

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA II

Estados Financieros

Al 31 de marzo 2023, 31 de diciembre de 2022 y por los periodos de tres meses terminados al 31 de marzo de 2023 y 2022

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA II

Al 31 de marzo de 2023

Índice

Estados de Situación Financiera Clasificados	4
Estados de Resultados Integrales.....	5
Estados de Cambios en el Patrimonio Neto	6
Estados de Flujo de Efectivo (Método directo)	7
Nota 1 Información General.....	8
Nota 2 Resumen de criterios contables significativos	8
Nota 3 Cambios Contables	20
Nota 4 Política de Inversión del Fondo	21
Nota 5 Administración de Riesgos.....	23
Nota 6 Juicios y estimaciones contables críticas.....	31
Nota 7 Activos financieros a valor razonable con efecto en resultados	31
Nota 8 Activos financieros a valor razonable con efecto en otros resultados integrales	31
Nota 9 Activos Financieros a Costo Amortizado	32
Nota 10 Inversiones Valorizadas por el Método de Participación	34
Nota 11 Propiedades de inversión.....	36
Nota 12 Cuentas y documentos por cobrar y por pagar operaciones	36
Nota 13 Pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultados	36
Nota 14 Préstamos	36
Nota 15 Otros pasivos financieros.....	36
Nota 16 Otros documentos y cuentas por cobrar y por pagar.....	36
Nota 17 Ingresos anticipados	36
Nota 18 Otros activos y otros pasivos	36
Nota 19 Intereses y Reajustes.....	37
Nota 20 Instrumentos financieros derivados afectos a contabilidad de cobertura	37
Nota 21 Efectivo y Equivalentes al Efectivo.....	37
Nota 22 Cuotas Emitidas	38
Nota 23 Reparto de beneficios a los aportantes.....	39
Nota 24 Rentabilidad del Fondo	40
Nota 25 Valor económico de la cuota	40
Nota 26 Inversión acumulada en acciones o en cuotas de fondos de inversión.....	41
Nota 27 Excesos de inversión	42
Nota 28 Gravámenes y prohibiciones.....	42
Nota 29 Custodia de Valores	42
Nota 30 Partes Relacionadas	42
Nota 31 Garantía constituida por la Sociedad Administradora en beneficio del Fondo	45
Nota 32 Otros gastos de operación y comité vigilancia.....	45
Nota 33 Información estadística	46
Nota 34 Consolidación de subsidiarias o filiales e información de asociadas o coligadas	47
Nota 35 Operaciones discontinuadas.....	50
Nota 36 Sanciones.....	50
Nota 37 Información por segmentos.....	50
Nota 38 Contingencias y Compromisos.....	50
Nota 39 Hechos Relevantes	50
Nota 40 Hechos Posteriores	51
A) Resumen de la Cartera de Inversiones.....	52
B) Estado de Resultado devengado y realizado.....	53
C) Estado de Utilidad para la distribución de dividendos.....	54

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA II

Estados de situación Financiera Clasificados

Al 31 de marzo de 2023 y al 31 de diciembre de 2022

(Expresado en miles de pesos)

ACTIVOS	Nota	31/03/2023 M\$	31/12/2022 M\$
Activo Corriente			
Efectivo y equivalentes al efectivo	21	1.130.137	995.252
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	1.053.005	939.243
Cuentas y documentos por cobrar por operaciones		-	-
Otros documentos y cuentas por cobrar		-	-
Otros activos		-	-
Total activo corriente		2.183.142	1.934.495
Activo no corriente			
Activos financieros a valor razonable con efecto en resultados		-	-
Activos financieros a valor razonable con efecto en resultados integrales		-	-
Activos financieros a costo amortizado	9	35.763.927	35.181.886
Cuentas y documentos por cobrar por operaciones		-	-
Otros documentos y cuentas por cobrar		-	-
Inversiones valorizadas por el método de la participación	10	3.506.079	3.371.764
Otros activos		-	-
Total activo no corriente		39.270.006	38.553.650
TOTAL ACTIVOS		41.453.148	40.488.145

PASIVOS Y PATRIMONIO	Nota	31/03/2023 M\$	31/12/2022 M\$
Pasivo corriente			
Pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultados		-	-
Préstamos		-	-
Otros pasivos financieros		-	-
Cuentas y documentos por pagar por operaciones	12	9.203	6.254
Remuneraciones sociedad administradora	30	78.265	81.502
Otros documentos y cuentas por pagar		-	-
Ingresos anticipados		-	-
Otros pasivos		-	-
Total pasivo corriente		87.468	87.756
Pasivo no corriente			
Préstamos		-	-
Otros pasivos financieros		-	-
Cuentas y documentos por pagar por operaciones		-	-
Otros documentos y cuentas por pagar		-	-
Ingresos anticipados		-	-
Otros pasivos	18	1.405.430	1.398.234
Total pasivo no corriente		1.405.430	1.398.234
Patrimonio neto			
Aportes	22	33.595.858	33.595.858
Otras Reservas		797	797
Resultados acumulados		7.588.558	9.369.173
Resultado del ejercicio		958.095	(1.780.615)
Dividendos provisorios		(2.183.058)	(2.183.058)
Total patrimonio neto	22	39.960.250	39.002.155
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO		41.453.148	40.488.145

Las notas adjuntas números 1 al 40 forman parte integral de estos estados financieros.

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA II

Estados de Resultados Integrales

Por los períodos de tres meses terminados al 31 de marzo de 2023 y 2022

(Expresado en miles de pesos)

ESTADO DE RESULTADOS POR NATURALEZA	Nota	De 01/01/2023 al 31/03/2023 M\$	De 01/01/2022 al 31/03/2022 M\$
<u>Ingresos/pérdidas de la operación</u>			
Intereses y reajustes	19	446.455	396.539
Ingresos por dividendos		-	-
Diferencias de cambio netas sobre activos financieros a costo amortizado	9	479.348	772.480
Diferencias de cambio netas sobre efectivo y efectivo equivalente		-	-
Cambios netos en valor razonable de activos financieros y pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultados	7	25.633	14.219
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	127.119	306.051
Otros		-	-
Total ingresos/pérdidas netas de la operación		1.078.555	1.489.289
<u>Gastos</u>			
Depreciaciones		-	-
Remuneración del comité de vigilancia	32	(2.659)	(1.181)
Comisión de administración	30	(116.912)	(128.579)
Honorarios por custodia y administración		-	-
Costos de transacción		-	-
Otros gastos de operación	32	(889)	(793)
Total gastos de operación		(120.460)	(130.553)
Utilidad (pérdida) de la operación		958.095	1.358.736
Costos financieros		-	-
Utilidad (pérdida) antes de impuesto		958.095	1.358.736
Impuesto a las ganancias por inversiones en el exterior		-	-
RESULTADO DEL EJERCICIO		958.095	1.358.736
<u>Otros resultados integrales</u>			
Cobertura de Flujo de Caja		-	-
Ajustes por conversión		-	-
Ajustes provenientes de inversiones valorizadas por el método de la participación		-	-
Otros Ajustes al Patrimonio Neto		-	-
Total de otros resultados integrales		-	-
TOTAL RESULTADO INTEGRAL		958.095	1.358.736

Las notas adjuntas números 1 al 40 forman parte integral de estos estados financieros.

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA II

Estados de Cambios en el Patrimonio Neto

Por los períodos de tres meses terminados al 31 de marzo de 2023 y 2022

(Expresado en miles de pesos)

Período 2023	Nota	Aportes	Otras reservas					Resultados acumulados	Resultados Ejercicio	Dividendos Provisorios	Total M\$
			Cobertura de flujo de caja	Conversión	Inversiones valorizadas por el método de la participación	Otras	Total M\$				
Saldo inicio al 01/01/2023		33.595.858	-	-	-	797	797	9.369.173	(1.780.615)	(2.183.058)	39.002.155
Cambios contables		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Subtotal		33.595.858	-	-	-	797	797	9.369.173	(1.780.615)	(2.183.058)	39.002.155
Aportes		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Repartos de patrimonio		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Repartos de dividendos	23	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Resultados integrales del ejercicio:											
- Resultado del período		-	-	-	-	-	-	-	958.095	-	958.095
- Otros resultados integrales		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros movimientos		-	-	-	-	-	-	(1.780.615)	1.780.615	-	-
Saldo final al 31/03/2023	22	33.595.858	-	-	-	797	797	7.588.558	958.095	(2.183.058)	39.960.250

Período 2022	Nota	Aportes	Otras reservas					Resultados acumulados	Resultados Ejercicio	Dividendos Provisorios	Total M\$
			Cobertura de flujo de caja	Conversión	Inversiones valorizadas por el método de la participación	Otras	Total M\$				
Saldo inicio al 01/01/2022		33.598.646	-	-	-	(1.991)	(1.991)	8.505.862	3.545.124	(2.681.813)	42.965.828
Cambios contables		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Subtotal		33.598.646	-	-	-	(1.991)	(1.991)	8.505.862	3.545.124	(2.681.813)	42.965.828
Aportes		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Repartos de patrimonio		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Repartos de dividendos	23	-	-	-	-	-	-	-	-	(527.000)	(527.000)
Resultados integrales del ejercicio:											
- Resultado del período		-	-	-	-	-	-	-	1.358.736	-	1.358.736
- Otros resultados integrales		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros movimientos		-	-	-	-	-	-	3.545.124	(3.545.124)	-	-
Saldo final al 31/03/2022	22	33.598.646	-	-	-	(1.991)	(1.991)	12.050.986	1.358.736	(3.208.813)	43.797.564

Las notas adjuntas números 1 al 40 forman parte integral de estos estados financieros.

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA II

Estados de Flujo de Efectivos (Método Directo)

Por los períodos de tres meses terminados al 31 de marzo de 2023 y 2022

(Expresado en miles de pesos)

ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO (MÉTODO DIRECTO)	Nota	De 01/01/2023 al 31/03/2023 M\$	De 01/01/2022 al 31/03/2022 M\$
Flujos de Efectivo Originado por Actividades de la Operación			
Cobro de arrendamientos de bienes raíces		-	-
Venta de inmuebles		-	-
Compra de activos financieros		-	-
Venta de activos financieros		-	-
Intereses, diferencias de cambio y reajustes recibidos	7	25.633	14.219
Liquidación de instrumentos financieros derivados		-	-
Dividendos recibidos		-	-
Cobranza de cuentas y documentos por cobrar		-	-
Pagos de cuentas y documentos por pagar		(120.748)	(127.695)
Otros gastos de operación pagados		-	-
Otros ingresos de operación percibidos		-	-
Flujo neto originado por actividades de la operación		(95.115)	(113.476)
Flujos de Efectivo Originado por Actividades de Inversión			
Cobro de arrendamientos de bienes raíces		-	-
Venta de inmuebles		-	-
Compra de activos financieros		-	-
Venta de activos financieros		-	-
Intereses, diferencias de cambio y reajustes recibidos	9	230.000	438.449
Liquidación de instrumentos financieros derivados		-	-
Dividendos recibidos	10	-	88.551
Cobranza de cuentas y documentos por cobrar		-	-
Pagos de cuentas y documentos por pagar		-	-
Otros egresos de inversión pagados		-	-
Otros ingresos de inversión percibidos		-	-
Flujo neto originado por actividades de inversión		230.000	527.000
Flujos de Efectivo Originado por Actividades de Financiamiento			
Obtención de préstamos		-	-
Pago de préstamos		-	-
Otros pasivos financieros obtenidos		-	-
Pagos de otros pasivos financieros		-	-
Aportes		-	-
Repartos de patrimonio		-	-
Repartos de dividendos	23	-	(527.000)
Otros		-	-
Flujo neto originado por actividades de financiamiento		-	(527.000)
Aumento (disminución) neto de efectivo y efectivo equivalente		134.885	(113.476)
Saldo Inicial de Efectivo y Efectivo Equivalente		995.252	1.278.098
Diferencias de Cambio Netas sobre Efectivo y Efectivo Equivalente		-	-
SALDO FINAL DE EFECTIVO Y EFECTIVO EQUIVALENTE	21	1.130.137	1.164.622

Las notas adjuntas números 1 al 40 forman parte integral de estos estados financieros.

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA II

Nota a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2023 y al 31 de diciembre de 2022

NOTA 1 – INFORMACION GENERAL

El Fondo de Inversión SURA Renta Inmobiliaria II (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 NRO. 20.712. Para esto, el Fondo invertirá a través de sociedades anónimas cerradas, sociedades por acción o fondos de inversión públicos o privados, en negocios inmobiliarios destinados preferentemente a la renta en Chile, cuyas propiedades estén ligadas a contratos de arriendo en los cuales la mayor parte de la rentabilidad está asociada a las rentas contratadas y no a la plusvalía de la propiedad.

Lo anterior sin perjuicio de las inversiones que efectúe el Fondo por motivos de liquidez según las especificaciones de los Artículos NRO. 9 y 11 del Reglamento Interno vigente.

Administración del Fondo

El Fondo es administrado por Administradora General de Fondos SURA S.A. (en adelante la “Administradora”), entidad perteneciente al Grupo SURA Chile y que ha sido autorizada por la Comisión para el Mercado Financiero (CMF) mediante Resolución Exenta NRO. 616 de fecha 13 de octubre de 2008.

Con fecha 12 de octubre de 2017, la Comisión para el Mercado Financiero (CMF) aprobó el reglamento interno del Fondo, el cual fue actualizado conforme a las disposiciones de la ley NRO. 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.

Las cuotas del Fondo de inversión fueron inscritas en el Registro de Valores bajo el RUT 9528-1, con fecha de inicio 14 de diciembre de 2017.

Al 31 de marzo de 2023 y al 31 de diciembre de 2022, el Fondo no ha sufrido modificaciones en su reglamento interno.

