

MEMORIA 2020

FONDO DE INVERSIÓN SURA
RENTA INMOBILIARIA II



01

Indice

Índice

01	ÍNDICE	03
02	CARTA DEL GERENTE GENERAL	04
03	IDENTIFICACIÓN DEL FONDO Y DE LA SOCIEDAD ADMINISTRADORA..	06
04	PROPIEDAD DEL FONDO.....	09
05	ADMINISTRACIÓN Y PERSONAL	12
06	ACTIVIDADES Y NEGOCIOS DE LA ENTIDAD	14
07	INFORMACIÓN SOBRE FILIALES, COLIGADAS E INVERSIONES EN OTRAS SOCIEDADES.....	20
08	POLÍTICA DE DIVIDENDOS	22
09	INFORMACIÓN SOBRE SUBSIDIARIAS	24
10	GASTOS DEL FONDO.....	26
11	INFORMACIÓN SOBRE HECHOS RELEVANTES O ESENCIALES.....	28
12	OTROS ANTECEDENTES ECONÓMICOS Y FINANCIEROS.....	30
13	ESTADOS FINANCIEROS	36

A low-angle photograph of a man in a dark suit and tie, looking upwards with a determined expression. He is standing in front of a tall, modern skyscraper with a glass facade. The sky is bright, and the building's lines create a strong sense of verticality.

02

Carta del Gerente General

Señores Aportantes

Es muy grato presentar a ustedes la Memoria Anual y estados financieros correspondientes al ejercicio 2020 del Fondo de Inversión SURA Renta Inmobiliaria II (en adelante el “Fondo”) en donde se consolidan los hitos más significativos que marcaron dicho período, siendo este uno de los años más complejos para la industria.

La situación económica y las restricciones producidas por la coyuntura del COVID 19 se tradujeron en un periodo difícil con un impacto negativo en la economía mundial. Para superar esta contingencia, nuestro equipo de Asset Management se enfocó en dar frente a la situación de forma conjunta con los arrendatarios, entregando alivios de liquidez a los arrendatarios más afectados e impulsando relaciones de largo plazo que permitieran entregar estabilidad a los flujos del fondo y tranquilidad a nuestros inversionistas.

La gestión del Fondo durante este año estuvo focalizada en la colocación de unidades disponibles y en el retorno paulatino de los arrendatarios a los edificios. En primer lugar, se destaca que la gestión de arrendamiento permitió que tanto la Torre Nueva Santa María como el Edificio Las Artes terminaran el año con un 100% de sus unidades de oficinas colocadas. A su vez, se está en conversaciones para cerrar 1.200 m² en Bodegas Izarra con un arrendatario actual de la bodega. Para el próximo año, la administradora estará abocada en mantener una relación cercana con los arrendatarios para apoyar en cualquier requerimiento que se pueda presentar durante el año. Además, se trabajará en cerrar al 100% de la superficie disponible en Bodegas Izarra y en una optimización de la estructura de gastos para hacer la operación más eficiente. Por último, se seguirá coordinando conjuntamente todas las medidas relativas al retorno de los usuarios del edificio y las de seguridad sanitaria

En relación con los indicadores de ocupación, nos complace informar que se termina el año con un 0% de vacancia de oficinas y con un 6.8% de vacancia consolidada si se considera el activo industrial Bodegas Izarra. Esto corresponde a el 100% de ocupación en edificio Las Artes y Torre Nueva Santa María y a 2,917 m² disponibles para arriendo en Bodegas Izarra. Durante el año 2020 se cierran contratos de arrendamiento con cinco arrendatarios relevantes, uno de los cuales corresponde a un contrato de largo plazo que va hasta el año 2034. Con esto, y de acuerdo al perfil de arrendatario y el perfil de vencimiento que poseen los activos, se logró un aumento de valor de los mismos durante el año 2020.

Entendiendo el cambio que presenta el mercado de oficinas, el equipo identifica como factor clave para el año 2021 generar una oferta atractiva para los arrendatarios, que considera la comercialización de espacios flexibles, habilitados y acompañamiento personalizado, de modo que los clientes tomen espacios acordes a los estándares más actualizados y que cumplan con las nuevas necesidades que se presentan a causa de la pandemia. En cuanto al mercado logístico, es un sector que ha presentado una resiliencia importante pese a la coyuntura de la pandemia de COVID 19 y no se ha visto tan afectado bajo la situación.

