

Estados Financieros

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA II

Santiago, Chile

*30 de septiembre de 2020, 31 de diciembre 2019 y por los periodos
de nueve meses terminados al 30 de septiembre 2020 y 2019*

Estados Financieros

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA II

30 de septiembre de 2020

Índice

Estados de Situación Financiera Clasificado	1
Estados de Resultados Integrales.....	2
Estados de Cambios en el Patrimonio Neto.....	3
Estados de Flujo de Efectivo (Método directo).....	4
Nota 1 Información General	5
Nota 2 Resumen de criterios contables significativos.....	15
Nota 3 Cambios Contables.....	28
Nota 4 Política de Inversión del Fondo	28
Nota 5 Administración de Riesgos	30
Nota 6 Juicios y estimaciones contables críticas	39
Nota 7 Activos financieros a valor razonable con efecto en resultados.....	39
Nota 8 Activos financieros a valor razonable con efecto en otros resultados integrales	39
Nota 9 Activos Financieros a Costo Amortizado	40
Nota 10 Inversiones Valorizadas por el Método de Participación.....	41
Nota 11 Propiedades de inversión	43
Nota 12 Cuentas y documentos por cobrar y por pagar operaciones	43
Nota 13 Pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultados.....	43
Nota 14 Préstamos	43
Nota 15 Otros pasivos financieros	43
Nota 16 Otros documentos y cuentas por cobrar y por pagar	43
Nota 17 Ingresos anticipados.....	44
Nota 18 Otros activos y otros pasivos.....	44
Nota 19 Intereses y Reajustes	44
Nota 20 Instrumentos financieros derivados afectos a contabilidad de cobertura.....	44
Nota 21 Efectivo y Equivalentes al Efectivo	44
Nota 22 Cuotas Emitidas.....	45
Nota 23 Reparto de beneficios a los aportantes	46
Nota 24 Rentabilidad del Fondo.....	46
Nota 25 Valor económico de la cuota	46
Nota 26 Inversión acumulada en acciones o en cuotas de fondos de inversión	47
Nota 27 Excesos de inversión.....	47
Nota 28 Gravámenes y prohibiciones	47
Nota 29 Custodia de Valores	47
Nota 30 Partes Relacionadas.....	48
Nota 31 Garantía constituida por la Sociedad Administradora en beneficio del Fondo	51
Nota 32 Otros gastos de operación, comisión de administración y comité vigilancia.....	51
Nota 33 Información estadística.....	52
Nota 34 Consolidación de subsidiarias o filiales e información de asociadas o coligadas.....	53
Nota 35 Operaciones discontinuadas	55
Nota 36 Sanciones	56
Nota 37 Información por segmentos	56
Nota 38 Contingencias y Compromisos	56
Nota 39 Hechos Relevantes.....	56
Nota 40 Hechos Posteriores	56
A) Resumen de la Cartera de Inversiones.....	57
B) Estado de Resultado devengado y realizado	58
C) Estado de Utilidad para la distribución de dividendos	59
\$: Pesos chilenos	
M\$: Miles de pesos chilenos	
UF : Unidades de fomento	

Estados Financieros

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA II

30 de septiembre de 2020

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA II

Estado de Situación Financiera Clasificado

Al 30 de septiembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019

(Expresado en miles de pesos)

ACTIVOS	Nota	30/09/2020 M\$	31/12/2019 M\$
<u>Activo Corriente</u>			
Efectivo y equivalentes al efectivo	21	2.306.880	2.159.330
Activos financieros a valor razonable con efecto en resultados		-	-
Activos financieros a valor razonable con efecto en resultados integrales		-	-
Activos financieros a costo amortizado	9	1.630.945	1.232.833
Cuentas y documentos por cobrar por operaciones	12	574	-
Otros documentos y cuentas por cobrar		-	-
Otros activos		-	-
Total activo corriente		3.938.399	3.392.163
<u>Activo no corriente</u>			
Activos financieros a valor razonable con efecto en resultados		-	-
Activos financieros a valor razonable con efecto en resultados integrales		-	-
Activos financieros a costo amortizado	9	28.598.387	28.201.994
Cuentas y documentos por cobrar por operaciones		-	-
Otros documentos y cuentas por cobrar		-	-
Inversiones valorizadas por el método de la participación	10	9.854.145	9.848.737
Otros activos		-	-
Total activo no corriente		38.452.532	38.050.731
TOTAL ACTIVOS		42.390.931	41.442.894

PASIVOS Y PATRIMONIO	Nota	30/09/2020 M\$	31/12/2019 M\$
<u>Pasivo corriente</u>			
Pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultados		-	-
Préstamos		-	-
Otros pasivos financieros		-	-
Cuentas y documentos por pagar por operaciones	12	2.706	1.114
Remuneraciones sociedad administradora	30	82.861	81.278
Otros documentos y cuentas por pagar		-	-
Ingresos anticipados		-	-
Otros pasivos		-	-
Total pasivo corriente		85.567	82.392
<u>Pasivo no corriente</u>			
Préstamos		-	-
Otros pasivos financieros		-	-
Cuentas y documentos por pagar por operaciones		-	-
Otros documentos y cuentas por pagar		-	-
Ingresos anticipados		-	-
Otros pasivos		-	-
Total pasivo no corriente		-	-
<u>Patrimonio neto</u>			
Aportes	22	33.598.646	33.598.646
Otras Reservas		-	-
Resultados acumulados		7.761.856	(456.608)
Resultado del ejercicio		1.519.046	8.218.464
Dividendos provisorios		(574.184)	-
Total patrimonio neto	22	42.305.364	41.360.502
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO		42.390.931	41.442.894

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

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA II

Estado de Resultados Integrales

Por los ejercicios terminados al 30 de septiembre de 2020 y 30 de septiembre de 2019

(Expresado en miles de pesos)

ESTADO DE RESULTADOS POR NATURALEZA	Nota	De 01/01/2020 al 30/09/2020 M\$	De 01/01/2019 al 30/09/2019 M\$
<u>Ingresos/pérdidas de la operación</u>			
Intereses y reajustes	19	1.061.576	984.318
Ingresos por dividendos		-	-
Diferencias de cambio netas sobre activos financieros a costo amortizado	9	416.268	503.363
Diferencias de cambio netas sobre efectivo y efectivo equivalente		-	-
Cambios netos en valor razonable de activos financieros y pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultados	7	18.094	395
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	400.409	1.180.168
Otros		-	-
Total ingresos/pérdidas netas de la operación		1.896.347	2.668.244
<u>Gastos</u>			
Depreciaciones		-	-
Remuneración del comité de vigilancia	32	(3.220)	(4.166)
Comisión de administración	32	(370.210)	(301.096)
Honorarios por custodia y administración		-	-
Costos de transacción		-	-
Otros gastos de operación	32	(3.871)	(19.228)
Total gastos de operación		(377.301)	(324.490)
Utilidad (pérdida) de la operación		1.519.046	2.343.754
Costos financieros		-	-
Utilidad (pérdida) antes de impuesto		1.519.046	2.343.754
Impuesto a las ganancias por inversiones en el exterior		-	-
RESULTADO DEL EJERCICIO		1.519.046	2.343.754
<u>Otros resultados integrales</u>			
Cobertura de Flujo de Caja		-	-
Ajustes por conversión		-	-
Ajustes provenientes de inversiones valorizadas por el método de la participación		-	-
Otros Ajustes al Patrimonio Neto		-	-
Total de otros resultados integrales		-	-
TOTAL RESULTADO INTEGRAL		1.519.046	2.343.754

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

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA II

Estado de Cambios en el Patrimonio Neto

Por los ejercicios terminados al 30 de septiembre de 2020 y 30 de septiembre de 2019

(Expresado en miles de pesos)

Período 2020	Nota	Aportes	Otras reservas					Resultados acumulados	Resultados Ejercicio	Dividendos Provisorios	Total M\$
			Cobertura de flujo de caja	Conversión	Inversiones valorizadas por el método de la participación	Otras	Total M\$				
Saldo inicio al 01/01/2020		33.598.646	-	-	-	-	-	(456.608)	8.218.464	-	41.360.502
Cambios contables		-	-	-	-	-	-	8.218.464	(8.218.464)	-	-
Subtotal		33.598.646	-	-	-	-	-	7.761.856	-	-	41.360.502
Aportes		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Repartos de patrimonio		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Repartos de dividendos	23	-	-	-	-	-	-	-	-	(574.184)	(574.184)
Resultados integrales del ejercicio:											
- Resultado del período		-	-	-	-	-	-	-	1.519.046	-	1.519.046
- Otros resultados integrales		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros movimientos		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo final al 30/09/2020	22	33.598.646	-	-	-	-	-	7.761.856	1.519.046	(574.184)	42.305.364

Período 2019	Nota	Aportes	Otras reservas					Resultados acumulados	Resultados Ejercicio	Dividendos Provisorios	Total M\$
			Cobertura de flujo de caja	Conversión	Inversiones valorizadas por el método de la participación	Otras	Total M\$				
Saldo inicio al 01/01/2019		13.227.504	-	-	-	-	-	(43.898)	(412.710)	-	12.770.896
Cambios contables		-	-	-	-	-	-	(412.710)	412.710	-	-
Subtotal		13.227.504	-	-	-	-	-	(456.608)	-	-	12.770.896
Aportes		20.371.142	-	-	-	-	-	-	-	-	20.371.142
Repartos de patrimonio		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Repartos de dividendos	23	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Resultados integrales del ejercicio:											
- Resultado del período		-	-	-	-	-	-	-	2.343.754	-	2.343.754
- Otros resultados integrales		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros movimientos		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo final al 30/09/2019	22	33.598.646	-	-	-	-	-	(456.608)	2.343.754	-	35.485.792

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

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA II

Estado de Flujo de Efectivos (Método Directo)

Por los ejercicios terminados al 30 de septiembre de 2020 y 30 de septiembre de 2019

(Expresado en miles de pesos)

ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO (MÉTODO DIRECTO)	Nota	De 01/01/2020 al 30/09/2020 M\$	De 01/01/2019 al 30/09/2019 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	7	18.094	395
Liquidación de instrumentos financieros derivados		-	-
Dividendos recibidos		-	-
Cobranza de cuentas y documentos por cobrar		-	-
Pagos de cuentas y documentos por pagar		(374.700)	(361.633)
Otros gastos de operación pagados		-	-
Otros ingresos de operación percibidos		-	-
Flujo neto originado por actividades de la operación		(356.606)	(361.238)
<u>Flujos de Efectivo Originado por Actividades de Inversión</u>			
Cobro de arrendamientos de bienes raíces		-	-
Venta de inmuebles		-	-
Compra de activos financieros	9	-	(16.179.479)
Venta de activos financieros		-	-
Intereses, diferencias de cambio y reajustes recibidos	9	683.340	317.000
Liquidación de instrumentos financieros derivados		-	-
Dividendos recibidos	10	395.000	41.000
Cobranza de cuentas y documentos por cobrar		-	-
Pagos de cuentas y documentos por pagar		-	-
Otros egresos de inversión pagados	10	-	(4.135.890)
Otros ingresos de inversión percibidos		-	-
Flujo neto originado por actividades de inversión		1.078.340	(19.957.369)
<u>Flujos de Efectivo Originado por Actividades de Financiamiento</u>			
Obtención de préstamos		-	-
Pago de préstamos		-	-
Otros pasivos financieros obtenidos		-	-
Pagos de otros pasivos financieros		-	-
Aportes	22	-	20.371.142
Repartos de patrimonio		-	-
Repartos de dividendos	23	(574.184)	-
Otros		-	-
Flujo neto originado por actividades de financiamiento		(574.184)	20.371.142
Aumento (disminución) neto de efectivo y efectivo equivalente		147.550	52.535
Saldo Inicial de Efectivo y Efectivo Equivalente		2.159.330	12.816
Diferencias de Cambio Netas sobre Efectivo y Efectivo Equivalente		-	-
SALDO FINAL DE EFECTIVO Y EFECTIVO EQUIVALENTE	21	2.306.880	65.351

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

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA II

Nota a los Estados Financieros

30 de septiembre de 2020

NOTA 1 – INFORMACION GENERAL

El Fondo de Inversión SURA Renta Inmobiliaria II (en adelante el “Fondo”) es un Fondo domiciliado y constituido bajo las leyes chilenas. La dirección de su oficina registrada es Av. Apoquindo 4820, oficina 1501, comuna de Las Condes, Santiago.

El objetivo del Fondo es invertir el patrimonio integrado por aportes de personas naturales y jurídicas (Aportantes) en los valores y bienes que señala la ley NRO. 20.712. Para esto, el Fondo invertirá a través de sociedades anónimas cerradas, sociedades por acción o fondos de inversión públicos o privados, en negocios inmobiliarios destinados preferentemente a la renta en Chile, cuyas propiedades estén ligadas a contratos de arriendo en los cuales la mayor parte de la rentabilidad está asociada a las rentas contratadas y no a la plusvalía de la propiedad.