Los presentes estados financieros fueron autorizados para su emisión el día 17 de mayo de 2023 por el Directorio de la Sociedad Administradora

NOTA 2 – RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS

2.1 Bases de preparación

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

Los estados financieros del Fondo de Inversión SURA Renta Inmobiliaria III han sido preparados de acuerdo con las normas impartidas en la Circular N° 1.998 y normas complementarias de la Comisión para el Mercado Financiero basadas con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF o IFRS en inglés), salvo en lo siguiente: el Oficio Circular N° 592 de fecha 06 de abril de 2010 de la Comisión para el Mercado Financiero establece que para las inversiones en sociedades en las que el Fondo posee el control directo, indirecto o por cualquier otro medio no les será exigible (a los Fondos) la presentación de estados financieros consolidados requerida por NIC 27.

En consecuencia, las inversiones directas que el Fondo posee las sociedades filiales Renta Artes Seis SpA y Renta Nueva Santa María SpA no han sido consolidadas y se han valorizado bajo el método de participación.

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA II

Nota a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2023 y al 31 de diciembre de 2022

NOTA 2 – RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS (CONTINUACIÓN)

2.2 Nuevos pronunciamientos contables

Las mejoras y modificaciones a IFRS, así como las interpretaciones que han sido publicadas en el período, se encuentran detalladas a continuación.

2.2.1 Modificaciones a las NIIF

- a) Al 31 de marzo de 2023 se presentan las nuevas normas, mejoras o modificaciones aplicables a los presentes Estados Financieros.

Enmiendas		Fecha de aplicación obligatoria
NIC 8	Definición de la estimación contable	1 de enero de 2023
NIC 1	Revelación de políticas contables	1 de enero de 2023
NIC 12	Impuestos diferidos relacionado con activos y pasivos que surgen de una sola transacción	1 de enero de 2023

NIC 8 Políticas Contables, Cambios en las Estimaciones Contables y Errores – Definición de Estimados Contables

En febrero de 2021, el IASB emitió modificaciones a la IAS 8, en las que introduce una nueva definición de "estimaciones contables". Las enmiendas aclaran la distinción entre cambios en estimaciones contables y cambios en las políticas contables y la corrección de errores. Además, aclaran cómo utilizan las entidades las técnicas de medición e insumos para desarrollar la contabilización de estimados.

La norma modificada aclara que los efectos sobre una estimación contable, producto de un cambio en un insumo o un cambio en una técnica de medición son cambios en las estimaciones contables, siempre que

NIC 1 Presentación de los Estados Financieros - Revelación de Políticas Contables

estas no sean el resultado de la corrección de errores de períodos anteriores. La definición anterior de un cambio en la estimación contable especificaba que los cambios en las estimaciones contables pueden resultar de nueva información o nuevos desarrollos. Por lo tanto, tales cambios no son correcciones de errores.

En febrero de 2021, el IASB emitió modificaciones a la IAS 1 y a la Declaración de práctica de IFRS N°2 Realizar juicios de materialidad, en el que proporciona orientación y ejemplos para ayudar a las entidades a aplicar juicios de importancia relativa a las revelaciones de política contable.

Las modificaciones tienen como objetivo ayudar a las entidades a proporcionar revelaciones sobre políticas contables que sean más útiles por:

- Reemplazar el requisito de que las entidades revelen sus políticas contables "significativas" con el requisito de revelar sus políticas contables "materiales"
- Incluir orientación sobre cómo las entidades aplican el concepto de materialidad en la toma de decisiones sobre revelaciones de políticas contables

Al evaluar la importancia relativa de la información sobre políticas contables, las entidades deberán considerar tanto el tamaño de las transacciones como otros eventos o condiciones y la naturaleza de estos.

La enmienda será efectiva para períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero 2023. Se permite la aplicación anticipada de las modificaciones a la NIC 1 siempre que se revele este hecho.

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA II

Nota a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2023 y al 31 de diciembre de 2022

NOTA 2 – RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS (CONTINUACIÓN)

2.2 Nuevos pronunciamientos contables (continuación)

2.2.1 Modificaciones a las NIIF (continuación)

NIC 12 Impuesto diferido relacionado con activos y pasivos que surgen de una sola transacción (enmiendas a NIC 12)

En mayo de 2021, el IASB emitió modificaciones a la NIC 12, que reducen el alcance de la excepción de reconocimiento inicial según la NIC 12, de modo que ya no se aplique a transacciones que dan lugar a diferencias temporarias imponibles y deducibles iguales.

Las modificaciones aclaran que cuando los pagos que liquidan un pasivo son deducibles a efectos fiscales, es cuestión de juicio (habiendo considerado la legislación fiscal aplicable) si dichas deducciones son atribuibles a efectos fiscales al pasivo reconocido en los estados financieros (y gastos por intereses) o al componente de activo relacionado (y gastos por intereses). Este juicio es importante para determinar si existen diferencias temporarias en el reconocimiento inicial del activo y pasivo.

Asimismo, conforme a las modificaciones emitidas, la excepción en el reconocimiento inicial no aplica a transacciones que, en el reconocimiento inicial, dan lugar a diferencias temporarias imponibles y deducibles iguales. Sólo aplica si el reconocimiento de un activo por arrendamiento y un pasivo por arrendamiento (o un pasivo por desmantelamiento y un componente del activo por desmantelamiento) dan lugar a diferencias temporarias imponibles y deducibles que no son iguales. No obstante, es posible que los activos y pasivos por impuestos diferidos resultantes no sean iguales (por ejemplo, si la entidad no puede beneficiarse de las deducciones fiscales o si se aplican tasas de impuestos diferentes a las diferencias temporarias imponibles y deducibles). En tales casos, una entidad necesitaría contabilizar la diferencia entre el activo y el pasivo por impuestos diferidos en resultados.

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

Nuevas Normas e Interpretaciones		Fecha de aplicación obligatoria
NIC 1	Clasificación de pasivos como corrientes o no corrientes	1 de enero de 2024
NIIF 16	Responsabilidad por arrendamiento en una venta con arrendamiento posterior	1 de enero de 2024
NIIF 10 y NIC 28	Estados Financieros Consolidados – venta o aportación de activos entre un inversor y su asociada o negocio conjunto	Por determinar

NIC 1 Presentación de Estados Financieros – Clasificación de Pasivos como Corrientes o No Corrientes

En 2020 y 2022, el IASB emitió enmiendas a la IAS 1 para especificar los requerimientos para la clasificación de los pasivos como corrientes o no corrientes. Las enmiendas clarifican acerca de:

1. Qué se entiende por derecho a aplazar la liquidación.
2. Que debe existir un derecho a aplazar al final del período sobre el que se informa.
3. Esa clasificación no se ve afectada por la probabilidad de que una entidad ejerza su derecho de aplazamiento.
4. Que sólo si un derivado implícito en un pasivo convertible es en sí mismo un instrumento de patrimonio, los términos de un pasivo no afectarían su clasificación.

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA II

Nota a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2023 y al 31 de diciembre de 2022

NOTA 2 – RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS (CONTINUACIÓN)

2.2 Nuevos pronunciamientos contables (continuación)

2.2.1 Modificaciones a las NIIF (continuación)

NIIF 16 Pasivos por arrendamiento relacionados en una venta con arrendamiento posterior

La enmienda aborda los requisitos que utiliza un vendedor-arrendatario para medir el pasivo por arrendamiento que surge en una transacción de venta con arrendamiento posterior.

La enmienda establece que después de la fecha de inicio de una transacción de venta con arrendamiento posterior, el vendedor-arrendatario aplica los párrafos 29 al 35 de NIIF 16 al activo por derecho de uso que surge del arrendamiento posterior y los párrafos 36 al 46 de NIIF 16 al pasivo por arrendamiento que surge del arrendamiento posterior. Al aplicar los párrafos 36 al 46 de NIIF 16, el vendedor-arrendatario determina los “pagos de arrendamiento” o los “pagos de arrendamiento revisados” de tal manera que el vendedor-arrendatario no reconocería ningún importe de ganancia o pérdida relacionada con el derecho de uso que este conserva. La aplicación de estos requisitos no impide que el vendedor-arrendatario reconozca, en resultados, cualquier ganancia o pérdida relacionada con el cese parcial o total de un arrendamiento, tal cual requiere el párrafo 46(a) de la NIIF 16.

La enmienda no prescribe requisitos de medición específicos para los pasivos por arrendamiento que surgen de un arrendamiento posterior. La medición inicial del pasivo por arrendamiento que surge de un arrendamiento posterior puede dar lugar a que el vendedor-arrendatario determine “pagos por arrendamiento” que son diferentes de la definición general de pagos por arrendamiento en el Apéndice A de NIIF 16. El vendedor-arrendatario deberá desarrollar y aplicar una política contable que da como resultado información que es relevante y confiable de acuerdo con NIC 8.

Un vendedor-arrendatario aplica la enmienda a los períodos de presentación de informes anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2024. Se permite la aplicación anticipada y ese hecho debe revelarse.

Un vendedor-arrendatario aplica la enmienda de forma retroactiva de acuerdo con NIC 8 a las transacciones de venta con arrendamiento posterior realizadas después de la fecha de aplicación inicial (es decir, la modificación no se aplica a las transacciones de venta con arrendamiento posterior realizadas antes de la fecha de aplicación inicial). La fecha de aplicación inicial es el comienzo del período anual sobre el que se informa en el que una entidad aplicó por primera vez la norma NIIF 16.

NIIF 10 Estados Financieros Consolidados y NIC 28 Inversiones en Asociadas y Negocios Conjuntos – venta o aportación de activos entre un inversor y su asociada o negocio conjunto.

Las enmiendas a NIIF 10 *Estados Financieros Consolidados* y NIC 28 *Inversiones en Asociadas y Negocios Conjuntos (2011)* abordan una inconsistencia reconocida entre los requerimientos de NIIF 10 y los de NIC 28 (2011) en el tratamiento de la venta o la aportación de activos 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 enmiendas está por determinar debido a que el IASB está a la espera de los resultados de su proyecto de investigación sobre la contabilización según el método de participación patrimonial. Estas enmiendas deben ser aplicadas en forma retrospectiva y se permite la adopción anticipada, lo cual debe ser revelado.

La administración realizará la evaluación del impacto de las enmiendas una vez entren en vigencia.

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA II

Nota a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2023 y al 31 de diciembre de 2022

NOTA 2 – RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS (CONTINUACIÓN)

2.3 Período cubierto

La fecha de los estados de situación financiera y las clases de activos, pasivos y patrimonio, corresponden al 31 de marzo de 2023 y al 31 de diciembre de 2022.

Los estados complementarios, estados de cambios en el patrimonio neto, estados de flujos de efectivo y estados de resultados integrales con sus respectivas clases, cubren los períodos de tres meses terminados al 31 de marzo de 2023 y 2022.

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 aportes de cuotas vienen denominados en pesos chilenos.

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

b) Transacciones y saldos

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

FECHA	VALOR UF
31/03/2023	35.575,48
31/12/2022	35.110,98
31/03/2022	31.727,74

Las diferencias de cambio que surgen de las conversiones de dichos activos y pasivos financieros serán incluidas en el estado de resultados integrales. Las diferencias de cambio relacionadas con el efectivo y efectivo equivalente se presentarán en el estado de resultados integrales dentro de “Diferencias de cambio netas sobre efectivo y efectivo equivalente”.

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

El fondo no posee activos y pasivos financieros en monedas extranjeras a la fecha de los estados de situación financiera.

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA II

Nota a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2023 y al 31 de diciembre de 2022

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

2.5.4 Pasivos financieros

Los instrumentos financieros derivados en posición pasiva son clasificados como pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultados. El resto de los pasivos financieros son clasificados como “otros pasivos” según NIIF 9.

2.5.5 Reconocimiento, baja y medición

Las compras y ventas de inversiones en forma regular se reconocen en la fecha de la transacción, la fecha en la cual el Fondo se compromete a comprar o vender la inversión. Los activos 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 II

Nota a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2023 y al 31 de diciembre de 2022

NOTA 2 – RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS (CONTINUACION)

2.5 Activos y pasivos financieros (continuación)

2.5.5 Reconocimiento, baja y medición (continuación)

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

2.5.6 Estimación del valor razonable

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

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

El valor razonable de activos y pasivos financieros que no son transados en un mercado activo (por ejemplo, derivados extrabursátiles) se determina utilizando técnicas de valoración. El Fondo utiliza una variedad de métodos y formula supuestos que están basados en condiciones de mercado

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA II

Nota a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2023 y al 31 de diciembre de 2022

NOTA 2 – RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS (CONTINUACION)

2.5 Activos y pasivos financieros, (continuación)

2.5.6 Estimación del valor razonable, (continuación)

existentes a cada fecha del estado de situación financiera. Las técnicas de valoración empleadas incluyen el uso de transacciones entre partes independientes comparables recientes, la referencia a otros instrumentos que son sustancialmente similares, el análisis de flujos de efectivo descontados, los modelos de precios de opciones y otras técnicas de valoración comúnmente utilizadas por participantes de mercado, que aprovechan al máximo los “inputs” (aportes de datos) del mercado y dependen lo menos posible de los “inputs” de entidades específicas. El Fondo no posee instrumentos financieros derivados al cierre de los presentes estados financieros.

2.6 Inversiones valorizadas por el método de la participación

La inversión del Fondo en subsidiaria no incluye el menor valor (Good Will o plusvalía comprada) identificada en la adquisición, neto de cualquier pérdida por deterioro acumulada. Esta se presenta en la Nota 18 Otros activos y otros pasivos.

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 (Good Will o plusvalía comprada) identificada en la adquisición, neto de cualquier pérdida por deterioro acumulada.

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

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

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

Si bien, NIC 27 Estados Financieros Separados, requiere presentar estados financieros consolidados, el Fondo no ha procedido a la consolidación de la inversión directa en su subsidiaria. Esto, conforme a las disposiciones del Oficio Circular N° 592 de la Comisión para el Mercado Financiero, por lo que no se presentan estados financieros consolidados como lo establece la NIIF 10, si no que las inversiones en sociedades sobre las cuales se mantiene control directo o indirecto serán valorizadas utilizando el método de la participación descrita en Nota N°10.