El año 2021 estará enfocado en tres pilares principales importantes: En primer lugar, nos enfocaremos en tener una relación directa y cercana con nuestros arrendatarios; segundo, se ofrecerá un producto diferenciado respecto de las nuevas tendencias del mercado de oficinas en Santiago; y, por último, queremos aumentar el valor de los activos inmobiliarios en el tiempo.

Finalmente, me gustaría agradecer a nuestros aportantes el hecho de confiar en esta Administradora y reconocer al equipo inmobiliario que, en concordancia con los valores de la compañía, gestiona el Fondo.

ANDRÉS KARME LIC BASCUÑÁN
GERENTE GENERAL



03

Identificación del Fondo y de la sociedad administradora

A. Identificación



- ▶ **Nombre del Fondo:** Fondo de Inversión SURA Renta Inmobiliaria II
- ▶ **RUT:** 76.795.183-3
- ▶ **Tipo de Fondo:** Fondo de Inversión no rescatable.
- ▶ **Tipo de inversionista:** Fondo dirigido al público en general.
- ▶ **Plazo máximo de pago rescates:** No permite rescate de cuotas.
- ▶ **Razón social de la Sociedad Administradora:** Administradora General de Fondos SURA S.A.
- ▶ **RUT Sociedad Administradora:** 76.036.521-1.
- ▶ **Domicilio legal:** Avenida Apoquindo 4820, Oficina 1501. Las Condes, Santiago.
- ▶ **Sitio web:** www.inversiones.sura.cl
- ▶ **Teléfono contacto:** +56 2 2915 2034



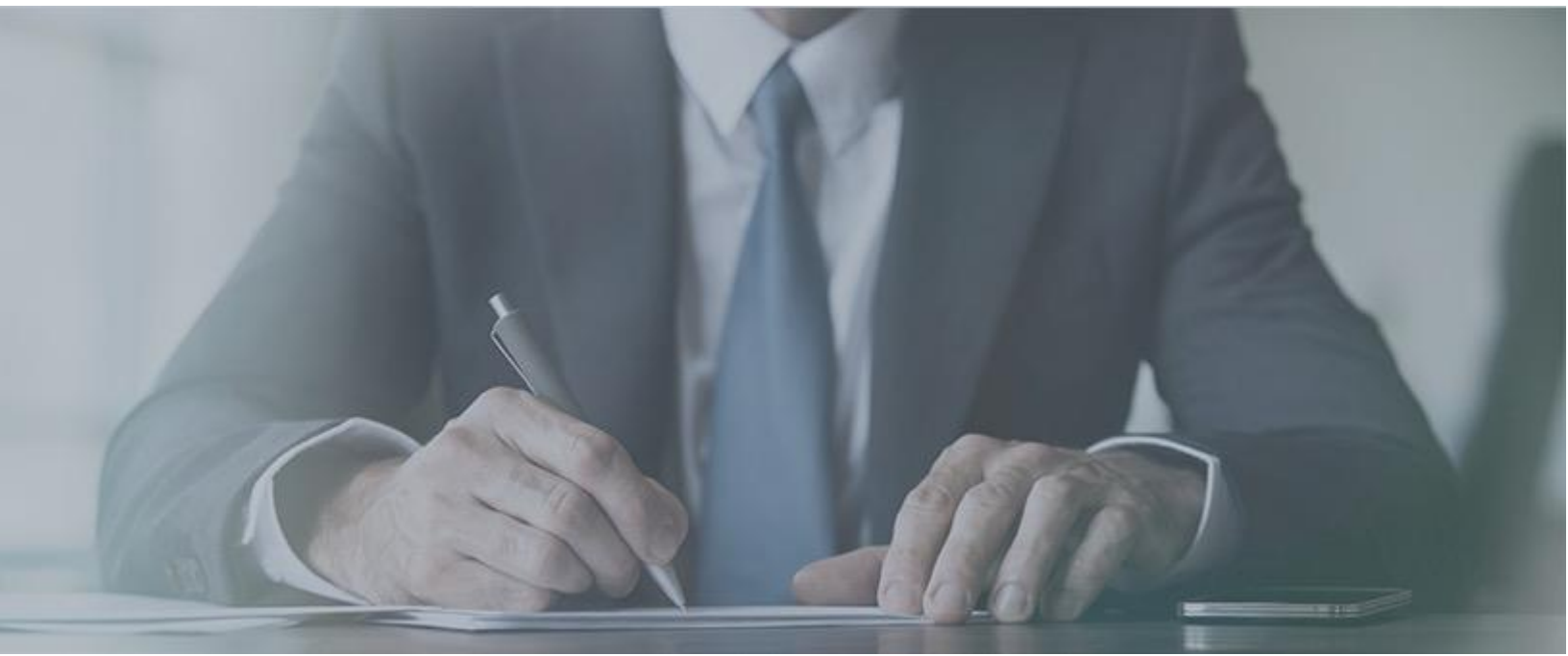
B. Documentos constitutivos



El Reglamento Interno del Fondo de Inversión SURA Renta Inmobiliaria II fue depositado con fecha de 12 de octubre de 2017. La fecha de inicio de sus operaciones fue el 14 de diciembre de 2017.

