

Estados Financieros

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA II

Santiago, Chile

31 de marzo de 2018

Estados Financieros

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA II

31 de marzo de 2018

Indice

Estados Financieros

Estado de Situación Financiera.....	1
Estado de Resultados Integrales	2
Estado de Cambios en el Patrimonio Neto	3
Estado de Flujo de Efectivo	4
Notas a los Estados Financieros.....	5
Nota 1 - Información General.....	6
Nota 2 - Resumen de Criterios Contables Significativos.....	8
2.1) Bases de preparación	8
2.2) Nuevos pronunciamientos contables	9
2.3) Período cubierto	14
2.4) Conversión de moneda extranjera	14
2.5) Activos y pasivos financieros.....	16
2.6) Inversiones valorizadas por el método de la participación	19
2.7) Propiedades de inversión	20
2.8) Presentación neta o compensada de instrumentos financieros	20
2.9) Deterioro de valor de activos financieros a costo amortizado	20
2.10) Cuentas por cobrar y pagar por operaciones.....	20
2.11) Efectivo y efectivo equivalente	21
2.12) Aportes (Capital pagado).....	21
2.13) Reconocimiento de ingresos.....	24
2.14) Dividendos por pagar	24
2.15) Tributación	25
2.16) Segmentos	25
Nota 3 - Cambios Contables	25
Nota 4 - Política de Inversión del Fondo	25
Nota 5 - Administración de Riesgos	28
Nota 6 - Juicios y Estimaciones Contables Criticas.....	32
Nota 7 - Activos Financieros a Valor Razonable con Efecto en Resultados	33
Nota 8 - Activos Financieros a Valor Razonable con Efecto en otros Resultados Integrales.....	33
Nota 9 - Activos Financieros a Costo Amortizado	34

Estados Financieros

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA II

31 de marzo de 2018

Indice

Nota 10 - Inversiones Valorizadas por el Método de la Participación.....	37
Nota 11 - Propiedades de Inversión.....	39
Nota 12 - Cuentas y Documentos por Cobrar y por Pagar por Operaciones.....	39
Nota 13 - Pasivos Financieros a Valor Razonable con Efecto en Resultados.....	39
Nota 14 - Prestamos.....	39
Nota 15 - Otros Pasivos Financieros.....	40
Nota 16 - Otros Documentos y Cuentas por Cobrar y por Pagar.....	40
Nota 17 - Ingresos Anticipados.....	40
Nota 18 - Otros Activos y otros Pasivos.....	40
Nota 19 - Intereses y Reajustes.....	40
Nota 20 - Instrumentos Financieros Derivados Afectos a Contabilidad de Cobertura.....	40
Nota 21 - Efectivo y Equivalentes al Efectivo.....	40
Nota 22 - Cuotas Emitidas.....	41
Nota 23 - Reparto de Beneficios a los Aportantes.....	42
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.....	42
Nota 27 - Excesos de Inversión.....	42
Nota 28 - Gravámenes y Prohibiciones.....	42
Nota 29 - Custodia de Valores (Norma de Carácter General N° 235 De 2009).....	43
Nota 30 - Partes relacionadas.....	43
Nota 31 - Garantía Constituida por la Sociedad Administradora en Beneficio del Fondo (Artículo 12° Ley N° 20.712 - Artículo 13 Ley N° 20.712).....	48
Nota 32 - Otros Gastos de Operación.....	48
Nota 33 - Información Estadística.....	48
Nota 34 - Consolidación de Subsidiarias o Filiales e Información de Asociadas o Coligadas.....	49
Nota 35 - Sanciones.....	52
Nota 36 - Información por Segmentos.....	52
Nota 37 - Hechos Posteriores.....	52
ANEXO 1.....	53

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

Estados Financieros

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA II

31 de marzo de 2018

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA II

Estado de Situación Financiera

31 de marzo de 2018

(Expresado en miles de pesos)

ACTIVOS		31/03/2018	31/12/2017
<u>Activo Corriente</u>	Nota	M\$	M\$
Efectivo y equivalentes al efectivo	21	167,304	181,676
Cuentas y documentos por cobrar por operaciones	12		
Total activo corriente		167,304	181,676
<u>Activo no corriente</u>			
Activos financieros a costo amortizado	9	7,080,492	6,913,920
Inversiones valorizadas por el método de la participación	10	696,161	895,089
Cuentas y documentos por cobrar por operaciones		-	
Total activo no corriente		7,776,653	7,809,009
Total Activos		7,943,957	7,990,685
PASIVOS Y PATRIMONIO			
<u>Pasivo corriente</u>			
Otros documentos y cuentas por pagar	12	3,695	2,144
Total pasivo corriente		3,695	2,144
<u>Pasivo no corriente</u>			
Total pasivo no corriente		-	-
<u>Patrimonio neto</u>			
Aportes	22	8,032,439	8,032,439
Otras Reservas		-	-
Resultados acumulados		(43,898)	-
Utilidad del ejercicio		(48,279)	(43,898)
Dividendos provisorios	23	-	
Total patrimonio neto		7,940,262	7,988,541
Total Pasivos		7,943,957	7,990,685

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

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA II

Estado de Resultados Integrales

Por el período comprendido entre el 01 de enero al 31 de marzo de 2018

(Expresado en miles de pesos)

	Nota	01/01/2018 al 31/03/2018	01/01/2017 al 31/03/2017
<u>Ingresos/pérdidas de la operación</u>		M\$	M\$
Intereses y reajustes	19	123.035	-
Ingresos por dividendos		-	-
Diferencias de cambio netas sobre efectivo y efectivo equivalente		-	-
Diferencias de cambio netas sobre activos financieros a costo amortizado		43.538	-
Cambios netos en valor razonable de activos financieros y pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultados		1.195	-
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	(198.928)	-
Otros		-	-
Total ingresos/pérdidas netos de la operación		(31.160)	-
<u>Gastos</u>			
Depreciaciones		-	-
Remuneración del comité de vigilancia	32	(1.011)	-
Comisión de administración	30	(15.568)	-
Honorarios por custodia y administración		-	-
Costos de transacción		-	-
Otros gastos de operación	32	(540)	-
Total gastos de operación		(17.119)	-
Utilidad (pérdida) de la operación		(48.279)	-
Costos financieros		-	-
Utilidad antes de impuesto		(48.279)	-
Resultado del ejercicio		(48.279)	-

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

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA II

Estados de Cambios en el Patrimonio Neto

Por el período comprendido entre el 01 enero y el 31 de marzo de 2018 y 2017

(Expresado en miles de pesos)

Periodo 2018

	Aportes	Otras reservas				Dividendos Provisorios	Resultados acumulados	Resultados Ejercicio	Total
		Cobertura de flujo de caja	Conversión	Inversiones valorizadas por el método de la participación	Otras				
Saldo inicio 01-01-2018	8.032.439	-	-	-	-	-	-	8.032.439	
Cambios contables	-	-	-	-	-	-	-	-	
Subtotal	8.032.439	-	-	-	-	-	-	8.032.439	
Aportes	-	-	-	-	-	-	-	-	
Repartos de patrimonio	-	-	-	-	-	-	-	-	
Repartos de dividendos	-	-	-	-	-	-	-	-	
<u>Resultados integrales del período:</u>					0				
- Resultado del período	-	-	-	-	-	-	(48.279)	(48.279)	
- Otros resultados integrales	-	-	-	-	-	-	-	-	
Otros movimientos	-	-	-	-	-	-	(43.898)	(43.898)	
Saldo final 31-03-2018	8.032.439	-	-	-	-	-	(43.898)	(48.279)	7.940.262

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

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA II

Estados de Cambios en el Patrimonio Neto

Por el período comprendido entre el 01 enero y el 31 de marzo de 2018 y 2017

(Expresado en miles de pesos/dólares)

Periodo 2017

	Aportes	Otras reservas				Dividendos Provisorios	Resultados acumulados	Resultados Ejercicio	Total
		Cobertura de flujo de caja	Conversión	Inversiones valorizadas por el método de la participación	Otras				
Saldo inicio 01-01-2017	-	-	-	-	-	-	-	-	M\$
Cambios contables	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Subtotal	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Aportes	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Repartos de patrimonio	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Repartos de dividendos	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<u>Resultados integrales del período:</u>						-			
- Resultado del período	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Otros resultados integrales	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros movimientos	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo final 31-03-2017	-	-	-	-	-	-	-	-	-

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

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA II

Estado de Flujos de Efectivo

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

(Expresado en miles de pesos)