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

Administración del Fondo

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

Con fecha 12 de octubre de 2017, la Comisión para el Mercado Financiero (CMF) aprobó el reglamento interno del Fondo, el cual fue actualizado conforme a las disposiciones de la ley NRO. 20.712 sobre administración de Fondos de terceros y carteras individuales en fecha 06 de marzo de 2015 y que se encuentra vigente a la fecha de los presentes estados financieros.

Con fecha 16 de marzo de 2018, se realizaron los siguientes cambios al reglamento interno del Fondo, estos cambios no afectan su estrategia de inversión. Estos son los siguientes:

- a) Duración del Fondo: se señala como se informa la prórroga del plazo de duración del Fondo. Reemplazando el 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, con el 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. En caso de prorrogarse el plazo de duración del Fondo, se informará esta situación como hecho esencial a la CMF y a las bolsas de valores, tan pronto se acuerde la prórroga.

En caso de no 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 Asamblea Extraordinaria de Aportantes, el que no podrá ser menor a 18 meses.

- b) Política de inversión y diversificación de los recursos del Fondo: se modificó el artículo 7 del Reglamento Interno indicando los mercados y monedas a los cuales se dirigirán las inversiones del Fondo. Reemplazándolo por el siguiente:

FONDO DE INVERSIÓN SURA RENTA INMOBILIARIA II

Nota a los Estados Financieros

30 de septiembre de 2020

NOTA 1 - INFORMACIÓN GENERAL (CONTINUACIÓN)

Administración del Fondo (continuación)

ARTÍCULO 7°: El Fondo tiene como objeto principal la inversión a través de sociedades anónimas cerradas, sociedades por acciones, o fondos de inversión públicos o privados y títulos de deuda en negocios inmobiliarios destinados a la renta en Chile.

Los mercados en los que el Fondo efectuará y/o dirigirá sus inversiones, es el mercado nacional. Las monedas que serán mantenidas por el Fondo y la denominación de los instrumentos en que se efectúen las inversiones, será el peso chileno.

- c) Política de inversión y diversificación de los recursos del Fondo: se adecuó el artículo 11 a lo dispuesto en el Título I-1 Letra B) número 2 de la NCG n° 365 de la CMF. Quedando de la siguiente manera:

ARTÍCULO 11°: 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. Los fondos en los cuales invierta el Fondo, de conformidad a su objeto y política de inversiones establecidos en el presente Título, deberán cumplir al menos con políticas de diversificación de sus inversiones coherentes con las indicadas en este Reglamento Interno.

- d) Política de inversión y diversificación de los recursos del Fondo: se incluyó un nuevo numeral 2, en el cual se establece el límite de inversión en cuotas de fondos de inversión público o privado cuyo único objetivo sea el negocio inmobiliario. Reemplazando el numeral 2 del artículo 12, por el siguiente:

Artículo 12° (2) Cuotas de Fondos de Inversión Públicos o Privados constituidos en conformidad con la ley 20.712, que participen o desarrollen de alguna forma negocios o proyectos inmobiliario: 30%

- e) Política de inversión y diversificación de los recursos del Fondo: se ajustaron los artículos 15, 16 y 18 del Reglamento Interno al artículo 60 de la Ley Única de Fondos. Reemplazando los artículos 15, 16 y 18 por los siguientes:

ARTÍCULO 15°: El Fondo deberá mantener invertido al menos un 70% de su activo en los instrumentos indicados en los números (1) y (2), del Artículo 8° anterior.

Sin perjuicio de lo indicado en el párrafo anterior, tanto el límite general indicado en el mismo, como los límites específicos indicados en los artículos 13° y 14° anteriores, no se aplicarán: (1) Durante el primer año de vigencia del Fondo; (2) En caso de acordarse un aumento de capital del Fondo, por el periodo de 12 meses contado desde el inicio del proceso de colocación de nuevas Cuotas que se emitan; y (3) Durante el período de liquidación del Fondo.

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA II

Nota a los Estados Financieros

30 de septiembre de 2020

NOTA 1 - INFORMACIÓN GENERAL (CONTINUACIÓN)

Administración del Fondo (continuación)

ARTÍCULO 16°: Los excesos de inversión que se produjeran respecto de los límites establecidos precedentemente, cuando se deban a causas imputables a la administradora, deberán ser subsanados en un plazo que no podrá superar los 30 días contados desde ocurrido el exceso. Para los casos en que dichos excesos se produjeran por causas ajenas a la Administradora, la regularización de las inversiones se realizará en conformidad con lo establecido por la CMF mediante norma de carácter general.

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

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

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

ARTÍCULO 18°: El Fondo valorizará sus inversiones de conformidad con los criterios establecidos en la Norma de Carácter General N°376 de fecha 20 de enero de 2015 de la CMF o aquella que la modifique o reemplace, y la demás normativa legal y reglamentaria dictadas por la CMF que sean aplicables al efecto.

Además de lo anterior, en el caso que el Fondo mantenga inversiones en los instrumentos referidos en el punto (2) del Artículo 8 precedente, la valorización económica o de mercado de las inversiones que se mantengan en dichos instrumentos, será efectuada por los peritos designados por Asamblea Ordinaria de Aportantes.

- f) Política de liquidez: en el artículo 22 se reemplazó el concepto “Instrumentos de renta fija” por “Instrumentos de deuda” y se eliminó la última frase del artículo, ya que estaba contenida en el artículo 15. Se reemplazó el artículo por el siguiente:

ARTÍCULO 22°: El Fondo tendrá como política que, a lo menos, un 1% de sus activos sean activos de alta liquidez o bien, contará con una o más líneas de crédito por un monto disponible equivalente a dicho porcentaje. La liquidez que mantenga el Fondo tendrá como finalidad solventar gastos, aprovechar oportunidades de inversión, pagar la remuneración de la Administradora y cumplir con sus obligaciones por las operaciones del Fondo, como el pago de las disminuciones de capital, distribución de beneficios, entre otros.

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

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA II

Nota a los Estados Financieros

30 de septiembre de 2020

NOTA 1 - INFORMACIÓN GENERAL (CONTINUACIÓN)

Administración del Fondo (continuación)

El Fondo deberá mantener en todo momento, a lo menos, una razón de uno a uno entre sus activos de alta liquidez (incluyendo para estos efectos sus líneas de crédito disponibles) y sus pasivos líquidos, entendiéndose por estos últimos a las cuentas por pagar, provisiones constituidas por el Fondo, comisiones por pagar a la Administradora y otros pasivos circulantes tales como dividendos acordados distribuir por el Fondo que aún no hayan sido pagados.

- g) Política de votación: en el artículo 24 se agregó la siguiente frase "... sin que exista prohibición..." luego de la palabra representar. Reemplazando el artículo 24 por el siguiente:

ARTÍCULO 24°: La Administradora, en el ejercicio del derecho a voto que le otorgan al Fondo sus inversiones, lo podrá representar, sin que exista prohibición o limitación alguna, a través de sus mandatarios o terceros designados en el ejercicio de la votación correspondiente, y sin estar la Administradora obligada a participar en ellas, a excepción de los casos contenidos en el artículo 65 de la Ley 20.712.

- h) Política sobre aumento de capital: en el artículo 25 se corrigió la referencia al artículo 88 de la Ley, por la del artículo 37 de la Ley, artículo 8 del Reglamento de la Ley y demás normativa vigente. 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 por 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 de capital 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, se 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 período 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 promesa de suscripción de Cuotas en los términos indicados en el artículo 37 de la Ley, artículo 8 del Reglamento de la Ley y demás normativa vigente, con el objeto de permitir a la Administradora contar con la flexibilidad necesaria para disponer de recursos en la medida que 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

Nota a los Estados Financieros

30 de septiembre de 2020

NOTA 1 - INFORMACIÓN GENERAL (CONTINUACIÓN)

Administración del Fondo (continuación)

- i) Comisión, remuneración y series de cuotas: se modificaron los artículos 27 y 29 del Reglamento Interno, con la finalidad de aclarar que la remuneración fija será cobrada sobre el patrimonio de la serie correspondiente y de especificar que la remuneración por liquidación del Fondo será cobrada por la Sociedad Administradora, reemplazando dichos artículos por los siguientes:

ARTÍCULO 27°: 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. La actualización de las remuneraciones a que se refiere el presente artículo en el punto III, será informada a los aportantes del Fondo mediante el envío de un correo electrónico a la dirección otorgada por el partícipe, y en caso de que no tenga registrado un correo electrónico válido se enviará una comunicación escrita a su domicilio, dentro de los 5 días hábiles siguientes a su actualización.

- j) *Remuneración Fija Mensual*

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

SERIE I: Remuneración Fija Mensual de hasta un doceavo del 1,071% del monto aplicada sobre el patrimonio de la serie. Esta remuneración se devengará mensualmente sobre el valor que tuviere el patrimonio de la serie 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.

- l) *Remuneración Variable Ordinaria*

La Administradora tendrá derecho a cobrar una Remuneración Variable Ordinaria, que se calculará y pagará de conformidad con lo siguiente:

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA II

Nota a los Estados Financieros

30 de septiembre de 2020

NOTA 1 - INFORMACIÓN GENERAL (CONTINUACIÓN)

Administración del Fondo (continuación)

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

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

Fondo por los Aportantes, contabilizados en la cuenta "Aportes" de los Estados Financieros Anuales del Fondo.

II) Remuneración Variable Extraordinaria:

En caso de que: (i) se cumpla el plazo de duración del Fondo, (ii) se acuerde la disolución anticipada del Fondo o la prórroga de su plazo de duración, o (iii) se sustituya a Administradora General de Fondos SURA S.A. en su calidad de administradora del Fondo; la Administradora tendrá derecho a percibir la Remuneración Variable Extraordinaria provisionada en los Estados Financieros del Fondo calculada en la forma indicada a continuación hasta la fecha del acuerdo respectivo:

/a/ la Administradora deberá calcular trimestralmente el valor libro de los activos menos los pasivos a la fecha, considerándose la diferencia como potenciales flujos para los Aportantes. Lo anterior, debidamente expresado en Unidades de Fomento conforme al valor que ésta tenga a la fecha del cálculo. Luego, la Administradora deberá calcular el valor presente de todos los aportes y repartos realizados a la fecha de cálculo, incluyendo como reparto teórico el potencial flujo descrito y utilizando para el referido cálculo una tasa interna de retorno equivalente a un 6%. El monto así determinado se denominará "Exceso de Retorno Contable".

/b/ Por otro lado y adicionalmente, la Administradora calculará trimestralmente el valor presente de todos los flujos percibidos por ella con anterioridad a dicha fecha por concepto de Remuneración Variable Ordinaria, el que se expresará en Unidades de Fomento conforme al valor que ésta tenga a la fecha de cada pago y utilizando para el referido cálculo una tasa interna de retorno equivalente a un 6%. El valor que resulte de dicho cálculo se denominará "Valor Presente de la Remuneración Variable Ordinaria".

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA II

Nota a los Estados Financieros

30 de septiembre de 2020

NOTA 1 - INFORMACIÓN GENERAL (CONTINUACIÓN)

Administración del Fondo (continuación)

/c/ En caso de que el Exceso de Retorno Contable sea superior a cero, se multiplicará tal monto por un 23,8% y luego se le restará el Valor Presente de la Remuneración Variable Ordinaria. El resultado obtenido corresponderá a la Remuneración Variable Extraordinaria que deberá ser provisionada en los Estados Financieros del Fondo, y mantenido en uno o más de los instrumentos establecidos entre los numerales del uno al cinco del Artículo 9 del presente Reglamento Interno.

IV) Reglas comunes a la Remuneración Variable Ordinaria y Extraordinaria La Remuneración Variables Ordinarias y Extraordinarias se pagará a la Administradora dentro de los 15 días hábiles siguientes a la fecha en que se haya determinado el monto a pagar de conformidad con lo establecido en los párrafos precedentes.

V) Impuesto al Valor Agregado Para los efectos de lo dispuesto en el Oficio Circular N°335 emitido por la CMF, con fecha 10 de marzo de 2006, se deja constancia que la tasa del IVA vigente a la fecha de constitución del Fondo corresponde a un 19%. En caso de modificarse la tasa del IVA antes señalada, las comisiones a que se refiere el presente artículo se actualizarán según la variación que experimente el IVA, de conformidad con la tabla de cálculo que se indica en el Anexo A del presente Reglamento Interno, a contar de la fecha de entrada en vigencia de la modificación respectiva.

ARTÍCULO 29°: En el caso que los Aportantes designen a la Administradora como la encargada de llevar a cabo el proceso de liquidación del Fondo, esta percibirá, en su calidad de liquidador, la remuneración que se determine en la Asamblea Extraordinaria de Aportantes a que se refiere el Artículo 74 siguiente, más la Remuneración Variable Extraordinaria indicada en el Artículo 27 calculada desde el inicio de la liquidación.