Las cuotas del Fondo están inscritas en el Registro de Valores de la Comisión para el Mercado Financiero. Estas se cotizan en bolsa bajo los nemotécnicos CFISURI2I para la serie I y CFISURI2A para la serie A.

Por otra parte, la Sociedad Administradora se constituyó por escritura pública de fecha 09 de julio de 2008 otorgada por el Notario de la ciudad de Santiago, don Humberto Santelices Narducci. Fue autorizada por la Comisión para el Mercado Financiero con fecha 13 de octubre de 2008, mediante Resolución Exenta N° 616 y en la cual también se aprobaron los Estatutos y el Reglamento General de Fondos. El extracto de constitución social y el certificado de resolución antes indicado, fueron publicados en el Diario Oficial el día 16 de octubre de 2008. Por su parte, las inscripciones correspondientes en el Registro de Comercio de Santiago constan a fojas 47.784 número 32.977 del año 2008.





04

Propiedad del Fondo

A. Series de Cuotas

Denominación	Requisito de Ingreso	Valor cuota inicial	Moneda en que se recibirán los aportes	Moneda en que se pagarán los rescates	Otras características relevantes
A	Orientada a partícipes cuyos aportes individuales en esta serie correspondan a montos mayores o iguales a UF 1.500. o (ii) aportes o compromisos de aportes por medio de Promesas de Suscripción mayores o iguales UF 1.500.	Equivalente a una Unidad de Fomento al momento de la suscripción	Pesos de Chile	Pesos de Chile	Corresponden a aportes efectuados al Fondo, con fines distintos de ahorro previsional voluntario.
I	Orientada a partícipes cuyos aportes individuales en esta serie correspondan a montos mayores o iguales a UF 20.000. o (ii) aportes o compromisos de aportes por medio de Promesas de Suscripción mayores.	Equivalente a una Unidad de Fomento al momento de la suscripción	Pesos de Chile	Pesos de Chile	Corresponden a aportes efectuados al Fondo, con fines distintos de ahorro previsional voluntario.



B. Emisiones del Fondo

Los partícipes o aportantes del Fondo son personas naturales y jurídicas. El Fondo al 31 de diciembre de 2020, ha emitido 1.229.516.- cuotas en dos series. 'Serie A' a un valor unitario de \$34.233,1302.-, y 'Serie I' a un valor unitario de \$34.333,3565.- lo que se traduce en un total patrimonio de M\$42.104.508.-

El detalle de las emisiones es el siguiente:

SERIES	NÚMERO DE CUOTAS	VALOR CUOTA \$	TOTAL M\$
Saldo Final serie A	1.086.583	\$34.233,1302	37.197.138
Saldo Final serie I	142.933	\$34.333,3565	4.907.370
TOTAL	1.229.516		42.104.508

C. Principales Accionistas

Corredores de Bolsa SURA S.A.

Con el 87,73% de las cuotas de la serie A y el 100% de la serie I

Larrain Vial S.A. Corredora de Bolsa

Con el 0,46% de las cuotas de la serie A

Credicorp Capital S.A. Corredores de Bolsa

Con el 0,16% de las cuotas de la serie A

05

Administración y Personal



INVESTMENT MANAGEMENT

A. Directorio

Presidente	Sr. Pedro Orueta Arregui	
Directores	Sr. Pedro Orueta Arregui	Presidente
	Sr. Juan Alejandro Montero Avero (*)	Director
	Sr. Juan Carlos Möller Muzzo	Director
	Sr. Alfie Ulloa Urrutia	Director
	Sr. Esteban López Vargas	Director

B. Gerencia general

Gerente general	Sr. Andrés Karmelic Bascuñan
-----------------	------------------------------

C. Auditores

Auditores externos de la Sociedad Administradora	EY Ltda.
--	----------

D. Comité de Vigilancia del Fondo

Presidente	Sr. Ignacio Rodríguez Llona
Miembros	Sr. Germán Tadle O’Ryan
	Sr. Marcelo Nacur Awad

E. Auditores

Auditores Externos del Fondo	BBDO Auditores & Consultores Ltda.
------------------------------	------------------------------------

(*) Se informa que en sesión extraordinaria de Directorio de la Sociedad Administradora celebrada el 26 de febrero de 2021, se tomó conocimiento y se aceptó la renuncia de Juan Alejandro Montero, al cargo de Director, la cual se hizo efectiva en ese momento.