	01-01-2018 al 31-03-2018 M\$	01-01-2017 al 31-03-2017 M\$
<u>Flujos de Efectivo Originado por Actividades de la Operación</u>		
Cobro de arrendamientos de bienes raíces	-	
Venta de inmuebles	-	
Compra de activos financieros		
Venta de activos financieros		
Intereses, diferencias de cambio y reajustes recibidos	1.195	-
Dividendos recibidos		
Cobranza de cuentas y documentos por cobrar		
Pagos de cuentas y documentos por pagar	(15.567)	-
Otros gastos de operación pagados	-	
Otros ingresos de operación percibidos	-	
Flujo neto originado por actividades de la operación	(14.372)	-
<u>Flujos de Efectivo Originado por Actividades de Inversión</u>		
Cobro de arrendamientos de bienes raíces	-	
Venta de inmuebles	-	
Compra de activos financieros		
Venta de activos financieros	-	-
Intereses, diferencias de cambio y reajustes recibidos	-	-
Dividendos recibidos	-	-
inversion en sociedades	10	-
Cobranza de cuentas y documentos por cobrar	-	-
Pagos de cuentas y documentos por pagar		
Otros egresos de inversión pagados	10	-
Otros ingresos de inversión percibidos	-	
Flujo neto originado por actividades de inversión	-	-
<u>Flujos de Efectivo Originado por Actividades de Financiamiento</u>		
Obtención de préstamos	-	
Pago de préstamos	-	
Otros pasivos financieros obtenidos	-	
Pagos de otros pasivos financieros	-	
Aportes		
Repartos de patrimonio	-	
Repartos de dividendos		-
Otros	-	
Flujo neto originado por actividades de financiamiento	-	-
Aumento (disminución) neto de efectivo y efectivo equivalente	(14.372)	-
Saldo Inicial de Efectivo y Efectivo Equivalente	181.676	-
Diferencias de Cambio Netas sobre Efectivo y Efectivo Equivalente	-	-
Saldo Final de Efectivo y Efectivo Equivalente	167.304	-

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

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA II

Notas a los Estados Financieros

31 de marzo de 2018

Nota 1 - Información 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 N° 20.712. Para esto, el Fondo invertirá a través de sociedades anónimas cerradas, sociedades por acción o fondos de inversión públicos o privados, en negocios inmobiliarios destinados preferentemente a la renta en Chile, cuyas propiedades estén ligadas a contratos de arriendo en los cuales la mayor parte de la rentabilidad está asociada a las rentas contratadas y no a la plusvalía de la propiedad.

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

Administración del Fondo

El Fondo es administrado por Administradora General de Fondos SURA S.A. (en adelante la “Administradora”), entidad perteneciente al Grupo SURA Chile y que ha sido autorizada por la Comisión para el Mercado Financiero (CMF) mediante Resolución Exenta N° 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 N° 20.712 sobre administración de Fondos de terceros y carteras individuales en fecha 06 de marzo de 2015 y que se encuentra vigente a la fecha de los presentes estados financieros.

- a) Se precisó que la fecha de entrada en vigencia del Fondo es a contar del día en que se deposite este reglamento en el Registro Público de Depósito de Reglamentos Internos que lleva la CMF y que la Asamblea Extraordinaria de Aportante, cuyo propósito sea prorrogar el plazo de vigencia del Fondo, deberá ser citada con 180 días corridos de anticipación a la fecha de vencimiento de dicho plazo.

Reemplazando artículo 6 por el siguiente:

Artículo 6

El Fondo tendrá una duración de 8 años a contar del día en que se deposite este Reglamento en el Registro Público de Depósito de Reglamentos Internos que lleva la CMF, pudiendo prorrogarse dicho plazo en los términos que determinen los Aportantes, el con acuerdo de los 2/3 de las cuotas de los Aportantes del Fondo reunidos en Asamblea Extraordinaria de Aportantes citada por la Administradora especialmente al efecto. Esta Asamblea deberá celebrarse, con a lo menos, con 180 días corridos de anticipación a la fecha de vencimiento de dicho plazo.

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA II

Notas a los Estados Financieros

31 de marzo de 2018

Nota 1 - Información General (continuación)

- a) Se precisó que la fecha de entrada en vigencia del Fondo es a contar del día en que se deposite este reglamento en el Registro Público de Depósito de Reglamentos Internos que lleva la CMF y que la Asamblea Extraordinaria de Aportante, cuyo propósito sea prorrogar el plazo de vigencia del Fondo, deberá ser citada con 180 días corridos de anticipación a la fecha de vencimiento de dicho plazo. (continuación)

En caso de prorrogarse el plazo de duración del Fondo a su término o al término de cualquiera de las prórrogas, la sociedad Administradora deberá proceder con la venta de los activos y la liquidación del fondo, para lo cual contará con el plazo que determine la Junta Extraordinaria de Aportantes, El que no podrá ser menor a 18 meses.

- b) Se aumentó el capital del fondo de UF 1.000.000 (un millón de unidades de fomento) a UF 2.500.000 (Dos millones quinientos mil de unidades de fomento). Reemplazando el artículo 25 por el siguiente:

Artículo 25

El Fondo estará constituido por 2.500.000 de Cuotas por un monto equivalente a 2.500.000 Unidades de Fomento. Podrán efectuarse nuevas emisiones de Cuotas que acuerdo de una Asamblea de Aportantes del Fondo, en la medida que sigan existiendo en el mercado alternativas de inversión con las características definidas en el Capítulo V del presente Reglamento Interno. En caso de acordarse un aumento del capital en del Fondo, deberá darse cumplimiento al derecho preferente de suscripción de Cuotas contemplado en el artículo 36 de la Ley, por un plazo de 30 días corridos, junto con lo dispuesto en el presente artículo y tomando siempre en consideración lo acordado por la Asamblea Extraordinaria de Aportantes que acuerde el aumento de capital. Para lo anterior, de deberá enviar una comunicación a todos los Aportantes del Fondo informando sobre el proceso y en particular el día a partir del cual empezará el referido periodo de 30 días. Dicha comunicación deberá ser enviada con al menos 5 días hábiles de anticipación a la fecha de inicio del periodo de 30 días y tendrán derecho a participar en la oferta preferente los Aportantes a que se refiere el artículo 36 de la Ley, en la prorrata que en el mismo se dispone. El derecho de opción preferente aquí establecido es esencialmente renunciable y transferible.

Sin perjuicio de lo anterior, la misma Asamblea Extraordinaria de Aportantes que acordó el aumento de capital, por unanimidad de las Cuotas presentes, puede establecer que no habrá oferta preferente alguna.

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 88 del Reglamento de la Ley, con el objeto de permitir a la Administradora contar con la flexibilidad necesaria para disponer de recursos en la medida que se encuentre posibilidades de inversión en instrumentos de aquellos definidos en el presente Reglamento Interno y que correspondan al objetivo de inversión principal del Fondo.

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA II

Notas a los Estados Financieros

31 de marzo de 2018

Nota 1 - Información General (continuación)

- c) Se corrigió la referencia del artículo 41 al artículo 46, reemplazándolo por el artículo 49, quedando de la siguiente manera:

Artículo 41

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 autorizadas por la CMF, 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 inició sus operaciones el 14 de diciembre de 2017, fecha que establece los saldos de apertura en el estado de situación financiera, estado de resultados integrales, estado de cambio en el activo neto atribuible a los partícipes y estado de flujos de efectivo.

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

Los presentes estados financieros fueron autorizados para su emisión, por la administración de la Administradora, el día 18 de abril de 2018.

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 II 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 (CMF), 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 (CMF), 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 la sociedad Renta Nueva Santa María SPA, no han sido consolidadas y se han valorizado bajo el método de participación.

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

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA II

Notas a los Estados Financieros

31 de marzo de 2018

Nota 2 - Resumen de Criterios Contables Significativos (continuación)

2.2) Nuevos pronunciamientos contables

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

	Normas e Interpretaciones	Fecha de aplicación obligatoria
IFRS 9	Instrumentos Financieros	1 de enero de 2018
IFRS 15	Ingresos procedentes de Contratos con Clientes	1 de enero de 2018
IFRIC 22	Transacciones en moneda extranjera y contraprestaciones anticipadas	1 de enero de 2018

IFRS 9 “Instrumentos Financieros”

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

IFRS 15 “Ingresos procedentes de Contratos con Clientes”

IFRS 15 Ingresos procedentes de Contratos con Clientes, emitida en mayo de 2014, es una nueva norma que es aplicable a todos los contratos con clientes, excepto arrendamientos, instrumentos financieros y contratos de seguros. Se trata de un proyecto conjunto con el FASB para eliminar diferencias en el reconocimiento de ingresos entre IFRS y US GAAP. Esta nueva norma pretende mejorar las inconsistencias y debilidades de IAS 18 y proporcionar un modelo que facilitará la

IFRS 15 “Ingresos procedentes de Contratos con Clientes” (continuación)

comparabilidad de compañías de diferentes industrias y regiones. Proporciona un nuevo modelo para el reconocimiento de ingresos y requerimientos más detallados para contratos con múltiples elementos. Además, requiere revelaciones más detalladas. La norma será de aplicación obligatoria para los periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2018.

