

FONDO DE INVERSIÓN SURA RENTA INMOBILIARIA II

Estados Financieros

Al 31 de marzo 2025, 31 de diciembre de 2024 y por los periodos de tres meses terminados al 31 de marzo de 2025 y 2024

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA II

Al 31 de marzo de 2025

Índice

Estados de Situación Financiera.....	3
Estados de Resultados Integrales.....	4
Estados de Cambios en el Patrimonio Neto	5
Estados de Flujo de Efectivo (Método directo)	6
Nota 1 Información General.....	7
Nota 2 Resumen de criterios contables significativos	10
Nota 3 Cambios Contables	20
Nota 4 Política de Inversión del Fondo	20
Nota 5 Administración de Riesgos.....	25
Nota 6 Juicios y estimaciones contables críticas.....	32
Nota 7 Activos financieros a valor razonable con efecto en resultados	32
Nota 8 Activos financieros a valor razonable con efecto en otros resultados integrales	33
Nota 9 Activos Financieros a Costo Amortizado	34
Nota 10 Inversiones Valorizadas por el Método de Participación	36
Nota 11 Propiedades de inversión.....	38
Nota 12 Cuentas y documentos por cobrar y por pagar operaciones	38
Nota 13 Pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultados	38
Nota 14 Préstamos	38
Nota 15 Otros pasivos financieros	38
Nota 16 Otros documentos y cuentas por cobrar y por pagar.....	38
Nota 17 Ingresos anticipados	38
Nota 18 Otros activos y otros pasivos	38
Nota 19 Intereses y Reajustes.....	39
Nota 20 Instrumentos financieros derivados afectos a contabilidad de cobertura	39
Nota 21 Efectivo y Equivalentes al Efectivo.....	39
Nota 22 Cuotas Emitidas	40
Nota 23 Reparto de beneficios a los aportantes.....	41
Nota 24 Rentabilidad del Fondo	42
Nota 25 Valor económico de la cuota	42
Nota 26 Inversión acumulada en acciones o en cuotas de fondos de inversión.....	43
Nota 27 Excesos de inversión	44
Nota 28 Gravámenes y prohibiciones.....	44
Nota 29 Custodia de Valores	44
Nota 30 Partes Relacionadas	44
Nota 31 Garantía constituida por la Sociedad Administradora en beneficio del Fondo	47
Nota 32 Otros gastos de operación y comité vigilancia.....	47
Nota 33 Información estadística	48
Nota 34 Consolidación de subsidiarias o filiales e información de asociadas o coligadas	49
Nota 35 Operaciones discontinuadas	52
Nota 36 Sanciones.....	52
Nota 37 Información por segmentos	53
Nota 38 Contingencias y Compromisos.....	53
Nota 39 Hechos Relevantes	54
Nota 40 Hechos Posteriores	55
A) Resumen de la Cartera de Inversiones.....	56
B) Estado de Resultado devengado y realizado.....	57
C) Estado de Utilidad para la distribución de dividendos.....	58

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA II

Estados de Situación Financiera

Al 31 de marzo de 2025 y al 31 de diciembre de 2024

(Expresado en miles de pesos)

ACTIVOS	Nota	31/03/2025 M\$	31/12/2024 M\$
Activo Corriente			
Efectivo y equivalentes al efectivo	21	526.997	253.102
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	35.818.937	11.994.543
Cuentas y documentos por cobrar por operaciones		-	-
Otros documentos y cuentas por cobrar		-	-
Otros activos		-	-
Total activo corriente		36.345.934	12.247.645
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	6.205.942	29.510.620
Cuentas y documentos por cobrar por operaciones		-	-
Otros documentos y cuentas por cobrar		-	-
Inversiones valorizadas por el método de la participación	10	4.395.624	4.272.944
Otros activos		-	-
Total activo no corriente		10.601.566	33.783.564
TOTAL ACTIVOS		46.947.500	46.031.209

PASIVOS Y PATRIMONIO	Nota	31/03/2025 M\$	31/12/2024 M\$
Pasivo corriente			
Pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultados		-	-
Préstamos		-	-
Otros pasivos financieros		-	-
Cuentas y documentos por pagar por operaciones	12	50.565	12.546
Remuneraciones sociedad administradora	30	125.273	61.627
Otros documentos y cuentas por pagar		-	-
Ingresos anticipados		-	-
Otros pasivos		-	-
Total pasivo corriente		175.838	74.173
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	6.060.436	5.785.658
Total pasivo no corriente		6.060.436	5.785.658
Patrimonio neto			
Aportes	22	43.167.183	43.167.183
Otras Reservas		797	797
Resultados acumulados		(2.996.602)	6.361.207
Resultado del ejercicio		754.848	(9.357.809)
Dividendos provisorios		(215.000)	-
Total patrimonio neto	22	40.711.226	40.171.378
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO		46.947.500	46.031.209

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 2025 y 2024

(Expresado en miles de pesos)

ESTADO DE RESULTADOS POR NATURALEZA	Nota	De 01/01/2025 al 31/03/2025 M\$	De 01/01/2024 al 31/03/2024 M\$
<u>Ingresos/pérdidas de la operación</u>			
Intereses y reajustes	19	486.554	464.547
Ingresos por dividendos		-	-
Diferencias de cambio netas sobre activos financieros a costo amortizado	9	515.488	320.490
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		3.339	3.899
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	(152.097)	173.787
Otros		-	-
Total ingresos/pérdidas netas de la operación		853.284	962.723
<u>Gastos</u>			
Depreciaciones		-	-
Remuneración del comité de vigilancia	32	(2.898)	(2.767)
Comisión de administración	30	(94.602)	(118.884)
Honorarios por custodia y administración		-	-
Costos de transacción		-	-
Otros gastos de operación	32	(936)	(1.007)
Total gastos de operación		(98.436)	(122.658)
Utilidad (pérdida) de la operación		754.848	840.065
Costos financieros		-	-
Utilidad (pérdida) antes de impuesto		754.848	840.065
Impuesto a las ganancias por inversiones en el exterior		-	-
RESULTADO DEL EJERCICIO		754.848	840.065
<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		754.848	840.065

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 2025 y 2024

(Expresado en miles de pesos)

Período 2025	Nota	Aportes M\$	Otras reservas					Resultados acumulados M\$	Resultados Ejercicio M\$	Dividendos Provisorios M\$	Total M\$
			Cobertura de flujo de caja M\$	Conversión M\$	Inversiones valorizadas por el método de la participación M\$	Otras M\$	Total M\$				
Saldo inicio al 01/01/2025		43.167.183	-	-	-	797	797	6.361.207	(9.357.809)	-	40.171.378
Cambios contables		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Subtotal		43.167.183	-	-	-	797	797	6.361.207	(9.357.809)	-	40.171.378
Aportes		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Repartos de patrimonio		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Repartos de dividendos	23	-	-	-	-	-	-	-	-	(215.000)	(215.000)
Resultados integrales del ejercicio:											
- Resultado del período		-	-	-	-	-	-	-	754.848	-	754.848
- Otros resultados integrales		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros movimientos		-	-	-	-	-	-	(9.357.809)	9.357.809	-	-
Saldo final al 31/03/2025	22	43.167.183	-	-	-	797	797	(2.996.602)	754.848	(215.000)	40.711.226

Período 2024	Nota	Aportes M\$	Otras reservas					Resultados acumulados M\$	Resultados Ejercicio M\$	Dividendos Provisorios M\$	Total M\$
			Cobertura de flujo de caja M\$	Conversión M\$	Inversiones valorizadas por el método de la participación M\$	Otras M\$	Total M\$				
Saldo inicio al 01/01/2024		33.595.858	-	-	-	797	797	5.405.500	2.148.446	(922.739)	40.227.862
Cambios contables		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Subtotal		33.595.858	-	-	-	797	797	5.405.500	2.148.446	(922.739)	40.227.862
Aportes		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Repartos de patrimonio		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Repartos de dividendos	23	-	-	-	-	-	-	-	-	(540.000)	(540.000)
Resultados integrales del ejercicio:											
- Resultado del período		-	-	-	-	-	-	-	840.065	-	840.065
- Otros resultados integrales		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros movimientos		-	-	-	-	-	-	2.148.446	(2.148.446)	-	-
Saldo final al 31/03/2024	22	33.595.858	-	-	-	797	797	7.553.946	840.065	(1.462.739)	40.527.927

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 2025 y 2024

(Expresado en miles de pesos)

ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO (MÉTODO DIRECTO)	Nota	De 01/01/2025 al 31/03/2025 M\$	De 01/01/2024 al 31/03/2024 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		3.339	3.899
Liquidación de instrumentos financieros derivados		-	-
Dividendos recibidos		-	-
Cobranza de cuentas y documentos por cobrar		-	-
Pagos de cuentas y documentos por pagar		(35.768)	(122.915)
Otros gastos de operación pagados		-	-
Otros ingresos de operación percibidos		39.000	-
Flujo neto originado (utilizado) por actividades de la operación		6.571	(119.016)
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	482.324	502.994
Liquidación de instrumentos financieros derivados		-	-
Dividendos recibidos		-	-
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 (utilizado) por actividades de inversión		482.324	502.994
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	(215.000)	(270.000)
Otros		-	-
Flujo neto originado (utilizado) por actividades de financiamiento		(215.000)	(270.000)
Aumento (disminución) neto de efectivo y efectivo equivalente		273.895	113.978
Saldo Inicial de Efectivo y Efectivo Equivalente		253.102	475.638
Diferencias de Cambio Netas sobre Efectivo y Efectivo Equivalente		-	-
SALDO FINAL DE EFECTIVO Y EFECTIVO EQUIVALENTE	21	526.997	589.616

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 2025 y al 31 de diciembre de 2024

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, y se cotizan en bolsa bajo el nemotécnico CFISURI2A y CFISURI2I.

Modificaciones al Reglamento Interno

Con fecha 28 de marzo de 2025 se celebró la Asamblea Extraordinaria de Aportantes del Fondo, en la cual se adoptaron, entre otros, los acuerdos que se detallan a continuación:

Título IV. DURACIÓN DEL FONDO: Se modifica el tenor del inciso primero del artículo N°6 del Reglamento Interno, en el sentido de establecer que el plazo mínimo de anticipación al vencimiento del Fondo, para la celebración de la asamblea de aportantes que decida sobre la prórroga del mismo, pasará de al menos 180 días corridos de anticipación al vencimiento del Fondo, al plazo de al menos 30 días corridos de anticipación a la fecha de vencimiento del Fondo.

Con fecha 21 de marzo de 2024 se celebró la Asamblea Extraordinaria de Aportantes del Fondo, en la cual se adoptaron, entre otros, los acuerdos que se detallan a continuación:

i. Sección IX – POLÍTICA SOBRE AUMENTOS DE CAPITAL.

Se modifica el texto del artículo 25° del Reglamento Interno en el sentido de que se cambia el primer párrafo quedando del siguiente tenor: “*El Fondo se formó con una primera emisión de Cuotas cuyo monto, precio de suscripción, condiciones y características fijó la Administradora, dicha primera emisión podrá complementarse con nuevas emisiones de cuotas que serán acordadas por la Asamblea de Aportantes, la que definirá el monto, precio de suscripción, condiciones y características de la nueva emisión.*”

Adicionalmente, se modifica el plazo en el que se debe dar cumplimiento al derecho preferente de suscripción de cuotas.

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA II

Nota a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2025 y al 31 de diciembre de 2024

NOTA 1 – INFORMACION GENERAL (CONTINUACIÓN)

Modificaciones al Reglamento Interno (continuación)

ii. Sección IV – DURACIÓN DEL FONDO.

Se modifica el texto del artículo 6° del Reglamento Interno en el sentido de que se aumenta el plazomínimo con el que cuenta la Administradora para proceder con la venta de los activos y la liquidación del Fondo, pasando este de 18 a 24 meses.

iii. Sección X – COMISIÓN, REMUNERACIÓN Y SERIES DE CUOTAS.

Se modifica el texto del artículo 29° del Reglamento Interno en el sentido de que se corrige referencial artículo 75 del mismo Reglamento.

Conforme a lo dispuesto en la normativa vigente, las modificaciones introducidas al Reglamento Interno del Fondo comenzarán a regir en un plazo de 10 días hábiles a la fecha de su depósito en el “Registro Público de Depósito de Reglamentos Internos” de la Comisión para el Mercado Financiero, esto es a partir del 08 de abril de 2024.

Con fecha 25 de mayo de 2023 se celebró la Asamblea Extraordinaria de Aportantes del Fondo, en la cual se adoptaron, entre otros, los acuerdos que se detallan a continuación:

i. Sección V – POLÍTICA DE INVERSIÓN Y DIVERSIFICACIÓN DE LOS RECURSOS DEL FONDO.