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA II

Nota a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2023 y al 31 de diciembre de 2022

NOTA 2 – RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS (CONTINUACIÓN)

2.7 Propiedades de inversión

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

El Fondo determinó su modelo para el deterioro de sus activos financieros clasificados a costo amortizado por operaciones considerando lo establecido por las recientes modificaciones a la NIIF 9 en base a las pérdidas crediticias esperadas (NIC 39 aplica pérdidas crediticias incurridas). El modelo exige que estas sean determinadas y contabilizadas con sus cambios que se generen en cada fecha de reporte, de esta manera poder reflejar los cambios en el riesgo de crédito desde el reconocimiento inicial.

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

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

El Fondo no ha constituido provisión por deterioro del valor de activos financieros a costo amortizado al cierre de los presentes estados financieros, debido a que las cuentas por cobrar a costo amortizado corresponden a entidades relacionadas, por las cuales no se considera riesgo de incobrabilidad.

2.10 Cuentas por cobrar y pagar por operaciones

2.10.1 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.

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA II

Nota a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2023 y al 31 de diciembre de 2022

NOTA 2 – RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS (CONTINUACIÓN)

2.10 Cuentas por cobrar y pagar por operaciones (continuación)

2.10.2 Otras Cuentas por cobrar y por pagar (continuación)

Los montos por cuentas por cobrar y pagar 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. También reflejan los dividendos por cobrar y otros documentos por pagar que mantiene el Fondo al cierre de sus estados financieros.

Estos montos se reconocen a valor nominal, a menos que su plazo de cobro o pago supere los 30 días, en cuyo caso, se reconocen inicialmente a valor razonable y posteriormente se miden al costo amortizado empleando el método de interés efectivo. Dichos importes se reducen por la provisión por deterioro de valor para montos correspondientes a cuentas por cobrar a intermediarios.

Al 31 de marzo de 2023 y al 31 de diciembre de 2022, el fondo no ha constituido provisión por deterioro de valor para cuentas por cobrar a intermediarios, puesto que estas son recuperables a menos de 30 días.

2.11 Efectivo y efectivo equivalente

El efectivo y efectivo equivalente incluye caja y bancos.

Para la elaboración del Estado de Flujos de Efectivo se ha utilizado el método directo y se toman en consideración los siguientes conceptos:

- (i) Efectivo y Equivalente al efectivo: las entradas y salidas de efectivo y de efectivo equivalente, entendiendo por éstas los saldos en partidas tales como:
 - a. Efectivo: saldos de disponible en caja y bancos,
 - b. Equivalente al efectivo: inversiones de corto plazo de alta liquidez, es decir, que el vencimiento del instrumento al momento de su adquisición es de tres meses o menos; fácilmente convertible en monto determinado en efectivo y no estén sujetos a cambios significativos de valor.
- (ii) Actividades operacionales: corresponden a las actividades que se derivan fundamentalmente de las transacciones de la principal fuente de ingresos de actividades ordinarias del Fondo, así como otras actividades que no pueden ser calificadas como de inversión o de financiamiento.

Los flujos de efectivo por Dividendos recibidos son clasificados como actividades de operación siempre que se hayan originado por instrumentos de patrimonio invertidos según la Política de Inversiones descrita en Nota 5.
- (iii) Actividades de inversión: corresponden a desembolsos para recursos (como activos de largo plazo) que se prevé van a producir ingresos o flujos de efectivo en el futuro, tales como la adquisición de propiedades planta y equipo, intangibles, entre otros.
- (iv) Actividades de financiamiento: las actividades que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de los pasivos que no forman parte de las actividades operacionales o de inversión. Los principales conceptos dentro de las actividades de financiamiento corresponden a entrada o salida por adquirir o rescatar cuotas del Fondo de parte de los aportantes del mismo; reparto de beneficios a los aportantes por concepto de dividendos, entre otros.

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA II

Nota a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2023 y al 31 de diciembre de 2022

NOTA 2 – RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS (CONTINUACIÓN)

2.12 Aportes (Capital pagado)

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

El Fondo podrá efectuar disminuciones voluntarias y parciales de capital, previo acuerdo adoptado en Asamblea Extraordinaria de Aportantes, en la forma, condiciones y para los fines que se indican en los artículos 67 a 70 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 venciérase un sábado, domingo o festivo, para notificar a la Administradora su voluntad de optar por la devolución de capital, por la totalidad o por una parte de las Cuotas que les corresponda. Aquellos Aportantes que opten por la devolución de capital por el total de Cuotas que les correspondan, podrán además manifestar su intención de ejercer su derecho respecto del número de Cuotas de la disminución de capital que no fueren ejercidas por los Aportantes con derecho a ello, en cuyo caso podrán indicar la cantidad máxima adicional de Cuotas respecto de las cuales opten por la devolución de capital. En caso de que más de un Aportante ejerciere este último derecho, las Cuotas de la disminución de capital que quedaren disponibles se distribuirán entre ellos a prorrata del número de Cuotas de que cada uno de ellos sea titular en el Fondo. Aquellos Aportantes que no manifiesten su voluntad de concurrir a la disminución de capital en el plazo indicado, se entenderá que optan por no concurrir a la misma.
- 6) Si una vez concluido el procedimiento antes indicado, los Aportantes no hubieren manifestado su intención de ejercer su derecho a la devolución de capital por el total de las Cuotas acordadas por la Asamblea Extraordinaria de Aportantes, la respectiva disminución de capital se entenderá limitada al número de Cuotas respecto de la cual la misma se hubiere ejercido. Para estos efectos, la determinación del número de Cuotas en que en definitiva se disminuirá el capital del Fondo, será efectuada por el Directorio de la Administradora conforme a lo señalado en este mismo numeral, dentro de los 30 días siguientes al vencimiento del plazo establecido en el Nro. 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 CMF 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 II

Nota a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2023 y al 31 de diciembre de 2022

NOTA 2 - RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS (CONTINUACIÓN)

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 67 anterior, la Asamblea Extraordinaria de Aportantes podrá acordar disminuciones de capital para restituir a los Aportantes que opten por concurrir a la devolución de capital, durante la vigencia del Fondo, la proporción que les corresponda en la citada disminución de capital, en la forma, condiciones y plazos que la misma Asamblea determine. Asimismo, la Asamblea Extraordinaria de Aportantes podrá acordar disminuciones de capital para absorber las pérdidas generadas en la operación del Fondo, previo acuerdo de la mayoría absoluta de las Cuotas pagadas.

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

Nota a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2023 y al 31 de diciembre de 2022

NOTA 2 - RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS (CONTINUACIÓN)

2.13) Reconocimiento de ingresos

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

2.14) Dividendos por pagar

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

Sin perjuicio de lo anterior, el Fondo tiene definida la siguiente política de distribución de dividendos expresada en el artículo 39° 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 NRO. 1.756 de la Comisión para el Mercado Financiero, de fecha 4 de Julio de 2005 y sus modificaciones, descontada la Comisión Variable indicada en el Artículo 23 precedente.

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

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

Los beneficios devengados que la sociedad Administradora no hubiere pagado o puesto a disposición de los Aportantes, dentro del plazo antes indicado, se reajustarán de acuerdo con la variación que experimente la Unidad de Fomento entre la fecha que éstos se hicieron exigibles y la de su pago efectivo y devengará intereses corrientes para operaciones reajustables por el mismo período.

2.15) Tributación

El Fondo está domiciliado en Chile y bajo las leyes vigentes no existe ningún impuesto sobre ingresos, utilidades, ganancias de capital u otros impuestos pagaderos por el Fondo. Tampoco mantiene inversiones en el exterior, por lo cual no incurre en impuestos de retención aplicados por ciertos países sobre ingresos por inversión y ganancias de capital.

2.16) Segmentos

El Fondo está orientado a la inversión en activos inmobiliarios mediante su participación en sociedades filiales. 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 al 31 de marzo de 2023 y al 31 de diciembre de 2022, no se ha efectuado cambios en las políticas contables.

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA II

Nota a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2023 y al 31 de diciembre de 2022

NOTA 4 - POLÍTICA DE INVERSIÓN DEL FONDO

La política de inversión vigente se encuentra definida en el reglamento interno del fondo, aprobado por la Comisión para el Mercado Financiero, el que se encuentra disponible en las oficinas de la Administradora, ubicadas en Av. Apoquindo 4820 oficina 1501 comuna de Las Condes, Santiago y en el sitio Web inversiones.sura.cl sección Inversiones, Fondos de Inversión, Fondos no rescatables, documentos.

Política de inversiones

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

El Fondo podrá invertir sus recursos en cuotas de fondos mutuos de inversión, en instrumentos de deuda de corto plazo con duración menor o igual a 90 días, según se encuentran definidos en la Circular NRO. 1.578 de la CMF, o la que la modifique o reemplace, administrados por la Administradora o por personas relacionadas a ella, siempre que éstos se encuentren sujetos a la fiscalización de la CMF, de conformidad con lo señalado en el Artículo 61° de la Ley y, siempre que a juicio de la Administradora, dicha inversión sea más favorable para el Fondo que la inversión en alternativas similares, para lo cual la Administradora deberá presentar al Comité de Vigilancia los antecedentes que fundamentan los términos más favorables de la inversión en el fondo administrado por la Administradora o por una relacionada.

El Fondo podrá invertir sus recursos en instrumentos emitidos o garantizados por personas relacionadas a la Administradora, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 62° de la Ley y, siempre que a juicio de la Administradora, dicha inversión sea más favorable para el Fondo que la inversión en alternativas similares, para lo cual la Administradora deberá presentar al Comité de Vigilancia los antecedentes que fundamentan los términos más favorables de la inversión en instrumentos emitidos o garantizados por personas relacionadas a la Administradora.

En la inversión de sus recursos se observarán los siguientes límites máximos por tipo de instrumento respecto del activo total del Fondo, sin perjuicio de las limitaciones contenidas en la Ley y el Reglamento de la Ley:

Por Tipo de Instrumentos Financieros	Límite Máximo Respecto del Activo del Fondo
1) Acciones, bonos, efectos de comercio u otros títulos de deuda cuya emisión no haya sido registrada en la Comisión para el Mercado Financiero (CMF), siempre que la sociedad emisora cuente con estados financieros anuales dictaminados por auditores externos, de aquellos inscritos en el registro que al efecto llevan la CMF, que participen o desarrollen de alguna forma negocios o proyectos inmobiliarios.	100%
2) Cuotas de fondos de inversión públicos o privados constituidos en conformidad con la ley 20.712	30%
3) 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%
4) Depósitos a plazo y otros títulos representativos de captaciones de instituciones financieras o garantizadas por estas.	30%
5) Letras de crédito emitidas por Bancos e Instituciones financieras.	30%
6) Cuotas de fondos mutuos nacionales y extranjeros	30%
7) Otros valores o instrumentos de oferta pública que autorice la CMF para la inversión de los fondos de inversión regulados por la Ley NRO. 20.712	30%

FONDO DE INVERSIÓN SURA RENTA INMOBILIARIA II

Nota a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2023 y al 31 de diciembre de 2022

NOTA 4 - POLÍTICA DE INVERSIÓN DEL FONDO (CONTINUACIÓN)

Política de inversiones (continuación)

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.

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) Acciones, bonos, efectos de comercio u otros títulos de deuda cuya emisión no haya sido registrada en la CMF, siempre que la sociedad emisora cuente con los estados financieros anuales dictaminados por auditores externos, de aquellos inscritos en el registro que al efecto lleva la CMF, que participen o desarrollen de alguna forma negocios o proyectos inmobiliarios	Hasta un 100%.
2) Cuotas de Fondos de Inversión Públicos o Privados constituidos en conformidad con la ley 20.712	Hasta un 30%.
3) 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	Hasta un 30%.
4) Depósitos a plazo y otros títulos representativos de captaciones de instituciones financieras o garantizados por estas	Hasta un 30%.
5) Letras de crédito emitidas por Bancos e Instituciones Financieras	Hasta un 30%.
6) Cuotas de Fondos Mutuos nacionales y extranjeros	Hasta un 30%.
7) Otros Valores o instrumentos de oferta pública que autorice la CMF para la inversión de los Fondos de Inversión regulados por la Ley NRO.20.712	Hasta un 30%.

Política de diversificación de las inversiones del fondo

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

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

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA II

Nota a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2023 y al 31 de diciembre de 2022

NOTA 5 – ADMINISTRACION DE RIESGOS

5.1 Gestión de Riesgo Financiero

5.1.1 Políticas y Procedimientos de Gestión de Riesgos

En cumplimiento a la Circular N° 1869 de la Comisión para el Mercado Financiero (CMF). La Administradora General de Fondos SURA S.A mantiene una serie de políticas y procedimientos que abordan entre otras materias los siguientes aspectos de interés:

- Políticas y procedimientos de gestión de riesgos y control interno
- Identificación de Riesgos en las distintas áreas funcionales de la administración de fondos
- Aspectos organizacionales de la gestión de riesgos y control interno
- Programa de gestión de riesgos y control interno
- Estrategias de mitigación de los riesgos. como. asimismo. las funciones de control del Oficial de Cumplimiento.

Además de la identificación y el 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 procesos transversales a la administración de recursos de terceros, tales como: generación de información a los participantes, aportantes y clientes; políticas de resolución de conflictos de interés y 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 la circular de la CMF N°1869 se destacan:

5.1.2 Política de Inversiones de las carteras

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

Existe un Comité de Riesgo encargado de hacer seguimiento al cumplimiento de la política de inversiones del fondo establecida en el reglamento interno.

5.1.3 Valorización y precios de los instrumentos

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

5.1.4 Política de custodia de valores (continuación)

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

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA II

Nota a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2023 y al 31 de diciembre de 2022

NOTA 5 – ADMINISTRACION DE RIESGOS (CONTINUACIÓN)

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

5.2.1 Características del fondo

El Fondo ha sido organizado y constituido conforme a las disposiciones de la Ley N° 20.712 las instrucciones obligatorias impartidas por la Comisión para el Mercado Financiero (CMF).