IFRIC Interpretación 22 Transacciones en Moneda Extranjera y Contraprestaciones Anticipadas

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

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA II

Notas a los Estados Financieros

31 de marzo de 2018

NOTA 2 – RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS (CONTINUACIÓN)

2.2 Nuevos pronunciamientos contables (continuación)

existen múltiples pagos o cobros anticipados, la entidad determinará una fecha de la transacción para cada pago o cobro de la contraprestación anticipada.

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

	Enmiendas	Fecha de aplicación obligatoria
IFRS 1	Adopción de IFRS por primera vez – eliminación de excepciones transitorias para entidades que adoptan por primera vez	1 de enero de 2018
IFRS 2	Pagos basados en acciones – clasificación y medición de transacciones basadas en pagos en acciones	1 de enero de 2018
IAS 28	Inversiones en Asociadas y Negocios Conjuntos – decisión de medir participaciones en asociadas y negocios conjuntos al valor razonable con cambios en resultados	1 de enero de 2018
IAS 40	Propiedades de inversión – transferencias de propiedades de inversión	1 de enero de 2018

IFRS 1 Adopción de IFRS por primera vez

La modificación a la IFRS 1 elimina las excepciones transitorias incluidas en el Apéndice E (E3 – E7)

IFRS 2 Pagos Basados en Acciones – clasificación y medición de transacciones basadas en pagos en acciones

En junio de 2016, el IASB emitió las enmiendas realizadas a la IFRS 2 Pagos Basados en Acciones, las enmiendas realizadas abordan las siguientes áreas:

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

IAS 28 “Inversiones en asociadas y negocios conjuntos”

La modificación aclara que una entidad que es una organización de capital de riesgo, u otra entidad que califique, puede elegir en el reconocimiento inicial valorar sus inversiones en asociadas y negocios conjuntos a valor razonable con cambios en resultados. Si una entidad que no es en sí misma una entidad de inversión tiene un interés en una asociada o negocio conjunto que sea una entidad de inversión, puede optar por mantener la medición a valor razonable aplicada su asociada. Las modificaciones deben aplicarse retrospectivamente y su vigencia es a partir del 1 de enero de 2018, permitiéndose su aplicación anticipada.

IAS 40 “Propiedades de Inversión”

Las modificaciones aclaran cuando una entidad debe reclasificar bienes, incluyendo bienes en construcción o desarrollo en propiedades de inversión, indicando que la reclasificación debe efectuarse cuando la propiedad cumple, o deja de cumplir,

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA II

Notas a los Estados Financieros

31 de marzo de 2018

NOTA 2 – RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS (CONTINUACIÓN)

2.2 Nuevos pronunciamientos contables (continuación)

la definición de propiedad de inversión y hay evidencia del cambio en el uso del bien. Un cambio en las intenciones de la administración para el uso de una propiedad no proporciona evidencia de un cambio en el uso. Las modificaciones deberán aplicarse de forma prospectiva y su vigencia es a partir del 1 de enero de 2018, permitiéndose su aplicación anticipada.

	Normas e Interpretaciones	Fecha de aplicación obligatoria
IFRS 16	Arrendamientos	1 de enero de 2019
IFRIC 23	Tratamiento de posiciones fiscales inciertas	1 de enero de 2019
Marco Conceptual	Marco Conceptual (revisado)	1 de enero de 2020

IFRS 16 Arrendamientos

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

IFRIC 23 Tratamiento de posiciones fiscales inciertas

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

Marco Conceptual

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

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

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA II

Notas a los Estados Financieros

31 de marzo de 2018

NOTA 2 – RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS (CONTINUACIÓN)

2.2 Nuevos pronunciamientos contables (continuación)

	Enmiendas	Fecha de aplicación obligatoria
IFRS 3	Combinaciones de negocios – intereses previamente mantenidos en una operación conjunta	1 de enero de 2019
IFRS 9	Instrumentos financieros – pagos con compensación negativa	1 de enero de 2019
IFRS 11	Acuerdos conjuntos – intereses previamente mantenidos en una operación conjunta	1 de enero de 2019
IAS 12	Impuestos a las ganancias – consecuencias fiscales de pagos relacionados con instrumentos financieros clasificados como patrimonio	1 de enero de 2019
IAS 23	Costos sobre préstamos – costos de préstamos elegibles para ser capitalizados	1 de enero de 2019
IAS 28	Inversiones en asociadas – inversiones a largo plazo en asociadas o negocios conjuntos	1 de enero de 2019
IAS 19	Beneficios a los empleados – Modificación, reducción o liquidación del plan	1 de enero de 2019
IFRS 10 e IAS 28	Estados Financieros Consolidados – venta o aportación de activos entre un inversor y su asociada o negocio conjunto	Por determinar

IFRS 3 Combinaciones de Negocios – intereses previamente mantenidos en una operación conjunta

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

IFRS 9 Instrumentos financieros – pagos con compensación negativa

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

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

IFRS 11 Acuerdos Conjuntos – intereses previamente mantenidos en una operación conjunta

La enmienda afecta a los acuerdos conjuntos sobre intereses previamente mantenidos en una operación conjunta. Una parte que participa, pero no tiene el control conjunto de una operación conjunta podría obtener control si la actividad de la operación conjunta constituye un negocio tal como lo define la IFRS 3. Las enmiendas aclaran que los intereses

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA II

Notas a los Estados Financieros

31 de marzo de 2018

NOTA 2 – RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS (CONTINUACIÓN)

2.2 Nuevos pronunciamientos contables (continuación)

previamente mantenidos en esa operación conjunta no se vuelven a medir al momento de la operación. Las enmiendas deberán aplicarse a las transacciones en las que se adquiere el control conjunto realizadas posteriormente al 1 enero de 2019. Se permite su aplicación anticipada.

IAS 12 Impuestos a las Ganancias – consecuencias fiscales de pagos relacionados con instrumentos financieros clasificados como patrimonio

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

IAS 23 Costo por Préstamos – costos de préstamos elegibles para ser capitalizados

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

IAS 28 Inversiones en Asociadas – inversiones a largo plazo en asociadas o negocios conjuntos

Las enmiendas aclaran que una entidad aplica la IFRS 9 Instrumentos Financieros para inversiones a largo plazo en asociadas o negocios conjuntos para aquellas inversiones que no apliquen el método de la participación patrimonial pero que, en sustancia, forma parte de la inversión neta en la asociada o negocio conjunto. Esta aclaración es relevante porque implica que el modelo de pérdida de crédito esperado, descrito en la IFRS 9, se aplica a estos intereses a largo plazo. Las entidades deben aplicar las enmiendas retrospectivamente, con ciertas excepciones. La entrada en vigencia será a partir del 1 de enero de 2019, con aplicación anticipada está permitida.

IAS 19 Beneficios a los Empleados – Modificación, reducción o liquidación del plan

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

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

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

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA II

Notas a los Estados Financieros

31 de marzo de 2018

NOTA 2 – RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS (CONTINUACIÓN)

2.2 Nuevos pronunciamientos contables (continuación)

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

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

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

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

Las enmiendas a IFRS 10 *Estados Financieros Consolidados* e IAS 28 *Inversiones en Asociadas y Negocios Conjuntos (2011)* abordan una inconsistencia reconocida entre los requerimientos de IFRS 10 y los de IAS 28 (2011) en el tratamiento de la venta o la aportación de activos entre un inversor y su asociada o negocio conjunto. Las enmiendas, emitidas en septiembre de 2014, establecen que cuando la transacción involucra un negocio (tanto cuando se encuentra en una filial o no) se reconoce toda la ganancia o pérdida generada. Se reconoce una ganancia o pérdida parcial cuando la transacción involucra activos que no constituyen un negocio, incluso cuando los activos se encuentran en una filial. La fecha de aplicación obligatoria de estas enmiendas está por determinar debido a que

el IASB está a la espera de los resultados de su proyecto de investigación sobre la contabilización según el método de participación patrimonial. Estas enmiendas deben ser aplicadas en forma retrospectiva y se permite la adopción anticipada, lo cual debe ser revelado

2.3) Período cubierto

Los presentes estados financieros corresponden a los Estado de Situación Financiera al 31 de marzo 2018 y 31 de diciembre de 2017, el Estado de Resultados Integrales, el Estado de Cambios en el Patrimonio Neto y el Estado de Flujos de Efectivo por el año terminado al 31 de marzo de 2018 y 2017 y las correspondientes notas a los estados financieros.