Se modifica el texto del artículo 12° del Reglamento Interno en el sentido de que se agrega el siguiente texto al final del párrafo: “...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 N° 1.578 de la CMF. Para estos propósitos, las políticas de inversión, liquidez, diversificación y endeudamiento, normas de rescatabilidad y demás contenidas en el reglamento interno de los fondos en que se efectuará la inversión, se considerarán consistente con las de este Fondo al tratarse de inversiones para manejo de liquidez.”

ii. Sección VI – POLÍTICA DE LIQUIDEZ.

Se modifica el texto del artículo 22° del Reglamento Interno en el sentido de que se modifica el porcentaje de liquidez mínimo del Fondo, pasando del 1% al 0,1%: “El Fondo tendrá como política que, a lo menos, un 0,1% (cero coma uno por ciento) de sus activos sean activos de alta liquidez o bien, contará con una o más líneas de crédito por un monto disponible equivalente a dicho porcentaje...”

iii. Sección XV – INFORMACIÓN OBLIGATORIA A PROPORCIONAR A LOS APORTANTES.

Artículo 50: Se elimina la referencia a la memoria anual del fondo.

iv. Sección XVI – MEDIO EN QUE SE EFECTUARÁN LAS PUBLICACIONES

Se modifica el texto del artículo 51° del Reglamento Interno en el sentido de que se modifica el medio para publicaciones, quedando el párrafo de la siguiente forma: “Toda publicación que, por disposición de la Ley, de su Reglamento, del presente Reglamento Interno o de la Comisión deba realizarse, se hará en la página Web de la Administradora, www.inversiones.sura.cl.”

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA II

Nota a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2025 y al 31 de diciembre de 2024

NOTA 1 – INFORMACION GENERAL (CONTINUACIÓN)

Modificaciones al Reglamento Interno (continuación)

v Sección XVIII – DE LAS ASAMBLEAS DE APORTANTES

Se elimina el último párrafo del artículo 58° del Reglamento Interno en el sentido de eliminar el requerimiento de la presencia de un Notario para Asambleas Extraordinarias.

vi Sección XX – DISMINUCION DE CAPITAL Y DERECHO A RETIRO DE LOS APORTANTES.

Artículo 66: Se modifica el artículo, quedando de la siguiente manera: *“El Fondo podrá efectuar disminuciones de capital por decisión de la Administradora, por hasta el 100% de las cuotas suscritas y pagadas del Fondo, o bien del valor de las Cuotas del Fondo, a fin de restituir a todos los Aportantes la parte proporcional de su inversión en el Fondo que corresponda, en la forma, condiciones y plazos que a continuación se indican, siempre y cuando la Administradora determine que existen excedentes suficientes para cubrir las necesidades de caja del Fondo y cumplir con los compromisos y obligaciones del Fondo no cubiertos con otras fuentes de financiamiento.”*

Artículo 67: Se modifica el artículo, quedando de la siguiente manera:

- (1) *Las disminuciones de capital se efectuarán mediante la disminución del número de Cuotas del Fondo que acuerde la Administradora, o bien mediante la disminución del valor de cada una de las Cuotas del Fondo.*
- (2) *Las disminuciones de capital se informarán oportunamente por la Administradora a los Aportantes, mediante los medios establecidos en el presente Reglamento Interno, indicando los Aportantes con derecho a ella, su monto, fecha y lugar o modalidad de pago, con a lo menos 5 días hábiles de anticipación a la fecha de pago.*
- (3) *Las disminuciones de capital se podrán materializar en cualquier tiempo, en la medida que, ya sea en una o más oportunidades, la Administradora determine que existen los recursos necesarios para ello en los términos que se indican en el presente numeral.*
- (4) *El pago de cada disminución de capital efectuada de conformidad al presente artículo deberá efectuarse en la misma moneda en que se lleve la contabilidad del Fondo, y se pagará en efectivo, cheque o transferencia electrónica.*
- (5) *En caso de que la Administradora decida realizar una disminución de capital mediante la disminución del número de cuotas, el valor de la cuota se determinará tomando el valor cuota del día hábil bursátil anterior a la fecha de pago de la respectiva disminución de capital, de conformidad con lo establecido en el artículo 10° del Reglamento de la Ley. “*

Artículo 68: Se modifica el artículo, quedando de la siguiente manera: *“Sin perjuicio de lo anterior, para efectos de materializar y pagar una disminución de capital por el 100% de las cuotas suscritas y pagadas del Fondo, de conformidad con los términos establecidos en el presente número, previamente la Administradora deberá convocar a una Asamblea Extraordinaria que deberá acordar la liquidación del Fondo y designar al liquidador, fijándole sus atribuciones, deberes y remuneración. Los términos y el plazo*

en que se pagará la citada disminución de capital, así como la liquidación del Fondo, serán los que en definitiva acuerde la Asamblea Extraordinaria de Aportantes convocada por la Administradora de acuerdo con lo antes señalado.”

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA II

Nota a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2025 y al 31 de diciembre de 2024

NOTA 1 – INFORMACION GENERAL (CONTINUACIÓN)

Modificaciones al Reglamento Interno (continuación)

Artículo 69: Se adiciona el artículo, quedando de la siguiente manera: “Asimismo, el Fondo podrá realizar disminuciones parciales de capital mediante la disminución del valor de las Cuotas del Fondo, por decisión de la Administradora y sin necesidad de acuerdo alguno de una Asamblea de Aportantes, a fin de imputar contra la misma cualquier monto que hubiere sido distribuido como dividendo provisorio por la Administradora y no hubiere alcanzado a ser cubierto en su totalidad según las imputaciones que se indican en el artículo 39 del presente Reglamento Interno.”

vii. **Sección XXII – OTRA INFORMACION RELEVANTE.**

Artículo 80: En cumplimiento de lo establecido en la Norma de Carácter General N° 488, se incorpora este artículo, el cual hace referencia a los artículos 26 bis, 38 bis y 80 bis de la ley 20.712 respecto a la Junta Nacional de Cuerpos de Bomberos de Chile.

Conforme a lo dispuesto en la normativa vigente, las modificaciones introducidas al Reglamento Interno del Fondo comenzarán a regir en un plazo de 30 días corridos siguientes a la fecha de su depósito en el “Registro Público de Depósito de Reglamentos Internos” de la Comisión para el Mercado Financiero, esto es a partir del 31 de diciembre de 2023.

Al 31 de marzo de 2025 y al 31 de diciembre de 2024 no se presentan modificaciones al Reglamento Interno del Fondo.

Los presentes estados financieros fueron autorizados para su emisión el día 28 de mayo de 2025 por el Directorio de la Sociedad Administradora.

NOTA 2 – RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS

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

2.1 Bases de preparación

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

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

2.2 Modificaciones a las NIIF

Nuevos pronunciamientos contables y de sostenibilidad

Pronunciamientos contables vigentes

Los siguientes pronunciamientos contables son de aplicación obligatoria a partir del período iniciado el 1 de enero de 2025:

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA II

Nota a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2025 y al 31 de diciembre de 2024

NOTA 2 – RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS (CONTINUACIÓN)

2.2 Modificaciones a las NIIF (continuación)

Modificaciones a las Normas de Contabilidad NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
Ausencia de convertibilidad (Modificación a la NIC 21)	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2025. Se permite adopción anticipada.

Pronunciamientos contables aún no vigentes

Los siguientes pronunciamientos contables emitidos son aplicables a los períodos anuales que comienzan después del 1 de enero de 2026 y siguientes, y no han sido aplicados en la preparación de estos estados financieros. La entidad o Grupo tiene previsto adoptar los pronunciamientos contables que les correspondan en sus respectivas fechas de aplicación y no anticipadamente.

Modificaciones a las Normas de Contabilidad NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
Clasificación y medición de instrumentos financieros (Modificaciones a la NIIF 9 y NIIF 7 – Revisión de post-implementación)	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2026. Se permite adopción anticipada.
Mejoras Anuales a las Normas de Contabilidad NIIF – Volumen 11	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2026. Se permite adopción anticipada.
Contratos referidos a la electricidad dependiente de la naturaleza (Modificaciones a la NIIF 9 y NIIF 7)	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2026. Se permite adopción anticipada.
Venta o Aportaciones de Activos entre un Inversor y su Asociada o Negocio Conjunto (Modificaciones a la NIIF 10 y NIC 28)	Fecha efectiva diferida indefinidamente. Se permite adopción anticipada.

Nuevas Normas de Contabilidad NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
NIIF 18 Presentación y Revelación en Estados Financieros	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2027. Se permite adopción anticipada.
NIIF 19 Subsidiarias sin Obligación Pública de Rendir Cuentas: Información a Revelar	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2027. Se permite adopción anticipada.

La Administración no ha efectuado una evaluación formal de estas nuevas NIIF ni modificaciones, sin embargo, no se espera que estos pronunciamientos contables emitidos aún no vigentes, tengan un impacto significativo sobre los estados financieros.

2.3 Período cubierto

Los presentes Estados Financieros del Fondo, comprenden los estados de situación financiera al 31 de marzo de 2025 y al 31 de diciembre de 2024.

Los estados complementarios, estados de cambios en el patrimonio neto, estados de flujos de efectivo y estados de resultados integrales con sus respectivas clases, por los períodos terminados al 31 de marzo de 2025 y 2024.

2.4 Base de medición

Los Estados Financieros, han sido preparados sobre la base del costo histórico con excepción de los instrumentos financieros medidos al valor razonable con cambios en resultados los cuales son valorizados al valor razonable y las inversiones valorizadas por el método de la participación.

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA II

Nota a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2025 y al 31 de diciembre de 2024

NOTA 2 – RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS (CONTINUACIÓN)

2.5 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
31/03/2025	38.894,11
31/12/2024	38.416,69
31/03/2024	37.093,52

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.

2.6 Activos y pasivos financieros

2.6.1 Clasificación

De acuerdo con el objetivo del modelo de negocios, cuando contienen términos contractuales que den origen en fechas especificadas a flujos de efectivo que solamente sean pagos de principal e intereses sobre la cantidad principal pendiente 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.

2.6.2 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.

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA II

Nota a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2025 y al 31 de diciembre de 2024

NOTA 2 – RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS (CONTINUACIÓN)

2.6 Activos y pasivos financieros (continuación)

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

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.

2.6.3 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.

2.6.4 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.

El Fondo no posee pasivos financieros al cierre de los presentes Estados Financieros.

2.6.5 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.

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.

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA II

Nota a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2025 y al 31 de diciembre de 2024

NOTA 2 – RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS (CONTINUACIÓN)

2.6 Activos y pasivos financieros (continuación)

2.6.5 Reconocimiento, baja y medición (continuación)

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

El interés sobre títulos de deuda a valor razonable con efecto en resultados se reconoce en el estado de resultados integrales dentro de “Intereses y reajustes” en base al tipo de interés efectivo. Los dividendos por acciones sujetas a ventas cortas son considerados dentro de “Cambios netos en valor razonable de activos 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.

2.6.6 Estimación del valor razonable

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

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

El valor razonable de activos y pasivos financieros que no son transados en un mercado activo (por ejemplo, derivados extrabursátiles) se determina utilizando técnicas de valoración.

El Fondo utiliza una variedad de métodos y formula supuestos que están basados en condiciones de mercado existentes a cada fecha del estado de situación financiera. Las técnicas de valoración empleadas incluyen el uso de transacciones entre partes independientes comparables recientes, la referencia a otros instrumentos que son sustancialmente similares, el análisis de flujos de efectivo descontados, los modelos de precios de opciones y otras técnicas de valoración comúnmente utilizadas por participantes de mercado, que aprovechan al máximo los “inputs” (aportes de datos) del mercado y dependen lo menos posible de los “inputs” de entidades específicas.

Al 31 de marzo de 2025 y al 31 de diciembre de 2024 el Fondo no posee instrumentos financieros derivados.

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA II

Nota a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2025 y al 31 de diciembre de 2024

NOTA 2 – RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS (CONTINUACIÓN)

2.7 Inversiones valorizadas por el método de la participación

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

2.8 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.

2.9 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.

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA II

Nota a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2025 y al 31 de diciembre de 2024

NOTA 2 – RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS (CONTINUACIÓN)

2.10 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.

2.11 Cuentas por cobrar y pagar por operaciones

2.11.1 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.

2.11.2 Otras Cuentas por cobrar y por pagar

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 2025 y al 31 de diciembre de 2024, 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.