- k) Política de reparto de beneficios: se ajustó la redacción de los artículos 39 y 41 a la disposición de los artículos n° 35 y 80 de la Ley 20.712. Se reemplazó los artículos 39 y 41 por los siguientes:

ARTÍCULO 39°: 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° 1.998 de la CMF, de fecha 31 de diciembre de 2010 y sus modificaciones, descontada la Remuneración Variable indicada en el Artículo 27 precedente, salvo que el Fondo tuviere pérdidas acumuladas, caso en el cual 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. Todo ello, en una cantidad límite que permita de todas formas repartir al menos el 30% de los Beneficios Netos Percibidos por el Fondo durante el ejercicio.

Para estos efectos se entenderá por “Beneficios Netos Percibidos”, por el Fondo durante un ejercicio, la cantidad que resulte de restar las sumas de utilidades, intereses, dividendos y ganancias de capital efectivamente percibidas en dicho ejercicio, el total de pérdidas y gastos devengados en el periodo.

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA II

Nota a los Estados Financieros

30 de septiembre de 2020

NOTA 1 - INFORMACIÓN GENERAL (CONTINUACIÓN)

Administración del Fondo (continuación)

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

La Administradora podrá distribuir dividendos provisorios del Fondo con cargo a los resultados del ejercicio correspondiente. En caso de que los dividendos provisorios excedan el monto de los beneficios susceptibles a ser distribuidos de ese ejercicio, los dividendos provisorios pagados en exceso deberán imputarse a beneficios netos percibidos de ejercicios anteriores o a utilidades que puedan no ser consideradas dentro de la definición de Beneficios Netos Percibidos. El medio utilizado para comunicar la distribución de dividendos, ya sean provisorios o beneficios netos percibidos, será el indicado en el Artículo 51 del presente Reglamento Interno.

ARTÍCULO 41°: Para efectos de realizar la conversión de los aportes en el Fondo en Cuotas del mismo, se utilizará el valor cuota que determine la Administradora, en el caso de la primera emisión de cuotas, o la Asamblea de Aportantes en el caso de las emisiones siguientes.

En caso de colocaciones de Cuotas efectuadas en los sistemas de negociación bursátil autorizados por la CMF, el precio de la Cuota será aquel que libremente estipulen las partes en los sistemas de negociación.

- l) Aporte, rescate y valorización de cuotas: se eliminó del segundo párrafo del artículo 43, la frase "...o por aquellos medios que libremente convengan..."
- m) De los aportantes y registro de aportantes: en el artículo 55 se corrige la referencia al artículo 7 por el 6 de la Ley.
- n) De la asamblea de aportantes: en el artículo 57 se reemplaza la mención de auditores externos, por empresas de auditoría externas y se incluye el siguiente literal: "f) designar al o los peritos o valorizadores independientes que se requieran para valorizar las inversiones del Fondo.
- o) De la asamblea de aportantes: se eliminaron del artículo 58, los literales 58, los literales f), la frase "...con otros fondos, o series del mismo..." Se reemplazó el artículo 58 del Reglamento Interno, por el siguiente:

ARTÍCULO 58°: Son materias de Asamblea Extraordinaria de Aportantes, las siguientes:

- a) Aprobar las modificaciones que proponga la Administradora al presente Reglamento Interno;
- b) Acordar la prórroga del plazo de duración del Fondo;
- c) Acordar la sustitución de la Administradora;

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA II

Nota a los Estados Financieros

30 de septiembre de 2020

NOTA 1 - INFORMACIÓN GENERAL (CONTINUACIÓN)

Administración del Fondo (continuación)

d) *Tomar conocimiento de cualquier situación que pueda afectar los intereses de los Aportantes.*

e) *Acordar los aumentos y disminuciones de capital, en aquellos casos en que este reglamento interno requiera que esta materia deba ser aprobada por asamblea y salvo en aquellos casos en que la Ley contemple que ellos se producen automáticamente y de pleno derecho. En todo caso, las disminuciones de capital deberán realizarse a prorrata, según la participación que cada aportante tenga en el fondo. En caso de que la disminución sea mediante una disminución del número de cuotas, una vez determinado el número de cuotas a disminuir, los aportantes podrán pactar entre sí un sistema de distribución distinto de la proporción que a cada uno le corresponda en tales cuotas, el que no podrá alterar el monto total a disminuir y deberá sujetarse a la forma que determine el Reglamento de la Ley.*

f) *Acordar la fusión, transformación y división del Fondo con otros fondos o de series del mismo, en los términos que acuerde la Asamblea, de conformidad con lo dispuesto por la normativa aplicable y las instrucciones dictadas por la CMF al efecto.*

g) *Aprobar la creación de series de cuotas, así como las modificaciones a las características de las ya existentes.*

h) *Acordar la disolución anticipada del Fondo y designar al liquidador, fijándole sus atribuciones, deberes y remuneración, y aprobar la cuenta final al término de la liquidación;*

i) *Los demás asuntos que, por el Reglamento de la Ley o por el presente Reglamento Interno, correspondan a su conocimiento.*

Las materias referidas en este artículo sólo podrán acordarse en Asambleas celebradas ante Notario, quien deberá certificar que el acta es expresión fiel de lo ocurrido y acordado en la reunión.

p) Del comité de vigilancia: se elimina del artículo 60 la referencia a la circular 1.791 de la CMF, por encontrarse derogada.

q) Disminución de capital y derecho a retiro de los aportantes: se ajustó la redacción del artículo 70, de manera de estar en concordancia con el artículo 49 del Reglamento Interno del Fondo, quedando de la siguiente manera:

ARTÍCULO 70°: 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 en conformidad con la normativa vigente.

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.

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA II

Nota a los Estados Financieros

30 de septiembre de 2020

NOTA 1 - INFORMACIÓN GENERAL (CONTINUACIÓN)

Administración del Fondo (continuación)

Este derecho a retiro se efectuará en conformidad a lo dispuesto en las normas de la Ley N° 18.046 y su Reglamento, D.S. N° 702, en todo lo que no se oponga a las disposiciones legales y reglamentarias que rigen a los Fondos de Inversión y salvo también en lo que respecta a las siguientes materias:

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

(2) El valor de la Cuota para los efectos de lo señalado en este artículo, se determinará tomando el último valor cuota disponible, conforme a lo indicado en el Artículo 49 precedente, calculado en la forma señalada en el artículo 10 del Reglamento de la Ley.

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.

Con fecha 27 de junio de 2019 la administración ha procedido a depositar el Reglamento en el Registro Público de Reglamentos Internos, en conformidad con las modificaciones acordadas en Asamblea Extraordinaria de Aportantes, celebrada el día 30 de mayo de 2019.

Se deja constancia que el cambio consiste en disminuir el capital del Fondo de 2.500.000 cuotas equivalentes 2.500.000 Unidades de Fomento, a la cantidad efectivamente suscrita y pagada, correspondiente a 1.229.516 cuotas, equivalentes a 1.229.516 Unidades de Fomento.

En este sentido, se aprobó por unanimidad de los aportantes modificar el inciso primero del artículo 25 del Reglamento Interno del Fondo, reemplazándolo por el siguiente:

“Artículo 25°: El Fondo estará constituido por 1.229.516 cuotas, donde 1.086.583 Cuotas corresponden a la Serie A y 142.933 Cuotas a la Serie I, por un monto total equivalente a 1.229.516 Unidades de Fomento. Podrá efectuarse nuevas emisiones de Cuotas por 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”.

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA II

Nota a los Estados Financieros

30 de septiembre de 2020

NOTA 1 - INFORMACIÓN GENERAL (CONTINUACIÓN)

Administración del Fondo (continuación)

Se informa que los cambios antes referidos constituyen las únicas modificaciones efectuadas al Reglamento Interno adjunto no afectarán las estrategias de inversión.

Los presentes estados financieros fueron autorizados para su emisión, por la administración de la Administradora, el día 18 de noviembre de 2020.

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 NRO. 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 NRO. 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 las sociedades *Renta Nueva Santa María SpA* y *Rentas Artes Seis 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

Nota a los Estados Financieros

30 de septiembre de 2020

NOTA 2 – RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS (CONTINUACION)

2.2) Nuevos pronunciamientos contables

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

2.2.1 Modificaciones a las NIIF

Modificaciones a las NIIF		Fecha de aplicación obligatoria	Aplicación normativa en Fondo
MARCO CONCEPTUAL	Marco Conceptual para el Reporte Financiero Revisado	1 de enero de 2020	El impacto se encuentra bajo análisis
NIIF 3	Definición de Negocio	1 de enero de 2020	El impacto se encuentra bajo análisis
NIC 1 y NIC 8	Enmiendas a la definición de Material	1 de enero de 2020	El impacto se encuentra bajo análisis
NIIF 9, NIC 39 y NIIF 7	Reforma de tasa de interés de referencia	1 de enero de 2020	El impacto se encuentra bajo análisis
NIIF 17	Contratos de Seguro	1 de enero de 2021	El impacto se encuentra bajo análisis
NIC 1	Enmiendas sobre clasificación de pasivos	1 de enero de 2022	El impacto se encuentra bajo análisis
NIIF 10 Y NIC 28	Venta o Aportación de activos entre un inversionista y su Asociada o Negocio Conjunto	Fecha de vigencia aplazada indefinidamente	El impacto se encuentra bajo análisis

a) Las siguientes son las nuevas normas e interpretaciones vigentes en estos estados financieros:

Marco Conceptual para el Reporte Financiero Revisado

El Marco Conceptual no es una norma, y ninguno de los conceptos prevalece sobre ninguna norma o alguno de los requerimientos de una norma. El propósito principal del Marco Conceptual es asistir al IASB cuando desarrolla Normas Internacionales de Información Financiera. El Marco Conceptual también asiste a los preparadores de estados financieros a desarrollar políticas contables consistentes si no existe una norma aplicable similar o específica para abordar un tema particular.

Definición de Negocio (Modificaciones a la NIIF 3).

Las modificaciones aclaran la definición de negocio, con el objetivo de ayudar a las entidades a determinar si una transacción se debe contabilizar como una combinación de negocios o como la adquisición de un activo.

- Aclaran que, para ser considerado un negocio, un conjunto adquirido de actividades y activos debe incluir, como mínimo, un insumo y un proceso sustantivo que juntos contribuyen de forma significativa a la capacidad de elaborar productos;
- Eliminan la evaluación de si los participantes del mercado pueden sustituir los procesos o insumos que faltan y continuar con la producción de productos;
- Añaden guías y ejemplos ilustrativos para ayudar a las entidades a evaluar si se ha adquirido un proceso sustancial;
- Restringen las definiciones de un negocio o de productos centrándose en bienes y servicios proporcionados a los clientes y eliminan la referencia a la capacidad de reducir costos; y
- Añaden una prueba de concentración opcional que permite una evaluación simplificada de si un conjunto de actividades y negocios adquiridos no es un negocio. Se requiere que las empresas apliquen la definición modificada de un negocio a las adquisiciones que se realicen a partir del 1 de enero de 2020. Se permite la aplicación anticipada.

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA II

Nota a los Estados Financieros

30 de septiembre de 2020

NOTA 2 – RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS (CONTINUACIÓN)

2.2) Nuevos pronunciamientos contables (continuación)

2.2.1 Modificaciones a las NIIF (continuación)

Enmiendas a la definición de Material (Modificaciones a la NIC 1 y NIC 8)

Los cambios se relacionan con una definición revisada de “material” que se cita a continuación desde las enmiendas finales:

“La información es material si al omitirla, errarla, u ocultarla podría razonablemente esperarse influenciar las decisiones que los usuarios primarios de los estados financieros para propósito general tomen sobre la base de esos estados financieros, la cual proporciona información financiera acerca de una entidad de reporte específica”.

Tres nuevos aspectos de la nueva definición deberían ser especialmente notados:

Ocultar: la definición existente solamente se enfoca en información omitida o inexacta, sin embargo, el IASB concluyó que ocultar información material con información que puede ser omitida puede tener un efecto similar. Aunque el término ocultar es nuevo en la definición, ya era parte de NIC 1 (NIC 1.30A).

Podría razonablemente esperarse influenciar: la definición existente se refiere a “podría influenciar” lo cual el IASB creyó podría ser entendido que requiere demasiada información, ya que casi cualquier cosa “podría” influir en las decisiones de algunos usuarios, incluso si la posibilidad es remota.

Usuarios primarios: la definición existente se refiere solo a “usuarios” lo cual el IASB, una vez más, creyó que se entendiera como un requisito más amplio que requiere considerar a todos los posibles usuarios de los estados financieros al decidir qué información revelar.