2.4) Conversión de moneda extranjera

a) Moneda funcional y de presentación

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

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

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA II

Notas a los Estados Financieros

31 de marzo de 2018

Nota 2 - Resumen de Criterios Contables Significativos (continuación)

2.4) Conversión de moneda extranjera

b) Transacciones y saldos

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

Valor UF

31.03.2018	26.966,89
31.12.2017	<u>26.798,14</u>

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

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

b) Transacciones y saldos (continuación)

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

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

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA II

Notas a los Estados Financieros

31 de marzo de 2018

Nota 2 - Resumen de Criterios Contables Significativos (continuación)

2.5) Activos y pasivos financieros

2.5.1) Clasificación

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

2.5.2) Activos financieros a valor razonable con efecto en resultados

Un activo financiero es clasificado a valor razonable con efecto en resultados si es adquirido principalmente con el propósito de su negociación (venta o recompra en el corto plazo) o es parte de una

Cartera de inversiones financieras identificables que son administradas en conjunto y para las cuales existe evidencia de un escenario real reciente de realización de beneficios de corto plazo. Los derivados también son clasificados a valor razonable con efecto en resultados.

2.5.3) Activos financieros a costo amortizado

Los activos financieros a costo amortizado son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables y vencimiento fijo, sobre los cuales la administración tiene la intención de percibir los flujos de intereses, reajustes y diferencias de cambio de acuerdo con los términos contractuales del instrumento.

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

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA II

Notas a los Estados Financieros

31 de marzo de 2018

Nota 2 - Resumen de Criterios Contables Significativos (continuación)

2.5) Activos y pasivos financieros (continuación)

2.5.4) Pasivos financieros

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

2.5.5) Reconocimiento, baja y medición

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

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

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

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

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

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

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

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA II

Notas a los Estados Financieros

31 de marzo de 2018

Nota 2 - Resumen de Criterios Contables Significativos (continuación)

2.5) Activos y pasivos financieros (continuación)

2.5.5) Reconocimiento, baja y medición (continuación)

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

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

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

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

2.5.6) Estimación del valor razonable

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

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

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA II

Notas a los Estados Financieros

31 de marzo de 2018

Nota 2 - Resumen de Criterios Contables Significativos (continuación)

2.5) Activos y pasivos financieros (continuación)

2.5.6) Estimación del valor razonable (continuación)

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

Al 31 de marzo de 2018 el Fondo no posee instrumentos financieros derivados.

2.6) Inversiones valorizadas por el método de la participación

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

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

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

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA II

Notas a los Estados Financieros

31 de marzo de 2018

Nota 2 - Resumen de Criterios Contables Significativos (continuación)

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

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 la subsidiaria Renta Nueva Santa María SPA, esto, conforme a las disposiciones del Oficio Circular N° 592 de la Comisión para el Mercado Financiero (CMF), manteniendo el registro y valorización de estas inversiones de acuerdo al método de la participación.

2.7) Propiedades de inversión

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

El Fondo posee propiedades de inversión a través de su filial no consolidada al cierre de los presentes estados financieros.

2.8) Presentación neta o compensada de instrumentos financieros

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

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

2.9) Deterioro de valor de activos financieros a costo amortizado

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

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

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

2.10) Cuentas por cobrar y pagar por operaciones

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

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA II

Notas a los Estados Financieros

31 de marzo de 2018

Nota 2 - Resumen de Criterios Contables Significativos (continuación)

2.11) Efectivo y efectivo equivalente

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

2.12) Aportes (Capital pagado)

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

El Fondo podrá efectuar disminuciones voluntarias y parciales de capital, previo acuerdo adoptado en Asamblea Extraordinaria de Aportantes, en la forma, condiciones y para los fines que se indican en los artículos 67 a 70 del Reglamento Interno del Fondo, siendo los siguientes:

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

- 1) Las disminuciones de capital se efectuarán mediante la disminución del número de Cuotas del Fondo que acuerde la Asamblea Extraordinaria de Aportantes, a proposición de la Administradora.
- 2) Las disminuciones de capital serán por un número de Cuotas cuya determinación final se efectuará con posterioridad a la respectiva Asamblea, en función del número de Cuotas respecto de las cuales se ejerciere el derecho a concurrir a la disminución de capital, conforme a lo estipulado en los numerales siguientes, quedando no obstante limitadas al número máximo de Cuotas que establezca la Asamblea Extraordinaria de Aportantes.
- 3) Cada uno de los Aportantes del Fondo tendrá derecho a optar por la devolución de capital a prorrata del número de Cuotas de que sea titular a la fecha de la Asamblea Extraordinaria de Aportantes en que se acuerde la disminución de capital.

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA II

Notas a los Estados Financieros

31 de marzo de 2018

Nota 2 - Resumen de Criterios Contables Significativos (continuación)

2.12) Aportes (Capital pagado) (continuación)

- 4) Dentro de los dos días siguientes a aquél en que la Asamblea Extraordinaria de Aportantes acuerde disminuir el capital del Fondo, la Administradora publicará un aviso destacado en el diario a que se refiere el presente Reglamento Interno y remitirá una comunicación a los Aportantes, informando respecto de la disminución de capital acordada, el plazo para optar a la devolución de capital y la fecha de pago del valor de las Cuotas.
- 5) Los Aportantes dispondrán de un plazo de 20 días corridos contado desde la publicación del aviso indicado en el numeral anterior, plazo que se prorrogará hasta el siguiente día hábil si el mismo venciera un día sábado, domingo o festivo, para notificar a la Administradora su voluntad de optar por la devolución de capital, por la totalidad o por una parte de las Cuotas que les corresponda. Aquellos Aportantes que opten por la devolución de capital por el total de Cuotas que les correspondan, podrán además manifestar su intención de ejercer su derecho respecto del número de Cuotas de la disminución de capital que no fueren ejercidas por los Aportantes con derecho a ello, en cuyo caso podrán indicar la cantidad máxima adicional de Cuotas respecto de las cuales opten por la devolución de capital. En caso de que más de un Aportante ejerciere este último derecho, las Cuotas de la disminución de capital que quedaren disponibles se distribuirán entre ellos a prorrata del número de Cuotas de que cada uno de ellos sea titular en el Fondo. Aquellos Aportantes que no manifiesten su voluntad de concurrir a la disminución de capital en el plazo indicado, se entenderá que optan por no concurrir a la misma.
- 6) Si una vez concluido el procedimiento antes indicado, los Aportantes no hubieren manifestado su intención de ejercer su derecho a la devolución de capital por el total de las Cuotas acordadas por la Asamblea Extraordinaria de Aportantes, la respectiva disminución de capital se entenderá limitada al número de Cuotas respecto de la cual la misma se hubiere ejercido. Para estos efectos, la determinación del número de Cuotas en que en definitiva se disminuirá el capital del Fondo, será efectuada por el Directorio de la Administradora conforme a lo señalado en este mismo numeral, dentro de los 30 días siguientes al vencimiento del plazo establecido en el N° 5 anterior para los efectos de que los Aportantes manifiesten su voluntad de ejercer su derecho a concurrir a la disminución de capital. La Administradora informará a la CMF y enviará una comunicación a los Aportantes en tal sentido, dentro de los 3 días siguientes de adoptado el acuerdo de Directorio.
- 7) El pago a los Aportantes del valor de las Cuotas a las cuales tengan derecho en la disminución de capital, según lo indicado en los números anteriores, deberá efectuarse en dinero efectivo o mediante cheque nominativo, previa entrega del respectivo Aportante del título en que consten las Cuotas respecto de las cuales se ejerza el derecho a la devolución de capital, a contar de la fecha que fije la Asamblea Extraordinaria de Aportantes en la que se adopte el acuerdo de disminución de capital, el cual no podrá ser superior a 180 días contados desde la celebración de dicha Asamblea.

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA II

Notas a los Estados Financieros

31 de marzo de 2018

Nota 2 - Resumen de Criterios Contables Significativos (continuación)

2.12) Aportes (Capital pagado) (continuación)

- 8) El valor de la Cuota para los efectos de lo señalado en este artículo, se determinará tomando el valor Cuota del día inmediatamente anterior a la fecha fijada para el pago por la Asamblea Extraordinaria de Aportantes, determinado dicho valor como el que resulte de dividir el patrimonio del Fondo, por el número de Cuotas pagadas a esa fecha.