2.12 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:

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA II

Nota a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2025 y al 31 de diciembre de 2024

NOTA 2 – RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS (CONTINUACIÓN)

2.12 Efectivo y efectivo equivalente (continuación)

- (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 nueve 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 4.
- (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.

2.13 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.

Los aportes al Fondo serán pagados en pesos chilenos.

Para efectos de realizar la conversión de los aportes en el Fondo en Cuotas del mismo, se utilizará el último valor cuota disponible, conforme a lo indicado en el Artículo 49 siguiente, calculado en la forma señalada en el artículo 10 del Reglamento de la Ley.

En caso de colocaciones de Cuotas efectuadas en los sistemas de negociación bursátil autorizados por la Comisión, el precio de la Cuota será aquel que libremente estipulen las partes en los sistemas de negociación, no pudiendo en todo caso, ser inferior al valor cuota del día anterior a la transacción.

El Fondo no contempla rescates, y tampoco política de pago de rescates.

Las solicitudes de aporte se canalizarán a través de la fuerza de venta que para tal efecto la Administradora pone a disposición de sus clientes. El Participe o el Agente, según consta en el Contrato General de Fondos de la Administradora, podrá despachar las órdenes de aporte en forma telefónica, en cuyo caso serán grabadas para dejar constancia de su contenido, o mediante el envío de un correo electrónico a la dirección indicada por el Agente. El Aportante podrá enviar sus órdenes por los medios indicados en el párrafo precedente, por intermedio de un representante que haya designado e informado a la Administradora con anterioridad al ingreso de las órdenes, en adelante el “Representante” o bien por intermedio del Agente. El Representante o el Agente, según sea el caso, podrá remitir a la Administradora las órdenes que haya

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA II

Nota a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2025 y al 31 de diciembre de 2024

NOTA 2 – RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS (CONTINUACIÓN)

2.13 Aportes (Capital pagado) (continuación)

recibido del Participe por los medios que se indican en el párrafo precedente, o por aquellos medios que libremente convengan. En todo caso el Representante o el Agente, según sea el caso, actuará por cuenta y riesgo del Participe, el cual quedará obligado a respetar los términos y condiciones de las órdenes que se remitan a la Administradora por su intermedio. Será responsabilidad del Aportante actualizar o revocar oportunamente la designación del Representante. Se adquirirá la calidad de aportante una vez que la Administradora perciba el aporte de la inversión y éste se materialice en la adquisición de cuotas del Fondo. Para estos efectos, se entenderá que la Administradora recibe los aportes del Participe una vez liberados los fondos por parte de la institución financiera en la cual se ha realizado el cargo al Aportante.

Para los efectos de la colocación de Cuotas, la Administradora podrá celebrar con cada Aportante contratos de Promesa de Suscripción de Cuotas en los términos indicados en el Artículo 37 de la Ley y demás normativa vigente, con el objeto de permitir a la Administradora contar con la flexibilidad necesaria para disponer de recursos en la medida que se puedan materializar las inversiones definidas en este Reglamento. El plazo máximo para ser cumplidos los contratos de Promesa deberá ser cumplido dentro del plazo máximo que establezca la emisión de cuotas para la colocación de las mismas.

El Fondo no admite fracciones de Cuotas, para cuyos efectos se devolverá al Aportantes el remanente correspondiente a las fracciones de Cuotas.

El Fondo no contempla aportes y rescate en instrumentos, bienes o contratos.

El Fondo al no permitir rescate de cuotas, no contempla rescates por montos

El Fondo no contempla plan familia o canje de series de Cuotas.

La moneda de contabilización del Fondo será el peso chileno y el valor contable del patrimonio se calculará mensualmente.

El valor contable del Fondo y el número total de cuotas en circulación se informarán a través de la página web de la Administradora www.inversiones.sura.cl, el día hábil siguiente a la fecha de cálculo.

El Fondo podrá efectuar disminuciones de capital por decisión de la Administradora, por hasta el 100% de las cuotas suscritas y pagadas del Fondo, o bien del valor de las Cuotas del Fondo, a fin de restituir a todos los Aportantes la parte proporcional de su inversión en el Fondo que corresponda, en la forma, condiciones y plazos que a continuación se indican, siempre y cuando la Administradora determine que existen excedentes suficientes para cubrir las necesidades de caja del Fondo y cumplir con los compromisos y obligaciones del Fondo no cubiertos con otras fuentes de financiamiento.

Las disminuciones de capital se efectuarán mediante la disminución del número de Cuotas del Fondo que acuerde la Administradora, o bien mediante la disminución del valor de cada una de las Cuotas del Fondo.

Las disminuciones de capital se informarán oportunamente por la Administradora a los Aportantes, mediante los medios establecidos en el Reglamento Interno del Fondo, indicando los Aportantes con derecho a ella, su monto, fecha y lugar o modalidad de pago, con a lo menos 5 días hábiles de anticipación a la fecha de pago.

Las disminuciones de capital se podrán materializar en cualquier tiempo, en la medida que, ya sea en una o más oportunidades, la Administradora determine que existen los recursos necesarios para ello en los términos que se indican en el presente numeral.

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA II

Nota a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2025 y al 31 de diciembre de 2024

NOTA 2 – RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS (CONTINUACIÓN)

2.13 Aportes (Capital pagado) (continuación)

El pago de cada disminución de capital efectuada de conformidad al presente Artículo deberá efectuarse en la misma moneda en que se lleve la contabilidad del Fondo, y se pagará en efectivo, cheque o transferencia electrónica.

En caso de que la Administradora decida realizar una disminución de capital mediante la disminución del número de cuotas, el valor de la cuota se determinará tomando el valor cuota del día hábil bursátil anterior a la fecha de pago de la respectiva disminución de capital, de conformidad con lo establecido en el artículo 10° del Reglamento de la Ley.

2.14 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.

2.15 Dividendos por pagar

El Fondo distribuirá anualmente como dividendo, el equivalente al 100% del “Beneficio Neto Percibido” durante el ejercicio. Se entenderá por tal, la cantidad, que resulte de restar a la suma de utilidades, intereses, dividendos y ganancias de capital efectivamente percibidas durante el respectivo ejercicio, el total de las pérdidas y gastos devengados en el período.

El reparto de beneficios deberá hacerse dentro de los 30 días corridos siguientes de celebrada la Asamblea Ordinaria de Aportantes que apruebe los Estados Financieros Anuales, sin perjuicio que la Administradora efectúe pagos provisorios con cargo a dichos resultados. Los beneficios devengados que la Administradora no hubiere pagado o puesto a disposición de los Aportantes, dentro del plazo antes indicado, se reajustarán de acuerdo a la variación que experimente la Unidad de Fomento entre la fecha que éstos se hicieron exigibles y la de su pago efectivo y devengará intereses corrientes para operaciones reajustables por el mismo período. En caso de que los dividendos excedan el monto de los beneficios susceptibles a ser distribuidos de ese ejercicio, los dividendos pagados en exceso deberán imputarse a beneficios netos percibidos de ejercicios anteriores o a utilidades que puedan no ser consideradas dentro de la definición de Beneficios Netos Percibidos.

La Administradora podrá distribuir dividendos provisorios del Fondo con cargo a los resultados del ejercicio correspondiente. En caso de que los dividendos provisorios excedan el monto de los beneficios susceptibles a ser distribuidos de ese ejercicio, los dividendos provisorios pagados en exceso deberán imputarse a beneficios netos percibidos de ejercicios anteriores o a utilidades que puedan no ser consideradas dentro de la definición de Beneficios Netos Percibidos.

2.16 Tributación

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

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA II

Nota a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2025 y al 31 de diciembre de 2024

NOTA 2 – RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS (CONTINUACIÓN)

2.17 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 está estructurado en un único segmento. Los proyectos inmobiliarios, sus evaluaciones y seguimientos, son aprobados por un comité conformado para dichos propósitos.

2.18 Empresa en marcha

La Administración del Fondo, al elaborar los presentes estados financieros, evaluó la capacidad que tiene el Fondo para continuar en funcionamiento. La Administración del Fondo estima que no existen incertidumbres importantes relativas a eventos o condiciones que puedan aportar dudas significativas sobre el normal funcionamiento del Fondo, por al menos los doce meses siguientes a partir del final del período sobre el que se informa, sin limitarse a dicho período.

NOTA 3 - CAMBIOS CONTABLES

El Fondo al 31 de marzo de 2025, no ha efectuado cambios en las políticas contables.

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.

El Fondo tiene como objeto principal la inversión a través de sociedades anónimas cerradas, sociedades por acciones, o fondos de inversión públicos o privados y títulos de deuda en negocios inmobiliarios destinados a la renta en Chile.

Para dar cumplimiento a lo señalado en el artículo precedente, el Fondo invertirá sus recursos en los siguientes valores y bienes, sin perjuicio de lo establecido en el artículo siguiente y de las cantidades que mantenga en caja y bancos:

1. Acciones, bonos, efectos de comercio u otros títulos de deuda cuya emisión no haya sido registrada en la Comisión, siempre que la sociedad emisora cuente con los estados financieros anuales dictaminados por empresas de auditoría externa, de aquellas inscritas en el registro que al efecto lleva la Comisión, que participen o desarrollen alguna forma negocios o proyectos inmobiliarios.
2. Cuotas de fondos de inversión públicos o privados cuyo único objeto sea el negocio inmobiliario con estados financieros anuales dictaminados por empresas de auditoría externa, de aquellas inscritas en el registro que al efecto lleva la Comisión para el Mercado Financiero.

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.

- (1) 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;

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA II

Nota a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2025 y al 31 de diciembre de 2024

NOTA 4 - POLÍTICA DE INVERSIÓN DEL FONDO (CONTINUACIÓN)

Política de inversiones (continuación)

- (2) Depósitos a plazo y otros títulos representativos de captaciones de instituciones financieras o garantizados por éstas;
- (3) Letras de crédito emitidas por Bancos e Instituciones Financieras;
- (4) Cuotas de Fondos Mutuos nacionales y extranjeros;
- (5) Otros valores o instrumentos de oferta pública que, en el mejor interés del Fondo, resulten convenientes según lo determinado por la Administradora.

Para el cumplimiento de sus objetivos de inversión, el Fondo podrá concurrir a la constitución de sociedades, tanto chilenas como extranjeras, en cuyos estatutos deberá establecerse que sus estados financieros anuales serán dictaminados por auditores externos de aquellos inscritos en el registro que al efecto lleva la Comisión, en caso de las sociedades chilenas, y aquellas dictaminadas por auditores externos de reconocido prestigio en caso de las sociedades extranjeras.

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 el fondo administrado por las personas relacionadas a la Administradora.

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 Republica 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 N°20.712	Hasta un 30%.

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA II

Nota a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2025 y al 31 de diciembre de 2024

NOTA 4 - POLÍTICA DE INVERSIÓN DEL FONDO (CONTINUACIÓN)

Política de inversiones (continuación)

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.	50%
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 N°20.712	30%

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

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.

Política de diversificación de las inversiones del fondo

El Fondo deberá mantener invertido al menos un 70% de su activo en los instrumentos indicados en los números (1) y (2), del Artículo 8° anterior. Sin perjuicio de lo indicado en el párrafo anterior, tanto el límite general indicado en el mismo como los límites específicos indicados en los artículos 13° y 14° anteriores, no se aplicarán durante los primeros 2 años de vigencia del Fondo, durante los 12 meses siguientes a colocaciones de nuevas Cuotas aprobadas por parte de la Comisión ni durante el período de liquidación del Fondo.

Excesos de Inversión

Los excesos de inversión que se produjeran respecto de los límites establecidos precedentemente, cuando se deban a causas imputables a la administradora, deberán ser subsanados en un plazo que no podrá superar los 30 días contados desde ocurrido el exceso. Para los casos en que dichos excesos se produjeran por causas ajenas a la administración, la regularización de las inversiones se realizará en conformidad con lo establecido por la Comisión mediante norma de carácter general.

En caso de no regularizarse los excesos en los plazos indicados, la Administradora deberá citar a Asamblea de Aportantes, a celebrarse dentro de los 30 días siguientes al vencimiento del plazo en que debieron regularizarse los respectivos excesos, la cual, con los informes escritos de la Administradora y del Comité de Vigilancia, resolverá sobre dichos excesos.

Producido el exceso, cualquiera sea su causa, no podrán efectuarse nuevas adquisiciones de los instrumentos o valores excedidos.

FONDO DE INVERSIÓN SURA RENTA INMOBILIARIA II

Nota a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2025 y al 31 de diciembre de 2024

NOTA 4 - POLÍTICA DE INVERSIÓN DEL FONDO (CONTINUACIÓN)

Excesos de Inversión (continuación)

Si se produjeran excesos de inversión, la Administradora informará este hecho al Comité de Vigilancia y a la Comisión en conformidad con lo establecido en la Ley.