5.2.2 Misión del Fondo

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

5.2.3 Riesgos mantenidos en este tipo de Fondo

De acuerdo con su definición el Fondo se encuentra expuesto a los siguientes tipos de riesgos:

a) Riesgo de crédito

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

El riesgo de crédito es el riesgo potencial de incobrabilidad que se podría generar por la incapacidad de algún cliente o contraparte del Fondo, de cancelar las posibles deudas que con él haya contraído. Para el Fondo este riesgo es bajo debido a que proviene principalmente de sus subsidiarias, ya que al 31 de marzo de 2023 las principales cuentas por cobrar que mantiene el Fondo son aportes vía deuda a sus subsidiarias mediante pagaré, ver Nota 9. Además, el Fondo reconoce indirectamente el riesgo de crédito de las cuentas por cobrar por arrendamiento de sus subsidiarias, quienes aplican el “modelo de pérdida de crédito esperada con enfoque simplificado”.

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

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA II

Nota a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2023 y al 31 de diciembre de 2022

NOTA 5 – ADMINISTRACION DE RIESGOS (CONTINUACIÓN)

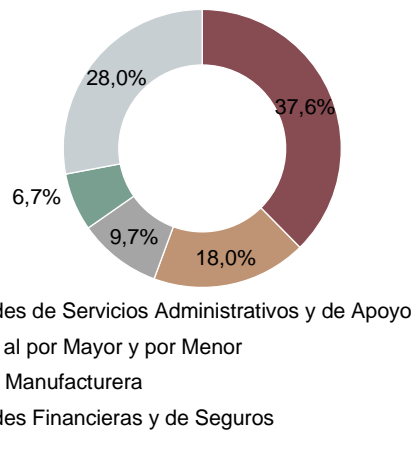
5.2 Tipo y misión del fondo exposiciones al riesgo y formas en que estas surgen (Continuación)

5.2.3 Riesgos mantenidos en este tipo de Fondo (continuación)

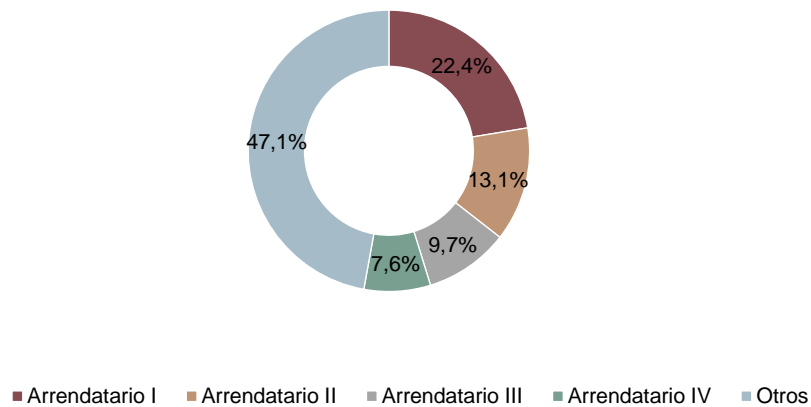
a) Riesgo de crédito (continuación)

Al 31 de marzo de 2023, la composición es la siguiente:

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



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



FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA II

Nota a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2023 y al 31 de diciembre de 2022

NOTA 5 – ADMINISTRACION DE RIESGOS (CONTINUACIÓN)

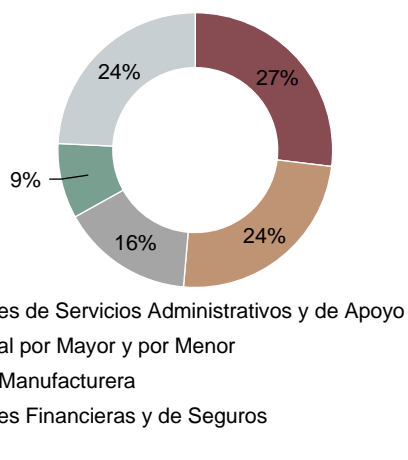
5.2 Tipo y misión del fondo exposiciones al riesgo y formas en que estas surgen (Continuación)

5.2.3 Riesgos mantenidos en este tipo de Fondo (Continuación)

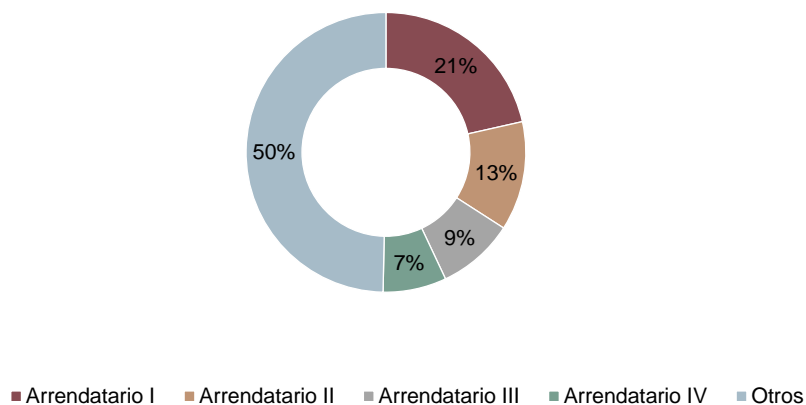
a) Riesgo de crédito (continuación)

Al 31 de diciembre de 2022, la composición es la siguiente:

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



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



FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA II

Nota a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2023 y al 31 de diciembre de 2022

NOTA 5 – ADMINISTRACION DE RIESGOS (CONTINUACIÓN)

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)

b) Riesgo de mercado

Es el riesgo de enfrentar pérdidas producto de movimientos adversos de los niveles de las variables de mercado. El principal riesgo de mercado al cual está expuesto este Fondo es a la fluctuación de precios de los activos subyacentes, los cuales son principalmente activos inmobiliarios. El Fondo toma riesgo precio asociado al precio de las inversiones inmobiliarias en tanto se encuentran expuestas a posibles variaciones en sus precios de comercialización. Los precios de los bienes raíces son monitoreados y actualizados al menos una vez por año, de acuerdo con tasaciones efectuadas por peritos tasadores independientes a la Administradora.

Al 31 de marzo de 2023 y 31 de diciembre de 2022, la valorización de los activos del fondo es la siguiente:

Descripción	Rubro	31/03/2023		31/12/2022	
		Valor Mercado M\$	% Total Activo	Valor Mercado M\$	% Total Activo
Efectivo Disponible	Efectivo y equivalentes al efectivo	240.240	0,58%	59.987	0,15%
Fondo Mutuo Scotia Clipper	Efectivo y equivalentes al efectivo	889.897	2,15%	935.265	2,31%
Inversión en Renta Nueva Santa María SpA	Inversiones valorizadas por el método de participación	3.506.079	8,46%	3.371.764	8,33%
Inversión en Rentas Artes Seis SpA	Inversiones valorizadas por el método de participación	-	0,00%	-	0,00%
Pagarés con Renta Nueva Santa María SpA	Activos Financieros a Costo Amortizado	15.969.908	38,53%	15.646.313	38,64%
Pagaré con Rentas Artes Seis SpA	Activos Financieros a Costo Amortizado	20.847.024	50,28%	20.474.816	50,57%
Totales		41.453.148	100,00%	40.488.145	100,00%

c) Riesgo tasa de interés

El riesgo de tasa de interés surge como consecuencia de fluctuaciones en los niveles vigentes de tasas de interés del mercado sobre el valor razonable de los activos en cartera.

Al 31 de marzo de 2023 el Fondo tiene un 2,15% de los activos administrados en un fondo mutuo money market (Fondo Mutuo Scotia Money Market). el cual invierte en instrumentos de deuda de corto plazo de oferta pública acotando la exposición al riesgo de tasa de interés. A continuación. se determina la pérdida del valor de la cartera del Fondo frente a diferentes escenarios de subidas de las tasas de interés del mercado.

Al 31 de marzo de 2023:

% del Fondo invertido en Fondo Mutuo Money Market	Escenario de estrés %	Valor total cartera del Fondo M\$	Variación cartera del Fondo en M\$	Variación cartera del Fondo en %
2,15%	0,10%	41.453.148	35	0,00008%
	0,20%		70	0,00017%
	0,50%		174	0,00042%

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA II

Nota a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2023 y al 31 de diciembre de 2022

NOTA 5 – ADMINISTRACION DE RIESGOS (CONTINUACIÓN)

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 tasa de interés (continuación)

Al 31 de diciembre de 2022:

% del Fondo invertido en Fondo Mutuo Money Market	Escenario de estrés %	Valor total cartera del Fondo M\$	Variación cartera del Fondo en M\$	Variación cartera del Fondo en %
2,31%	0,10%	40.488.145	56	0,00014%
	0,20%		111	0,00028%
	0,50%		278	0,00069%

Análisis de Sensibilidad

La sensibilización de la cartera se realiza mediante la herramienta VaR (Value at Risk) Histórico. la cual determina la pérdida máxima esperada a la que puede estar expuesto el portafolio según la historia de las rentabilidades del Fondo y un determinado intervalo de confianza (el VaR es el percentil 5% de la serie de retornos). Anteriormente en las notas de riesgos se presentaba el VaR Parametric el cual según la volatilidad histórica amplificada por el factor de la distribución normal (1,64) indica la pérdida máxima esperada. esta metodología sobreestima el riesgo debido a que asume una distribución normal de los retornos.

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

En el siguiente cuadro se muestra el VaR anual al 31 de marzo de 2023 y 31 de diciembre de 2022:

VaR Anual			
% Patrimonio Neto		Patrimonio Neto M\$	
31/12/2022	31/03/2023	31/12/2022	31/03/2023
8,1%	7,8%	39.002.155	39.960.250

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

Riesgo cambiario

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

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA II

Nota a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2023 y al 31 de diciembre de 2022

NOTA 5 – ADMINISTRACION DE RIESGOS (CONTINUACIÓN)

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

5.2.4 Riesgos mantenidos en este tipo de Fondo (Continuación)

d) 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 con el reglamento del Fondo éste deberá mantener a lo menos un 1% de los activos invertidos en activos de alta liquidez o bien contará con una o más líneas de crédito por un monto disponible equivalente a dicho porcentaje.

En las siguientes tablas se presentan los vencimientos contractuales de los pasivos financieros dentro de las agrupaciones de vencimientos relevantes.

Perfil de flujos de pasivos (en M\$)				
Al 31 de marzo de 2023	< 10 días	10 a 30 días	30 a 360 días	> 360 días
Remuneraciones sociedad administradora	-	78.265	-	-
Cuentas y documentos por pagar por operaciones	-	-	9.203	-

Perfil de flujos de pasivos (en M\$)				
Al 31 de diciembre de 2022	< 10 días	10 a 30 días	30 a 360 días	> 360 días
Remuneraciones sociedad administradora	-	81.502	-	-
Cuentas y documentos por pagar por operaciones	-	-	6.254	-

e) 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.

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA II

Nota a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2023 y al 31 de diciembre de 2022

NOTA 5 – ADMINISTRACION DE RIESGOS (CONTINUACIÓN)

5.3 Estimación del valor razonable (continuación)

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

Nivel 1: Precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos para activos o pasivos idénticos a los que la entidad puede acceder en la fecha de la medición.

Nivel 2: Datos de entrada distintos de los precios cotizados incluidos en el Nivel 1 que son observables para los activos o pasivos, directa o indirectamente. Para instrumentos en este nivel la valorización se realiza a partir de parámetros observados en el mercado; precios cotizados para instrumentos similares en mercados activos.

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

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

5.4 Valor razonable de activos y pasivos financieros a costo amortizado

Rubros	31 de marzo de 2023		31 de diciembre de 2022	
	Valor libro	Valor razonable	Valor libro	Valor razonable
Activo				
Efectivo y efectivo equivalente	-	-	-	-
Activos financieros a costo amortizado	36.816.932	36.816.932	36.121.129	36.121.129
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	-	-	-	-

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA II

Nota a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2023 y al 31 de diciembre de 2022

NOTA 6 - JUICIOS Y ESTIMACIONES CONTABLES CRITICAS

6.1) Estimaciones contables críticas

- a) El Fondo no mantiene instrumentos financieros derivados.
- b) El Fondo mantiene inversiones que no son cotizadas en mercados activos, tales como acciones de una sociedad filial orientada al giro inmobiliario.

El valor razonable de dicha inversión se determina 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.

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, los aportes y rescates por parte de los inversionistas son en pesos chilenos al igual que la distribución de dividendos. Los estados financieros son presentados en pesos chilenos, que es la moneda funcional y de presentación del Fondo, de acuerdo a lo descrito en el Reglamento Interno.

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 marzo de 2023 y al 31 de diciembre de 2022 los fondos mutuos se encuentran incluidos dentro del efectivo y efectivo equivalente (Nota 21), dado que son de alta liquidez. El impacto que se presenta en resultado al 31 de marzo de 2023 es de M\$ 25.633, corresponden a la valorización de los fondos mutuos tipo 1 (money market). Este mismo efecto al 31 de marzo de 2022 asciende a M\$14.219.

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

Al 31 de marzo de 2023 y al 31 de diciembre de 2022, el Fondo no posee activos financieros a valor razonable con efecto en resultados.