La nueva definición de material y los párrafos explicativos que se acompañan se encuentran en la NIC 1, “Presentación de Estados Financieros”. La definición de material en la NIC 8 “Políticas Contables, Cambios en Estimaciones Contables y Errores” se ha reemplazado con una referencia a la NIC 1.

Reforma de tasa de interés de referencia (Modificaciones a la NIIF 9, NIC 39 y NIIF 7)

Las enmiendas en la tasa de interés de referencia (enmiendas a la NIIF 9, NIC 39 y la NIIF 7) aclaran que las entidades continuarían aplicando ciertos requisitos de contabilidad de cobertura suponiendo que el índice de referencia de tasa de interés en el que los flujos de efectivo cubiertos y los flujos de efectivo del instrumento de cobertura son la base no se alterará como resultado de la reforma de la tasa de interés de referencia.

La administración está analizando el impacto de la aplicación de las nuevas normas. En la etapa actual del análisis, aún en desarrollo, no es posible proporcionar una estimación razonable de los efectos que estas normas tendrán.

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

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA II

Nota a los Estados Financieros

30 de septiembre de 2020

NOTA 2 – RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS (CONTINUACIÓN)

2.2) Nuevos pronunciamientos contables (continuación)

2.2.1 Modificaciones a las NIIF (continuación)

NIIF 17, “Contratos de Seguro”

La nueva norma establece los principios para el reconocimiento, medición, presentación y revelación de los contratos de seguro. La NIIF 17 sustituye a la NIIF 4 'Contratos de seguro' e interpretaciones relacionadas y es efectiva para los períodos que comiencen a partir del 1 de enero de 2021, con adopción anticipada permitida si tanto la NIIF 15 'Ingresos de contratos con clientes' como la NIIF 9 'Instrumentos financieros' también han sido aplicado.

El objetivo de la NIIF 17 es garantizar que una entidad proporcione información relevante que represente fielmente esos contratos. Esta información proporciona una base para que los usuarios de los estados financieros evalúen el efecto que los contratos de seguro tienen sobre la posición financiera, el desempeño financiero y los flujos de efectivo de la entidad.

Una entidad aplicará la NIIF 17 Contratos de seguro a:

- Contratos de seguros y reaseguros que emite;
- Contratos de reaseguro que posee; y
- Emite contratos de inversión con características de participación discrecional ("DPF"), siempre que también emita contratos de seguro.

Cambios de alcance de la NIIF 4

- El requisito, que para aplicar el estándar de seguro a los contratos de inversión con DPF, una entidad también debe emitir contratos de seguro.
- Una opción para aplicar la NIIF 15 Ingresos procedentes de contratos con clientes a contratos de tarifa fija, siempre que se cumplan ciertos criterios.

El estándar mide los contratos de seguro ya sea bajo el modelo general o una versión simplificada de este llamado enfoque de asignación de prima. El modelo general se define de tal manera que en el reconocimiento inicial una entidad medirá un grupo de contratos por el total de (a) el monto de los flujos de efectivo de cumplimiento ("FCF"), que comprenden estimaciones ponderadas por la probabilidad de flujos de efectivo futuros, un ajuste para reflejar el valor temporal del dinero ("TVM") y los riesgos financieros asociados con esos flujos de efectivo futuros y un ajuste de riesgo por riesgo no financiero; y (b) el margen de servicio contractual ("CSM").

NIIF 17, “Contratos de Seguro” (continuación)

En una medición posterior, el importe en libros de un grupo de contratos de seguro al final de cada período de informe será la suma del pasivo por la cobertura restante y el pasivo por los reclamos incurridos. La responsabilidad por la cobertura restante comprende el FCF relacionado con servicios futuros y el CSM del grupo en esa fecha. El pasivo por reclamos incurridos se mide como el FCF relacionado con servicios pasados asignados al grupo en esa fecha.

Una entidad puede simplificar la medición del pasivo por la cobertura restante de un grupo de contratos de seguro utilizando el enfoque de asignación de primas con la condición de que, en el reconocimiento inicial, la entidad espere razonablemente que al hacerlo producirá una aproximación razonable del modelo general, o el período de cobertura de cada contrato en el grupo es de un año o menos.

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA II

Nota a los Estados Financieros

30 de septiembre de 2020

NOTA 2 – RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS (CONTINUACIÓN)

2.2) Nuevos pronunciamientos contables (continuación)

2.2.1 Modificaciones a las NIIF (continuación)

Enmienda a la NIC 1 "Presentación de estados financieros" sobre clasificación de pasivos". (Modificaciones a la NIC 1)

Esta enmienda de alcance limitado a la NIC 1, "Presentación de estados financieros", aclaran que los pasivos se clasificarán como corrientes o no corrientes dependiendo de los derechos que existan al cierre del período de reporte. La clasificación no se ve afectada por las expectativas de la entidad o los eventos posteriores a la fecha del informe (por ejemplo, la recepción de una renuncia o un incumplimiento del pacto). La enmienda también aclara lo que significa la NIC 1 cuando se refiere a la "liquidación" de un pasivo.

Venta o Aportación de activos entre un inversionista y su Asociada o Negocio Conjunto (modificaciones a NIIF 10 y NIC 28)

Las enmiendas a NIIF 10 y NIC 28 abordan situaciones cuando existe una venta o contribución de activos entre un inversionista y su asociada o negocio conjunto. Específicamente, las enmiendas establecen que las pérdidas o ganancias resultantes de la pérdida de control de una filial que no contiene un negocio en una transacción con una asociada o negocio conjunto que se contabiliza usando el método de la participación, son reconocidas en las pérdidas o ganancias de la matriz solo en la medida de las participaciones de los inversionistas no relacionados en esa asociada o negocio conjunto. De manera similar, las pérdidas o ganancias resultantes de la remediación a valor razonable de inversiones mantenidas en una anterior filial (que se ha convertido en una asociada o negocio conjunto que se contabilizan usando el método de la participación) son reconocidas en los resultados de la anterior matriz solo en la medida de las participaciones de los inversionistas no relacionados en la nueva asociada o negocio conjunto.

2.3) Período cubierto

La fecha del Estado de Situación Financiera Clasificado y las clases de activos, pasivos y patrimonio, corresponden al 30 de septiembre de 2020 y al 31 de diciembre de 2019.

Los estados complementarios, Estado de Cambios en el Patrimonio Neto, Estado de Flujo de Efectivo y Estado de Resultados Integrales con sus respectivas clases, cubren los períodos terminados al 30 de septiembre de 2020 y 2019.

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

Nota a los Estados Financieros

30 de septiembre de 2020

NOTA 2 – RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS (CONTINUACIÓN)

2.4) Conversión de moneda extranjera (Continuación)

b) Transacciones y saldos

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

Fecha	Valor UF
30/09/2020	28.707,85
31/12/2019	28.309,94

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”.

b) Transacciones y saldos (continuación)

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

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

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

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.

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA II

Nota a los Estados Financieros

30 de septiembre de 2020

NOTA 2 – RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS (CONTINUACIÓN)

2.5) Activos y pasivos financieros (Continuación)

2.5.3) Activos financieros a costo amortizado

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

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

2.5.4) Pasivos financieros

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

2.5.5) Reconocimiento, baja y medición

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

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA II

Nota a los Estados Financieros

30 de septiembre de 2020

NOTA 2 - RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS (CONTINUACIÓN)

2.5) Activos y pasivos financieros (continuación)

2.5.5) Reconocimiento, baja y medición (Continuación)

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

Los dividendos por acciones sujetas a ventas cortas son considerados dentro de “Cambios netos en valor razonable de activos financieros y pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultados”. Los activos financieros a costo amortizado y otros pasivos se valorizan, después de su reconocimiento inicial, a base del método de interés efectivo. Los intereses y reajustes devengados se registran en la cuenta “Intereses y reajustes” del estado de resultados integrales.

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

2.5.6) Estimación del valor razonable

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

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

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 30 de septiembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019, el Fondo no posee instrumentos financieros derivados.

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA II

Nota a los Estados Financieros

30 de septiembre de 2020

NOTA 2 - RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS (CONTINUACIÓN)

2.6) Inversiones valorizadas por el método de la participación

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

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

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

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

Las ganancias o pérdidas de dilución en coligadas o asociadas se reconocen en el estado de resultados.

Si bien NIC 27 Estados Financieros Separados, requiere presentar estados financieros consolidados, el Fondo no ha procedido a la consolidación de la inversión directa en las subsidiarias Renta Nueva Santa María SpA y Rentas Artes Seis SpA, esto, conforme a las disposiciones del Oficio Circular NRO. 592 de la Comisión para el Mercado Financiero (CMF), manteniendo el registro y valoración de estas inversiones de acuerdo con el método de la participación. Esto, conforme a las disposiciones del Oficio Circular N° 592 de la Comisión para el Mercado Financiero, por lo que no se presentan estados financieros consolidados como lo establece la NIIF 10, si no que las inversiones en sociedades sobre las cuales se mantiene control directo o indirecto serán valorizadas utilizando el método de la participación descrita en Nota N°10.

2.7) Propiedades de inversión

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

El Fondo posee propiedades de inversión a través de sus filiales no consolidadas al cierre de los presentes estados financieros.

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA II

Nota a los Estados Financieros

30 de septiembre de 2020

NOTA 2 - RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS (CONTINUACIÓN)

2.8) Presentación neta o compensada de instrumentos financieros

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

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

2.9) Deterioro de valor de activos financieros a costo amortizado

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

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

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

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

2.10) Cuentas por cobrar y pagar por operaciones

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

2.11) Efectivo y efectivo equivalente

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

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA II

Nota a los Estados Financieros

30 de septiembre de 2020

NOTA 2 - RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS (CONTINUACIÓN)

2.12) Aportes (Capital pagado)

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

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

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

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

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA II

Nota a los Estados Financieros

30 de septiembre de 2020

NOTA 2 - RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS (CONTINUACIÓN)

2.12) Aportes (Capital pagado) (continuación)

- 6) Si una vez concluido el procedimiento antes indicado, los Aportantes no hubieren manifestado su intención de ejercer su derecho a la devolución de capital por el total de las Cuotas acordadas por la Asamblea Extraordinaria de Aportantes, la respectiva disminución de capital se entenderá limitada al número de Cuotas respecto de la cual la misma se hubiere ejercido. Para estos efectos, la determinación del número de Cuotas en que en definitiva se disminuirá el capital del Fondo, será efectuada por el Directorio de la Administradora conforme a lo señalado en este mismo numeral, dentro de los 30 días siguientes al vencimiento del plazo establecido en el Nro. 5 anterior para los efectos de que los Aportantes manifiesten su voluntad de ejercer su derecho a concurrir a la disminución de capital. La Administradora informará a la CMF y enviará una comunicación a los Aportantes en tal sentido, dentro de los 3 días siguientes de adoptado el acuerdo de Directorio.
- 7) El pago a los Aportantes del valor de las Cuotas a las cuales tengan derecho en la disminución de capital, según lo indicado en los números anteriores, deberá efectuarse en dinero efectivo o mediante cheque nominativo, previa entrega del respectivo Aportante del título en que consten las Cuotas respecto de las cuales se ejerza el derecho a la devolución de capital, a contar de la fecha que fije la Asamblea Extraordinaria de Aportantes en la que se adopte el acuerdo de disminución de capital, el cual no podrá ser superior a 180 días contados desde la celebración de dicha Asamblea.
- 8) El valor de la Cuota para los efectos de lo señalado en este artículo, se determinará tomando el valor Cuota del día inmediatamente anterior a la fecha fijada para el pago por la Asamblea Extraordinaria de Aportantes, determinado dicho valor como el que resulte de dividir el patrimonio del Fondo, por el número de Cuotas pagadas a esa fecha.

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

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

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

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA II

Nota a los Estados Financieros

30 de septiembre de 2020

NOTA 2 - RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS (CONTINUACIÓN)

2.12) Aportes (Capital pagado) (continuación)

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

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

2.13) Reconocimiento de ingresos

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

2.14) Dividendos por pagar

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

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

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

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

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA II

Nota a los Estados Financieros

30 de septiembre de 2020

NOTA 2 - RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS (CONTINUACIÓN)

2.14) Dividendos por pagar (continuación)

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

2.15) Tributación

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

2.16) Segmentos

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

NOTA 3 - CAMBIOS CONTABLES

El Fondo no ha efectuado cambios contables durante el periodo terminado al 30 de septiembre de 2020 y durante el ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2019.