El tratamiento de los excesos establecido en el presente artículo, lo es sin perjuicio de lo que establezca el Reglamento de la Ley sobre esta materia.

La regularización de los excesos de inversión se realizará mediante la venta los instrumentos o valores excedidos o mediante el aumento del patrimonio del Fondo en los casos que esto sea posible.

Como política, se procurará que las Cuotas del Fondo se conformen, en todo momento, a los requerimientos que las disposiciones legales o reglamentarias exijan para ser aprobadas como alternativa de inversión para Inversionistas Institucionales.

El Fondo valorizará sus inversiones de conformidad con los criterios establecidos en el artículo 26 del Decreto Supremo N° 864 de fecha 3 de octubre de 1989, en la Norma de Carácter General N°376 de fecha 20 de enero de 2015 de la Comisión o aquella que la modifique o reemplace, y la demás normativa legal y reglamentaria dictadas por la Comisión que sean aplicables al efecto.

Además de lo anterior, en el caso que el Fondo mantenga inversiones en los instrumentos referidos en el punto (2) de nota 4, la Administradora deberá convocar a una Asamblea Extraordinaria de Aportantes, que se celebrará a continuación de la Asamblea Ordinaria de Aportantes de cada año, con el objeto de someter a la aprobación de los Aportantes la designación de dos consultores independientes o empresas auditoras de reconocido prestigio, para que efectúen una valorización económica o de mercado de las inversiones que se mantengan en dichos instrumentos, de conformidad con lo establecido por la Circular N°1.258 de la Comisión, para lo cual solicitará la proposición de una terna al Comité de Vigilancia.

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 o en Empresas de Depósito y Custodia de Valores de aquéllas reguladas por la Ley N° 18.876, todo de conformidad con lo que establezca la Norma de Carácter General N° 235 dictada por la Comisión para el Mercado Financiero con fecha 13 de enero de 2009 y sus modificaciones posteriores. En relación con los títulos no susceptibles de ser custodiados por parte de las referidas empresas, se estará asimismo a lo dispuesto por la Comisión en la referida norma de carácter general.

Lo anterior, es sin perjuicio de las demás medidas de seguridad que sea necesario adoptar según la naturaleza del título de que se trate.

Asimismo, la Comisión podrá autorizar, en casos calificados, que todos o un porcentaje de los instrumentos del Fondo sean mantenidos en depósito en otra institución autorizada por ley.

En el caso de los valores extranjeros, su custodia y depósito deberá llevarse en la forma que establece la Comisión para el Mercado Financiero en la Norma de Carácter General N° 235 antes indicada.

Los bienes y valores que integren el activo del Fondo no podrán estar afectos a gravámenes y prohibiciones de cualquier naturaleza, salvo que se trate de garantizar obligaciones propias del Fondo, o de prohibiciones, limitaciones o modalidades que sean condición de una inversión.

La Administradora por cuenta del Fondo, en virtud de lo señalado precedentemente, podrá adquirir los instrumentos y valores indicados en los artículos precedentemente, pudiendo celebrar para ello, todo tipo de acuerdos y contratos para materializar estas operaciones, y quedando plenamente facultada para pactar todo tipo de cláusulas de su esencia, naturaleza o meramente accidentales de los mismos.

FONDO DE INVERSIÓN SURA RENTA INMOBILIARIA II

Nota a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2025 y al 31 de diciembre de 2024

NOTA 4 - POLÍTICA DE INVERSIÓN DEL FONDO (CONTINUACIÓN)

Política de liquidez

El Fondo tendrá como política que, a lo menos, un 0,1% (cero comas uno por ciento) de sus activos sean activos de alta liquidez o bien, contará con una o más líneas de crédito por un monto disponible equivalente a dicho porcentaje. La liquidez del que mantenga el Fondo tendrá como finalidad solventar gastos, aprovechar oportunidades de inversión, pagar la remuneración de la Administradora y cumplir con sus obligaciones por las operaciones del Fondo, como el pago de las disminuciones de capital, distribución de beneficios, entre otros.

Para los efectos de este artículo, se entenderán como activos de alta liquidez, además de las cantidades que se mantenga en la caja y bancos, aquellos instrumentos de renta fija con vencimientos inferiores a un año y cuotas de fondos mutuos tanto nacionales como extranjeros, que contemplen periodos de rescates no superiores a 10 días hábiles bursátiles.

El Fondo deberá mantener en todo momento, a lo menos, una razón de uno a uno entre sus activos de alta liquidez (incluyendo para estos efectos sus líneas de crédito disponibles) y sus pasivos líquidos, entendiéndose por estos últimos a las cuentas por pagar, provisiones constituidas por el Fondo, comisiones por pagar a la Administradora y otros pasivos circulantes tales como dividendos acordados distribuir por el Fondo que aún no hayan sido pagados. Sin perjuicio de lo indicado, no se aplicará durante el primer año de vigencia del Fondo, durante los 12 meses siguientes a colocaciones de nuevas Cuotas aprobadas por parte de la Comisión ni durante el período de liquidación del Fondo.

Política de endeudamiento

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

La suma total de los referidos pasivos y los gravámenes y prohibiciones mencionados en el Artículo 20 anterior no podrán exceder del 100% del patrimonio del Fondo. Para efectos de este cálculo, en caso de que el Fondo contraiga un gravamen o prohibición con el objeto de garantizar obligaciones propias, deberá considerarse el valor que resulte mayor entre el monto de la obligación y el monto del gravamen, no debiendo en consecuencia sumarse ambos montos.

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA II

Nota a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2025 y al 31 de diciembre de 2024

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 partícipes, 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.

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA II

Nota a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2025 y al 31 de diciembre de 2024

NOTA 5 – ADMINISTRACION DE RIESGOS (CONTINUACIÓN)

5.1 Gestión de Riesgo Financiero (continuación)

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.

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 diciembre 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 2025 y al 31 de diciembre de 2024

NOTA 5 – ADMINISTRACION DE RIESGOS (CONTINUACIÓN)

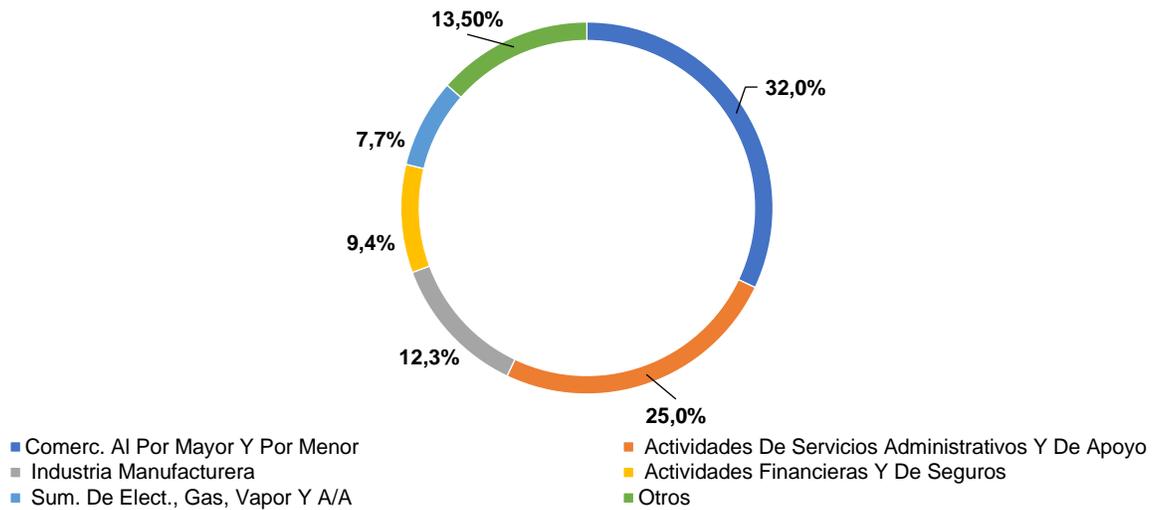
5.2 Tipo y misión del fondo exposiciones al riesgo y formas en que estas surgen (Continuación)

5.2.3 Riesgos mantenidos en este tipo de Fondo (continuación)

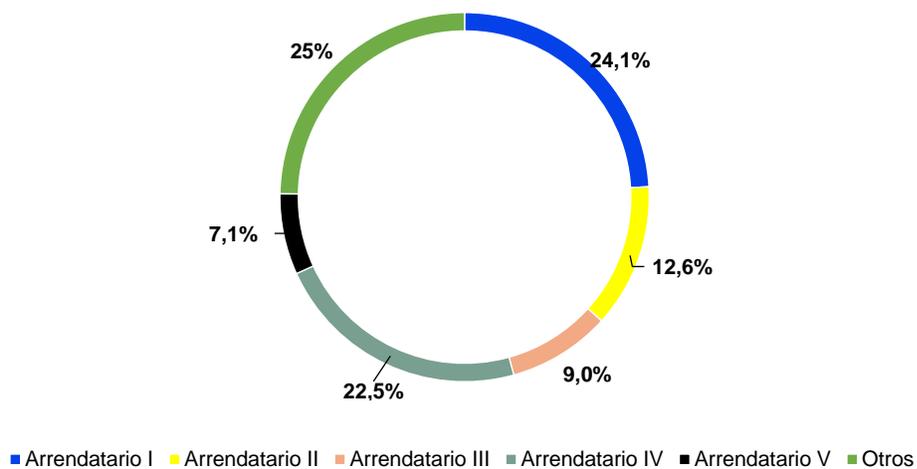
a) Riesgo de crédito (continuación)

Al 31 de marzo de 2025, 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 2025 y al 31 de diciembre de 2024

NOTA 5 – ADMINISTRACION DE RIESGOS (CONTINUACIÓN)

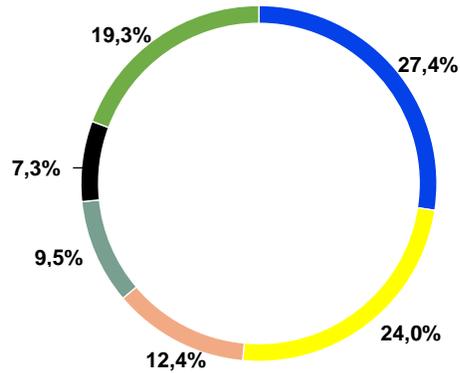
5.2 Tipo y misión del fondo exposiciones al riesgo y formas en que estas surgen (Continuación)

5.2.3 Riesgos mantenidos en este tipo de Fondo (Continuación)

a) Riesgo de crédito (continuación)

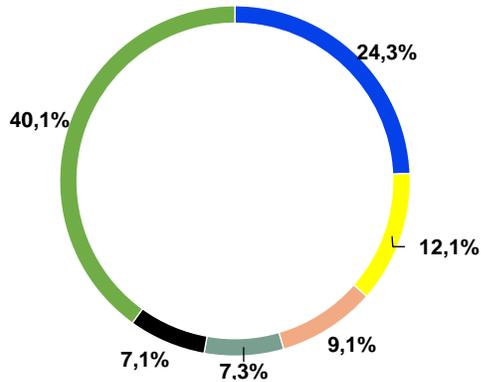
Al 31 de diciembre de 2024, la composición es la siguiente:

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



- Comerc. al por Mayor y por Menor
- Industria Manufacturera
- Actividades de Alojamientos y de Servicios de Comida
- Actividades de Servicios Administrativos y de Apoyo
- Actividades Financieras y de Seguros
- Otros

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



- Arrendatario I
- Arrendatario II
- Arrendatario III
- Arrendatario IV
- Arrendatario V
- Otros

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA II

Nota a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2025 y al 31 de diciembre de 2024

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 2025 y 31 de diciembre de 2024, la valorización de los activos del fondo es la siguiente:

Descripción	Rubro	31/03/2025		31/12/2024	
		Valor Mercado M\$	% Total Activo	Valor Mercado M\$	% Total Activo
Efectivo Disponible	Efectivo y equivalentes al efectivo	10.641	0,02%	12.084	0,03%
Fondo Mutuo Scotia Clipper	Efectivo y equivalentes al efectivo	516.356	1,10%	241.018	0,51%
Inversión en Renta Nueva Santa María SpA	Inversiones valorizadas por el método de participación	4.395.624	9,36%	4.272.944	9,28%
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	17.166.085	36,56%	17.206.718	37,38%
Pagaré con Rentas Artes Seis SpA	Activos Financieros a Costo Amortizado	24.858.794	52,96%	24.298.445	52,80%
Totales		46.947.500	100,00%	46.031.209	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 2025 el Fondo tiene un 1,1% de los activos administrados en un Fondo Mutuo Scotia Clipper (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 2025:

% 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 %
1,10%	0,10%	46.947.500	14	0,00003%
	0,20%		28	0,00006%
	0,50%		70	0,00015%

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA II

Nota a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2025 y al 31 de diciembre de 2024

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 2024:

% del Fondo invertido en Fondo Mutuo Money Market	Escenario de estrés %	Valor total cartera del Fondo M\$	Variación cartera del Fondo en M\$	Variación cartera del Fondo en %
0,51%	0,10%	46.031.208	6	0,00001%
	0,20%		13	0,00003%
	0,50%		31	0,00007%

Análisis de Sensibilidad

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

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

En el siguiente cuadro se muestra el VaR anual al 31 de marzo de 2025 y 31 de diciembre de 2024:

VaR Anual			
% Patrimonio Neto		Exposición Patrimonio Neto M\$	
31/03/2025	31/12/2024	31/03/2025	31/12/2024
17,8%	19,4%	7.138.133	7.811.730

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.

d) 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 2025 y al 31 de diciembre de 2024

NOTA 5 – ADMINISTRACION DE RIESGOS (CONTINUACIÓN)

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

Riesgos mantenidos en este tipo de Fondo (Continuación)

e) 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 2025	< 10 días	10 a 30 días	30 a 360 días	> 360 días
Remuneraciones sociedad administradora	-	125.273	-	-
Cuentas y documentos por pagar por operaciones	-	-	50.565	-

Perfil de flujos de pasivos (en M\$)				
Al 31 de diciembre de 2024	< 10 días	10 a 30 días	30 a 360 días	> 360 días
Remuneraciones sociedad administradora	-	61.627	-	-
Cuentas y documentos por pagar por operaciones	-	-	12.546	-

f) 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 2025 y al 31 de diciembre de 2024

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.