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA II

Nota a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2023 y al 31 de diciembre de 2022

NOTA 9 - ACTIVOS FINANCIEROS A COSTO AMORTIZADO

a) Composición de la cartera

Al 31 de marzo de 2023 y al 31 de diciembre de 2022 se presentan en esta categoría los siguientes instrumentos financieros:

Instrumento	Período actual				Período anterior			
	Nacional M\$	Extranjero M\$	Total M\$	% del total de activos	Nacional M\$	Extranjero M\$	Total M\$	% del total de activos
<u>Títulos de deuda</u>								
Depósito a plazo y otros títulos de bancos e instituciones financieras	-	-	-	-	-	-	-	-
Letras de créditos de bancos e instituciones financieras	-	-	-	-	-	-	-	-
Títulos de deuda de corto plazo registrados	-	-	-	-	-	-	-	-
Bonos registrados	-	-	-	-	-	-	-	-
Títulos de deuda de securitización	-	-	-	-	-	-	-	-
Cartera de créditos o de cobranzas	-	-	-	-	-	-	-	-
Títulos emitidos o garantizados por Estado o Bancos Centrales	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros títulos de deuda	-	-	-	-	-	-	-	-
Subtotal	-	-	-	-	-	-	-	-
<u>Inversiones no registradas</u>								
Efectos de comercio no registrados	-	-	-	-	-	-	-	-
Bonos no registrados	-	-	-	-	-	-	-	-
Mutuos hipotecarios endosables	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros títulos de deuda no registrados	36.816.932	-	36.816.932	88,8158%	36.121.129	-	36.121.129	89,2141%
Otros valores o instrumentos autorizados	-	-	-	-	-	-	-	-
Subtotal	36.816.932	-	36.816.932	88,8158%	36.121.129	-	36.121.129	89,2141%
<u>Otras inversiones</u>								
Otras inversiones	-	-	-	-	-	-	-	-
Subtotal	-	-	-	-	-	-	-	-
Total	36.816.932	-	36.816.932	88,8158%	36.121.129	-	36.121.129	89,2141%

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA II

Nota a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2023 y al 31 de diciembre de 2022

NOTA 9 - ACTIVOS FINANCIEROS A COSTO AMORTIZADO (CONTINUACIÓN)

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

	31/03/2023 M\$	31/12/2022 M\$
Saldo de inicio	36.121.129	32.416.001
Intereses y reajustes	446.455	1.672.360
Diferencias de cambio	479.348	4.299.746
Cobro de Intereses	(230.000)	(2.266.979)
Otros movimientos	-	1
Saldo final (**)	36.816.932	36.121.129

(**) El saldo final está compuesto por:	31/03/2023 M\$	31/12/2022 M\$
No corriente + Intereses devengados por cobrar mayores a un año	35.763.927	35.181.886
Corriente (Intereses devengados por cobrar)	1.053.005	939.243

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

Al 31 de marzo de 2023 y al 31 de diciembre de 2022, el Fondo no ha constituido provisión por deterioro de los activos financieros clasificados a costo amortizado, debido a que las cuentas por cobrar a costo amortizado corresponden a entidades relacionadas, por las cuales no se considera riesgo de incobrabilidad.

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA II

Nota a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2023 y al 31 de diciembre de 2022

NOTA 10 - INVERSIONES VALORIZADAS POR EL MÉTODO DE LA PARTICIPACIÓN

a) Composición del rubro

31/03/2023																
RUT	Sociedad	Moneda funcional	País origen	Porcentaje part.	Activos corrientes M\$	Activos no corrientes M\$	Total Activos M\$	Pasivos corrientes M\$	Pasivos no corrientes M\$	Total Pasivos M\$	Total Patrimonio M\$	Total Ingresos M\$	Total Gastos M\$	Otros resultados integrales M\$	Total Resultados Integrales M\$	Valor de cotización bursátil
76.810.547-2	Renta Nueva Santa María SpA	Peso chileno	Chile	100%	1.082.212	45.082.850	46.165.062	1.411.965	41.247.018	42.658.983	3.506.079	914.778	(780.463)	-	134.315	-
76.975.681-7	Rentas Artes Seis SpA	Peso chileno	Chile	79%	2.534.874	82.287.592	84.822.466	2.152.462	84.449.027	86.601.489	(1.779.023)	2.089.491	(2.098.600)	-	(9.109)	-
Total					3.617.086	127.370.442	130.987.528	3.564.427	125.696.045	129.260.472	1.727.056	3.004.269	(2.879.063)	-	125.206	-
31/12/2022																
RUT	Sociedad	Moneda funcional	País origen	Porcentaje part.	Activos corrientes M\$	Activos no corrientes M\$	Total Activos M\$	Pasivos corrientes M\$	Pasivos no corrientes M\$	Total Pasivos M\$	Total Patrimonio M\$	Total Ingresos M\$	Total Gastos M\$	Otros resultados integrales M\$	Total Resultados Integrales M\$	Valor de cotización bursátil
76.810.547-2	Renta Nueva Santa María SpA	Peso chileno	Chile	100%	737.730	44.563.323	45.301.053	1.363.311	40.565.978	41.929.289	3.371.764	7.537.944	(6.692.875)	-	845.069	-
76.975.681-7	Rentas Artes Seis SpA	Peso chileno	Chile	79%	1.687.973	81.267.721	82.955.694	1.132.926	83.592.682	84.725.608	(1.769.914)	7.927.742	(18.232.649)	-	(10.304.907)	-
Total					2.425.703	125.831.044	128.256.747	2.496.237	124.158.660	126.654.897	1.601.850	15.465.686	(24.925.524)	-	(9.459.838)	-

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA II

Nota a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2023 y al 31 de diciembre de 2022

NOTA 10 - INVERSIONES VALORIZADAS POR EL MÉTODO DE LA PARTICIPACIÓN (CONTINUACION)

b) Movimiento del ejercicio fue el siguiente:

31/03/2023									
RUT	Sociedad	Saldo de inicio	Participación en resultados	Participación en otros resultados integrales	Resultados no realizados	Adiciones	Dividendos provisorios	Otros movimientos	Saldo de cierre
		M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
76.810.547-2	Renta Nueva Santa María SpA	3.371.764	134.315	-	-	-	-	-	3.506.079
76.975.681-7	Rentas Artes Seis SpA	-	(7.196)	-	-	-	-	7.196	-
	Total	3.371.764	127.119	-	-	-	-	7.196	3.506.079

31/12/2022									
RUT	Sociedad	Saldo de inicio	Participación en resultados	Participación en otros resultados integrales	Resultados no realizados	Adiciones	Dividendos provisorios	Otros movimientos	Saldo de cierre
		M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
76.810.547-2	Renta Nueva Santa María SpA	2.526.695	845.069	-	-	-	-	-	3.371.764
76.975.681-7	Rentas Artes Seis SpA	6.831.193	(8.140.876)	-	-	-	(88.551)	1.398.234	-
	Total	9.357.888	(7.295.807)	-	-	-	(88.551)	1.398.234	3.371.764

(1) Al 31 de marzo de 2023, la sociedad filial Rentas Artes Seis SpA, terminó con patrimonio negativo, con ello, la inversión negativa se clasificó como otros pasivo no corrientes en el fondo (Nota 18).

c) Plusvalías incluidas en el valor de la inversión

Al 31 de marzo de 2023 y al 31 de diciembre de 2022 el Fondo no incluye plusvalía en el valor de la inversión.

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA II

Nota a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2023 y al 31 de diciembre de 2022

NOTA 11 - PROPIEDADES DE INVERSIÓN

Al 31 de marzo de 2023 y al 31 de diciembre de 2022 el Fondo no posee propiedades de inversión.

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

a) Cuentas y documentos por cobrar por operaciones

Al 31 de marzo de 2023 y al 31 de diciembre de 2022 el Fondo no posee saldo en cuentas y documentos por cobrar por operaciones.

b) Cuentas y documentos por pagar por operaciones

La composición de este rubro es la siguiente:

Cuentas y documentos por pagar por operaciones	31/03/2023 M\$	31/12/2022 M\$
Provisión auditoría	2.084	1.794
Provisión comité de vigilancia	6.477	3.818
Impuesto de segunda categoría, profesionales	257	257
Otras provisiones	385	385
Total	9.203	6.254

No existen diferencias significativas entre el valor libro y el valor razonable de las cuentas y documentos por pagar por operaciones, dado que los saldos vencen a corto plazo. El valor libro 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 marzo de 2023 y al 31 de diciembre de 2022 el Fondo no posee pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultados.

NOTA 14 – PRÉSTAMOS

Al 31 de marzo de 2023 y al 31 de diciembre de 2022 el Fondo no posee préstamos.

NOTA 15 - OTROS PASIVOS FINANCIEROS

Al 31 de marzo de 2023 y al 31 de diciembre de 2022 el Fondo no posee otros pasivos financieros.

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

Al 31 de marzo de 2023 y al 31 de diciembre de 2022 el Fondo no posee otros documentos y cuentas por cobrar y por pagar.

NOTA 17 - INGRESOS ANTICIPADOS

Al 31 de marzo de 2023 y al 31 de diciembre de 2022 el Fondo no posee ingresos anticipados.

NOTA 18 - OTROS ACTIVOS Y OTROS PASIVOS

a) Otros Activos

Al 31 de marzo de 2023 y al 31 de diciembre de 2022 no posee otros activos

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA II

Nota a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2023 y al 31 de diciembre de 2022

NOTA 18 - OTROS ACTIVOS Y OTROS PASIVOS (CONTINUACIÓN)

b) Otros Pasivos

Otros Pasivos	31/03/2023 M\$	31/12/2022 M\$
Inversión de patrimonio negativo Rentas Artes Seis SpA	1.405.430	1.398.234
Total	1.405.430	1.398.234

Al 31 de marzo de 2023 y al 31 de diciembre de 2022, se reconoce una provisión para reflejar el efecto del patrimonio negativo de la inversión en la sociedad Rentas Artes Seis SpA.

NOTA 19 - INTERESES Y REAJUSTES

La composición de este rubro es la siguiente:

Intereses y reajustes	De 01/01/2023 al 31/03/2023 M\$	De 01/01/2022 al 31/03/2022 M\$
Intereses de activos financieros a costo amortizado	446.455	396.539
Total	446.455	396.539

NOTA 20 - INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS AFECTOS A CONTABILIDAD DE COBERTURA

Al 31 de marzo de 2023 y al 31 de diciembre de 2022 el Fondo no posee instrumentos financieros derivados afectos a contabilidad de cobertura.

NOTA 21 - EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO

La composición de este rubro es la siguiente:

Efectivo y equivalentes al efectivo	31/03/2023 M\$	31/12/2022 M\$
Efectivo	240.240	59.987
Fondos mutuos tipo 1 (money market)	889.897	935.265
Total	1.130.137	995.252

Conciliación del efectivo y equivalentes al efectivo	31/03/2023 M\$	31/12/2022 M\$
Saldo inicial de Efectivo y Efectivo Equivalente	995.252	1.278.098
Aumento (disminución) neto de efectivo y efectivo equivalente	134.885	(282.846)
Saldo efectivo y equivalentes al efectivo – Estado de Flujo de efectivo	1.130.137	995.252

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA II

Nota a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2023 y al 31 de diciembre de 2022

NOTA 22 - CUOTAS EMITIDAS

El Fondo Al 31 de Marzo de 2023 ha emitido 1.229.442 cuotas en dos series. 'Serie A' a un valor unitario de \$ 32.480,6901.- y 'Serie I' a un valor unitario de \$ 32.670,4632.- lo que se traduce en un total patrimonio de M\$ 39.960.250.-

El Fondo Al 31 de diciembre de 2022 ha emitido 1.229.442 cuotas en dos series. 'Serie A' a un valor unitario de \$ 31.702,5352.- y 'Serie I' a un valor unitario de \$ 31.882,5258.- lo que se traduce en un total patrimonio de M\$ 39.002.155.-

a) El detalle de las emisiones es el siguiente:

31/03/2023	Cuotas	Valor cuota \$	Total M\$
Saldo final Serie A	1.086.509	\$ 32.480,6901	35.290.563
Saldo final Serie I	142.933	\$ 32.670,4632	4.669.687
Total	1.229.442		39.960.250

31/12/2022	Cuotas	Valor cuota \$	Total M\$
Saldo inicio Serie A	1.086.509	\$ 31.702,5352	34.445.090
Saldo inicio Serie I	142.933	\$ 31.882,5258	4.557.065
Total	1.229.442		39.002.155

Al 31/03/2023 y 31/12/2022	Cuotas	Valor cuota \$	Total M\$
Serie A			
Emisión Nro. 1, 14/12/2017	265.162	\$ 26.768,4615	7.097.979
Emisión Nro. 2, 07/09/2018	168.036	\$ 27.319,7301	4.590.698
Emisión Nro. 3, 22/01/2019	653.385	\$ 27.550,7532	18.001.249
Serie I			
Emisión Nro. 1, 14/12/2017	34.909	\$ 26.768,4615	934.460
Emisión Nro. 2, 07/09/2018	22.122	\$ 27.319,7301	604.367
Emisión Nro. 3, 22/01/2019	85.902	\$ 27.588,3345	2.369.893
Total	1.229.516		33.598.646

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

31/03/2023	Comprometidas	Suscritas	Pagadas	Total
Serie A	-	1.086.509	1.086.509	1.086.509
Serie I	-	142.933	142.933	142.933
Total	-	1.229.442	1.229.442	1.229.442

31/12/2022	Comprometidas	Suscritas	Pagadas	Total
Serie A	-	1.086.509	1.086.509	1.086.509
Serie I	-	142.933	142.933	142.933
Total	-	1.229.442	1.229.442	1.229.442

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA II

Nota a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2023 y al 31 de diciembre de 2022

NOTA 22 - CUOTAS EMITIDAS, (CONTINUACIÓN)

c) Los movimientos relevantes de cuotas son los siguientes:

31/03/2023	Comprometidas	Suscritas	Pagadas	Total
Saldo inicio Serie A	-	1.086.509	1.086.509	1.086.509
Saldo inicio Serie I	-	142.933	142.933	142.933
Emisiones el período Serie A	-	-	-	-
Emisiones el período Serie I	-	-	-	-
Transferencias	-	-	-	-
Disminuciones	-	-	-	-
Total	-	1.229.442	1.229.442	1.229.442

31/12/2022	Comprometidas	Suscritas	Pagadas	Total
Saldo inicio Serie A	-	1.086.583	1.086.583	1.086.583
Saldo inicio Serie I	-	142.933	142.933	142.933
Emisiones el período Serie A	-	-	-	-
Emisiones el período Serie I	-	-	-	-
Transferencias	-	-	-	-
Disminuciones	-	(74)	(74)	(74)
Total	-	1.229.442	1.229.442	1.229.442

(*) Durante el tercer trimestre del 2021, el Fondo realizó la recompra de 74 cuotas de propia emisión por un valor M\$ 1.991, este monto se refleja como "Otras Reservas" en el Estado de Situación Financiera. Durante el tercer trimestre del 2022, el Fondo disminuyó su capital en la cantidad de 74 cuotas de propia emisión de Serie A según señala el artículo 43 de la Ley 20712 por un valor M\$ 2.787.-

NOTA 23 - REPARTO DE BENEFICIOS A LOS APORTANTES

Entre el 01 de enero de 2023 y el 31 de marzo de 2023, no repartió dividendos durante el periodo.