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

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

Generado este derecho a retiro, se deberá acordar una disminución de capital para los efectos de restituirles a los Aportantes disidentes que ejercieren su derecho a retiro el valor de sus Cuotas. Esta disminución de capital se acordará en la misma Asamblea en la cual se haya adoptado el acuerdo que generó el derecho a retiro, y considerará un número determinable de Cuotas con un máximo equivalente al número de Cuotas que representen los Aportantes disidentes. El número de Cuotas definitivo en el que se entenderá disminuido el capital del Fondo, se determinará por el Directorio de la Administradora dentro del plazo de 30 días contados desde el vencimiento del plazo para ejercer el derecho a retiro y según el número de Cuotas que representen los Aportantes que efectivamente hubieran ejercido este derecho, situación que se informará a los Aportantes y a la CMF dentro del plazo de 3 días de adoptado el acuerdo respectivo.

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

- 1) El valor de las Cuotas de los Aportantes que ejerzan el derecho a retiro, se pagará dentro del plazo de 60 días contados desde la celebración de la Asamblea Extraordinaria de Aportantes en la que se tomó el acuerdo que da origen al derecho de retiro, o bien, dentro del plazo mayor que fije la Asamblea Extraordinaria de Aportantes, el cual no podrá ser superior a 180 días. En este último caso, el valor de la Cuota devengará un interés corriente para operaciones reajustables a partir del día 60 contado desde la celebración de la Asamblea.

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA II

Notas a los Estados Financieros

31 de marzo de 2018

Nota 2 - Resumen de Criterios Contables Significativos (continuación)

2.12) Aportes (Capital pagado) (continuación)

- 2) El valor de la Cuota para los efectos de lo señalado en este artículo, se determinará tomando el valor del día inmediatamente anterior a la fecha de pago, determinado dicho valor como el que resulte de dividir el patrimonio del Fondo, por el número total de Cuotas pagadas a esa fecha.

2.13) Reconocimiento de ingresos

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

2.14) Dividendos por pagar

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

Sin perjuicio de lo anterior, el Fondo tiene definida la siguiente política de distribución de dividendos expresada en el artículo 39° de su reglamento interno: El Fondo distribuirá anualmente como dividendo, el equivalente al 100% del "Monto Susceptible de Distribuir" calculado de conformidad con lo dispuesto en la Circular N° 1.756 de la Comisión para el Mercado Financiero, de fecha 4 de Julio de 2005 y sus modificaciones, descontada la Comisión Variable indicada en el Artículo 23 precedente.

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

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

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

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA II

Notas a los Estados Financieros

31 de marzo de 2018

Nota 2 - Resumen de Criterios Contables Significativos (continuación)

2.15) Tributación

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

2.16) Segmentos

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

Nota 3 - Cambios Contables

El Fondo no ha efectuado cambios contables durante el periodo terminado al 31.03.2018.

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 www.sura.cl sección Inversiones, Fondo Inmobiliario, Documentos.

Política de inversiones

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

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, 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.

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA II

Notas a los Estados Financieros

31 de marzo de 2018

Nota 4 - Política de Inversión del Fondo (continuación)

Política de inversiones (continuación)

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

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

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

Política de diversificación de las inversiones del fondo

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.

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA II

Notas a los Estados Financieros

31 de marzo de 2018

Nota 4 - Política de Inversión del Fondo (continuación)

Política de diversificación de las inversiones del fondo (continuación)

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 publica que autorice la CMF para la inversión de los Fondos de Inversión regulados por la Ley N°20.712	Hasta un 30%.

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

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

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA II

Notas a los Estados Financieros

31 de marzo de 2018

Nota 5 - Administración de Riesgos

5.1) Gestión de riesgo financiero

5.1.1) Políticas y Procedimientos de Gestión de Riesgos

En cumplimiento a la Circular N° 1869 y 2.108 de la Comisión para el Mercado Financiero (CMF) La Administradora General de Fondos SURA S.A., mantiene una serie de políticas y procedimientos que abordan, entre otras materias, los siguientes aspectos de interés:

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

Además de la identificación y control de los riesgos propios de la actividad de administración de fondos de terceros, el proceso integral de gestión de riesgos de la Administradora considera criterios generales de administración de recursos de terceros, información a los partícipes, aportantes y clientes, resolución de conflictos de interés y el manejo de información confidencial y de interés para el mercado.

Dentro de las principales políticas y procedimientos que forman parte de las estrategias establecidas para cubrir los aspectos de negocio indicados por las Circulares de la CMF N°1869, N°2108 se destacan:

5.1.2) Política de Inversiones de las carteras

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

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

5.1.3) Valorización y precios de los instrumentos

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

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA II

Notas a los Estados Financieros

31 de marzo de 2018

Nota 5 - Administración de Riesgos (continuación)

5.1) Gestión de riesgo financiero (continuación)

5.1.4) Política de custodia de valores

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

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 Fondo tiene por objeto principal la inversión a través de sociedades anónimas cerradas, sociedades por acciones, o de fondos de inversión públicos o privados y títulos de deuda en negocios mobiliarios

5.2.3) Riesgos mantenidos en este tipo de Fondo

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

a) Riesgo de crédito

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

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA II

Notas a los Estados Financieros

31 de marzo de 2018

Nota 5 - Administración 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. Estas variables o factores de mercado se clasifican en dos grupos:

- Precios spot, como son los tipos de cambio, precios de acciones, precios de productos básicos o también llamados commodities, precios de metales, precios de energía, etc. El Fondo toma riesgo precio asociado al precio de las inversiones inmobiliarias, en tanto se encuentran expuestas a posibles variaciones en sus precios de comercialización.
- Tasas de interés de instrumentos de deuda y rendimientos porcentuales de curvas de derivados. El fondo toma riesgo de tasas de interés, en tanto mantiene activos financieros a costo amortizado.

c) Riesgo de liquidez

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

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

d) Gestión de Riesgo de Capital

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

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA II

Notas a los Estados Financieros

31 de marzo de 2018

Nota 5 - Administración de Riesgos (continuación)

5.3) Estimación del valor razonable

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

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

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

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

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

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

- **Nivel 1**

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

- **Nivel 2**

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

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA II

Notas a los Estados Financieros

31 de marzo de 2018

Nota 5 - Administración de Riesgos (continuación)

5.3) Estimación del valor razonable (continuación)

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

5.4) Valor razonable de activos y pasivos financieros a costo amortizado

	31/03/2018		31/12/2017	
	Valor libro	Valor razonable	Valor libro	Valor razonable
Activo				
Efectivo y efectivo equivalente	-	-	-	-
Activos financieros a costo amortizado	7.080.492	7.080.492	6.913.920	6.913.920
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 Críticas

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 una Sociedad filial orientadas al giro inmobiliario.

El valor razonable de dicha inversión se valoriza 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. Inversión valorizada al costo, fecha de adquisición 27 de diciembre de 2017.

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA II

Notas a los Estados Financieros

31 de marzo de 2018

Nota 6 - Juicios y Estimaciones Contables Críticas (continuación)

6.2) Juicios importantes al aplicar las políticas contables

Moneda funcional

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

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

Nota 7 - Activos Financieros a Valor Razonable con Efecto en Resultados

Al 31 de marzo de 2018, el Fondo no posee activos financieros a valor razonable con efecto en resultados.

Nota 8 - Activos Financieros a Valor Razonable con Efecto en otros Resultados Integrales

Al 31 de marzo de 2018, el Fondo no posee activos financieros a valor razonable con efecto en resultados.