Valor razonable de activos y pasivos financieros a costo amortizado

Rubros	31 de marzo de 2025		31 de diciembre de 2024	
	Valor libro M\$	Valor razonable M\$	Valor libro M\$	Valor razonable M\$
Activo				
Efectivo y efectivo equivalente	-	-	-	-
Activos financieros a costo amortizado	42.024.879	42.024.879	41.505.163	41.505.163
Cuentas y documentos por cobrar por operaciones	-	-	-	-
Otros documentos y cuentas por cobrar	-	-	-	-
Otros activos	-	-	-	-
Pasivo				
Préstamos	-	-	-	-
Cuentas y documentos por pagar por operaciones	-	-	-	-
Otros documentos y cuentas por pagar	-	-	-	-
Otros pasivos	-	-	-	-

NOTA 6 - JUICIOS Y ESTIMACIONES CONTABLES CRITICAS

6.1) Estimaciones contables críticas

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

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

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA II

Nota a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2025 y al 31 de diciembre de 2024

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

Al 31 de marzo de 2025 y al 31 de diciembre de 2024 el Fondo no posee saldos en el rubro.

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

Al 31 de marzo de 2025 y al 31 de diciembre de 2024, 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 2025 y al 31 de diciembre de 2024

NOTA 9 - ACTIVOS FINANCIEROS A COSTO AMORTIZADO

a) Composición de la cartera

Al 31 de marzo de 2025 y al 31 de diciembre de 2024 se presentan en esta categoría los siguientes instrumentos financieros:

Instrumento	Periodo Actual				Periodo 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	42.024.879	-	42.024.879	89,5146%	41.505.163	-	41.505.163	90,1674%
Otros valores o instrumentos autorizados	-	-	-	-	-	-	-	-
Subtotal	42.024.879	-	42.024.879	89,5146%	41.505.163	-	41.505.163	90,1674%
<u>Otras inversiones</u>								
Otras inversiones	-	-	-	-	-	-	-	-
Subtotal	-	-	-	-	-	-	-	-
Total	42.024.879	-	42.024.879	89,5146%	41.505.163	-	41.505.163	90,1674%

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA II

Nota a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2025 y al 31 de diciembre de 2024

NOTA 9 - ACTIVOS FINANCIEROS A COSTO AMORTIZADO (CONTINUACIÓN)

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

Activos Financieros A Costo Amortizado	31/03/2025 M\$	31/12/2024 M\$
Saldo de inicio	41.505.163	38.852.377
Intereses y reajustes	486.554	1.892.217
Diferencias de cambio	515.488	1.732.579
Cobro de Intereses	(482.324)	(972.008)
Otros movimientos	(2)	(2)
Saldo final (**)	42.024.879	41.505.163

(**) El saldo final está compuesto por:	31/03/2025 M\$	31/12/2024 M\$
Corriente	35.818.937	11.994.543
Pagare Corriente	32.795.010	10.372.506
Intereses pagaré corriente	3.023.927	1.622.037
No Corriente	6.205.942	29.510.620
Pagare no corriente	5.950.799	27.897.704
Intereses pagaré no corriente	255.143	1.612.916

Contrato					31/03/2025		31/12/2024	
Emisor	Fecha emisión	Monto UF	Tasa interés anual	Fecha vencimiento	Montos		Montos	
					Capital M\$	Interés M\$	Capital M\$	Interés M\$
Renta Nueva Santa María	21/12/2017	258.000	5,76% compuesto	15/12/2025	10.034.682	336.022	9.911.506	189.170
Renta Nueva Santa María	20/04/2018	5.000	5,76% compuesto	15/12/2025	194.471	58.808	192.083	55.320
Renta Nueva Santa María	12/09/2018	146.000	5,7% compuesto	12/09/2026	5.678.540	550.729	5.608.837	943.890
Renta Nueva Santa María	23/01/2019	7.000	4,58% compuesto	23/01/2028	272.259	40.576	268.917	36.995
Rentas Artes Seis SpA	22/01/2019	580.187	4,58% compuesto	22/01/2026	22.565.857	2.292.935	22.288.867	2.009.578
	Total	996.187			38.745.809	3.279.070	38.270.210	3.234.953

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

Al 31 de marzo de 2025 y al 31 de diciembre de 2024, 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 según IFRS 9.

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA II

Nota a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2025 y al 31 de diciembre de 2024

NOTA 10 - INVERSIONES VALORIZADAS POR EL MÉTODO DE LA PARTICIPACIÓN

a) Composición del rubro

31/03/2025																
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%	924.232	51.626.161	52.550.393	11.513.716	36.641.053	48.154.769	4.395.624	1.399.568	(1.276.887)	-	122.681	-
76.975.681-7	Rentas Artes Seis SpA	Peso chileno	Chile	79%	1.852.621	72.210.977	74.063.598	32.294.795	49.440.239	81.735.034	(7.671.436)	1.982.479	(2.330.300)	-	(347.821)	-
Total					2.776.853	123.837.138	126.613.991	43.808.511	86.081.292	129.889.803	(3.275.812)	3.382.047	(3.607.187)	-	(225.140)	-
31/12/2024																
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%	889.505	51.026.345	51.915.850	11.288.924	36.353.982	47.642.906	4.272.944	4.214.490	(4.213.086)	-	1.404	-
76.975.681-7	Rentas Artes Seis SpA	Peso chileno	Chile	79%	1.558.546	71.370.587	72.929.133	1.367.179	78.885.569	80.252.748	(7.323.615)	6.874.808	(22.785.083)	-	(15.910.275)	-
Total					2.448.051	122.396.932	124.844.983	12.656.103	115.239.551	127.895.654	(3.050.671)	11.089.298	(26.998.169)	-	(15.908.871)	-

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA II

Nota a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2025 y al 31 de diciembre de 2024

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

b) Movimiento del ejercicio fue el siguiente:

31/03/2025									
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	4.272.944	122.681	-	-	-	-	(1)	4.395.624
76.975.681-7	Rentas Artes Seis SpA	-	(274.778)	-	-	-	-	274.778	-
Total		4.272.944	(152.097)	-	-	-	-	274.777	4.395.624

31/12/2024									
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	4.271.540	1.404	-	-	-	-	-	4.272.944
76.975.681-7	Rentas Artes Seis SpA	-	(12.569.118)	-	-	10.065.804	-	2.503.314	-
Total		4.271.540	(12.567.714)	-	-	10.065.804	-	2.503.314	4.272.944

(*) Al 31 de marzo de 2025 y 31 de diciembre de 2024, la sociedad filial Rentas Artes Seis SpA, presentó patrimonio negativo, por lo cual, la inversión negativa se clasificó en el rubro otros pasivo no corrientes en el Fondo (Nota 18).

(**) Con fecha 06 de junio de 2024 se realizó un aporte de capital a la sociedad Rentas Artes Seis SpA por M\$10.065.804.

c) Plusvalías incluidas en el valor de la inversión

Al 31 de marzo de 2025 y al 31 de diciembre de 2024 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 2025 y al 31 de diciembre de 2024

NOTA 11 - PROPIEDADES DE INVERSIÓN

Al 31 de marzo de 2025 y al 31 de diciembre de 2024 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 2025 y al 31 de diciembre de 2024 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	31/03/2025 M\$	31/12/2024 M\$
Provisión auditoría	2.508	2.728
Provisión comité de vigilancia	6.710	6.116
Impuesto de segunda categoría, profesionales	647	313
Otras provisiones	40.700	3.389
Total	50.565	12.546

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 2025 y al 31 de diciembre de 2024 el Fondo no posee pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultados.

NOTA 14 – PRÉSTAMOS

Al 31 de marzo de 2025 y al 31 de diciembre de 2024 el Fondo no posee préstamos.

NOTA 15 - OTROS PASIVOS FINANCIEROS

Al 31 de marzo de 2025 y al 31 de diciembre de 2024 el Fondo no posee otros pasivos financieros.

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

Al 31 de marzo de 2025 y al 31 de diciembre de 2024 el Fondo no posee otros documentos y cuentas por cobrar y por pagar.

NOTA 17 - INGRESOS ANTICIPADOS

Al 31 de marzo de 2025 y al 31 de diciembre de 2024 el Fondo no posee ingresos anticipados.

NOTA 18 - OTROS ACTIVOS Y OTROS PASIVOS

a) Otros Activos

Al 31 de marzo de 2025 y al 31 de diciembre de 2024 el Fondo no posee otros activos.

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA II

Nota a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2025 y al 31 de diciembre de 2024

NOTA 18 - OTROS ACTIVOS Y OTROS PASIVOS (CONTINUACIÓN)

b) Otros Pasivos

Otros Pasivos	31/03/2025 M\$	31/12/2024 M\$
<u>No Corrientes</u>		
Inversión de patrimonio negativo Rentas Artes Seis SpA	6.060.436	5.785.658
Total	6.060.436	5.785.658

Al 31 de marzo de 2025 y al 31 de diciembre de 2024, 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

Al 31 de marzo de 2025 y 2024, la composición de este rubro es la siguiente:

Intereses y reajustes	De 01/01/2025 al 31/03/2025 M\$	De 01/01/2024 al 31/03/2024 M\$
Intereses de activos financieros a costo amortizado	486.554	464.547
Total	486.554	464.547

NOTA 20 - INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS AFECTOS A CONTABILIDAD DE COBERTURA

Al 31 de marzo de 2025 y al 31 de diciembre de 2024 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	31/03/2025 M\$	31/12/2024 M\$
Efectivo	10.641	12.084
Fondos mutuos tipo 1 (money market)	516.356	241.018
Total	526.997	253.102

Conciliación del efectivo y equivalentes al efectivo	31/03/2025 M\$	31/12/2024 M\$
Saldo inicial de Efectivo y Efectivo Equivalente	253.102	475.638
Aumento (disminución) neto de efectivo y efectivo equivalente	273.895	(222.536)
Saldo efectivo y equivalentes al efectivo – Estado de Flujo de efectivo	526.997	253.102

Detalle de Fondos Mutuos Nivel 1

Administrador	Nombre del Fondo	Moneda	Valor Cuota	Cantidad de Cuotas	Saldo al 31/03/2025
Scotiabank	Scotia Money Market	Pesos	1.311,3919	393.746,85	516.356
Total					516.356

Administrador	Nombre del Fondo	Moneda	Valor Cuota	Cantidad de Cuotas	Saldo al 31/12/2024
Scotiabank	Scotia Money Market	Pesos	1.294,9013	186.128,29	241.018
Total					241.018

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA II

Nota a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2025 y al 31 de diciembre de 2024

NOTA 22 - CUOTAS EMITIDAS

El Fondo al 31 de marzo de 2025 ha emitido 1.774.831 cuotas en dos series. 'Serie A' a un valor unitario de \$ 22.946,9194.- y 'Serie I' a un valor unitario de \$ 22.872,7068.- lo que se traduce en un total patrimonio de M\$ 40.711.226.

