles a otros usos distintos de los de su naturaleza propia. Mantener su conservación y no alterarlos estructuralmente.
- Asumir toda responsabilidad por los daños y perjuicios causados por el uso y goce de los inmuebles arrendados.
- Asegurar los inmuebles en arrendamiento. El monto asegurado será siempre, a lo menos, la totalidad de las rentas de arrendamientos pendientes de vencimiento.
- Se autoriza a la Arrendataria a subarrendar los inmuebles, sin embargo, la arrendataria no podrá entregar ni constituir prenda o cualquier garantía o caución, sobre los contratos de subarrendamiento que se suscriba ni sobre las rentas de subarrendamiento.
- Mantener la estructura societaria de la arrendataria por toda la duración del contrato de arrendamiento y a su vez, el Fondo se compromete a no disponer del todo ni de parte de su participación accionaria, sin la autorización previa y escrita de la Arrendadora.

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

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015 no existen juicios ni contingencias que informar de las Sociedades filiales y del Fondo.

d) Operaciones discontinuadas en las Sociedades filiales

No existen operaciones discontinuadas ni cualquier otra situación que se enmarque 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 ejercicio 2016 y 2015, 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

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2016

estructurado en segmentos. Los proyectos inmobiliarios, sus evaluaciones y seguimientos, son aprobados por un comité conformado para dicho propósitos.

NOTA 37 – HECHOS POSTERIORES

En el directorio de Administradora General de Fondos SURA S.A. renunció Vittorio Corbo y Andrés Errazuriz y dicha renuncia se efectuó el 31 de enero 2017, ahora el directorio queda compuesto por; Juan Carlos Jobet, Francisco Murillo y Pedro Orueta.

ANEXO 1

ESTADOS COMPLEMENTARIOS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

A) RESUMEN DE LA CARTERA DE INVERSIONES

RESUMEN DE LA CARTERA DE INVERSIONES al 31/12/2016			
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	22.989.811	-	83,6932%
Bienes raíces	-	-	-
Proyectos en desarrollo	-	-	-
Deudores por operaciones de leasing	-	-	-
Acciones de sociedades anónimas inmobiliarias y concesionarias	4.388.505	-	15,9761%
Otras inversiones	-	-	-
Total	27.378.316	-	99,6694%

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2016

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 01/01/2016 al 31/12/2016 M\$	del 01/01/2015 al 31/12/2015 M\$
UTILIDAD (PERDIDA) NETA REALIZADA DE INVERSIONES	1.196.760	1.490.977
Enajenación de acciones de sociedades anónimas	-	-
Enajenación de cuotas de fondos de inversión	-	-
Enajenación de cuotas de fondos mutuos	13.920	19.450
Enajenación de Certificados de Depósito de Valores	-	-
Dividendos percibidos	490.151	352.636
Enajenación de títulos de deuda	-	-
Intereses percibidos en títulos de deuda	692.689	1.118.891
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	1.103.771	595.966
Valorización de acciones de sociedades anónimas	-	-
Valorización de cuotas de fondos de inversión	-	-
Valorización de cuotas de fondos mutuos	-	-
Valorización de Certificados de Depósito de Valores	-	-
Dividendos devengados	603.620	-
Valorización de títulos de deuda	-	-
Intereses devengados de títulos de deuda	500.151	16.117
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	-	579.849
GASTOS DEL EJERCICIO	(320.665)	(309.526)
Gastos financieros	-	-
Comisión de la sociedad administradora	(310.003)	(298.207)
Remuneración del comité de vigilancia	(1.448)	(6.349)
Gastos operacionales de cargo del fondo	(9.214)	(4.970)
Otros gastos	-	-
Diferencias de cambio	613.617	863.965
RESULTADO NETO DEL EJERCICIO	2.593.483	2.641.382

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2016

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 01/01/2016 al 31/12/2016	Del 01/01/2015 al 31/12/2015
	M\$	M\$
UTILIDAD (PERDIDA) NETA REALIZADA DE INVERSIONES		
BENEFICIO NETO PERCIBIDO EN EL EJERCICIO	876.095	1.181.451
Utilidad (pérdida) neta realizada de inversiones	1.196.760	1.490.977
Pérdida no realizada de inversiones (menos)	-	-
Gastos del ejercicio (menos)	(320.665)	(309.526)
Saldo neto deudor de diferencias de cambio (menos)	-	-
DIVIDENDOS PROVISORIOS (menos)	(1.177.000)	(1.305.000)
BENEFICIO NETO PERCIBIDO ACUMULADO DE EJERCICIOS ANTERIORES	595.966	(944.143)
Utilidad (pérdida) realizada no distribuida	-	-
Utilidad (pérdida) realizada no distribuida inicial	-	-
Utilidad devengada acumulada realizada en ejercicio	595.966	593.857
Pérdida devengada acumulada realizada en ejercicio (menos)	-	-
Dividendos definitivos declarados (menos)	-	(233.000)
Pérdida devengada acumulada (menos)	-	-
Pérdida devengada acumulada inicial (menos)	-	-
Abono a pérdida devengada acumulada (más)	-	-
Ajuste a resultado devengado acumulado	-	-
Por utilidad devengada en el ejercicio (más)	-	-
Por pérdida devengada en el ejercicio (más)	-	-
MONTO SUSCEPTIBLE DE DISTRIBUIR	295.061	237.308