NOTA 4 - POLÍTICA DE INVERSIÓN DEL FONDO

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

Política de inversiones

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

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

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA II

Nota a los Estados Financieros

30 de septiembre de 2020

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 NRO. 20.712	30%

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

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

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

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA II

Nota a los Estados Financieros

30 de septiembre de 2020

NOTA 4 - POLÍTICA DE INVERSIÓN DEL FONDO (CONTINUACIÓN)

Política de inversiones (continuación)

Por Tipo de Emisor	Límite Máximo Respecto Del Activo Del Fondo
1) Acciones, bonos, efectos de comercio u otros títulos de deuda cuya emisión no haya sido registrada en la CMF, siempre que la sociedad emisora cuente con los estados financieros anuales dictaminados por auditores externos, de aquellos inscritos en el registro que al efecto lleva la CMF, que participen o desarrollen de alguna forma negocios o proyectos inmobiliarios	Hasta un 100%.
2) Cuotas de Fondos de Inversión Públicos o Privados constituidos en conformidad con la ley 20.712	Hasta un 30%.
3) Títulos emitidos por la Tesorería General de la Republica por el Banco Central de Chile o que cuenten con garantía estatal por el 100% de su valor hasta su total extinción	Hasta un 30%.
4) Depósitos a plazo y otros títulos representativos de captaciones de instituciones financieras o garantizados por estas	Hasta un 30%.
5) Letras de crédito emitidas por Bancos e Instituciones Financieras	Hasta un 30%.
6) Cuotas de Fondos Mutuos nacionales y extranjeros	Hasta un 30%.
7) Otros Valores o instrumentos de oferta pública que autorice la CMF para la inversión de los Fondos de Inversión regulados por la Ley NRO.20.712	Hasta un 30%.

Política de diversificación de las inversiones del fondo

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

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

NOTA 5 – ADMINISTRACION DE RIESGOS

5.1 Gestión de Riesgo Financiero

5.1.1 Políticas y Procedimientos de Gestión de Riesgos

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

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

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA II

Nota a los Estados Financieros

30 de septiembre de 2020

NOTA 5 – ADMINISTRACION DE RIESGOS (CONTINUACIÓN)

5.1 Gestión de Riesgo Financiero (continuación)

5.1.1 Políticas y Procedimientos de Gestión de Riesgos (continuación)

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 la circular de la CMF N°1869 se destacan:

5.1.2 Política de Inversiones de las carteras

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

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

5.1.3 Valorización y precios de los instrumentos

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

5.1.4 Política de custodia de valores

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

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

5.2.1 Características del fondo

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

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA II

Nota a los Estados Financieros

30 de septiembre de 2020

NOTA 5 – ADMINISTRACION DE RIESGOS (CONTINUACIÓN)

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

5.2.2 Misión del Fondo

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

5.2.3 Riesgos mantenidos en este tipo de Fondo

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

a) Riesgo de crédito

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

El riesgo de crédito es el riesgo potencial de incobrabilidad que se podría generar por la incapacidad de algún cliente o contraparte del Fondo, de cancelar las posibles deudas que con él haya contraído. Para el Fondo este riesgo es bajo debido a que proviene principalmente de sus subsidiarias, ya que al 30 de septiembre de 2020 las principales cuentas por cobrar que mantiene el Fondo son aportes vía deuda a sus subsidiarias mediante pagaré, ver Nota 9. Además, el Fondo reconoce indirectamente el riesgo de crédito de las cuentas por cobrar por arrendamiento de sus subsidiarias, quienes aplican el “modelo de pérdida de crédito esperada con enfoque simplificado”.

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

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA II

Nota a los Estados Financieros

30 de septiembre de 2020

NOTA 5 – ADMINISTRACION DE RIESGOS (CONTINUACIÓN)

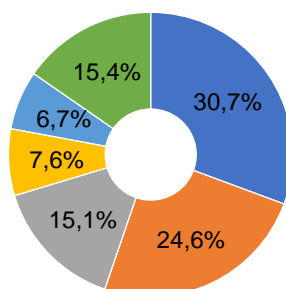
5.2 Tipo y misión del fondo exposiciones al riesgo y formas en que estas surgen (Continuación)

5.2.3 Riesgos mantenidos en este tipo de Fondo (Continuación)

a) Riesgo de crédito (continuación)

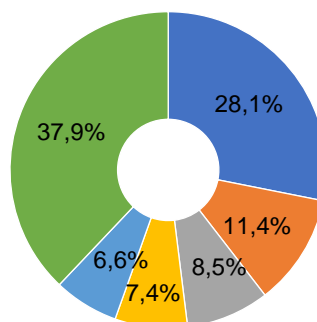
Al 30 de septiembre 2020 la composición es la siguiente:

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



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

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



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

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA II

Nota a los Estados Financieros

30 de septiembre de 2020

NOTA 5 – ADMINISTRACION DE RIESGOS (CONTINUACIÓN)

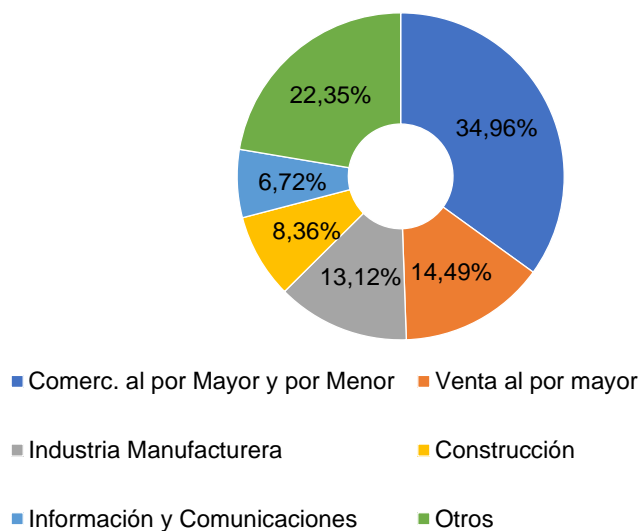
5.2 Tipo y misión del fondo exposiciones al riesgo y formas en que estas surgen (Continuación)

5.2.4 Riesgos mantenidos en este tipo de Fondo (Continuación)

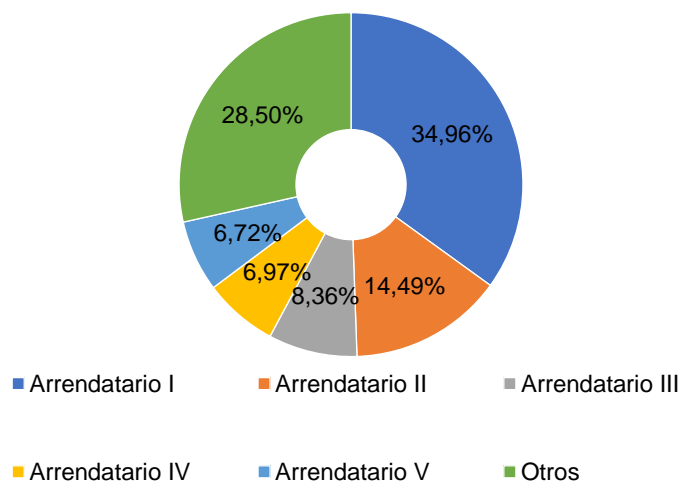
a) Riesgo de crédito (continuación)

Al 31 de diciembre de 2019 la composición es la siguiente:

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



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



FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA II

Nota a los Estados Financieros

30 de septiembre de 2020

NOTA 5 – ADMINISTRACION DE RIESGOS (CONTINUACIÓN)

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

5.2.3 Riesgos mantenidos en este tipo de Fondo (Continuación)

b) Riesgo de mercado

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

El porcentaje de la vacancia medido como superficie disponible sobre el total de metros cuadrados del Fondo al 30 de septiembre 2020 es del 10,33%. Al 31 de diciembre de 2019 es de 2,18%.

Al 30 de septiembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019, la valorización de los activos del fondo es la siguiente:

Descripción	Rubro	30/09/2020		31/12/2019	
		Valor Mercado M\$	% Total Activo	Valor Mercado M\$	% Total Activo
Efectivo Disponible	Efectivo y equivalentes al efectivo	2.790	0,01%	10.334	0,02%
Fondo Mutuo Scotia Clipper	Efectivo y equivalentes al efectivo	2.304.090	5,44%	2.148.996	5,19%
Gastos pagados por anticipado	Otros Activos	73	0,00%	-	0,00%
Cuentas por cobrar	Otros Activos	501	0,00%	-	0,00%
Inversión en Renta Nueva Santa María SpA	Inversiones valorizadas por el método de participación	1.882.267	4,44%	1.873.988	4,52%
Inversión en Rentas Artes Seis SpA	Inversiones valorizadas por el método de participación	7.971.878	18,81%	7.974.749	19,24%
Pagarés con Renta Nueva Santa María SpA	Activos Financieros a Costo Amortizado	13.391.813	31,59%	12.942.936	31,23%
Pagaré con Rentas Artes Seis SpA	Activos Financieros a Costo Amortizado	16.837.519	39,71%	16.491.891	39,79%
	Totales	42.390.931	100,00%	41.442.894	100,00%

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA II

Nota a los Estados Financieros

30 de septiembre de 2020

NOTA 5 – ADMINISTRACION DE RIESGOS (CONTINUACIÓN)

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

5.2.3 Riesgos mantenidos en este tipo de Fondo (Continuación)

b) Riesgo de mercado (Continuación)

Riesgo tasa de interés

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

Al 30 de septiembre 2020, el Fondo tiene un 5,44% (al 31 de diciembre de 2019 es de 5,19%) de los activos administrados en un fondo mutuo Money Market (Fondo Mutuo Scotia Clipper), el cual invierte en instrumentos de deuda de corto plazo de oferta pública, acotando la exposición al riesgo de tasa de interés. A continuación, se determina la pérdida del valor de la cartera del Fondo frente a diferentes escenarios de subidas de las tasas de interés del mercado.

Al 30 de septiembre de 2020

% del Fondo invertido en Fondo Mutuo Money Market	Escenario de estrés %	Valor total cartera del Fondo M\$	Variación cartera del Fondo en M\$	Variación cartera del Fondo en %
5.44%	0,10%	42.390.931	345	0,00081%
	0,20%		691	0,00163%
	0,50%		1.727	0,00407%

Al 31 de diciembre de 2019

% del Fondo invertido en Fondo Mutuo Money Market	Escenario de estrés %	Valor total cartera del Fondo M\$	Variación cartera del Fondo en M\$	Variación cartera del Fondo en %
5,19%	0,10%	41.442.894	120	0,00029%
	0,20%		240	0,00058%
	0,50%		601	0,00145%

--	--	--	--	--

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA II

Nota a los Estados Financieros

30 de septiembre de 2020

NOTA 5 – ADMINISTRACION DE RIESGOS (CONTINUACIÓN)

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

5.2.3 Riesgos mantenidos en este tipo de Fondo (Continuación)

b) Riesgo de mercado (Continuación)

Análisis de Sensibilidad

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

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

En el siguiente cuadro se muestra el VaR anual al 30 de septiembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019:

VaR Anual			
% Patrimonio Neto		Patrimonio Neto M\$	
30/09/2020	31/12/2019	30/09/2020	31/12/2019
5,2%	7,2%	2.203.278	2.977.956

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

Riesgo cambiario

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

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.

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA II

Nota a los Estados Financieros

30 de septiembre de 2020

NOTA 5 – ADMINISTRACION DE RIESGOS (CONTINUACIÓN)

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

5.2.3 Riesgos mantenidos en este tipo de Fondo (Continuación)

c) Riesgo de Liquidez (Continuación)

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.

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

Perfil de flujos de pasivos (en M\$)				
Al 30 de septiembre de 2020	< 10 días	10 a 30 días	30 a 360 días	> 360 días
Remuneraciones sociedad administradora	-	82.861	-	-
Cuentas y documentos por pagar por operaciones	-	-	2.706	-

Perfil de flujos de pasivos (en M\$)				
Al 31 de diciembre de 2019	< 10 días	10 a 30 días	30 a 360 días	> 360 días
Remuneraciones sociedad administradora	-	81.278	-	-
Cuentas y documentos por pagar por operaciones	-	-	1.114	-

d) Gestión de Riesgo de Capital

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

5.3 Estimación del valor razonable

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

Las tasas de mercado son actualizadas diariamente utilizando los servicios del proveedor independiente (Riskamerica) metodología empleada por toda la industria en conformidad a la normativa vigente. Los precios de los instrumentos de Renta Variable nacional son valorizados con modelos de flujo de caja descontados los que incorporan el resultado de las tasaciones establecidas por la norma.