El Fondo al 31 de diciembre de 2024 ha emitido 1.774.831 cuotas en dos series. 'Serie A' a un valor unitario de \$ 22.643,3604.- y 'Serie I' a un valor unitario de \$ 22.564,0188.- lo que se traduce en un total patrimonio de M\$ 40.171.378.

a) El detalle de las emisiones es el siguiente:

31/03/2025	Cuotas	Valor cuota \$	Total M\$
Saldo final Serie A	1.563.569	\$ 22.946,9194	35.879.092
Saldo final Serie I	211.262	\$ 22.872,7068	4.832.134
Total	1.774.831		40.711.226

31/12/2024	Cuotas	Valor cuota \$	Total M\$
Saldo inicio Serie A	1.563.569	\$ 22.643,3604	35.404.457
Saldo inicio Serie I	211.262	\$ 22.564,0188	4.766.921
Total	1.774.831		40.171.378

Al 31/03/2025 y 31/12/2024	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
Disminución Nro. 1, 30/09/2022	(74)	\$ 37.668,7297	(2.788)
Emisión Nro. 4 11/04/2024 - 29/04/2024	47.589	\$ 18.897,2000	899.299
Emisión Nro. 5 10/05/2024	429.471	\$ 18.897,2000	8.115.799
Reclasificaciones 31/12/2024 (*)	-	-	(648.272)
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
Emisión Nro. 4 10/05/2024	68.329	\$ 18.897,2000	1.291.227
Reclasificaciones 31/12/2024 (*)	-	-	(86.728)
Total	1.774.831		43.167.183

(*) Con fecha 31 de diciembre de 2024, se procedió a reclasificar los montos de dividendos a disminución de capital, estableciendo que el monto de M\$735.000 deberá entenderse como disminución de capital (Ver nota 40).

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

31/03/2025	Comprometidas	Suscritas	Pagadas	Total
Serie A	-	1.563.569	1.563.569	1.563.569
Serie I	-	211.262	211.262	211.262
Total	-	1.774.831	1.774.831	1.774.831

31/12/2024	Comprometidas	Suscritas	Pagadas	Total
Serie A	-	1.563.569	1.563.569	1.563.569
Serie I	-	211.262	211.262	211.262
Total	-	1.774.831	1.774.831	1.774.831

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA II

Nota a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2025 y al 31 de diciembre de 2024

NOTA 22 - CUOTAS EMITIDAS, (CONTINUACIÓN)

c) Los movimientos relevantes de cuotas son los siguientes:

31/03/2025	Comprometidas	Suscritas	Pagadas	Total
Saldo inicio Serie A	-	1.563.569	1.563.569	1.563.569
Saldo inicio Serie I	-	211.262	211.262	211.262
Emisiones el período Serie A	-	-	-	-
Emisiones el período Serie I	-	-	-	-
Transferencias	-	-	-	-
Disminuciones	-	-	-	-
Total	-	1.774.831	1.774.831	1.774.831

31/12/2024	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	-	477.060	477.060	477.060
Emisiones el período Serie I	-	68.329	68.329	68.329
Transferencias	-	-	-	-
Disminuciones	-	-	-	-
Total	-	1.774.831	1.774.831	1.774.831

NOTA 23 - REPARTO DE BENEFICIOS A LOS APORTANTES

Entre el 01 de enero de 2025 y el 31 de marzo de 2025, el reparto de dividendos es el siguiente:

Fecha distribución	Tipo de dividendo	Monto por cuota Serie A \$	Monto por cuota Serie I \$	Monto total M\$
24/01/2025	Provisorio	121,1892	120,7616	215.000
Total				215.000

Entre el 01 de enero de 2024 y el 31 de diciembre de 2024, el reparto de dividendos es el siguiente:

Fecha distribución	Tipo de dividendo	Monto por cuota Serie A \$	Monto por cuota Serie I \$	Monto total M\$
18/01/2024 (*)	Definitivo	219,4558	220,7977	270.000
Total				270.000

(*) Con fecha 18 de enero de 2024 se pagó el dividendo con cargo a resultado del ejercicio 2023.

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA II

Nota a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2025 y al 31 de diciembre de 2024

NOTA 24 - RENTABILIDAD DEL FONDO

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

Al 31 de marzo de 2025:

Serie A		Rentabilidad acumulada		
Tipo rentabilidad	Período actual	Últimos 12 meses	Últimos 24 meses	
Nominal (%)	1,3406	(30,3342)	(29,3521)	
Real (%)	0,0967	(33,5593)	(35,3801)	

Serie I		Rentabilidad acumulada		
Tipo rentabilidad	Período actual	Últimos 12 meses	Últimos 24 meses	
Nominal (%)	1,3681	(31,0266)	(29,9896)	
Real (%)	0,1238	(34,2197)	(35,9633)	

La rentabilidad del período actual corresponde a la variación del valor cuota entre el 31 de marzo de 2025 y 31 de diciembre de 2024.

Al 31 de diciembre de 2024:

Serie A		Rentabilidad acumulada		
Tipo rentabilidad	Período actual	Últimos 12 meses	Últimos 24 meses	
Nominal (%)	(30,7443)	(30,7443)	(28,5756)	
Real (%)	(33,6780)	(33,6780)	(34,7215)	

Serie I		Rentabilidad acumulada		
Tipo rentabilidad	Período actual	Últimos 12 meses	Últimos 24 meses	
Nominal (%)	(31,4402)	(31,4402)	(29,2276)	
Real (%)	(34,3443)	(34,3443)	(35,3175)	

La rentabilidad del período actual corresponde a la variación del valor cuota entre 31 de diciembre de 2024 y 2023.

NOTA 25 - VALOR ECONÓMICO DE LA CUOTA

Al 31 de marzo de 2025 y al 31 de diciembre de 2024 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 2025 y al 31 de diciembre de 2024

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 2025.

Nombre Emisor	Nemotécnico del Instrumento	Monto Total Invertido M\$	% Total Inversión del Emisor	Fondo Mutuo Sura Selección Acciones Latam	% Inversión del Emisor	Fondo Mutuo Sura Selección Acciones Chile	% Inversión del Emisor
AGUAS ANDINAS S.A.	AGUAS-A	1.737.266	0,0830%	-	-	1.737.266	0,0830%
B3 SA BRASIL BOLSA BALCAO	BRB3SAACNOR6	31.422	0,0003%	31.422	0,0003%	-	-
BANCO CREDITO E INVERSIONES	BCI	5.687.140	0,0741%	-	-	5.687.140	0,0741%
BANCO DE CHILE	CHILE	8.644.686	0,0682%	-	-	8.644.686	0,0682%
BANCO SANTANDER	BSANTANDER	8.187.936	0,0804%	30.971	0,0003%	8.156.965	0,0801%
BANREGIO GRUPO FINANCIERO S.A	MX01R0000006	24.169	0,0012%	24.169	0,0012%	-	-
CAP S.A.	CAP	676.643	0,0879%	-	-	676.643	0,0879%
CEMEX SAB DE C.V	MXP225611567	20.929	0,0003%	20.929	0,0003%	-	-
CENCOSUD S.A	CENCOSUD	7.454.599	0,0916%	47.982	0,0006%	7.406.617	0,0910%
CENCOSUD SHOPPING S.A.	CENCOMALLS	1.767.651	0,0555%	-	-	1.767.651	0,0555%
CIA.SUDAMERICANA DE VAPORES S.A.	VAPORES	1.281.937	0,0480%	-	-	1.281.937	0,0480%
E CL S.A.	ECL	3.048.187	0,2962%	21.608	0,0021%	3.026.579	0,2941%
EMBOTELLADORA ANDINA S.A.	ANDINA-B	4.101.546	0,1221%	19.216	0,0006%	4.082.330	0,1215%
EMPRESA ELECTRICA COLBUN MACHICURA S.A.	COLBUN	1.154.021	0,0493%	-	-	1.154.021	0,0493%
EMPRESAS CMPC S.A.	CMPC	3.017.858	0,0774%	-	-	3.017.858	0,0774%
EMPRESAS COPEC S.A.	COPEC	3.055.221	0,0359%	-	-	3.055.221	0,0359%
ENEL AMERICAS S.A.	ENELAM	2.448.244	0,0247%	-	-	2.448.244	0,0247%
ENEL CHILE S.A.	ENELCHILE	3.035.853	0,0703%	17.150	0,0004%	3.018.703	0,0699%
FALABELLA S.A.C.I.	FALABELLA	5.033.497	0,0506%	12.213	0,0001%	5.021.284	0,0505%
GMEXICOB MM S.A.	MXP370841019	74.257	0,0002%	74.257	0,0002%	-	-
GRUPO FINANCIERO BANORTE S.A.B	MXP370711014	94.193	0,0005%	94.193	0,0005%	-	-
INTERGOUPI FINANCIAL SERVICES CORPORATION	PAL2400671A3	8.525	0,0002%	8.525	0,0002%	-	-
ITAU CORPBANCA	ITAUCL	2.136.087	0,0766%	9.932	0,0004%	2.126.155	0,0762%
PARQUE ARAUCO S.A.	PARAUUCO	1.895.485	0,1107%	-	0,0000%	1.895.485	0,1107%
PLAZA S.A.	MALLPLAZA	2.257.574	0,0525%	12.094	0,0003%	2.245.480	0,0522%
REDE D'OR SAO LUIZ SA	BRRDORACNOR8	28.055	0,0003%	28.055	0,0003%	-	-
SALFACORP S.A	SALFACORP	1.342.730	0,3646%	-	-	1.342.730	0,3646%
SM CHILE S.A.	SM-CHILE B	-	0,0283%	-	-	-	0,0283%
SMU S.A.	SMU	2.735.697	0,2697%	36.326	0,0036%	2.699.371	0,2661%
SOC QUIMICA Y MINERA DE CHILE S.A.	SQM-B	9.857.747	0,0913%	12.020	0,0001%	9.845.727	0,0912%
WALMART MEXICO	MX01WA000038	89.266	0,0002%	89.266	0,0002%	-	-
WEG SA	BRWEGEACNOR0	25.861	0,0001%	25.861	0,0001%	-	-
RIPLEY CORP S.A	RIPLEY	1.294.224	0,1838%	-	-	1.294.224	0,1838%
CIA CERVECERIAS UNIDAS S.A.	CCU	736.481	0,0277%	-	-	736.481	0,0277%
INVESTIMENTOS ITAU S.A.	BRITSAACNPR7	53.265	0,0005%	53.265	0,0005%	-	-
INVESTIMENTOS ITAU S.A.	BRITSAAD21PR0	1.587	0,0033%	1.587	0,0033%	-	-
QUINENCO S.A.	QUINENCO	1.424.503	0,0232%	-	-	1.424.503	0,0232%
GRUPO CEMENTO CHIHUAHUA	MX01GC2M0006	30.390	0,0010%	30.390	0,0010%	-	-
PETRO RIO SA	BRPRIOACNOR1	31.389	0,0005%	31.389	0,0005%	-	-
LATAM AIRLINES GROUP S.A.	LTM	4.586.555	0,0510%	24.589	0,0003%	4.561.966	0,0507%
ARCA CONTINENTAL SAB DE CV	MX01AC100006	19.046	0,0001%	19.046	0,0001%	-	-
LOCALIZA RENT A CAR S.A	BRRENTACNOR4	15.386	0,0003%	15.386	0,0003%	-	-
ELECTROBRAS S.A.	BRELETACNOR6	23.602	0,0002%	23.602	0,0002%	-	-
NU HOLDINGS LTD/CAYMAN ISL-A	KYG6683N1034	245.020	0,0007%	245.020	0,0007%	-	-
SONDA S.A.	SONDA	266.155	0,0759%	-	-	266.155	0,0759%
SENDAS DISTRIBUIDORA SA	BRASAIACNOR0	14.822	0,0009%	14.822	0,0009%	-	-
BANCO DEL BAJO SA	MX41BB000000	9.080	0,0004%	9.080	0,0004%	-	-
BANCO BTG PACTUAL SA UNIT	BRBPACUNT006	30.024	0,0001%	30.024	0,0001%	-	-
COCACOLA FEMSA SAB SER L	MX01KO000002	19.023	0,0004%	19.023	0,0004%	-	-
OPERADORA DE SITES MEX- A-1	MX01SIOC0002	12.915	0,0006%	12.915	0,0006%	-	-
MACQUARIE MEXICO REAL STATE	MXCFI0U0002	13.076	0,0012%	13.076	0,0012%	-	-
KIMBERLY-CLARK DE MEXICO S.A.B	MXP606941179	9.369	0,0004%	9.369	0,0004%	-	-
MERCADOLIBRE INC	USS8733R1023	22.312	0,0000%	22.312	0,0000%	-	-
CIA DE SANIAMENTO BASICO DE ESTADO DE SAO PAULO	BRSPSPACNOR5	23.683	0,0002%	23.683	0,0002%	-	-
RAIA DROGASIL SA	BRRADLACNOR0	15.824	0,0003%	15.824	0,0003%	-	-
GRUMA S.A.B.	MXP4948K1056	9.136	0,0001%	9.136	0,0001%	-	-
GRUPO AEROPORTUARIO DEL SURESTE S.A.V	MXP001661018	6.089	0,0001%	6.089	0,0001%	-	-
VINA CONCHA Y TORO S.A.	CONCHATORO	1.095.759	0,1220%	-	-	1.095.759	0,1220%
INVERSIONES LA CONSTRUCCION S.A.	ILC	233.719	0,0220%	-	-	233.719	0,0220%
Total general		91.196.716	2,8291%	1.245.816	0,0234%	89.950.900	2,8057%

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA II

Nota a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2025 y al 31 de diciembre de 2024

NOTA 27 - EXCESOS DE INVERSIÓN

Al 31 de marzo de 2025 y al 31 de diciembre de 2024 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 2025 y al 31 de diciembre de 2024 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 2025 y al 31 de diciembre de 2024 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 2025 y al 31 de diciembre de 2024

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.