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA II

Notas a los Estados Financieros

31 de marzo de 2018

Nota 9 - Activos Financieros a Costo Amortizado

a) Composición de la cartera

Al 31 de marzo de 2018, se presentan en esta categoría los siguientes instrumentos financieros:

Instrumento	Período Actual			% del Total de Activos
	Nacional	Extranjero	Total	
	M\$	M\$	M\$	
Títulos de deuda				
Depósito a plazo y otros títulos de bancos e inst. financieras	-	-	-	-
Letras de créditos de bancos e instituciones financieras	-	-	-	-
Títulos de deuda de corto plazo registrados	-	-	-	-
Bonos registrados	-	-	-	-
Títulos de deuda de securitización	-	-	-	-
Cartera de créditos o de cobranzas	-	-	-	-
Títulos emitidos o garantizados por Estado o Bancos Centrales	-	-	-	-
Otros títulos de deuda	-	-	-	-
Subtotal	-	-	-	-
Inversiones no registradas				
Efectos de comercio no registrados	-	-	-	-
Bonos no registrados	-	-	-	-
Mutuos hipotecarios endosables	-	-	-	-
Otros títulos de deuda no registrados	7.080.492	-	7.080.492	89,13
Otros valores o instrumentos autorizados	-	-	-	-
Subtotal	7.080.492	-	7.080.492	89,13
Otras inversiones				
Otras inversiones	-	-	-	-
Subtotal	-	-	-	-
Total	7.080.492	-	7.080.492	89,13

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

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA II

Notas a los Estados Financieros

31 de marzo de 2018

Nota 9 - Activos Financieros a Costo Amortizado

a) Composición de la cartera

Al 31 de diciembre de 2017, se presentan en esta categoría los siguientes instrumentos financieros:

Instrumento	Período Actual			% del Total de Activos
	Nacional	Extranjero	Total	
	M\$	M\$	M\$	
Títulos de deuda				
Depósito a plazo y otros títulos de bancos e inst. financieras	-	-	-	-
Letras de créditos de bancos e instituciones financieras	-	-	-	-
Títulos de deuda de corto plazo registrados	-	-	-	-
Bonos registrados	-	-	-	-
Títulos de deuda de securitización	-	-	-	-
Cartera de créditos o de cobranzas	-	-	-	-
Títulos emitidos o garantizados por Estado o Bancos Centrales	-	-	-	-
Otros títulos de deuda	-	-	-	-
Subtotal	-	-	-	-
Inversiones no registradas				
Efectos de comercio no registrados	-	-	-	-
Bonos no registrados	-	-	-	-
Mutuos hipotecarios endosables	-	-	-	-
Otros títulos de deuda no registrados	6.913.920	-	6.913.920	86,52
Otros valores o instrumentos autorizados	-	-	-	-
Subtotal	6.913.920	-	6.913.920	86,52
Otras inversiones				
Otras inversiones	-	-	-	-
Subtotal	-	-	-	-
Total	6.913.920	-	6.913.920	86,52

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA II

Notas a los Estados Financieros

31 de marzo de 2018

Nota 9 - Activos Financieros a Costo Amortizado (continuación)

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

	31/03/2018 M\$	31/12/2017 M\$
Saldo de inicio	6.913.920	6.911.691
Intereses y reajustes	123.035	-
Diferencias de cambio	43.538	2.229
Compras	-	-
Ventas	-	-
Provisión por deterioro	-	-
Otros movimientos (1)	-	-
SALDO FINAL (*)	7.080.492	6.913.920

(*) El saldo final está compuesto por:

	M\$
Porción no corriente (UF 258.000)	7.080.492
Porción corriente (intereses devengados por cobrar)	-

Las compras corresponden a un pagaré emitido por la sociedad filial según lo siguiente:

Emisor	Fecha	Monto UF	Tasa Interés Anual	Fecha Vencimiento
Renta Nueva Santa María	21.12.2017	258.000	5,76% compuesto	15.12.2025

En la nota 30 c) se revelan esta transacción.

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

	31/03/2018 M\$	31/12/2017 M\$
Saldo de inicio	-	-
Incremento provisión por deterioro	-	-
Utilización	-	-
Montos revertidos no usados	-	-
Saldo final	-	-

El Fondo no ha constituido provisión por deterioro de los activos financieros a costo amortizado al 31 de marzo de 2018 y 31 de diciembre 2017.

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA II

Notas a los Estados Financieros

31 de marzo de 2018

Nota 10 - Inversiones Valorizadas por el Método de la Participación

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

a) Composición del rubro al 31.03.2018

RUT	Sociedad	Moneda Funcional	País Origen	Porcentaje Participación	Activos Corrientes	Activos no Corrientes	Total Activos	Pasivos Corrientes	Pasivos no Corrientes	Total Pasivos	Total Patrimonio	Total Ingresos	Total Resultados	Otros Resultados Integrales	Total Resultados Integrales	Valor de Cotización Bursátil
				%												
76.810.547-2	Renta nueva Santa María SPA	Peso chileno	Chile	100	296.647	15.518.153	15.814.800	125.048	14.993.591	15.118.639	696.161	1.878	(200.806)	-	(198.928)	-

b) Movimiento del ejercicio fue el siguiente:

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	895.089	(198.928)	-	-	-	-	-	696.161
Total		895.089	(198.928)	-	-	-	-	-	696.161

c) Plusvalías incluidas en el valor de la inversión al 31.03.2018

Al 31.03.2018 no existe plusvalía incluida en el valor de la inversión

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA II

Notas a los Estados Financieros

31 de marzo de 2018

Nota 10 - Inversiones Valorizadas por el Método de la Participación

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

a) Composición del rubro al 31.12.2017

RUT	Sociedad	Moneda Funcional	País Origen	Porcentaje Participación %	Activos Corrientes	Activos no Corrientes	Total Activos	Pasivos Corrientes	Pasivos no Corrientes	Total Pasivos	Total Patrimonio	Total Ingresos	Total Resultados	Otros Resultados Integrales	Total Resultados Integrales	Valor de Cotización Bursátil
76.810.547-2	Renta nueva Santa María SPA	Peso chileno	Chile	100	7.793.728	8.002.826	15.796.554	1.700	14.899.765	14.901.465	895.089	3.646	(45.911)	-	(45.911)	-

b) Movimiento del ejercicio fue el siguiente:

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	941.000	(45.911)	-	-	-	-	-	895.089
Total		941.000	(45.911)	-	-	-	-	-	895.089

c) Plusvalías incluidas en el valor de la inversión al 31.12.2017

Al 31.12.2017 no existe plusvalía incluida en el valor de la inversión

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA II

Notas a los Estados Financieros

31 de marzo de 2018

Nota 11 - Propiedades de Inversión

Al 31 de marzo de 2018 el Fondo no posee Propiedades de inversión.

Nota 12 - Cuentas y Documentos por Cobrar y por Pagar por Operaciones

a) Cuentas y documentos por cobrar por operaciones

La composición de este rubro es la siguiente:

	31/03/2018 M\$	31/12/2017 M\$
Otros impuestos por recuperar	-	-
Total	-	-

b) Cuentas y documentos por pagar por operaciones

La composición de este rubro es la siguiente:

	31/03/2018 M\$	31/12/2017 M\$
Cuentas y documentos por pagar operaciones	2.147	2.144
Provisiones	1.548	-
Total	3.695	2.144

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

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

Nota 13 - Pasivos Financieros a Valor Razonable con Efecto en Resultados

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

Nota 14 - Prestamos

Al 31 de marzo 2018, el Fondo no posee Préstamos.

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA II

Notas a los Estados Financieros

31 de marzo de 2018

Nota 15 - Otros Pasivos Financieros

Al 31 de marzo 2018 no posee Otros pasivos financieros.

Nota 16 - Otros Documentos y Cuentas por Cobrar y por Pagar

Al 31 de marzo 2018 el Fondo no posee Otros documentos y cuentas por cobrar y por pagar.

Nota 17 - Ingresos Anticipados

Al 31 de marzo 2018, el Fondo no posee Ingresos anticipados.

Nota 18 - Otros Activos y otros Pasivos

Al 31 de marzo 2018, el Fondo no posee Otros activos y Otros pasivos.

Nota 19 - Intereses y Reajustes

	31/03/2018 M\$	31/03/2017 M\$
Efectivo y efectivo equivalente	-	-
<u>Títulos de deuda a valor razonable con efecto en resultados:</u>		
- A valor razonable con efecto en resultados	-	-
- Designados a valor razonable con efecto en resultados	-	-
Activos financieros a costo amortizado	123.035	-
Total	123.035	-

Nota 20 - Instrumentos Financieros Derivados Afectos a Contabilidad de Cobertura

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

Nota 21 - Efectivo y Equivalentes al Efectivo

La composición del rubro comprende los siguientes saldos:

<u>Efectivo y equivalentes al efectivo</u>	31/03/2018 M\$	31/12/2017 M\$
Efectivo	433	-
Fondos mutuos (Tipo 1)	166.871	181.676
Total	167.304	181.676

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA II

Notas a los Estados Financieros

31 de marzo de 2018

Nota 21 - Efectivo y Equivalentes al Efectivo (continuación)

Conciliación del efectivo y equivalentes al efectivo	31/03/2018 M\$	31/12/2017 M\$
Sobregiro bancario utilizado para la gestión del efectivo y otros	-	-
Total de partidas de conciliación del efectivo y equivalentes al efectivo	167.304	181.676
Saldo efectivo y equivalentes al efectivo – Estado de Flujo de efectivo	167.304	181.676

Nota 22 - Cuotas Emitidas

Las cuotas emitidas del Fondo al 31/03/2018 son 300.071 cuotas a un valor unitario de serie A \$ 26.319,1242. y serie I \$26.326,9762. lo que equivale a un total de M\$7.897.880.

a) El detalle de las emisiones es el siguiente:

Al 31.03.2018

	Cuotas	Valor Cuota \$	Total M\$
Saldo inicio Serie A	265.162	26.319,1242	6.978.832
Saldo inicio Serie I	34.909	26.326.9762	919.048
Total	300.071	-	7.897.880

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

Al 31.03.2018

Emisión Vigente	Comprometidas M\$	Suscritas M\$	Pagadas M\$	Total M\$
Saldo inicio	-	300.071	300.071	300.071
Total	-	300.071	300.071	300.071

c) Los movimientos relevantes de cuotas son los siguientes:

Al 31.03.2018

	Comprometidas M\$	Suscritas M\$	Pagadas M\$	Total M\$
Saldo de inicio	-	300.071	300.071	300.071
Emisiones del período	-	-	-	-
Transferencias	-	-	-	-
Disminuciones	-	-	-	-
Saldo al cierre	-	300.071	300.071	300.071

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA II

Notas a los Estados Financieros

31 de marzo de 2018

Nota 23 - Reparto de Beneficios a los Aportantes

Durante el periodo comprendido entre el 01 de enero y 31 de marzo de 2018, el Fondo no realizó reparto de beneficios a los aportantes.