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA II

Nota a los Estados Financieros

30 de septiembre de 2020

NOTA 5 – ADMINISTRACION DE RIESGOS (CONTINUACIÓN)

5.3 Estimación del valor razonable (Continuación)

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

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

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

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

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

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

Rubros	30 de septiembre de 2020		31 de diciembre de 2019	
	Valor libro	Valor razonable	Valor libro	Valor razonable
Activo				
Efectivo y efectivo equivalente	-	-	-	-
Activos financieros a costo amortizado	30.229.332	30.229.332	29.434.827	29.434.827
Cuentas y documentos por cobrar por operaciones	-	-	-	-
Otros documentos y cuentas por cobrar	-	-	-	-
Otros activos	-	-	-	-
Pasivo				
Préstamos	-	-	-	-
Cuentas y documentos por pagar por operaciones	85.567	85.567	82.392	82.392
Otros documentos y cuentas por pagar	-	-	-	-
Otros pasivos	-	-	-	-

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA II

Nota a los Estados Financieros

30 de septiembre de 2020

NOTA 6 - JUICIOS Y ESTIMACIONES CONTABLES CRITICAS

6.1) Estimaciones contables críticas

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

El valor razonable de dicha inversión se 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, Inversiones valorizadas al costo, los cuales tienen fechas de adquisición 27 de diciembre de 2017, 13 de septiembre de 2018 y 22 de enero de 2019.

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 30 de septiembre de 2020 no se poseen activos financieros a valor razonable. El impacto que se presenta en resultado de M\$ 18.094.- corresponden a la valorización por activos financieros (fondos mutuos tipo 1) los cuales se encuentran en la cartera del Fondo al cierre de los presentes estados financieros. Este mismo efecto al 31 de diciembre de 2019 asciende a M\$ 940.-

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

Al 30 de septiembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019 el Fondo no posee activos financieros a valor razonable con efecto en resultados.

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA II

Nota a los Estados Financieros

30 de septiembre de 2020

NOTA 9 - ACTIVOS FINANCIEROS A COSTO AMORTIZADO

a) Composición de la cartera

Al 30 de septiembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019 se presentan en esta categoría los siguientes instrumentos financieros:

Instrumento	Período actual				Período anterior			
	Nacional M\$	Extranjero M\$	Total M\$	% del total de activos	Nacional M\$	Extranjero M\$	Total M\$	% del total de activos
Títulos de deuda								
Depósito a plazo y otros títulos de bancos e instituciones financieras	-	-	-	-	-	-	-	-
Letras de créditos de bancos e instituciones financieras	-	-	-	-	-	-	-	-
Títulos de deuda de corto plazo registrados	-	-	-	-	-	-	-	-
Bonos registrados	-	-	-	-	-	-	-	-
Títulos de deuda de securitización	-	-	-	-	-	-	-	-
Cartera de créditos o de cobranzas	-	-	-	-	-	-	-	-
Títulos emitidos o garantizados por Estado o Bancos Centrales	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros títulos de deuda	-	-	-	-	-	-	-	-
Subtotal	-	-	-	-	-	-	-	-
Inversiones no registradas								
Efectos de comercio no registrados	-	-	-	-	-	-	-	-
Bonos no registrados	-	-	-	-	-	-	-	-
Mutuos hipotecarios endosables	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros títulos de deuda no registrados	30.229.332	-	30.229.332	71,31%	29.434.827	-	29.434.827	71,03%
Otros valores o instrumentos autorizados	-	-	-	-	-	-	-	-
Subtotal	30.229.332	-	30.229.332	71,31%	29.434.827	-	29.434.827	71,03%
Otras inversiones								
Otras inversiones	-	-	-	-	-	-	-	-
Subtotal	-	-	-	-	-	-	-	-
Total	30.229.332	-	30.229.332	71,31%	29.434.827	-	29.434.827	71,03%

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

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

	30/09/2020 M\$	31/12/2019 M\$
Saldo de inicio	29.434.827	11.766.788
Intereses y reajustes	1.061.576	1.335.547
Diferencias de cambio	416.268	775.972
Compras	-	16.179.479
Cobro de Intereses	(683.340)	(622.946)
Otros movimientos (*)	1	(13)
Saldo final (**)	30.229.332	29.434.827

(**) El saldo final está compuesto por:

	30/09/2020 M\$	31/12/2019 M\$
No corriente (UF 996.187.-)	28.598.387	28.201.994
Corriente (Intereses devengados por cobrar)	1.630.945	1.232.833

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

Al 30 de septiembre de 2020 y 31 de diciembre 2019 el Fondo no ha constituido provisión por deterioro de los activos financieros clasificados a costo amortizado.

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA II

Nota a los Estados Financieros

30 de septiembre de 2020

NOTA 10 - INVERSIONES VALORIZADAS POR EL MÉTODO DE LA PARTICIPACIÓN

a) Composición del rubro

30/09/2020																
RUT	Sociedad	Moneda funcional	País origen	Porcentaje part.	Activos corrientes	Activos no corrientes	Total Activos	Pasivos corrientes	Pasivos no corrientes	Total Pasivos	Total Patrimonio	Total Ingresos	Total Gastos	Otros resultados integrales	Total Resultados Integrales	Valor de cotización bursátil
					M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	
76.810.547-2	Renta Nueva Santa María SpA	Peso chileno	Chile	100%	867.728	36.736.614	37.604.342	1.698.841	34.023.233	35.722.074	1.882.268	1.434.126	(1.425.846)	-	8.280	-
76.975.681-7	Rentas Artes Seis SpA	Peso chileno	Chile	79%	1.238.078	77.419.508	78.657.586	1.229.403	67.337.196	68.566.599	10.090.987	2.703.284	(2.206.918)	-	496.366	-
Total					2.105.806	114.156.122	116.261.928	2.928.244	101.360.429	104.288.673	11.973.255	4.137.410	(3.632.764)	-	504.646	-

31/12/2019																
RUT	Sociedad	Moneda funcional	País origen	Porcentaje part.	Activos corrientes	Activos no corrientes	Total Activos	Pasivos corrientes	Pasivos no corrientes	Total Pasivos	Total Patrimonio	Total Ingresos	Total Gastos	Otros resultados integrales	Total Resultados Integrales	Valor de cotización bursátil
					M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	
76.810.547-2	Renta Nueva Santa María SpA	Peso chileno	Chile	100%	447.237	36.132.250	36.579.487	1.529.944	33.175.554	34.705.498	1.873.989	3.180.429	(2.407.170)	-	773.260	-
76.975.681-7	Rentas Artes Seis SpA	Peso chileno	Chile	79%	557.306	78.324.324	78.881.630	670.482	68.116.524	68.787.006	10.094.624	11.770.961	(4.453.763)	-	7.317.198	-
Total					1.004.543	114.456.574	115.461.117	2.200.426	101.292.078	103.492.504	11.968.613	14.951.390	(6.860.933)	-	8.090.458	-

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA II

Nota a los Estados Financieros

30 de septiembre de 2020

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

b) Movimiento del ejercicio fue el siguiente:

30/09/2020									
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	1.873.989	8.280	-	-	-	-	(2)	1.882.267
76.975.681-7	Rentas Artes Seis SpA	7.974.748	392.129	-	-	-	(395.000)	1	7.971.878
Total		9.848.737	400.409	-	-	-	(395.000)	(1)	9.854.145

31/12/2019									
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	1.100.729	773.260	-	-	-	-	-	1.873.989
76.975.681-7	Rentas Artes Seis SpA	-	5.780.584	-	-	4.135.890	(1.941.726)	-	7.974.748
Total		1.100.729	6.553.844	-	-	4.135.890	(1.941.726)	-	9.848.737

c) Plusvalías incluidas en el valor de la inversión

Al 30 de septiembre de 2020 y 31 de diciembre 2019 el Fondo no incluye plusvalía en el valor de la inversión.

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA II

Nota a los Estados Financieros

30 de septiembre de 2020

NOTA 11 - PROPIEDADES DE INVERSIÓN

Al 30 de septiembre de 2020 y 31 de diciembre 2019 el Fondo no posee propiedades de inversión.

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

a) Cuentas y documentos por cobrar por operaciones

Al 30 de septiembre de 2020 y 31 de diciembre 2019 el Fondo no posee cuentas y documentos por cobrar por operaciones.

b) Cuentas y documentos por pagar por operaciones y Remuneraciones sociedad administradora

La composición de este rubro es la siguiente:

Cuentas y documentos por pagar por operaciones y Remuneraciones administradora	30/09/2020 M\$	31/12/2019 M\$
Cuentas y documentos por pagar por operaciones		
Provisión auditoría	2.153	1.029
Provisión comité de vigilancia	430	-
Impuesto de segunda categoría, profesionales	123	85
Otras provisiones	-	-
Total	2.706	1.114

No existen diferencias significativas entre el valor libro y el valor razonable de las cuentas y documentos por pagar por operaciones, dado que los saldos vencen a corto plazo.

El valor libro de las cuentas y documentos por pagar por operaciones están denominados en pesos chilenos.

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

Al 30 de septiembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019 el Fondo no posee pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultados.

NOTA 14 – PRÉSTAMOS

Al 30 de septiembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019 el Fondo no posee préstamos.

NOTA 15 - OTROS PASIVOS FINANCIEROS

Al 30 de septiembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019 el Fondo no posee otros pasivos financieros.

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

Al 30 de septiembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019 el Fondo no posee otros documentos y cuentas por cobrar y por pagar.

NOTA 17 - INGRESOS ANTICIPADOS

Al 30 de septiembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019 el Fondo no posee ingresos anticipados.

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA II

Nota a los Estados Financieros

30 de septiembre de 2020

NOTA 18 - OTROS ACTIVOS Y OTROS PASIVOS

Al 30 de septiembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019 el Fondo no posee otros activos y otros pasivos.

NOTA 19 - INTERESES Y REAJUSTES

La composición de este rubro es la siguiente:

Intereses y reajustes	30/09/2020 M\$	30/09/2019 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	-	-
Intereses de activos financieros a costo amortizado	1.061.576	984.318
Total	1.061.576	984.318

NOTA 20 - INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS AFECTOS A CONTABILIDAD DE COBERTURA

Al 30 de septiembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019 el Fondo no posee instrumentos financieros derivados afectos a contabilidad de cobertura.

NOTA 21 - EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO

La composición de este rubro es la siguiente:

Efectivo y equivalentes al efectivo	30/09/2020 M\$	31/12/2019 M\$
Efectivo	2.790	10.334
Fondos mutuos (Tipo 1)	2.304.090	2.148.996
Total	2.306.880	2.159.330

Conciliación del efectivo y equivalentes al efectivo	30/09/2020 M\$	31/12/2019 M\$
Saldo Inicial de Efectivo y Efectivo Equivalente	2.159.330	12.816
Sobregiro bancario utilizado para la gestión del efectivo y otros	-	-
Aumento (disminución) neto de efectivo y efectivo equivalente	147.550	2.146.514
Saldo efectivo y equivalentes al efectivo – Estado de Flujo de efectivo	2.306.880	2.159.330

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA II

Nota a los Estados Financieros

30 de septiembre de 2020

NOTA 22 - CUOTAS EMITIDAS

El Fondo al 30 de septiembre de 2020 ha emitido 1.229.516 cuotas en dos series. 'Serie A' a un valor unitario de \$ \$ 34.397,6363.- y 'Serie I' a un valor unitario de \$ \$ 34.488,0262.- lo que se traduce en un total patrimonio de M\$ 42.305.364.-

a) El detalle de las emisiones es el siguiente:

30/09/2020	Cuotas	Valor cuota \$	Total M\$
Saldo final Serie A	1.086.583	\$ 34.397,6363	37.375.887
Saldo final Serie I	142.933	\$ 34.488,0262	4.929.477
Total	1.229.516		42.305.364

31/12/2019	Cuotas	Valor cuota \$	Total M\$
Saldo inicio Serie A	1.086.583	\$ 33.632,7281	36.544.750
Saldo inicio Serie I	142.933	\$ 33.692,3719	4.815.752
Total	1.229.516		41.360.502

Al 30/09/2020 y 31/12/2019	Cuotas	Valor cuota \$	Total M\$
Serie A			
Emisión Nro. 1, 14/12/2017	265.162	\$ 26.768,4615	7.097.979
Emisión Nro. 2, 07/09/2018	168.036	\$ 27.319,7301	4.590.698
Emisión Nro. 3, 22/01/2019	653.385	\$ 27.550,7532	18.001.249
Serie I			
Emisión Nro. 1, 14/12/2017	34.909	\$ 26.768,4615	934.460
Emisión Nro. 2, 07/09/2018	22.122	\$ 27.319,7301	604.367
Emisión Nro. 3, 22/01/2019	85.902	\$ 27.588,3345	2.369.893
Total	1.229.516		33.598.646

El detalle de las cuotas vigentes es el siguiente:

30/09/2020	Comprometidas	Suscritas	Pagadas	Total
Serie A	-	1.086.583	1.086.583	1.086.583
Serie I	-	142.933	142.933	142.933
Total	-	1.229.516	1.229.516	1.229.516

31/12/2019	Comprometidas	Suscritas	Pagadas	Total
Serie A	-	1.086.583	1.086.583	1.086.583
Serie I	-	142.933	142.933	142.933
Total	-	1.229.516	1.229.516	1.229.516

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA II

Nota a los Estados Financieros

30 de septiembre de 2020

NOTA 22 - CUOTAS EMITIDAS (CONTINUACIÓN)

c) Los movimientos relevantes de cuotas son los siguientes:

30/09/2020	Comprometidas	Suscritas	Pagadas	Total
Saldo inicio Serie A	-	1.086.583	1.086.583	1.086.583
Saldo inicio Serie I	-	142.933	142.933	142.933
Emisiones el período Serie A	-	-	-	-
Emisiones el período Serie I	-	-	-	-
Transferencias	-	-	-	-
Disminuciones	-	-	-	-
Total	-	1.229.516	1.229.516	1.229.516

31/12/2019	Comprometidas	Suscritas	Pagadas	Total
Saldo inicio Serie A	-	433.198	433.198	433.198
Saldo inicio Serie I	-	57.031	57.031	57.031
Emisiones el período Serie A	-	653.385	653.385	653.385
Emisiones el período Serie I	-	85.902	85.902	85.902
Transferencias	-	-	-	-
Disminuciones	-	-	-	-
Total	-	1.229.516	1.229.516	1.229.516

NOTA 23 - REPARTO DE BENEFICIOS A LOS APORTANTES

Entre el 01 de enero de 2020 y el 30 de septiembre de 2020 el reparto de dividendos es el siguiente:

Fecha distribución	Tipo de dividendo	Monto por cuota \$	Monto total M\$
20/04/2020	Provisorio	467	574.184
Subtotal			574.184
Total:			574.184

Entre 01 de enero de 2019 y 31 de diciembre de 2019 el Fondo no realizó repartos de beneficios a sus aportantes.