Entre el 01 de enero de 2022 y el 31 de diciembre de 2022, el reparto de dividendos es el siguiente.

Fecha distribución	Tipo de dividendo	Monto por cuota \$	Monto total M\$
25/03/2022	Provisorio	428,60	527.000
30/06/2022	Provisorio	449,00	552.019
30/09/2022	Provisorio	449,00	552.020
21/12/2022	Provisorio	449,00	552.019
	Total		2.183.058

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA II

Nota a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2023 y al 31 de diciembre de 2022

NOTA 24 - RENTABILIDAD DEL FONDO

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

Serie A			
Tipo rentabilidad	Rentabilidad acumulada		
	Período actual	Últimos 12 meses	Últimos 24 meses
Nominal (%)	2,4546	(8,7721)	(5,2030)
Real (%)	1,1168	(18,6390)	(21,6726)

Serie I			
Tipo rentabilidad	Rentabilidad acumulada		
	Período actual	Últimos 12 meses	Últimos 24 meses
Nominal (%)	(9,0935)	(9,0935)	(7,1383)
Real (%)	(19,7587)	(19,7587)	(23,1147)

La rentabilidad del período actual corresponde a la variación del valor cuota entre el 31 de marzo de 2023 y el 31 de diciembre de 2022.

Serie A			
Tipo rentabilidad	Rentabilidad acumulada		
	Período actual	Últimos 12 meses	Últimos 24 meses
Nominal (%)	(9,2364)	(9,2364)	(7,3922)
Real (%)	(19,8848)	(19,8848)	(23,3249)

Serie I			
Tipo rentabilidad	Rentabilidad acumulada		
	Período actual	Últimos 12 meses	Últimos 24 meses
Nominal (%)	(9,0935)	(9,0935)	(7,1383)
Real (%)	(19,7587)	(19,7587)	(23,1147)

La rentabilidad del período actual corresponde a la variación del valor cuota entre 31 de diciembre de 2022 y 2021.

NOTA 25 - VALOR ECONÓMICO DE LA CUOTA

Al 31 de marzo de 2023 y al 31 de diciembre de 2022 el Fondo optó por no determinar el valor económico de la cuota.

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA II

Nota a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2023 y al 31 de diciembre de 2022

NOTA 26 - INVERSIÓN ACUMULADA EN ACCIONES O EN CUOTAS DE FONDOS DE INVERSIÓN

A continuación, se detalla las acciones o cuotas de inversión acumuladas al 31 de marzo de 2023

Nombre Emisor	Nemotécnico del Instrumento	Monto Total Invertido	% Total Inversión del Emisor	Fondo Mutuo Sura Selección Acciones Latam	% Inversión del Emisor	Fondo Mutuo Sura Selección Acciones Chile	% Inversión del Emisor	Fondo Mutuo Sura Acciones Chile Activo	Fondo Mutuo Sura Acciones Chile Activo	% Inversión del Emisor
AGUAS ANDINAS S.A.	AGUAS-A	157.413	0,0114%	-	-	157.413	0,0114%	-	-	-
AREZZO INDUSTRIA E COMERCIO SA	ARZ23 BZ Equity	35.621	0,0033%	35.621	0,0033%	-	-	-	-	-
B3 SA BRASIL BOLSA BALCAO	B3SA3 BZ EQUITY	61.148	0,0006%	61.148	0,0006%	-	-	-	-	-
BANCO BRADESCO S.A.	BBDC3 BZ EQUITY	41.795	0,0004%	41.795	0,0004%	-	-	-	-	-
BANCO BRADESCO S.A.	BBDC4 BZ EQUITY	38.842	0,0004%	38.842	0,0004%	-	-	-	-	-
BANCO CREDITO E INVERSIONES	BCI	802.836	0,0204%	-	-	633.205	0,0161%	169.631	0,0043%	-
BANCO DE CHILE	CHILE	1.510.507	0,0193%	-	-	1.281.320	0,0164%	229.187	0,0029%	-
BANCO SANTANDER	BSANTANDER	652.409	0,0098%	-	-	652.409	0,0098%	-	-	-
BANREGIO GRUPO FINANCIERO S A	RA MM EQUITY	35.617	0,0018%	35.617	0,0018%	-	-	-	-	-
BESALCO S.A.	BESALCO	8.746	0,0038%	-	-	8.746	0,0038%	-	-	-
CAP S.A.	CAP	231.361	0,0234%	-	-	195.798	0,0198%	35.563	0,0036%	-
CENCOSUD S.A.	CENCOSUD	1.337.577	0,0304%	-	-	1.103.959	0,0251%	233.618	0,0053%	-
CENCOSUD SHOPPING S.A.	CENCOSHOPP	301.667	0,0138%	-	-	301.667	0,0138%	-	-	-
CIA SUDAMERICANA DE VAPORES S.A.	VAPORES	638.312	0,0158%	-	-	542.053	0,0134%	96.259	0,0024%	-
E CL S.A.	ECL	114.212	0,0186%	-	-	114.212	0,0186%	-	-	-
EMBOTELLADORA ANDINA S.A.	ANDINA-B	285.438	0,0147%	-	-	285.438	0,0147%	-	-	-
EMPRESA ELECTRICA COLBUN MACHICURA S.A.	COLBUN	501.888	0,0273%	-	-	409.868	0,0223%	92.020	0,0050%	-
EMPRESA NACIONAL DE TELECOMUNICACIONES SA	ENTEL	389.054	0,0410%	-	-	314.729	0,0332%	74.325	0,0078%	-
EMPRESAS CMPC S.A.	CMPC	812.404	0,0245%	-	-	654.294	0,0197%	158.110	0,0048%	-
EMPRESAS COPEC S. A.	COPEC	930.138	0,0128%	-	-	836.709	0,0115%	93.429	0,0013%	-
ENEL AMERICAS S.A.	ENELAM	947.082	0,0085%	-	-	804.313	0,0072%	142.769	0,0013%	-
ENEL CHILE S.A.	ENELCHILE	782.313	0,0261%	-	-	626.845	0,0209%	155.468	0,0052%	-
FALABELLA S.A.C.I.	FALABELLA	702.547	0,0153%	-	-	628.731	0,0137%	73.816	0,0016%	-
GLOBANT SA	GLOB US EQUITY	27.223	0,0005%	27.223	0,0005%	-	-	-	-	-
GRUPO AEROPORTUARIO DEL CENTRO NORTE SAB DE CV	OMAB MM EQUITY	68.211	0,0023%	68.211	0,0023%	-	-	-	-	-
GRUPO FINANCIERO BANORTE S.A.B	GFNORTEO MM EQUITY	147.062	0,0008%	147.062	0,0008%	-	-	-	-	-
INTERGOUPI FINANCIAL SERVICES CORPORATION	IFS PE EQUITY	32.060	0,0015%	32.060	0,0015%	-	-	-	-	-
ITAU CORPBANCA	ITAU CORP	708.036	0,0371%	-	-	526.513	0,0276%	181.523	0,0095%	-
MAGAZINE LUIZA SA	MGLU3 BZ EQUITY	11.732	0,0003%	11.732	0,0003%	-	-	-	-	-
METALURGICA GERDAU S.A	GBR4 BZ EQUITY	63.887	0,0014%	63.887	0,0014%	-	-	-	-	-
MEXICHEM S.A	ORBI4 MM EQUITY	39.092	0,0011%	39.092	0,0011%	-	-	-	-	-
MINERVA SA	BEEF3 BZ Equity	53.054	0,0053%	53.054	0,0053%	-	-	-	-	-
MOVIDA PARTICIPACOES SA	MOVID3 BZ EQUITY	24.334	0,0053%	24.334	0,0053%	-	-	-	-	-
NATURA CO HOLDING SA	NTCO3 BZ EQUITY	21.844	0,0008%	21.844	0,0008%	-	-	-	-	-
PARQUE ARAUCO S.A.	PARAUCCO	622.619	0,0608%	-	-	511.822	0,0500%	110.797	0,0108%	-
PETROLEO BRASILEIRO S.A.	PETRA BZ EQUITY	81.220	0,0004%	81.220	0,0004%	-	-	-	-	-
PETROLEO BRASILEIRO S.A.	PETR3 BZ EQUITY	65.977	0,0002%	65.977	0,0002%	-	-	-	-	-
PLAZA S.A.	MALLPLAZA	278.485	0,0136%	-	-	222.491	0,0109%	55.994	0,0027%	-
SALFACORP S.A	SALFACORP	122.942	0,0820%	-	-	84.877	0,0566%	38.065	0,0254%	-
SM CHILE S.A.	SM-CHILE B	-	0,0283%	-	0,0000%	-	0,0168%	-	0,0115%	-
SMU S.A.	SMU	290.010	0,0345%	-	-	216.795	0,0258%	73.215	0,0087%	-
SOC QUIMICA Y MINERA DE CHILE S.A.	SQM-B	2.119.117	0,0116%	75.794	0,0004%	1.719.154	0,0094%	324.169	0,0018%	-
SONDA S.A.	SONDA	233.839	0,0639%	-	-	156.187	0,0427%	77.652	0,0212%	-
VALE DO RIO DOCE	VALE3 BZ EQUITY	184.608	0,0003%	184.608	0,0003%	-	-	-	-	-
VINA CONCHA Y TORO S.A.	CONCHATORO	70.436	0,0093%	-	-	70.436	0,0093%	-	-	-
WEG SA	WEGE3 BZ Equity	67.358	0,0003%	67.358	0,0003%	-	-	-	-	-
ITAU UNIBANCO HOLDING	ITUB4 BZ EQUITY	77.445	0,0004%	77.445	0,0004%	-	-	-	-	-
FOMENTO ECONOMICO MEXICA-UBD	FEMSAUBD MM EQUITY	110.745	0,0007%	110.745	0,0007%	-	-	-	-	-
RIPLEY CORP S.A	RIPLEY	243.957	0,0744%	-	-	189.496	0,0578%	54.461	0,0166%	-
CIA CERVECERIAS UNIDAS S.A.	CCU	225.039	0,0100%	-	-	225.039	0,0100%	-	-	-
ALSEA SAB DE CV	ALSEA* MM EQUITY	24.434	0,0016%	24.434	0,0016%	-	-	-	-	-
BANCO DO BRASIL S.A	BBAS3 BZ EQUITY	58.651	0,0003%	58.651	0,0003%	-	-	-	-	-
GENERERA SAB DE CV	GENEREA* MM EQUITY	49.530	0,0036%	49.530	0,0036%	-	-	-	-	-
INVESTIMENTOS ITAU S.A.	ITSA4 BZ EQUITY	42.620	0,0005%	42.620	0,0005%	-	-	-	-	-
QUINENCO S.A.	QUINENCO	315.473	0,0062%	-	-	315.473	0,0062%	-	-	-
ALPEK SAB DE CV	ALPEKA MM EQUITY	29.739	0,0016%	29.739	0,0016%	-	-	-	-	-
GRUPO CEMENTO CHIHUAHUA	GCC* MM EQUITY	34.459	0,0016%	34.459	0,0016%	-	-	-	-	-
INVERSIONES AGUAS METROPOLITANAS S. A.	IAM	124.331	0,0230%	-	-	124.331	0,0230%	-	-	-
SITIOS LATINOAMERICA SAB /MXN	LASITEB1 MM EQUITY	844	0,0001%	844	0,0001%	-	-	-	-	-
GRUPO AEROPORTUARIO DEL SURESTE S.A.V	ASURB MM EQUITY	36.971	0,0006%	36.971	0,0006%	-	-	-	-	-
HYPERA S A	HYPE3 BZ EQUITY	48.159	0,0013%	48.159	0,0013%	-	-	-	-	-
SOC DE INVERSIONES ORO BLANCO S.A.	ORO BLANCO	173.435	0,0107%	-	-	173.435	0,0107%	-	-	-
CYRELA BRAZIL REALTY S.A EMPREE	CYRE3 BZ EQUITY	46.041	0,0052%	46.041	0,0052%	-	-	-	-	-
RUMO SA	RAIL3 BZ Equity	68.425	0,0013%	68.425	0,0013%	-	-	-	-	-
AMERICA MOVIL SAB DE	AMXB MM EQUITY	27.948	0,0001%	27.948	0,0001%	-	-	-	-	-
FORUS	FORUS	121.854	0,0301%	-	-	81.248	0,0201%	40.606	0,0100%	-
Total general		18.512.173	0,8783%	1.832.490	0,0463%	14.169.006	0,6683%	2.510.677	0,1637%	

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA II

Nota a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2023 y al 31 de diciembre de 2022

NOTA 27 - EXCESOS DE INVERSIÓN

Al 31 de marzo de 2023 y al 31 de diciembre de 2022 el Fondo no mantiene inversiones que se encuentren excedidas de los límites establecidos en la Ley Nro. 20.712 y/o en el reglamento interno del Fondo, por lo que no existen excesos de inversión a revelar.

NOTA 28 - GRAVÁMENES Y PROHIBICIONES

Al 31 de marzo de 2023 y al 31 de diciembre de 2022 el Fondo no posee gravámenes ni prohibiciones.