Nota 24 - Rentabilidad del Fondo

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

Tipo Rentabilidad	Rentabilidad Acumulada		
	Período Actual	Ultimos 12 Meses	Ultimos 24 Meses
Nominal (%)	(0,7029)	-	-
Real (%)	(1,1043)	-	-

La rentabilidad del período actual corresponde a la variación del valor cuota entre el 31.12.2017 y la fecha de cierre de los presentes estados financieros.

Nota 25 - Valor Económico de la Cuota

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

Nota 26 - Inversión Acumulada en Acciones o en Cuotas de Fondos de Inversión

Al 31 de marzo de 2018 el Fondo no mantiene inversiones acumuladas en acciones o en cuotas de fondos de inversión.

Nota 27 - Excesos de Inversión

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

Nota 28 - Gravámenes y Prohibiciones

Al 31 de marzo de 2018, el Fondo no posee gravámenes ni prohibiciones.

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA II

Notas a los Estados Financieros

31 de marzo de 2018

Nota 29 - Custodia de Valores (Norma de Carácter General N° 235 De 2009)

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

Entidades	Custodia de Valores al 31.03.2018					
	Custodia Nacional			Custodia Extranjera		
	Monto Custodiado (Miles)	% Sobre Total Inversiones en Instrumentos Emitidos por Emisores Nacionales	% Sobre Total Activo del Fondo	Monto Custodiado (Miles)	% Sobre Total inversiones en Instrumentos Emitidos por Emisores Extranjeros	% Sobre el Total Activo del Fondo
Empresa de depósito de valores - Custodia encargada por Sociedad administradora	-	-	-	-	-	-
Empresa de depósito de valores - Custodia encargada por entidades bancarias	-	-	-	-	-	-
Custodia interna	-	-	-	-	-	-
Total cartera de inversiones en custodia al 31.03.2018	-	-	-	-	-	-

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.

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA II

Notas a los Estados Financieros

31 de marzo de 2018

Nota 30 - Partes relacionadas (continuación)

a) Remuneración por administración (continuación)

i) Remuneración fija mensual (continuación)

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.

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.

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA II

Notas a los Estados Financieros

31 de marzo de 2018

Nota 30 - Partes relacionadas (continuación)

a) Remuneración por administración (continuación)

ii) Remuneración variable (continuación)

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%	<u>(0,2380 x (BNP - 0,06xVA))</u>

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.

- Impuesto al valor agregado

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

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA II

Notas a los Estados Financieros

31 de marzo de 2018

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:

Al 31.03.2018

Tenedor	Número de Cuotas a Comienzos del Ejercicio	Número de Cuotas Adquiridas en el Año	Número de Cuotas Rescatadas en el Año	Número de Cuotas al Cierre del Ejercicio	Monto en Pesos al Cierre del Ejercicio	
					\$	%
Sociedad administradora	-	-	-	-	-	-
Personas relacionadas	-	-	-	-	-	-
Serie A	3.593	3.593	-	-	3.593	1,20
Serie I	500	500	-	-	500	0,17
Accionistas de la sociedad administradora	-	-	-	-	-	-
Trabajadores que representen al empleador	-	-	-	-	-	-

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

Al 31.12.2017

Tenedor	Número de Cuotas a Comienzos del Ejercicio	Número de Cuotas Adquiridas en el Año	Número de Cuotas Rescatadas en el Año	Número de Cuotas al Cierre del Ejercicio	Monto en Pesos al Cierre del Ejercicio	
					\$	%
Sociedad administradora	-	-	-	-	-	-
Personas relacionadas	-	-	-	-	-	-
Serie A	3.593	3.593	-	-	3.593	1,20
Serie I	500	500	-	-	500	0,17
Accionistas de la sociedad administradora	-	-	-	-	-	-
Trabajadores que representen al empleador	-	-	-	-	-	-

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA II

Notas a los Estados Financieros

31 de marzo de 2018

Nota 30 - Partes relacionadas (continuación)

c) Transacciones con personas relacionadas

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

Emisor	Fecha Emisión	Fecha Término	Monto UF	Tasa Interés	Pagos
Renta Nueva Santa María	21.12.2017	15.12.2025	258.000	5,76% anual compuesto.	Pago anual de intereses y pago total del capital a más tardar el 15.12.2025
Total			258.000		

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

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA II

Notas a los Estados Financieros

31 de marzo de 2018

Nota 31 - Garantía Constituida por la Sociedad Administradora en Beneficio del Fondo (Artículo 12° Ley N° 20.712 - Artículo 13 Ley N° 20.712)

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

Con fecha 10.01.2018, se renovó la garantía conforme a lo siguiente:

Naturaleza	Emisor	Representante de los Beneficiarios	Monto UF	Vigencia (Desde - Hasta)
Póliza de Seguro de Garantía N° 218100350	Cía. de Seguros de Crédito Continental S.A.	Banco Santander	10.000	10.01.2018 al 10.01.2019

Nota 32 - Otros Gastos de Operación

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

Tipo de Gasto	Monto del Trimestre M\$	Monto Acumulado Ejercicio Actual M\$	Monto Acumulado Ejercicio Anterior M\$
Comisión Sociedad Administradora	(15.568)	15.568	-
Gastos legales	-	-	-
Comité vigilancia	(1.011)	1.011	-
Auditoría y otros gastos operacionales	1.604	540	2.144
Total	(14.975)	17.119	2.144
% sobre el activo del fondo	0,19%	0,22%	0,88%

Nota 33 - Información Estadística

La información estadística del Fondo, al último día de cada mes del período terminado el 31 de marzo de 2018, es la siguiente:

Mes	Fecha	Valor Libro Cuota \$	Valor Mercado Cuota \$	Patrimonio M\$	N° Aportantes
Marzo	31.03.2018	26.319,1242	-	6.978.832	2

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA II

Notas a los Estados Financieros

31 de marzo de 2018

Nota 34 - Consolidación de Subsidiarias o Filiales e Información de Asociadas o Coligadas

a) Información de subsidiarias o filiales

Al 31 de marzo de 2018 el Fondo posee el control directo de la siguiente sociedad:

Sociedad # 1

Sociedad : Renta Nueva Santa María SPA
 RUT : 76.810.547-2
 País : Chile
 Moneda funcional : Pesos chilenos

Al 31 de marzo de 2018

Nº de Sociedad	Naturaleza de la relación con el Fondo	% de participación del fondo	% con derecho a voto	Activos corrientes M\$	Activos no corrientes M\$	Total activos M\$	Pasivos corrientes M\$	Pasivos no corrientes M\$	Total Pasivos M\$	Total Patrimonio M\$	Total ingresos M\$	Total gastos M\$	Resultado del ejercicio M\$
# 1	Filial	100%	100%	296,647	15,518,153	15,814,800	125,048	14,993,591	15,118,639	696,161	1,878	(200,806)	(198,928)
Total				296,647	15,518,153	15,814,800	125,048	14,993,591	15,118,639	696,161	1,878	(200,806)	(198,928)

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA II

Notas a los Estados Financieros

31 de marzo de 2018

Nota 34 - Consolidación de Subsidiarias o Filiales e Información de Asociadas o Coligadas

a) Información de subsidiarias o filiales

Al 31 de diciembre de 2017 el Fondo posee el control directo de la siguiente sociedad:

Sociedad # 1

Sociedad : Renta Nueva Santa María SPA
 RUT : 76.810.547-2
 País : Chile
 Moneda funcional : Pesos chilenos

Al 31 de diciembre de 2017

N° de Sociedad	Naturaleza de la Relación con el Fondo	% De Participación del Fondo	% Con Derecho a Voto	Activos Corrientes	Activos no Corrientes	Total Activos	Pasivos Corrientes	Pasivos no Corrientes	Total Pasivos	Total Patrimonio	Total Ingresos	Total Gastos	Resultado del Ejercicio
				M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
# 1	Filial	100	100	7.793.728	8.002.826	15.796.554	1.700	14.899.765	14.901.465	895.089	3.646	(45.911)	(45.911)
Total				7.793.728	8.002.826	15.796.554	1.700	14.899.765	14.901.465	895.089	3.646	(45.911)	(45.911)

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA II

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2017

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 diciembre de 2017 no existen gravámenes y prohibiciones del Fondo.