Para efectos de lo señalado precedentemente, se entenderá por "Aportes", la totalidad de los aportes efectivamente materializados al Fondo por los Aportantes, contabilizados en la cuenta "Aportes" de los Estados Financieros Anuales del Fondo.

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	31/03/2025 M\$	31/12/2024 M\$
Remuneraciones sociedad administradora	125.273	61.627
Subtotal	125.273	61.627

El impacto que se presenta en resultado al 31 de marzo de 2025 y 2024 corresponden a M\$94.602 y M\$118.884 respectivamente.

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA II

Nota a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2025 y al 31 de diciembre de 2024

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:

31/03/2025

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 Serie A	0,00%	-	-	-	-	-	0,00%
Serie I	0,26%	3.248	473	(2.178)	1.543	35.407	0,09%
	0,00%	-	-	-	-	-	0,00%
Accionistas de la sociedad administradora	0,00%	-	-	-	-	-	0,00%
Trabajadores que representen al empleador	0,00%	-	-	-	-	-	0,00%

31/12/2024

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 Serie A	0,00%	-	-	-	-	-	0,00%
Serie I	0,28%	3.492	-	(244)	3.248	106.194	0,26%
	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:

Contrato					31/03/2025		31/12/2024	
Emisor	Fecha emisión	Monto UF	Tasa interés anual	Fecha vencimiento	Montos		Montos	
					Capital M\$	Interés M\$	Capital M\$	Interés M\$
Renta Nueva Santa María	21/12/2017	258.000	5,76% compuesto	15/12/2025	10.034.682	336.022	9.911.506	189.170
Renta Nueva Santa María	20/04/2018	5.000	5,76% compuesto	15/12/2025	194.471	58.808	192.083	55.320
Renta Nueva Santa María	12/09/2018	146.000	5,7% compuesto	12/09/2026	5.678.540	550.729	5.608.837	943.890
Renta Nueva Santa María	23/01/2019	7.000	4,58% compuesto	23/01/2028	272.259	40.576	268.917	36.995
Rentas Artes Seis SpA	22/01/2019	580.187	4,58% compuesto	22/01/2026	22.565.857	2.292.935	22.288.867	2.009.578
	Total	996.187			38.745.809	3.279.070	38.270.210	3.234.953

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA II

Nota a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2025 y al 31 de diciembre de 2024

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°225100211	Cía. de Seguros de Crédito Continental S.A.	Banco Santander	13.000	10/01/2025 al 10/01/2026
Póliza de Seguro de Garantía N° 224100151	Cía. de Seguros de Crédito Continental S.A.	Banco Santander	13.000	10/01/2024 al 10/01/2025

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	2.898	2.898	2.767
Subtotal	2.898	2.898	2.767
<u>Otros gastos de operación:</u>			
Gastos legales	-	-	-
Auditoría y otros gastos operacionales	936	936	1.007
Subtotal	936	936	1.007
Total	3.834	3.834	3.774
% sobre el activo del fondo	0,01%	0,01%	0,01%

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA II

Nota a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2025 y al 31 de diciembre de 2024

NOTA 33 - INFORMACIÓN ESTADÍSTICA

La información estadística del Fondo, al último día de cada mes del período terminado al 31 de marzo de 2025 y al 31 de diciembre de 2024 es la siguiente:

2025					
Serie A					
Mes	Fecha	Valor libro cuota \$	Patrimonio M\$	Nro. Aportantes	Valor mercado cuota \$
Enero	31/01/2025	22.597,2706	35.332.392	394	13.000,0000
Febrero	28/02/2025	22.840,1702	35.712.182	394	13.000,0000
Marzo	31/03/2025	22.946,9194	35.879.092	394	15.000,0000

2024					
Serie A					
Mes	Fecha	Valor libro cuota \$	Patrimonio M\$	Nro. Aportantes	Valor mercado cuota \$
Enero	31/01/2024	32.638,4555	35.461.976	395	18.898,5000
Febrero	29/02/2024	32.913,0600	35.760.336	395	18.895,5000
Marzo	31/03/2024	32.938,5500	35.788.031	394	18.898,5000
Abril	30/04/2024	33.057,4052	37.490.337	394	18.898,5000
Mayo	31/05/2024	29.372,1693	45.925.413	395	16.000,0000
Junio	30/06/2024	28.520,8730	44.594.353	394	15.500,0000
Julio	31/07/2024	28.317,6068	44.276.532	394	15.000,0000
Agosto	31/08/2024	28.574,9006	44.678.829	394	13.500,0000
Septiembre	30/09/2024	28.633,6293	44.770.655	394	13.000,0000
Octubre	31/10/2024	28.612,2983	44.737.303	394	13.000,0000
Noviembre	30/11/2024	20.874,7866	32.639.169	394	13.000,0000
Diciembre	31/12/2024	22.643,3604	35.404.457	394	13.000,0000

2025					
Serie I					
Mes	Fecha	Valor libro cuota \$	Patrimonio M\$	Nro. Aportantes	Valor mercado cuota \$
Enero	31/01/2025	22.520,1269	4.757.647	9	28.199,0000
Febrero	28/02/2025	22.764,2496	4.809.221	9	28.199,0000
Marzo	31/03/2025	22.872,7068	4.832.134	9	28.199,0000

2024					
Serie I					
Mes	Fecha	Valor libro cuota \$	Patrimonio M\$	Nro. Aportantes	Valor mercado cuota \$
Enero	31/01/2024	32.856,4344	4.696.269	8	28.199,0000
Febrero	29/02/2024	33.134,3427	4.735.991	8	28.199,0000
Marzo	31/03/2024	33.161,6495	4.739.894	8	28.199,0000
Abril	30/04/2024	33.890,0448	4.844.006	8	28.199,0000
Mayo	31/05/2024	29.246,8290	6.178.744	9	28.199,0000
Junio	30/06/2024	28.401,8199	6.000.225	9	28.199,0000
Julio	31/07/2024	28.201,9637	5.958.003	9	28.199,0000
Agosto	31/08/2024	28.460,7032	6.012.665	9	28.199,0000
Septiembre	30/09/2024	28.521,7474	6.025.561	9	28.199,0000
Octubre	31/10/2024	28.503,0215	6.021.605	9	28.199,0000
Noviembre	30/11/2024	20.801,1437	4.394.491	9	28.199,0000
Diciembre	31/12/2024	22.564,0188	4.766.921	9	28.199,0000

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA II

Nota a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2025 y al 31 de diciembre de 2024

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

a) Información de subsidiarias o filiales

AI 31/03/2025 y 31/12/2024			
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

31/03/2025													
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%	924.232	51.626.161	52.550.393	11.513.716	36.641.053	48.154.769	4.395.624	1.399.568	(1.276.887)	122.681
# 2	Filial	79%	79%	1.852.621	72.210.977	74.063.598	32.294.795	49.440.239	81.735.034	(7.671.436)	1.982.479	(2.330.300)	(347.821)
Total				2.776.853	123.837.138	126.613.991	43.808.511	86.081.292	129.889.803	(3.275.812)	3.382.047	(3.607.187)	(225.140)

31/12/2024													
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%	889.505	51.026.345	51.915.850	11.288.924	36.353.982	47.642.906	4.272.944	4.214.490	(4.213.086)	1.404
# 2	Filial	79%	79%	1.558.546	71.370.587	72.929.133	1.367.179	78.885.569	80.252.748	(7.323.615)	6.874.808	(22.785.083)	(15.910.275)
Total				2.448.051	122.396.932	124.844.983	12.656.103	115.239.551	127.895.654	(3.050.671)	11.089.298	(26.998.169)	(15.908.871)

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA II

Nota a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2025 y al 31 de diciembre de 2024

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 2025 y al 31 de diciembre de 2024 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.
- 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 pudiese afectarle.

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA II

Nota a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2025 y al 31 de diciembre de 2024

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

b) Gravámenes y prohibiciones (continuación)

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

Mutuo hipotecario, endosable y alzamiento, de la sociedad y Compañía de Seguros Confuturo S.A., representada por Hipotecaria Security S.A.

Con el objeto de garantizar el cumplimiento exacto, íntegro y oportuno de todas y cada una de las obligaciones que por el presente instrumento contrae Rentas Artes Seis SpA en favor de COMPAÑÍA DE SEGUROS CONFUTURO S.A., así como el pago de los intereses, gastos de cobranzas y costas, primas de seguro de incendio y terremoto, contribuciones, intereses penales y otros desembolsos originados con motivo del presente contrato de Mutuo como asimismo todas sus prorrogas, renovaciones, reprogramaciones o modificaciones de cualquier naturaleza, Rentas Artes Seis SpA, actuando debidamente representada de la forma indicada en la comparecencia constituye primera hipoteca en favor de COMPAÑÍA DE SEGUROS CONFUTURO S.A., sobre los inmuebles singularizados en la cláusula primera del presente contrato.

La hipoteca comprenderá también todo a lo que la propiedad acceda y lo inmuebles por adherencia o destinación que tiene o tenga en el futuro. Asimismo, Rentas Artes Seis SpA, se obliga con respecto a los inmuebles singularizados en la cláusula primera de la escritura a no enajenarlos ni prometer enajenarlos por venta o por cualquiera otro título traslativo de dominio, a no gravarlos en cualquier forma, ni constituir derechos reales o personales de cualesquiera naturaleza en favor de terceros, ni modificar su copropiedad inmobiliaria, ni arrendarlos o subarrendarlos en todo ni en parte, para darle en uso o habitación sin previo consentimiento de COMPAÑÍA DE SEGUROS CONFUTURO S.A., o del cesionario del crédito, en su caso, prohibiciones que subsistirán mientras la deuda tenga pendiente cualesquiera obligación, derivada de este contrato aun cuando se haya contraído antes o después de esta escritura.

Adicionalmente, la deudora no podrá constituir prenda sobre las rentas de arrendamiento respectivas sin el consentimiento expreso de la COMPAÑÍA DE SEGUROS CONFUTURO S.A. Asimismo, y a mayor abundamiento, la sociedad, Rentas Artes Seis SpA requerirá el consentimiento previo y por escrito de la sociedad COMPAÑÍA DE SEGUROS CONFUTURO S.A., o del cesionario del crédito en su caso, para realizar uno o cualquiera de los siguientes actos en relación con el inmueble dado en garantía: a) introducirles modificaciones, mejoras o alteraciones de cualquier clase salvo que se trate de aquellas necesarias para desarrollar el giro de la deudora, pero siempre limitado a cambios estructurales en los inmuebles o que impliquen la fusión de roles, lo que requerirá siempre de la autorización de COMPAÑÍA DE SEGUROS CONFUTURO S.A., b) cambiarle su destino. Se deja expresamente estipulado, que la correspondiente autorización que se realice no implicará renuncia alguna respecto de los derechos y obligaciones establecidos en el presente contrato, primando para todos los efectos las estipulaciones contenidas en este instrumento por sobre cualquiera de las estipulaciones que pudiere contener el contrato de la futura autorización.