NOTA 29 - CUSTODIA DE VALORES (NORMA DE CARÁCTER GENERAL NRO. 235 DE 2009)

De acuerdo con el artículo 19° del Reglamento Interno del Fondo los títulos representativos de las inversiones de los recursos del Fondo que sean valores de oferta pública susceptibles de ser custodiados serán mantenidos en custodia por la misma Administradora en Empresas de Depósito y Custodia de Valores. Dado que el Fondo no presenta inversiones en valores públicos, estos no se mantienen en custodia. Al 31 de marzo de 2023 y al 31 de diciembre de 2022 el Fondo no mantiene custodia de valores en su cartera de inversión.

NOTA 30 - PARTES RELACIONADAS

a) Remuneración por administración

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

La Administradora percibirá por la administración del Fondo una remuneración fija mensual y una remuneración variable según se indica a continuación. Dichas remuneraciones incluyen el Impuesto al Valor Agregado (IVA) correspondiente de conformidad con la ley.

i) Remuneración fija mensual

Serie A

Remuneración Fija Mensual de hasta un doceavo del 1,19% del monto aplicada sobre el patrimonio del Fondo. Esta remuneración se devengará mensualmente sobre el valor que tuviere el patrimonio del Fondo el último día hábil del mes en que se devenga, y se pagará a la Administradora mensualmente a más tardar el último día del mes siguiente al que se devengue.

Serie I

Remuneración Fija Mensual de hasta un doceavo del 1,071% del monto aplicada sobre el patrimonio del Fondo. Esta remuneración se devengará mensualmente sobre el valor que tuviere el patrimonio del Fondo el último día hábil del mes en que se devenga y se pagará a la Administradora mensualmente a más tardar el último día del mes siguiente al que se devengue.

La Administradora podrá en todo momento determinar libremente la remuneración de administración que aplicará de forma independiente a cada una de sus series con la sola condición de no sobrepasar los máximos establecidos para cada una de dichas series. No obstante, lo anterior, la Administradora llevará un registro completo con la Remuneración Fija Mensual aplicada en cada periodo a cada serie el cual deberá estar a disposición de los Partícipes que deseen consultarlo en las oficinas de la Administradora; la información de ese registro poseerá una antigüedad máxima de noventa días.

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA II

Nota a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2023 y al 31 de diciembre de 2022

NOTA 30 - PARTES RELACIONADAS, (CONTINUACIÓN)

ii) Remuneración variable

Adicionalmente, la Administradora cobrará una Remuneración Variable que se provisionará trimestralmente y se deducirá y calculará de conformidad con lo establecido en los párrafos siguientes. Mientras no se hubiere alcanzado el monto a que se refiere el párrafo siguiente, antes de cualquier distribución que se realice por concepto de dividendos o de disminuciones de capital ambos repartos efectuados de conformidad a lo establecido en el presente Reglamento Interno la Administradora deberá calcular el valor presente neto de todos los aportes y repartos efectuados hasta esa fecha, incluido el monto que será distribuido, expresado en Unidades de Fomento conforme al valor que ésta tenga a la fecha de cada aporte o reparto y utilizando para estos efectos una tasa interna de retorno anualizada del Fondo equivalente a un 6%. Para estos efectos se hace presente que se entiende como aporte efectivamente enterado el monto total pagado por las cuotas del Fondo.

En caso de que el valor obtenido sea un monto igual o inferior a cero la Administradora no tendrá derecho a cobrar Remuneración Variable. Por el contrario, si el monto obtenido del cálculo indicado en el párrafo precedente es superior a cero, la Administradora tendrá derecho a percibir como Remuneración Variable un 23,8% de dicho monto. Una vez que la Administradora tenga derecho por primera vez a dicha Remuneración en cada reparto que se haga de ahí en adelante ya sea por distribución de dividendos o disminuciones de capital la Administradora percibirá un 23,8% del monto a distribuir.

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

Rentabilidad (BNP/VA)	Monto de la Comisión Variable Anual
< 0 = a 6%	0 x BNP
> a 6%	(0,2380 x (BNP - 0,06xVA))

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 6% en ambos ejercicios por lo que no se devengó Comisión variable anual.

Para los efectos de lo dispuesto en el Oficio Circular NRO.335 de la Comisión para el Mercado Financiero (CMF), las comisiones señaladas estarán afectas a la tasa del IVA vigente a la fecha de constitución del Fondo, esto es un 19%. En caso de modificarse la tasa del IVA antes señalada las comisiones se actualizarán según la variación que experimente el IVA.

Remuneración por pagar a la administradora

Remuneración administradora por pagar	31/03/2023 M\$	31/12/2022 M\$
Remuneraciones sociedad administradora	78.265	81.502
Subtotal	78.265	81.502

El impacto que se presenta en resultado al 31 de marzo de 2023 corresponde M\$116.912 y al 31 de marzo de 2022 M\$128.579.

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA II

Nota a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2023 y al 31 de diciembre de 2022

NOTA 30 - PARTES RELACIONADAS, (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:

31/03/2023

Tenedor	%	Número de cuotas a comienzos del ejercicio	Número de cuotas adquiridas en el año	Número de cuotas rescatadas en el año	Número de cuotas al cierre del ejercicio	Monto en pesos al cierre del ejercicio (M\$)	%
Sociedad administradora	0,00%	-	-	-	-	-	0,00%
Personas relacionadas	0,00%	-	-	-	-	-	0,00%
Serie A	0,28%	3.492	-	-	3.492	113.423	0,28%
Serie I	0,00%	-	-	-	-	-	0,00%
Accionistas de la sociedad administradora	0,00%	-	-	-	-	-	0,00%
Trabajadores que representen al empleador	0,00%	-	-	-	-	-	0,00%

31/12/2022

Tenedor	%	Número de cuotas a comienzos del ejercicio	Número de cuotas adquiridas en el año	Número de cuotas rescatadas en el año	Número de cuotas al cierre del ejercicio	Monto en pesos al cierre del ejercicio (M\$)	%
Sociedad administradora	0,00%	-	-	-	-	-	0,00%
Personas relacionadas	0,00%	-	-	-	-	-	0,00%
Serie A	0,28%	3.492	-	-	3.492	110.705	0,28%
Serie I	0,00%	-	-	-	-	-	0,00%
Accionistas de la sociedad administradora	0,00%	-	-	-	-	-	0,00%
Trabajadores que representen al empleador	0,00%	-	-	-	-	-	0,00%

c) Transacciones con personas relacionadas

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

Emisor	Fecha emisión	Monto UF	Tasa interés anual	Fecha vencimiento	31/03/2023		31/12/2022	
					Capital M\$	Interés M\$	Capital M\$	Interés M\$
Renta Nueva Santa María	21/12/2017	258.000	5,76% compuesto	15/12/2025	9.178.474	766.955	9.058.633	720.255
Renta Nueva Santa María	20/04/2018	5.000	5,76% compuesto	15/12/2025	177.877	33.299	175.555	30.336
Renta Nueva Santa María	12/09/2018	146.000	5,7% compuesto	12/09/2026	5.194.020	355.979	5.126.203	278.283
Renta Nueva Santa María	23/01/2019	7.000	4,58% compuesto	23/01/2025	249.028	14.275	245.777	11.271
Rentas Artes Seis SpA	22/01/2019	580.187	4,58% compuesto	22/01/2026	20.640.432	206.593	20.370.934	103.882
Total		996.187			35.439.831	1.377.101	34.977.102	1.144.027

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA II

Nota a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2023 y al 31 de diciembre de 2022

NOTA 31 - GARANTÍA CONSTITUIDA POR LA SOCIEDAD ADMINISTRADORA EN BENEFICIO DEL FONDO (ARTÍCULO 12° LEY NRO. 20.712 - ARTÍCULO 13 LEY NRO. 20.712)

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

Naturaleza	Emisor	Representante de los beneficiarios	Monto UF	Vigencia (Desde – Hasta)
Póliza de Seguro de Garantía N° 223100385	Cía. de Seguros de Crédito Continental S.A.	Banco Santander	14.000	10/01/2023 al 10/01/2024
Póliza de Seguro de Garantía N° 222100269	Cía. de Seguros de Crédito Continental S.A.	Banco Santander	15.000	10/01/2022 al 10/01/2023

NOTA 32 – OTROS GASTOS DE OPERACIÓN Y COMITÉ DE VIGILANCIA

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

Otros gastos de operación y comité vigilancia	Monto del trimestre M\$	Monto acumulado ejercicio actual M\$	Monto acumulado ejercicio anterior M\$
Comité vigilancia	2.659	2.659	1.181
Subtotal	2.659	2.659	1.181
<u>Otros gastos de operación:</u>			
Gastos legales	-	-	-
Auditoría y otros gastos operacionales	889	889	793
Subtotal	889	889	793
Total	3.548	3.548	1.974
% sobre el activo del fondo	0,01%	0,01%	0,00%

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA II

Nota a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2023 y al 31 de diciembre de 2022

NOTA 33 - INFORMACIÓN ESTADÍSTICA

La información estadística del Fondo, al último día de cada mes del período terminado al 31 de marzo de 2023 y al 31 de diciembre de 2022 es la siguiente:

2023					
Serie A					
Mes	Fecha	Valor libro cuota \$	Patrimonio M\$	Nro. Aportantes	Valor mercado cuota \$
Enero	31/01/2023	32.020,6358	34.790.709	394	24.900,0000
Febrero	28/02/2023	32.364,7348	35.164.576	394	24.900,0000
Marzo	31/03/2023	32.480,6901	35.290.563	394	24.900,0000

2022					
Serie A					
Mes	Fecha	Valor libro cuota \$	Patrimonio M\$	Nro. Aportantes	Valor mercado cuota \$
Enero	31/01/2022	35.243,9292	38.295.454	389	26.769,0000
Febrero	28/02/2022	35.695,8914	38.786.549	389	26.769,0000
Marzo	31/03/2022	35.603,9011	38.686.593	388	26.760,0000
Abril	30/04/2022	36.149,5253	39.279.460	388	26.760,0000
Mayo	31/05/2022	36.763,7141	39.946.827	388	26.760,0000
Junio	30/06/2022	36.691,0214	39.867.840	391	26.500,0000
Julio	31/07/2022	37.150,8598	40.367.493	395	26.500,0000
Agosto	31/08/2022	37.668,7076	40.930.177	391	26.500,0000
Septiembre	30/09/2022	37.691,9836	40.952.679	394	26.500,0000
Octubre	31/10/2022	38.153,0944	41.453.680	394	26.500,0000
Noviembre	30/11/2022	35.828,5236	38.928.013	393	26.500,0000
Diciembre	31/12/2022	31.702,5352	34.445.090	394	24.900,0000

2023					
Serie I					
Mes	Fecha	Valor libro cuota \$	Patrimonio M\$	Nro. Aportantes	Valor mercado cuota \$
Enero	31/01/2023	32.203,9076	4.603.001	8	28.199,0000
Febrero	28/02/2023	32.551,3387	4.652.660	8	28.199,0000
Marzo	31/03/2023	32.670,4632	4.669.687	8	28.199,0000

2022					
Serie I					
Mes	Fecha	Valor libro cuota \$	Patrimonio M\$	Nro. Aportantes	Valor mercado cuota \$
Enero	31/01/2022	35.390,6695	5.058.495	8	28.199,0000
Febrero	28/02/2022	35.846,4440	5.123.640	8	28.199,0000
Marzo	31/03/2022	35.757,8071	5.110.971	8	28.199,0000
Abril	30/04/2022	36.307,3594	5.189.520	8	28.199,0000
Mayo	31/05/2022	36.925,5906	5.277.885	8	28.199,0000
Junio	30/06/2022	36.856,3658	5.267.991	8	28.199,0000
Julio	31/07/2022	37.320,1520	5.334.281	8	28.199,0000
Agosto	31/08/2022	37.842,0435	5.408.877	8	28.199,0000
Septiembre	30/09/2022	37.866,3868	5.412.356	8	28.199,0000
Octubre	31/10/2022	38.331,5046	5.478.837	8	28.199,0000
Noviembre	30/11/2022	36.008,6087	5.146.818	8	28.199,0000
Diciembre	31/12/2022	31.882,5258	4.557.065	8	28.199,0000

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA II

Nota a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2023 y al 31 de diciembre de 2022

NOTA 34 - CONSOLIDACIÓN DE SUBSIDIARIAS O FILIALES E INFORMACIÓN DE ASOCIADAS O COLIGADAS

a) Información de subsidiarias o filiales

31/03/2023 - 31/12/2022				31/03/2023 - 31/12/2022			
Sociedad # 1				Sociedad # 2			
Sociedad	:	Renta Nueva Santa Maria SPA		Sociedad	:	Renta Artes Seis SpA	
RUT	:	: 76.810.547-2		Rut	:	: 76.975.681-7	
País	:	: Chile		País	:	: Chile	
Moneda funcional	:	: Pesos chilenos		Moneda funcional	:	: Pesos chilenos	

31/03/2023													
Nro. de Sociedad	Relación con el Fondo	Participación del Fondo	Participación con derecho a voto	Activos corrientes M\$	Activos no corrientes M\$	Total Activos M\$	Pasivos corrientes M\$	Pasivos no corrientes M\$	Total Pasivos M\$	Total Patrimonio M\$	Total Ingresos M\$	Total Gastos M\$	Resultado del ejercicio M\$
# 1	Filial	100%	100%	1.082.212	45.082.850	46.165.062	1.411.965	41.247.018	42.658.983	3.506.079	914.778	(780.463)	134.315
# 2	Filial	79%	79%	2.534.874	82.287.592	84.822.466	2.152.462	84.449.027	86.601.489	(1.779.023)	2.089.491	(2.098.600)	(9.109)
Total				3.617.086	127.370.442	130.987.528	3.564.427	125.696.045	129.260.472	1.727.056	3.004.269	(2.879.063)	125.206

31/12/2022													
Nro. de Sociedad	Relación con el Fondo	Participación del Fondo	Participación con derecho a voto	Activos corrientes M\$	Activos no corrientes M\$	Total Activos M\$	Pasivos corrientes M\$	Pasivos no corrientes M\$	Total Pasivos M\$	Total Patrimonio M\$	Total Ingresos M\$	Total Gastos M\$	Resultado del ejercicio M\$
# 1	Filial	100%	100%	737.730	44.563.323	45.301.053	1.363.311	40.565.978	41.929.289	3.371.764	7.537.944	(6.692.875)	845.069
# 2	Filial	79%	79%	1.687.973	81.267.721	82.955.694	1.132.926	83.592.682	84.725.608	(1.769.914)	7.927.742	(18.232.649)	(10.304.907)
Total				2.425.703	125.831.044	128.256.747	2.496.237	124.158.660	126.654.897	1.601.850	15.465.686	(24.925.524)	(9.459.838)

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA II

Nota a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2023 y al 31 de diciembre de 2022

NOTA 34 - CONSOLIDACIÓN DE SUBSIDIARIAS O FILIALES E INFORMACIÓN DE ASOCIADAS O COLIGADAS (CONTINUACIÓN)

b) Gravámenes y prohibiciones

b.1) Del Fondo

Al 31 de marzo de 2023 y al 31 de diciembre de 2022 no existen gravámenes y prohibiciones del Fondo.

b.2) De la Sociedad filial Renta Nueva Santa María SpA

En relación con los bienes inmuebles, es necesario precisar que estos se encuentran con leasing vigentes por las propiedades y se inscribirán en la medida que se pague la opción de compra. Temporalmente la inscripción se encuentra a nombre de la entidad financiera.