NOTA 24 - RENTABILIDAD DEL FONDO

Serie A			
Tipo rentabilidad	Rentabilidad acumulada		
	Período actual	Últimos 12 meses	Últimos 24 meses
Nominal (%)	2,2743	19,2033	28,0370
Real (%)	0,8567	16,4656	22,0143

Serie I			
Tipo rentabilidad	Rentabilidad acumulada		
	Período actual	Últimos 12 meses	Últimos 24 meses
Nominal (%)	2,3615	19,3273	28,3608
Real (%)	0,9427	16,5868	22,3228

La rentabilidad del período actual corresponde a la variación del valor cuota entre el 30 de septiembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019.

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA II

Nota a los Estados Financieros

30 de septiembre de 2020

NOTA 25 - VALOR ECONÓMICO DE LA CUOTA

Al 30 de septiembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019 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 30 de septiembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019 el Fondo no mantiene inversiones acumuladas en acciones o en cuotas de fondos de inversión.

NOTA 27 - EXCESOS DE INVERSIÓN

Al 30 de septiembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019 el Fondo no mantiene inversiones que se encuentren excedidas de los límites establecidos en la Ley Nro. 20.712 y/o en el reglamento interno del Fondo, por lo que no existen excesos de inversión a revelar.

NOTA 28 - GRAVÁMENES Y PROHIBICIONES

Al 30 de septiembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019 el Fondo no posee gravámenes ni prohibiciones.

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

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

Al 30 de septiembre de 2020 y al 31 de diciembre de 2019 el Fondo no mantiene custodia de valores en su cartera de inversión.

NOTA 30 - PARTES RELACIONADAS

Remuneración por pagar a la administradora

Remuneración por pagar a la administradora	30/09/2020 M\$	31/12/2019 M\$
Remuneraciones sociedad administradora:		
Remuneraciones por pagar	82.861	81.278
Total	82.861	81.278

El impacto que se presenta en resultado al 30 de septiembre de 2020 corresponde M\$ 370.210 y al 30 de septiembre de 2019 es de M\$ 301.096.

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA II

Nota a los Estados Financieros

30 de septiembre de 2020

NOTA 30 - PARTES RELACIONADAS (CONTINUACIÓN)

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.

ii) 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.

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA II

Nota a los Estados Financieros

30 de septiembre de 2020

NOTA 30 - PARTES RELACIONADAS (CONTINUACIÓN)

a) Remuneración por administración (continuación)

ii) Remuneración variable (continuación)

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

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

Rentabilidad (BNP/VA)	Monto de la Comisión Variable Anual
< 0 = a 6%	0 x BNP
> a 6%	$(0,2380 \times (\text{BNP} - 0,06 \times \text{VA}))$

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

La rentabilidad anual del Fondo fue menor de 6% en ambos ejercicios por lo que no se devengó Comisión variable anual.

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

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA II

Nota a los Estados Financieros

30 de septiembre de 2020

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:

30/06/2020							
Tenedor	%	Número de cuotas a comienzos del ejercicio	Número de cuotas adquiridas en el año	Número de cuotas rescatadas en el año	Número de cuotas al cierre del ejercicio	Monto en pesos al cierre del ejercicio (M\$)	%
Sociedad administradora	0,00%	-	-	-	-	-	0,00%
Personas relacionadas	0,00%	-	-	-	-	-	0,00%
Serie A	0,27%	736	4.658	-	5.394	185.541	0,27%
Serie I	0,00%	-	-	-	-	-	0,00%
Accionistas de la sociedad administradora	0,00%	-	-	-	-	-	0,00%
Trabajadores que representen al empleador	0,00%	-	-	-	-	-	0,00%

31/12/2019							
Tenedor	%	Número de cuotas a comienzos del ejercicio	Número de cuotas adquiridas en el año	Número de cuotas rescatadas en el año	Número de cuotas al cierre del ejercicio	Monto en pesos al cierre del ejercicio (M\$)	%
Sociedad administradora	0,00%	-	-	-	-	-	0,00%
Personas relacionadas	0,00%	-	-	-	-	-	0,00%
Serie A	0,07%	-	736	-	736	24.754	0,07%
Serie I	0,00%	-	-	-	-	-	0,00%
Accionistas de la sociedad administradora	0,00%	-	-	-	-	-	0,00%
Trabajadores que representen al empleador	0,00%	-	-	-	-	-	0,00%

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

c) Transacciones con personas relacionadas

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

Contrato					30/09/2020		31/12/2019	
	Emisor	Fecha emisión	Monto UF	Tasa interés anual	Fecha vencimiento	Capital M\$	Interés M\$	Capital M\$
Renta Nueva Santa María	21/12/2017	258.000	5,76% compuesto	15/12/2025	7.406.625	932.290	7.303.964	842.419
Renta Nueva Santa María	20/04/2018	5.000	5,76% compuesto	15/12/2025	143.540	19.837	141.550	13.589
Renta Nueva Santa María	12/09/2018	146.000	5,7% compuesto	12/09/2026	4.191.346	481.833	4.133.251	301.557
Renta Nueva Santa María	23/01/2019	7.000	4,58% compuesto	23/01/2025	200.955	15.387	198.170	8.436
Rentas Artes Seis SpA	22/01/2019	580.187	4,58% compuesto	22/01/2026	16.655.921	181.598	16.425.059	66.832
Total		996.187			28.598.387	1.630.945	28.201.994	1.232.833

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA II

Nota a los Estados Financieros

30 de septiembre de 2020

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

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

Naturaleza	Emisor	Representante de los Beneficiarios	Monto UF	Vigencia (Desde - Hasta)
Póliza de Seguro de Garantía NRO. 220100368	Cía. de Seguros de Crédito Continental S.A.	Banco Santander	14.619	10/01/2020 al 10/01/2021

Con fecha 10 de enero de 2020 se renovó la garantía.

NOTA 32 – OTROS GASTOS DE OPERACIÓN, COMITÉ VIGILANCIA Y REMUNERACIÓN

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

Otros gastos de operación, comisión de administración y comité vigilancia	Monto del trimestre M\$	Monto acumulado ejercicio actual M\$	Monto acumulado ejercicio anterior M\$
Comisión de administración	124.045	370.210	301.096
Comité vigilancia	1.076	3.220	4.166
Subtotal	125.121	373.430	305.262
Otros gastos de operación:			
Gastos legales	-	-	17.203
Auditoría y otros gastos operacionales	1.304	3.871	2.025
Subtotal	1.304	3.871	19.228
Total	126.425	377.301	324.490
% sobre el activo del fondo	0,30%	0,89%	0,91%

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA II

Nota a los Estados Financieros

30 de septiembre de 2020

NOTA 33 - INFORMACIÓN ESTADÍSTICA

La información estadística del Fondo. al último día de cada mes del período terminado el 30 de septiembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019. es la siguiente:

Serie A, al 30/09/2020					
Mes	Fecha	Valor libro cuota \$	Valor mercado cuota \$	Patrimonio M\$	Nro. Aportantes
Enero	31/01/2020	33.740,3895	28.200,0000	36.661.734	369
Febrero	29/02/2020	34.003,1492	28.200,0000	36.947.244	367
Marzo	31/03/2020	34.242,9375	28.255,0000	37.207.794	368
Abril	30/04/2020	33.909,0399	28.255,0000	36.844.986	370
Mayo	31/05/2020	34.018,9202	28.255,0000	36.964.380	370
Junio	30/06/2020	34.109,4419	28.255,0000	37.062.740	370
Julio	31/07/2020	34.133,2864	28.254,0000	37.088.649	373
Agosto	31/08/2020	34.274,6753	28.254,0000	37.242.280	374
Septiembre	30/09/2020	34.397,6363	28.254,0000	37.375.887	376

Serie A, al 30/09/2020					
Mes	Fecha	Valor libro cuota \$	Valor mercado cuota \$	Patrimonio M\$	Nro. Aportantes
Enero	31/01/2020	33.803,4451	28.199,0000	4.831.628	8
Febrero	29/02/2020	34.069,7672	28.199,0000	4.869.694	8
Marzo	31/03/2020	34.313,1198	28.199,0000	4.904.477	7
Abril	30/04/2020	33.982,2791	28.199,0000	4.857.189	8
Mayo	31/05/2020	34.095,5888	28.199,0000	4.873.385	8
Junio	30/06/2020	34.189,5301	28.199,0000	4.886.812	8
Julio	31/07/2020	34.216,7387	28.199,0000	4.890.701	8
Agosto	31/08/2020	34.361,5993	28.199,0000	4.911.406	8
Septiembre	30/09/2020	34.488,0262	28.199,0000	4.929.477	8

Serie A, al 31/12/2019					
Mes	Fecha	Valor libro cuota \$	Valor mercado cuota \$	Patrimonio M\$	Nro. Aportantes
Enero	31/01/2019	26.804,6254	27.547,0000	29.125.450	346
Febrero	28/02/2019	26.843,5472	27.547,0000	29.167.742	346
Marzo	31/03/2019	27.521,4128	27.566,0000	29.904.300	345
Abril	30/04/2019	26.889,5355	27.566,0000	29.217.712	345
Mayo	31/05/2019	26.981,5592	27.566,0000	29.317.704	344
Junio	30/06/2019	27.356,3949	27.837,0000	29.724.994	347
Julio	31/07/2019	29.192,4118	27.837,0000	31.719.977	350
Agosto	31/08/2019	29.128,8606	27.894,0600	31.650.925	352
Septiembre	30/09/2019	28.856,2747	28.017,0000	31.354.737	358
Octubre	31/10/2019	33.562,8667	28.017,0000	36.468.840	359
Noviembre	30/11/2019	33.734,1691	28.200,0000	36.654.975	365
Diciembre	31/12/2019	33.632,7281	28.200,0000	36.544.750	366

Serie I, al 31/12/2019					
Mes	Fecha	Valor libro cuota \$	Valor mercado cuota \$	Patrimonio M\$	Nro. Aportantes
Enero	31/01/2019	26.829,3017	27.555,1200	3.834.793	6
Febrero	28/02/2019	26.868,2594	27.555,1200	3.840.361	6
Marzo	31/03/2019	27.549,4135	27.555,1200	3.937.720	6
Abril	30/04/2019	26.919,6837	27.555,1200	3.847.711	6
Mayo	31/05/2019	27.014,4563	27.555,1200	3.861.257	6
Junio	30/06/2019	27.392,3080	27.555,1200	3.915.265	6
Julio	31/07/2019	29.232,7210	27.555,1200	4.178.321	6
Agosto	31/08/2019	29.171,9969	27.555,1200	4.169.641	6
Septiembre	30/09/2019	28.902,0367	27.555,1200	4.131.055	6
Octubre	31/10/2019	33.615,8087	27.555,1200	4.804.808	7
Noviembre	30/11/2019	33.790,5805	28.199,0000	4.829.789	8
Diciembre	31/12/2019	33.692,3719	28.199,0000	4.815.752	8

FONDO DE INVERSIÓN SURA RENTA INMOBILIARIA II

Nota a los Estados Financieros

30 de septiembre de 2020

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

a) Información de subsidiarias o filiales

30/09/2020		30/09/2020	
Sociedad # 1		Sociedad # 2	
Sociedad	: Renta Nueva Santa Maria SpA	Sociedad	: Rentas Artes Seis SpA
RUT	: 76.810.547-2	Rut	: 76.975.681-7
País	: Chile	País	: Chile
Moneda funcional	: Pesos chilenos	Moneda funcional	: Pesos chilenos