Compraventa y alzamiento Compañía de Seguros Confuturo S.A., a Rentas Artes Seis SpA

Alzamiento, las partes exponen lo siguiente: Uno) que, en atención a la carta instrucción notarial que han suscrito las partes, SCOTIABANK CHILE, vienen por el presente acto, en alzar y cancelas en su totalidad los gravámenes inscritos a fojas treinta y seis mil noventa y dos, número treinta y nueve mil setecientos noventa, del año dos mil diecinueve y a fojas número treinta y nueve mil ciento noventa número cuarenta y cinco mil quinientos once, del año dos mil Veintiuno, ambas del registro de hipotecas y Gravámenes y a fojas veinticuatro mil trescientos veintiséis, número treinta y nueve mil cuatrocientos veinticinco, del año dos mil diecinueve y cuatrocientos veinticinco mil setecientos sesenta número cuarenta y dos mil cincuenta y siete, ambas del año dos mil veintiuno, ambas del registro de interdicciones y Prohibiciones de Enajenar (del año dos mil veintiún), todas del Conservador de Bienes Raíces de Santiago.

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA II

Nota a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2025 y al 31 de diciembre de 2024

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

b) Gravámenes y prohibiciones (continuación)

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

Compraventa y alzamiento Compañía de Seguros Confuturo S.A., a Rentas Artes Seis SpA (continuación)

Esta cancelación y alzamiento se otorga sujeto a las condiciones suspensivas copulativas consistentes en que se inscriban debidamente en los registros correspondientes del Conservador de Bienes Raíces de Santiago, el dominio de los inmuebles que por el presente instrumento se enajenan a nombre de la parte compradora y la hipoteca que por escritura pública de esta misma fecha y Notaría, bajo el Repertorio número ocho mil trescientos sesenta y cinco guion dos mil veinticuatro, se constituyen a favor de Compañía de Seguros Confuturo S.A., en el grado que se indica en la misma, y las prohibiciones constituidas a favor del mismo Banco en el mismo instrumento, respecto de las unidades que se individualizan en su cláusula Primera, libres de otros gravámenes, prohibiciones y embargos, con excepción de aquellas inscripciones correspondientes a servidumbres y/o reglamentos de copropiedad y/o similares inscritos a esta fecha.

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

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

Al 31 de marzo de 2025 y al 31 de diciembre de 2024 no existen juicios ni contingencias que informar de las sociedades filiales.

d) Operaciones discontinuadas en las sociedades filiales

Al 31 de marzo de 2025 y al 31 de diciembre de 2024, en el Fondo, 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.

e) Hipótesis de negocio en marcha

La Administración estima que la Sociedad no tiene incertidumbres significativas, eventos subsecuentes significativos, o indicadores de deterioro fundamentales que pudieran afectar a la hipótesis de empresa en marcha a la fecha de presentación de los presentes estados financieros.

NOTA 35 – OPERACIONES DISCONTINUADAS

Al 31 de marzo de 2025 y al 31 de diciembre de 2024 en el Fondo 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 en el período comprendido entre el 01 de enero y 31 de marzo de 2025.

Respecto del período comprendido entre el 01 de enero y el 31 de diciembre de 2024, la Sociedad Administradora recibió dos sanciones de la Comisión para el Mercado Financiero (en adelante "CMF").

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA II

Nota a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2025 y al 31 de diciembre de 2024

NOTA 36 – SANCIONES (CONTINUACIÓN)

Con fecha 22 de febrero de 2024, la CMF emitió la Resolución Exenta N° 2004 mediante la cual se aplicó una sanción de Censura a la Sociedad Administradora por infracción a lo dispuesto en la letra a. del N°2 de la Sección I de la Norma de Carácter General N°475 por haber infringido su obligación de envío de la información relativa al FIP SURA Rentas México para el trimestre correspondiente a marzo 2023 dentro del plazo normativo, según las instrucciones impartidas en la Ficha Técnica.

Fecha Resolución	22 de febrero de 2024
N° Resolución	2004
Organismo Fiscalizador	Comisión para el Mercado Financiero
Fecha notificación Persona (s) sancionada(s)	27 de febrero de 2024 (Oficio Reservado N° 26953)
Monto de la sanción en UF	Censura
Causa de la sanción	Infracción a la letra a. del N°2 de la Sección I de la Norma de Carácter General N°475 de la CMF

Tribunal	No hay información a reportar.
Partes N° de Rol	
Fecha notificación a CMF	
Estado de tramitación	
Otros antecedentes	

Con fecha 03 de junio de 2024, la CMF emitió la Resolución Exenta N° 5050 mediante la cual se aplicó una sanción de 500 UF a la Sociedad Administradora por infracción reiterada al deber de realizar la función de administración y gestión de inversiones, en forma separada, independiente y autónoma de cualquier otra función de la misma naturaleza o de intermediación de valores, asesoría financiera, respecto de otros, conforme a lo previsto en el inciso 2° del artículo 169 de la Ley N°18.045 de Mercado de Valores y la Norma de Carácter General N°383 de la CMF.

Fecha Resolución	03 de junio de 2024
N° Resolución	5050
Organismo Fiscalizador	Comisión para el Mercado Financiero
Fecha notificación Persona (s) sancionada(s)	06 de junio de 2024
Monto de la sanción en UF	500 UF
Causa de la sanción	Infracción al inciso 2° del artículo 169 de la Ley N°18.045 de Mercado de Valores y la Norma de Carácter General N°383 de la CMF

Tribunal	Ilustrísima Corte de Apelaciones de Santiago
Partes N.º de Rol	Rol N° 413-2024
Fecha notificación a CMF	19 de junio de 2024
Estado de tramitación	Ilustrísima Corte de Apelaciones de Santiago recepcionó Expediente administrativo remitido por la CMF para análisis respectivo.
Otros antecedentes	No aplica

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 está estructurado en un único segmento. 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 2025 y al 31 de diciembre de 2024 no existen contingencias o compromisos que afecten al Fondo.

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA II

Nota a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2025 y al 31 de diciembre de 2024

NOTA 39 – HECHOS RELEVANTES

Con fecha 26 de febrero de 2025 se informa lo siguiente: Que, la Administradora de acuerdo con lo establecido en el Reglamento Interno y estando debidamente facultada por el Directorio, acordó reclasificar las distribuciones de dividendos provisorios con cargo al año 2024, en el sentido que estas deberán entenderse distribuidos como disminución de capital, mediante la disminución del valor cuota de la serie respectiva, según el detalle que se indica a continuación:

Ítem	Serie	Fecha de Pago	Monto M\$	Factor por cuota
Dividendo Provisorio	A	05/04/2024	238.424	219,4403020
Dividendo Provisorio	A	31/07/2024	220.351	140,9285050
Dividendo Provisorio	A	30/10/2024	189.497	121,1946623
Total			648.272	

Ítem	Serie	Fecha de Pago	Monto M\$	Factor por cuota
Dividendo Provisorio	I	05/04/2024	31.576	220,9156530
Dividendo Provisorio	I	31/07/2024	29.649	140,3402360
Dividendo Provisorio	I	30/10/2024	25.503	120,7211093
Total			86.728	

Estas reclasificaciones anteriormente indicadas se realizaron con fecha 31 de diciembre de 2024.

Con fecha 03 de marzo de 2025 en Sesión de Directorio de la sociedad Administradora General de Fondos SURA S.A, se ha decidido convocar a Asamblea Extraordinaria de Aportantes del Fondo de Inversión Sura Renta Inmobiliaria II con el fin de tratar en ella las siguientes materias:

1. Modificar el texto del Reglamento Interno vigente del Fondo en lo referido al Título IV. "Duración del Fondo";

3. Adoptar los demás acuerdos que sean necesarios para implementar las decisiones de la Asamblea.

Con fecha 28 de marzo de 2025 se depositó la siguiente modificación en el Reglamento Interno del Fondo

Título IV. DURACIÓN DEL FONDO: Se modifica el tenor del inciso primero del artículo N°6 del Reglamento Interno, en el sentido de establecer que el plazo mínimo de anticipación al vencimiento del Fondo, para la celebración de la asamblea de aportantes que decida sobre la prórroga del mismo, pasará de al menos 180 días corridos de anticipación al vencimiento del Fondo, al plazo de al menos 30 días corridos de anticipación a la fecha de vencimiento del Fondo.

Al 31 de marzo de 2025 no existen otros hechos relevantes que revelar.

NOTA 40 - HECHOS POSTERIORES

Con fecha 11 de abril de 2025 comenzó a regir la modificación introducida al Reglamento Interno del Fondo del 28 de marzo de 2025.

Con fecha 16 de abril de 2025, 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 2025, por la suma de M\$230.000.

El valor aproximado a pagar por cuota es de \$129,64110 para la serie A y \$129,21017 para la serie I.

Con Fecha 25 de abril de 2024 se realizó el pago de dicho dividendo.

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA II

Nota a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2025 y al 31 de diciembre de 2024

NOTA 40 - HECHOS POSTERIORES (CONTINUACIÓN)

Entre el 01 de abril de 2025 y la fecha de emisión de los presentes estados financieros, no han ocurrido otros hechos que pudiesen afectar en forma significativa los saldos o la interpretación de los estados financieros.

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA II

Estados Complementarios a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2025

ANEXO 1

A) RESUMEN DE LA CARTERA DE INVERSIONES

RESUMEN DE LA CARTERA DE INVERSIONES AL 31/03/2025				
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	42.024.879	-	42.024.879	89,5146%
Bienes raíces	-	-	-	-
Proyectos en desarrollo	-	-	-	-
Deudores por operaciones de leasing	-	-	-	-
Acciones de sociedades anónimas inmobiliarias y concesionarias	4.395.624	-	4.395.624	9,3628%
Otras inversiones	-	-	-	-
Total	46.420.503	-	46.420.503	98,8774%

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 2025 y 2024

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 01/01/2025 al 31/03/2025 M\$	De 01/01/2024 al 31/03/2024 M\$
UTILIDAD (PERDIDA) NETA REALIZADA DE INVERSIONES	-	-
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	-	-
Enajenación de títulos de deuda	-	-
Intereses percibidos en títulos de deuda	-	-
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	(152.097)	-
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	(152.097)	-
UTILIDAD NO REALIZADA DE INVERSIONES	489.893	642.233
Valorización de acciones de sociedades anónimas	-	-
Valorización de cuotas de fondos de inversión	-	-
Valorización de cuotas de fondos mutuos	3.339	3.899
Valorización de Certificados de Depósito de Valores	-	-
Dividendos devengados	-	-
Valorización de títulos de deuda	-	-
Intereses devengados de títulos de deuda	486.554	464.547
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	-	173.787
GASTOS DEL EJERCICIO	(98.436)	(122.658)
Gastos financieros	-	-
Comisión de la sociedad administradora	(94.602)	(118.884)
Remuneración del comité de vigilancia	(2.898)	(2.767)
Gastos operacionales de cargo del fondo	(936)	(1.007)
Otros gastos	-	-
Diferencias de cambio	515.488	320.490
RESULTADO NETO DEL EJERCICIO	754.848	840.065

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 2025 y 2024

C) ESTADO DE UTILIDAD PARA DISTRIBUCION DE DIVIDENDOS

ESTADO DE UTILIDAD PARA LA DISTRIBUCION DE DIVIDENDOS		
Descripción	De 01/01/2025 al 31/03/2025 M\$	De 01/01/2024 al 31/03/2024 M\$
BENEFICIO NETO PERCIBIDO EN EL EJERCICIO	(250.533)	(122.658)
Utilidad (pérdida) neta realizada de inversiones	-	-
Pérdida no realizada de inversiones (menos)	(152.097)	-
Gastos del ejercicio (menos)	(98.436)	(122.658)
Saldo neto deudor de diferencias de cambio (menos)	-	-
DIVIDENDOS PROVISORIOS (menos)	(215.000)	(1.462.739)
BENEFICIO NETO PERCIBIDO ACUMULADO DE EJERCICIOS ANTERIORES	(22.416.834)	(9.192.828)
Utilidad (pérdida) realizada no distribuida	(22.416.834)	(9.192.828)
Utilidad (pérdida) realizada no distribuida inicial	(441.182)	(287.087)
Utilidad devengada acumulada realizada en ejercicio	482.324	502.994
Pérdida devengada acumulada realizada en ejercicio (menos)	(22.457.976)	(9.408.735)
Dividendos definitivos declarados (menos)	-	-
Pérdida devengada acumulada (menos)	-	-
Pérdida devengada acumulada inicial (menos)	-	-
Abono a pérdida devengada acumulada (más)	-	-
Ajuste a resultado devengado acumulado	-	-
Por utilidad devengada en el ejercicio (más)	-	-
Por pérdida devengada en el ejercicio (más)	-	-
MONTO SUSCEPTIBLE DE DISTRIBUIR	(22.882.367)	(10.778.225)