Primero, contrato de arrendamiento inmobiliario con opción de compra suscrito entre la sociedad filial Renta Nueva Santa María SpA y BICE VIDA Compañía de Seguros S.A. establece para la deuda contraída (UF 362.077.- a 35 años plazo) las siguientes obligaciones adicionales al pago:

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

Segundo, contrato de arrendamiento inmobiliario con opción de compra suscrito entre la sociedad filial Renta Nueva Santa María SpA y PENTA VIDA Compañía de Seguros S.A. establece para la deuda contraída (UF 190.218.- a 25 años plazo) las siguientes obligaciones adicionales al pago:

- Entregar a la arrendadora al menos una vez al año y antes del término del primer semestre un certificado con la composición accionaria de la referida sociedad, un informe de gestión de arriendos o "rent roll" que detalle todos los subarrendamientos vigentes en la propiedad arrendada.

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA II

Nota a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2023 y al 31 de diciembre de 2022

NOTA 34 - CONSOLIDACIÓN DE SUBSIDIARIAS O FILIALES E INFORMACIÓN DE ASOCIADAS O COLIGADAS (CONTINUACIÓN)

b) Gravámenes y prohibiciones (continuación)

b.2) De la Sociedad filial Renta Nueva Santa María SpA (continuación)

- Que las acciones del Fondo de Inversión Sura Renta Inmobiliaria II en Renta Nueva Santa María SpA se encuentren libres de todo gravamen, prohibición u otra limitación a la posesión o dominio.
- Que la arrendataria requerirá el consentimiento previo y escrito del PENTA VIDA Compañía de Seguros de Vida S.A. para ejecutar, con relación al inmueble arrendado: introducirle modificaciones o alteraciones de cualquier clase, cambiarle el destino, subarrendar, constituir cualquier derecho sobre el inmueble arrendado en favor de terceros ceder de cualquier forma su goce o tenencia y ceder los derechos que para él emanarán del presente contrato.
- Que durante todo el período de vigencia del arrendamiento las construcciones existentes o que se levanten en el inmueble arrendado los inmuebles por adherencia y los inmuebles por destinación deberán mantenerse asegurados contra todo riesgo normal y asegurable que pudiere afectarle.

b.3) De la Sociedad filial Rentas Artes Seis SpA

Los gravámenes que afectan los inmuebles de propiedad de Rentas Artes Seis SpA, corresponden a las hipotecas y prohibiciones constituidas a favor de Banco Scotiabank Chile. Donde, en el contrato de Compraventa, entre la sociedad, el banco y Compañía de Seguros Confuturo (antes dueña del inmueble) se indica lo siguiente en su artículo décimo cuarto:

El constituyente se obliga a favor de Scotiabank Chile a no gravar, enajenar, adjudicar o celebrar cualquier acto o contrato que perjudique de cualquier forma al derecho real de hipoteca que por este contrato se constituye sobre los bienes hipotecados por este acto, sin el consentimiento de Scotiabank Chile, otorgado por escrito, prohibición que deberá ser inscrita en el Registro correspondiente del Conservador de Bienes Raíces, conjuntamente con la hipoteca que se constituye en este instrumento. Scotiabank Chile acepta las prohibiciones señaladas.

Que los inmuebles a que se refieren estas instrucciones se encuentre libres de todo gravamen, hipoteca, prohibición, embargo o cualquier otra limitación al dominio, con excepción de (i) las hipotecas y prohibiciones que la Compradora ha constituido en favor de **SCOTIABANK CHILE** o de cualquier otra hipoteca, gravamen, prohibición o limitación que constituya la compradora con posterioridad a la celebración de la Compraventa;(ii) del reglamento de copropiedad el cual se encuentra inscrito a fojas doscientos setenta y tres, número doscientos ochenta y nueve del Registro de Hipotecas y Gravámenes de Conservador de Bienes Raíces de Santiago del año dos mil ocho, modificado y complementado a fojas dieciocho mil cuatrocientos once, número veintidós mil doscientos sesenta y cinco, del año dos mil ocho, a fojas treinta y un mil setecientos ochenta y cinco, número treinta y seis mil novecientos setenta y uno, del año dos mil diez, a fojas diecisiete mil quinientos cuarenta y ocho, número diecinueve mil ochocientos treinta y siete del año dos mil once, todas del Registro de Hipotecas y Gravámenes del Conservador de Bienes Raíces de Santiago y (iii) del reglamento de diseño urbano inscrito a fojas doce mil seiscientos cincuenta y dos, número nueve mil setecientos cincuenta y uno, del Registro de Interdicciones y Prohibiciones de Enajenar del Conservador de Bienes Raíces de Santiago, del año dos mil tres.

b.3) De la Sociedad filial Rentas Artes Seis SpA (continuación)

No existen otras contingencias, compromisos, o garantías que puedan afectar la situación financiera y patrimonial de la sociedad.

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA II

Nota a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2023 y al 31 de diciembre de 2022

NOTA 34 - CONSOLIDACIÓN DE SUBSIDIARIAS O FILIALES E INFORMACIÓN DE ASOCIADAS O COLIGADAS (CONTINUACIÓN)

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

Al 31 de marzo de 2023 y al 31 de diciembre de 2022 no existen juicios ni contingencias que informar de las sociedades filiales y del Fondo.

d) Operaciones discontinuadas en las sociedades filiales

Al 31 de marzo de 2023 y al 31 de diciembre de 2022 no existen operaciones discontinuadas ni cualquier otra situación que se enmarque en lo indicado en IFRS 5 "Activos no corrientes mantenidos para la venta y operaciones discontinuadas" y que deban ser reveladas.

NOTA 35 – OPERACIONES DISCONTINUADAS

Al 31 de marzo de 2023 y al 31 de diciembre de 2022 no existen operaciones discontinuadas ni cualquier otra situación que se enmarque en lo indicado en IFRS 5 "Activos no corrientes mantenidos para la venta y operaciones discontinuadas" y que deban ser reveladas.

NOTA 36 – SANCIONES

La Sociedad, sus directores y ejecutivos, no han sido objeto de sanciones ni multas por parte de los organismos fiscalizadores durante el período finalizado al 31 de marzo de 2023 y al 31 de diciembre de 2022.

NOTA 37 - INFORMACIÓN POR SEGMENTOS

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

NOTA 38 – CONTINGENCIAS Y COMPROMISOS

Al 31 de marzo de 2023 y al 31 de diciembre de 2022 no existen contingencias o compromisos que afecten al Fondo.

NOTA 39 – HECHOS RELEVANTES

Con fecha 29 de marzo, en Sesión de Directorio de la sociedad Administradora General de Fondos SURA S.A, acordó la distribución de dividendos provisorios del Fondo de Inversión SURA Renta Inmobiliaria II, con cargo a los resultados del ejercicio del año 2023, por la suma de M\$426.851.

El valor aproximado a pagar por cuota será de \$347,191 tanto para la serie A como para la serie I

Al 31 de marzo de 2023, una de las sociedades filiales del fondo presentó un patrimonio negativo (Rentas Artes Seis SpA), en caso de ser necesario un apoyo financiero, este será otorgado por el Fondo a prorrata de su participación (79%) por sus obligaciones presentes y futuras.

Al 31 de marzo de 2023 no existen otros hechos relevantes que revelar.

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA II

Nota a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2023 y al 31 de diciembre de 2022

NOTA 40 - HECHOS POSTERIORES

Con fecha 06 de abril de 2023 se realizó el pago de dividendos antes mencionado

Entre el 01 de abril de 2023 y la fecha de emisión de los presentes estados financieros no han ocurrido hechos que pudiesen afectar en forma significativa los saldos o la interpretación de los presentes estados financieros.

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA II

Estados Complementarios a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2023

ANEXO 1

A) RESUMEN DE LA CARTERA DE INVERSIONES

RESUMEN DE LA CARTERA DE INVERSIONES AL 31/03/2023				
Descripción	Monto invertido (M\$)		Monto Total	% 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	36.816.932	-	36.816.932	88,8158%
Bienes raíces	-	-	-	-
Proyectos en desarrollo	-	-	-	-
Deudores por operaciones de leasing	-	-	-	-
Acciones de sociedades anónimas inmobiliarias y concesionarias	3.506.079	-	3.506.079	8,4579%
Otras inversiones	-	-	-	-
Total	40.323.011	-	40.323.011	97,2737%

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA II

Estados Complementarios a los Estados Financieros

Por los períodos de tres meses terminados al 31 de marzo de 2023 y 2022

B) ESTADO DE RESULTADO DEVENGADO Y REALIZADO

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

ESTADO DE RESULTADOS DEVENGADOS Y REALIZADOS		
Descripción	De 01/01/2023 al 31/03/2023 M\$	De 01/01/2022 al 31/03/2022 M\$
UTILIDAD (PERDIDA) NETA REALIZADA DE INVERSIONES	29.743	88.551
Enajenación de acciones de sociedades anónimas	-	-
Enajenación de cuotas de fondos de inversión	-	-
Enajenación de cuotas de fondos mutuos	-	-
Enajenación de Certificados de Depósito de Valores	-	-
Dividendos percibidos	-	88.551
Enajenación de títulos de deuda	-	-
Intereses percibidos en títulos de deuda	29.743	-
Enajenación de bienes raíces	-	-
Arriendo de bienes raíces	-	-
Enajenación de cuotas o derechos en comunidades sobre bienes raíces	-	-
Resultado por operaciones con instrumentos derivados	-	-
Otras inversiones y operaciones	-	-
PERDIDA NO REALIZADA DE INVERSIONES	-	-
Valorización de acciones de sociedades anónimas	-	-
Valorización de cuotas de fondos de inversión	-	-
Valorización de cuotas de fondos mutuos	-	-
Valorización de certificados de Depósitos de Valores	-	-
Valorización de títulos de deuda	-	-
Valorización de bienes raíces	-	-
Valorización de cuotas o derechos en comunidades bienes raíces	-	-
Resultado por operaciones con instrumentos derivados	-	-
Otras inversiones y operaciones	-	-
UTILIDAD NO REALIZADA DE INVERSIONES	569.464	628.258
Valorización de acciones de sociedades anónimas	-	-
Valorización de cuotas de fondos de inversión	-	-
Valorización de cuotas de fondos mutuos	25.633	14.219
Valorización de Certificados de Depósito de Valores	-	-
Dividendos devengados	-	-
Valorización de títulos de deuda	-	-
Intereses devengados de títulos de deuda	416.712	396.539
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	127.119	217.500
GASTOS DEL EJERCICIO	(120.460)	(130.553)
Gastos financieros	-	-
Comisión de la sociedad administradora	(116.912)	(128.579)
Remuneración del comité de vigilancia	(2.659)	(1.181)
Gastos operacionales de cargo del fondo	(889)	(793)
Otros gastos	-	-
Diferencias de cambio	479.348	772.480
RESULTADO NETO DEL EJERCICIO	958.095	1.358.736

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA II

Estados Complementarios a los Estados Financieros

Por los períodos de tres meses terminados al 31 de marzo de 2023 y 2022

C) ESTADO DE UTILIDAD PARA DISTRIBUCION DE DIVIDENDOS

ESTADO DE UTILIDAD PARA LA DISTRIBUCION DE DIVIDENDOS		
Descripción	De 01/01/2023 al 31/03/2023 M\$	De 01/01/2022 al 31/03/2022 M\$
BENEFICIO NETO PERCIBIDO EN EL EJERCICIO	(90.717)	(42.002)
Utilidad (pérdida) neta realizada de inversiones	29.743	88.551
Pérdida no realizada de inversiones (menos)	-	-
Gastos del ejercicio (menos)	(120.460)	(130.553)
Saldo neto deudor de diferencias de cambio (menos)	-	-
DIVIDENDOS PROVISORIOS (menos)	(2.183.058)	(3.208.813)
BENEFICIO NETO PERCIBIDO ACUMULADO DE EJERCICIOS ANTERIORES	(6.660.927)	2.435.702
Utilidad (pérdida) realizada no distribuida	(6.660.927)	2.435.702
Utilidad (pérdida) realizada no distribuida inicial	3.747.784	1.997.253
Utilidad devengada acumulada realizada en ejercicio	200.257	438.449
Pérdida devengada acumulada realizada en ejercicio (menos)	(7.927.155)	-
Dividendos definitivos declarados (menos)	(2.681.813)	-
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	(8.934.702)	(815.113)