31/12/2019		31/12/2019	
Sociedad # 1		Sociedad # 2	
Sociedad	: Renta Nueva Santa Maria SpA	Sociedad	: Rentas Artes Seis SpA
RUT	: 76.810.547-2	Rut	: 76.975.681-7
País	: Chile	País	: Chile
Moneda funcional	: Pesos chilenos	Moneda funcional	: Pesos chilenos

30/09/2020														
Nro. de Sociedad	Relación con el Fondo	Participación del Fondo	Participación con derecho a voto	Activos corrientes M\$	Activos no corrientes M\$	Total Activos M\$	Pasivos corrientes M\$	Pasivos no corrientes M\$	Total Pasivos M\$	Total Patrimonio M\$	Total Ingresos M\$	Total Gastos M\$	Otros resultados integrales M\$	Resultado del ejercicio M\$
# 1	Filial	100%	100%	867.728	36.736.614	37.604.342	1.698.841	34.023.233	35.722.074	1.882.268	1.434.126	(1.425.846)	-	8.280
# 2	Filial	79%	79%	1.238.078	77.419.508	78.657.586	1.229.403	67.337.196	68.566.599	10.090.987	2.703.284	(2.206.918)	-	496.366
Total				2.105.806	114.156.122	116.261.928	2.928.244	101.360.429	104.288.673	11.973.255	4.137.410	(3.632.764)	-	504.646

31/12/2019														
Nro. de Sociedad	Relación con el Fondo	Participación del Fondo	Participación con derecho a voto	Activos corrientes M\$	Activos no corrientes M\$	Total Activos M\$	Pasivos corrientes M\$	Pasivos no corrientes M\$	Total Pasivos M\$	Total Patrimonio M\$	Total Ingresos M\$	Total Gastos M\$	Otros resultados integrales M\$	Resultado del ejercicio M\$
# 1	Filial	100%	100%	447.237	36.132.250	36.579.487	1.529.944	33.175.554	34.705.498	1.873.989	3.180.429	(2.407.170)	-	773.260
# 2	Filial	79%	79%	557.306	78.324.324	78.881.630	670.482	68.116.524	68.787.006	10.094.624	11.770.961	(4.453.763)	-	7.317.198
Total				1.004.543	114.456.574	115.461.117	2.200.426	101.292.078	103.492.504	11.968.613	14.951.390	(6.860.933)	-	8.090.458

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA II

Nota a los Estados Financieros

30 de septiembre de 2020

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

b) Gravámenes y prohibiciones

b.1) Del Fondo

Al 30 de septiembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019 no existen gravámenes y prohibiciones del Fondo.

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

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

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

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

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

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

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA II

Nota a los Estados Financieros

30 de septiembre de 2020

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

b) Gravámenes y prohibiciones (continuación)

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

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

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

Cabe hacer presente que mediante fusión por incorporación de la sociedad "Inversiones ELA SpA" a la sociedad Rentas Artes Seis SpA (Antes llamada Artes SpA) esta última pasó a adquirir todos sus activos y pasivos, y cuya materialización se encuentra en proceso de tramitación. Además, se deja constancia que actualmente se encuentra en trámite la transferencia del dominio de los inmuebles a nombre de Rentas Artes Seis SpA.

Los gravámenes que afectan los inmuebles de propiedad de Rentas Artes Seis SpA son las hipotecas y prohibiciones constituidas a favor de Banco Scotiabank Chile.

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

Al 30 de septiembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019 no existen juicios ni contingencias que informar de las sociedades filiales y del Fondo.

d) Operaciones discontinuadas en las sociedades filiales

Al 30 de septiembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019 no existen operaciones discontinuadas ni cualquier otra situación que se enmarque en lo indicado en IFRS 5 "Activos no corrientes mantenidos para la venta y operaciones discontinuadas" y que deban ser reveladas.

NOTA 35 – OPERACIONES DISCONTINUADAS

Al 30 de septiembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019 no existen operaciones discontinuadas ni cualquier otra situación que se enmarque en lo indicado en IFRS 5 "Activos no corrientes mantenidos para la venta y operaciones discontinuadas" y que deban ser reveladas.

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA II

Nota a los Estados Financieros

30 de septiembre de 2020

NOTA 36 – SANCIONES

Al 30 de septiembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019 la Administradora, sus directores y ejecutivos no han sido objeto de sanciones por parte de algún organismo fiscalizador.

NOTA 37 - INFORMACIÓN POR SEGMENTOS

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

NOTA 38 – CONTINGENCIAS Y COMPROMISOS

Al 30 de septiembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019 no existen contingencias o compromisos que afecten al Fondo.

NOTA 39 – HECHOS RELEVANTES

Con fecha 30 de marzo de 2020 en sesión de directorio de la sociedad administradora, se acordó la distribución de dividendos con cargo al resultado del ejercicio 2020 por la suma de M\$ 574.184.-, el valor a pagar fue de \$467 por cuota. Este pago se materializó con fecha de 20 de abril de 2020.

Producto de la situación de Pandemia, se tuvo un primer semestre con un nivel incertidumbre moderado con respecto a la renovación, colocación de contratos y con mantener niveles de morosidad bajos.

Como respuesta a dicho escenario, durante el primer semestre se implementó una estrategia con el objetivo de minimizar el impacto en ingresos en el corto plazo, manteniendo el valor presente neto de los flujos de los contratos.

Entre las medidas adoptadas, que se siguen fortaleciendo (mejora continua), para evaluar y hacer seguimiento a los eventuales impactos de la mencionada contingencia, están:

- Implementar estrategia comercial focalizado en 4 pilares
 - Gestión directa con actores de mercado
 - Relacionamiento con clientes actuales
 - Flexibilidades comerciales
 - Difusión de la información, ofertas y unidades disponibles
- Revisión del impacto de la situación en los arrendatarios
- Minimizar impacto en flujos de corto plazo con el fin de preservar el valor de los activos en el largo plazo.
- Revisión de los arrendatarios que se encuentran en proceso de negociación (prospectos)
- Revisión de los procesos de facturación y cobranza de los arrendatarios.
- Revisión de los costos y gastos por activo y sociedades.
- Identificación de los proyectos de CAPEX que se deban posponer.
- Plan de retorno paulatino a los activos
- Gestión de comunicaciones a copropiedades y administradores de los activos para mantenerlos informados.

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA II

Nota a los Estados Financieros

30 de septiembre de 2020

NOTA 39 – HECHOS RELEVANTES (CONTINUACIÓN)

- Revisión de la vigencia de las pólizas de seguro a cargo de las filiales del Fondo (Spas) y/o los arrendatarios.
- Formalización de eventuales acuerdos y negociaciones que se desarrollen en el proceso.

El tercer trimestre del presente año muestra buenos resultados consistentes con la estrategia utilizada en el semestre anterior. Los niveles de morosidad se encuentran sanos y disminuyó la cantidad de requerimientos de negociaciones por Covid-19. Con respecto al impacto en ingresos se tuvo un impacto conforme a las proyecciones moderadas/optimistas que se hicieron, pudiéndose además mantener el valor presente neto de los flujos, a través de aumentos en la vigencia de algunos contratos.

Con respecto a la actividad comercial se observó un aumento luego de que empezara la fase de desconfinamiento gradual en las distintas comunas donde se encuentran los activos. Esta gestión comercial está enfocada en entregar soluciones rápidas a los clientes, conforme a las nuevas necesidades que está exigiendo el mercado. Se ha trabajado en un plan general de comercialización con el objetivo de maximizar la renovación, colocación de unidades y adaptarse a las nuevas condiciones de mercado.

A la fecha de emisión de los presentes Estados Financieros no existen otros hechos relevantes que revelar.

NOTA 40 - HECHOS POSTERIORES

Con fecha 13 de octubre del 2020 se realizó el pago de dividendos a los partícipes del Fondo Sura Renta Inmobiliario II en ambas series, por la suma total de M\$ 1.005.744.-

A la fecha de emisión de los presentes estados financieros, no han ocurrido otros hechos que pudiesen afectar en forma significativa los saldos o la interpretación de estos.

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA II

Estados Complementarios a los Estados Financieros

30 de septiembre de 2020

ANEXO 1

a) Resumen de la cartera de inversiones

RESUMEN DE LA CARTERA DE INVERSIONES AL 30/09/2020			
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	30.229.332	-	71,3108%
Bienes raíces	-	-	-
Proyectos en desarrollo	-	-	-
Deudores por operaciones de leasing	-	-	-
Acciones de sociedades anónimas inmobiliarias y concesionarias	9.854.145	-	23,2459%
Otras inversiones	-	-	-
Total	40.083.477	-	94,5567%

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA II

Estados Complementarios a los Estados Financieros

30 de septiembre de 2020

ANEXO 1 (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.

ESTADO DE RESULTADOS DEVENGADOS Y REALIZADOS		
Descripción	Del: 01/01/2020 Al: 30/09/2020 M\$	Del: 01/01/2019 Al: 30/09/2019 M\$
UTILIDAD (PERDIDA) NETA REALIZADA DE INVERSIONES	397.913	358.395
Enajenación de acciones de sociedades anónimas	-	-
Enajenación de cuotas de fondos de inversión	-	-
Enajenación de cuotas de fondos mutuos	-	-
Enajenación de Certificados de Depósito de Valores	-	-
Dividendos percibidos	-	41.000
Enajenación de títulos de deuda	-	-
Intereses percibidos en títulos de deuda	379.819	317.000
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	18.094	395
PERDIDA NO REALIZADA DE INVERSIONES	-	-
Valorización de acciones de sociedades anónimas	-	-
Valorización de cuotas de fondos de inversión	-	-
Valorización de cuotas de fondos mutuos	-	-
Valorización de certificados de Depósitos de Valores	-	-
Valorización de títulos de deuda	-	-
Valorización de bienes raíces	-	-
Valorización de cuotas o derechos en comunidades bienes raíces	-	-
Resultado por operaciones con instrumentos derivados	-	-
Otras inversiones y operaciones	-	-
UTILIDAD NO REALIZADA DE INVERSIONES	1.082.166	1.806.486
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	-	1.139.168
Valorización de títulos de deuda	-	-
Intereses devengados de títulos de deuda	681.757	667.318
Valorización de bienes raíces	-	-
Arriendos devengados de bienes raíces	-	-
Valorización de cuotas o derechos en comunidades sobre bienes muebles	-	-
Resultado por operaciones con instrumentos derivados	-	-
Otras inversiones y operaciones	400.409	-
GASTOS DEL EJERCICIO	(377.301)	(324.490)
Gastos financieros	-	-
Comisión de la sociedad administradora	(370.210)	(301.096)
Remuneración del comité de vigilancia	(3.220)	(4.166)
Gastos operacionales de cargo del fondo	(3.871)	(19.228)
Otros gastos	-	-
Diferencias de cambio	416.268	503.363
RESULTADO NETO DEL EJERCICIO	1.519.046	2.343.754

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA II

Estados Complementarios a los Estados Financieros

30 de septiembre de 2020

ANEXO 1 (CONTINUACIÓN)

c) Estado de utilidad para a distribución de dividendos

ESTADO DE UTILIDAD PARA LA DISTRIBUCION DE DIVIDENDOS		
Descripción	Del: 01/01/2020 Al: 30/09/2020 M\$	Del: 01/01/2019 Al: 30/09/2019 M\$
BENEFICIO NETO PERCIBIDO EN EL EJERCICIO	20.612	33.905
Utilidad (pérdida) neta realizada de inversiones	397.913	358.395
Pérdida no realizada de inversiones (menos)	-	-
Gastos del ejercicio (menos)	(377.301)	(324.490)
Saldo neto deudor de diferencias de cambio (menos)	-	-
DIVIDENDOS PROVISORIOS (menos)	(574.184)	-
BENEFICIO NETO PERCIBIDO ACUMULADO DE EJERCICIOS ANTERIORES	1.628.924	(1.187.370)
Utilidad (pérdida) realizada no distribuida	642.480	-
Utilidad (pérdida) realizada no distribuida inicial	(56.041)	-
Utilidad devengada acumulada realizada en ejercicio	698.521	-
Pérdida devengada acumulada realizada en ejercicio (menos)	-	-
Dividendos definitivos declarados (menos)	-	-
Pérdida devengada acumulada (menos)	-	(1.187.370)
Pérdida devengada acumulada inicial (menos)	-	(1.187.370)
Abono a pérdida devengada acumulada (más)	-	-
Ajuste a resultado devengado acumulado	986.444	-
Por utilidad devengada en el ejercicio (más)	-	-
Por pérdida devengada en el ejercicio (más)	986.444	-
MONTO SUSCEPTIBLE DE DISTRIBUIR	1.075.352	(1.153.465)