06

Actividades y Negocios de la Entidad

A. Objetivo del Fondo

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.

B. Descripción de las actividades y negocios de la entidad

La principal actividad del Fondo es invertir en sociedades por acciones, las cuales a su vez invierten en propiedades inmobiliarias que posteriormente entregan en arrendamiento, con el fin de obtener rentas de largo plazo

C. Mercados en los que participa

El mercado en el que el Fondo efectuará y/o dirigirá sus inversiones, es el mercado nacional. La moneda que será mantenida por el Fondo y la denominación de los instrumentos en que se efectúen las inversiones será el peso chileno.

D. Investigación y Desarrollo

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



E. Factores de Riesgo

El Fondo de Inversión SURA Renta Inmobiliaria II se encuentra expuesto a los siguientes tipos de riesgos:

Riesgo de crédito:

Es el riesgo de que el Fondo incurra en una pérdida debido a que sus contrapartes no cumplan con sus obligaciones contractuales. El Fondo cuenta con un comité de inversiones que revisa los proyectos inmobiliarios en los que se invierte para mitigar este riesgo. Estos son elegidos selectivamente a través de un comité de inversiones compuesto por integrantes de vasta experiencia y conocimientos del sector inmobiliario. De esta forma se evalúa con especial cuidado a los potenciales socios en los proyectos, privilegiando atributos de seriedad y solidez financiera. Adicionalmente se efectúan análisis financieros a los subarrendatarios que suscriben contratos de subarriendo o arriendo con las sociedades por medio de las cuales el Fondo invierte.

Riesgo de mercado:

Es el riesgo de enfrentar pérdidas producto de movimientos adversos en los niveles de las variables del mercado inmobiliario. Estas variables o factores de mercado pueden categorizarse en dos grupos:

- **Precio de arriendos:** El mercado inmobiliario de oficinas se ve enfrentado a ciclos en que la actividad económica propicia precio de arriendos al alza, o bien ante decaimiento de la actividad económica, pueden existir ciclos adversos que conllevan precios bajos y por consiguiente un menor resultado operacional.
- **Nivel de vacancia:** Corresponde a la razón entre superficie arrendable disponible de oficinas, sobre el stock de superficie total, en un instante del tiempo determinado. En un ambiente de mucho desarrollo inmobiliario, puede concentrarse la inclusión de mucha superficie en un instante del tiempo, lo que incrementa los niveles de espacios de oficinas vacíos. Otra fuente de generación de vacancia puede darse en un ciclo de baja actividad, dado que posiblemente ocurrirá que predominen variables asociadas a los costos de las empresas, en sintonía con obtener ahorros, y por tanto ciertas empresas opten por arrendar en sectores más baratos, dejando vacante las oficinas que podrían ser fuente de ingresos para un Fondo.

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 o costo de financiamiento.

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, contar con una o más líneas de crédito por un monto disponible equivalente a dicho porcentaje.

Riesgo de tasa de interés:

Es el riesgo de pérdida a causa de movimientos de los tipos de interés. Hace referencia al riesgo que se asume en una inversión al producirse variaciones no esperadas en los tipos de interés.

Riesgo geográfico o sectorial:

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

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.

C. Política de inversión y financiamiento

La política de inversión vigente se encuentra definida en el reglamento interno del fondo, disponible en el Registro Público de Depósitos de Reglamentos Internos a cargo de la Comisión para el Mercado Financiero con fecha 10 de agosto de 2020.



Política de inversiones:

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

Por tipo de Instrumentos financieros	Límite máximo respecto del activo del Fondo
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 Empresas de Auditoría Externa, de aquellas inscritas en el registro que al efecto lleva la Superintendencia, que participen o desarrollen de alguna forma negocios o proyectos inmobiliarios.	100%
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 inmobiliarios.	30%
Títulos emitidos por la Tesorería General de la República, por el Banco Central de Chile o que cuenten con garantía estatal por el 100% de su valor hasta su total extinción.	30%
Depósitos a plazo y otros títulos representativos de captaciones de instituciones financieras o garantizados por éstas.	30%
Letras de crédito emitidas por Bancos e Instituciones Financieras.	30%
Cuotas de Fondos Mutuos nacionales y extranjeros.	30%
Otros valores o instrumentos de oferta pública que autorice la CMF para la inversión de los Fondos de Inversión regulados por la Ley N°20.712.	30%

Limite general: El Fondo deberá mantener invertido al menos un 70% de su activo en los instrumentos indicados en los números (1) a (2), ambos inclusive.