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

El 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 298.000 a 35 años plazo) las siguientes obligaciones adicionales al pago:

- El pago de todos los gastos o consumos que por cualquier naturaleza irroguen los inmuebles arrendados.
- No destinar los inmuebles a otros usos distintos de los de su naturaleza propia. Mantener su conservación y no alterarlos estructuralmente.
- Asumir toda responsabilidad por los daños y perjuicios causados por el uso y goce de los inmuebles arrendados.
- Enviar a la Arrendadora anualmente las copias de las pólizas de seguros en caso que esta lo requiera y por escrito. El monto asegurado será siempre a lo menos la totalidad de las rentas de arrendamientos pendientes de vencimiento descontadas a un 5.00% anual sobre 360 días.
- Se autoriza a la Arrendataria a subarrendar los inmuebles sin embargo la arrendataria no podrá entregar ni constituir prenda o cualquier garantía o caución sobre los contratos de subarrendamiento que se suscriba ni sobre las rentas de subarrendamiento.
- Mantener la estructura societaria de la arrendataria por toda la duración del contrato de arrendamiento y a su vez el Fondo se compromete a no disponer del todo ni de parte de su participación accionaria sin la autorización previa y escrita de la Arrendadora mediante carta certificada.

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

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

d) Operaciones discontinuadas en las Sociedades filiales

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

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA II

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2017

Nota 35 - Sanciones

Durante el ejercicio 2017. La Administradora. Sus directores y ejecutivos no han sido objeto de sanciones por parte de algún organismo fiscalizador.

Nota 36 - Información por Segmentos

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

Nota 37 – Hechos relevantes

En relación con la inversión del Fondo SURA Renta Inmobiliaria II, tanto en el capital social como en el pagaré, el efecto medido como proporción de los activos, es 11,2% y 86,5%, respectivamente. En referencia al Hecho Esencial del 29 de diciembre, comentamos que no existe impacto financiero adicional en el Fondo.

En segundo lugar, atendiendo lo relacionado a los “resultados de esta operación”, informamos que el valor cuota de ambas Series experimentaron igual deterioro producto de la inversión. La cuota del Fondo antes de efectuar la inversión equivalía al aporte de capital, que en consecuencia con el Reglamento interno, correspondía al valor de la Unidad de Fomento al momento de la suscripción, el cual era de \$ 26.768,46. Luego de realizada la inversión y debido principalmente a gastos transaccionales de RENTA NUEVA SANTA MARIA SPA que comentaremos, la cuota cayó a \$26.614,74, teniendo por lo tanto un deterioro patrimonial de un 0.574%.

Los gastos transaccionales antes referidos, impactan al efectuar el Valor Proporcional Patrimonial (VPP) en el Fondo, el cual implica temporalmente un deterioro patrimonial en el Fondo. En efecto la filial RENTA NUEVA SANTA MARIA SPA tuvo que soportar el pago de un impuesto de Timbres y Estampillas por \$ 55.293.528, debido a la suscripción del Pagaré aludido en Hecho Esencial del 22 de diciembre de 2017. Adicionalmente existen otros gastos menores, tales como estudio de títulos de abogados y tasaciones, los cuales también afectan en menor medida el VPP antes referido

Nota 38 - Hechos Posteriores

Entre el 31 de Diciembre de 2017 y la fecha de emisión de estos Estados Financieros, no se han producido hechos posteriores que afecten significativamente la situación financiera del fondo.

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA II

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2017

ANEXO 1

Estados complementarios a los estados financieros

a) Resumen de la cartera de inversiones

Descripción	Monto Invertido (M\$)		% Invertido sobre activo del Fondo
	Nacional	Extranjero	
Acciones de sociedades anónimas abiertas	-	-	-
Derechos preferentes de suscripción de acciones de sociedades anónimas abiertas	-	-	-
Cuotas de fondos mutuos	-	-	-
Cuotas de fondos de inversión	-	-	-
Certificados de depósitos de valores (CDV)	-	-	-
Títulos que representen productos	-	-	-
Otros títulos de renta variable	-	-	-
Depósitos a plazo y otros títulos de bancos e instituciones financieras	-	-	-
Cartera de créditos o de cobranzas	-	-	-
Títulos emitidos o garantizados por Estados o Bancos Centrales	-	-	-
Otros títulos de deuda	-	-	-
Acciones no registradas	-	-	-
Cuotas de fondos de inversión privados	-	-	-
Títulos de deuda no registrados	6.913.920	-	86,5247%
Bienes raíces	-	-	-
Proyectos en desarrollo	-	-	-
Deudores por operaciones de leasing	-	-	-
Acciones de sociedades anónimas inmobiliarias y concesionarias	895.089	-	11,2017%
Otras inversiones	-	-	-
Total	7.809.009	-	97,7259%

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA II

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2017

ANEXO 1 (continuación)

Estados complementarios a los estados financieros (continuación)

b) Estado de resultado devengado y realizado

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

Descripción	Del 14.12.2017 al 31.12.2017 M\$
Utilidad (perdida) neta realizada de inversiones	1.928
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	1.928
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	-
Otros	-
Perdida no realizada de inversiones	(45.911)
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	(45.911)

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA II

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2017

ANEXO 1 (continuación)

Estados complementarios a los estados financieros (continuación)

b) Estado de resultado devengado y realizado (continuación)

Descripción	Del 14.12.2017 al 31.12.2017
	M\$
Utilidad no realizada de inversiones	-
Valorización de acciones de sociedades anónimas	-
Valorización de cuotas de fondos de inversión	-
Valorización de cuotas de fondos mutuos	-
Valorización de Certificados de Depósito de Valores	-
Dividendos devengados	-
Valorización de títulos de deuda	-
Intereses devengados de títulos de deuda	-
Valorización de bienes raíces	-
Arrendos devengados de bienes raíces	-
Valorización de cuotas o derechos en comunidades sobre bienes muebles	-
Resultado por operaciones con instrumentos derivados	-
Otras inversiones y operaciones	-
Gastos del ejercicio	(2.144)
Gastos financieros	-
Comisión de la sociedad administradora	-
Remuneración del comité de vigilancia	-
Gastos operacionales de cargo del fondo	(2.144)
Otros gastos	-
Diferencias de cambio	2.229
Resultado neto del ejercicio	<u>(43.898)</u>

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA II

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2017

ANEXO 1 (continuación)

Estados complementarios a los estados financieros (continuación)

c) Estado de utilidad para la distribución de dividendos

Información de resultados necesarios para determinar los beneficios netos percibidos (BNP) por el Fondo susceptibles de ser distribuidos como dividendos a los aportantes.

Descripción	Del 14.12.2017 al 31.12.2017
	MS
Utilidad (pérdida) neta realizada de inversiones	
Beneficio neto percibido en el ejercicio	(46.127)
Utilidad (pérdida) neta realizada de inversiones	1.928
Pérdida no realizada de inversiones (menos)	(45.911)
Gastos del ejercicio (menos)	(2.144)
Saldo neto deudor de diferencias de cambio (menos)	-
Dividendos provisorios (menos)	-
Beneficio neto percibido acumulado de ejercicios anteriores	-
Utilidad (pérdida) realizada no distribuida	-
Utilidad (pérdida) realizada no distribuida inicial	-
Utilidad devengada acumulada realizada en ejercicio	-
Pérdida devengada acumulada realizada en ejercicio (menos)	-
Dividendos definitivos declarados (menos)	-
Pérdida devengada acumulada (menos)	-
Pérdida devengada acumulada inicial (menos)	-
Abono a pérdida devengada acumulada (más)	-
Ajuste a resultado devengado acumulado	-
Por utilidad devengada en el ejercicio (más)	-
Por pérdida devengada en el ejercicio (más)	-
Monto susceptible de distribuir	<u>(46.127)</u>