Política de diversificación de las inversiones del Fondo:

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

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

Por tipo de emisor	Límite máximo respecto del activo del Fondo
Inversión directa en instrumentos o valores emitidos o garantizados por un mismo emisor, excluido el Banco Central de Chile, la Tesorería General de la República y Estados o Bancos Centrales extranjeros. Se excluirán para el cómputo del límite precedente, las inversiones que el fondo mantenga en aquellas sociedades o entidades en las que sea dueño exclusivo del 100% de las acciones suscritas y pagadas.	Hasta un 50%.
Inversión en instrumentos o valores emitidos o garantizados por el Banco Central de Chile o la Tesorería General de la República.	Hasta un 30%.
Inversión en instrumentos o valores emitidos por entidades pertenecientes a un mismo grupo empresarial y sus personas relacionadas determinadas de acuerdo a la legislación chilena. Se excluirán para el cómputo del límite precedente, las inversiones que el Fondo mantenga en aquellas sociedades o entidades en las que sea dueño exclusivo del 100% de las acciones suscritas y pagadas.	Hasta un 50%.
Acciones emitidas por una misma sociedad cuyas acciones no hayan sido registradas en la CMF siempre que la sociedad emisora cuente con estados financieros anuales dictaminados por Empresas de Auditoría Externa, de aquellas inscritas en el registro que al efecto lleva la CMF, que participen o desarrollen de alguna forma negocios o Proyectos Inmobiliarios.	Hasta un 100%.
Cuotas de Fondos de Inversión Privado, que participen o desarrollen de alguna forma negocios o Proyectos Inmobiliarios.	Hasta un 100%.
Límite máximo de inversión en instrumentos emitidos o garantizados por personas relacionadas a la Administradora que cumplan con lo establecido en el artículo 62 de la letra a) y letra b) de la ley 20.712 de 2014.	Hasta un 25%

Sin perjuicio de lo anterior, tanto el límite general como los límites específicos precedentes, no se aplicarán

(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 periodo 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.

Política de endeudamiento:

La Administradora podrá contraer pasivos exigibles consistentes en créditos bancarios de corto, mediano y largo plazo por cuenta del Fondo hasta por una cantidad equivalente al 100% del patrimonio del Fondo.

Sin embargo, el Fondo podrá contratar créditos hasta por un monto de una vez su patrimonio y por un plazo máximo de 5 años, bajo las siguientes circunstancias: a) para financiar la adquisición de activos de las sociedades en que invierta y b) para pagar las disminuciones de capital del Capítulo XX del Reglamento Interno. La suma total de los referidos pasivos y los gravámenes y prohibiciones no podrán exceder del 100% del patrimonio del Fondo. Para efectos de este cálculo, en caso de que el Fondo contraiga un gravamen o prohibición con el objeto de garantizar obligaciones propias, deberá considerarse el valor que resulte mayor entre el monto de la obligación y el monto del gravamen, no debiendo en consecuencia sumarse ambos montos.





07

**Información sobre filiales,
coligadas e inversiones
en otras sociedades**

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



Al 31 de diciembre de 2020 y 2019			
Sociedad # 1		Sociedad # 2	
Sociedad	: Renta Nueva Santa María SpA	Sociedad	: Rentas Artes Sois SpA
RUT	: 76.810.547-2	Rut	: 76.975.681-7
País	: Chile	País	: Chile
Moneda funcional	: Pesos chilenos	Moneda funcional	: Pesos chilenos

31/12/2020														
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%	1.075.719	37.254.368	38.330.087	829.531	35.522.123	36.351.654	1.978.433	2.043.039	(1.938.594)	-	104.445
# 2	Filial	79%	79%	1.507.613	80.367.914	81.875.527	1.170.789	70.163.217	71.334.006	10.541.521	3.643.292	(2.696.395)	-	946.897
Total				2.583.332	117.622.282	120.205.614	2.000.320	105.685.340	107.685.660	12.519.954	5.686.331	(4.634.989)	-	1.051.342

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	1.037.564	33.667.934	34.705.498	1.873.989	3.180.429	(2.407.170)	-	773.260
# 2	Filial	79%	79%	557.308	78.324.324	78.881.630	670.482	68.116.524	68.787.006	10.094.624	11.770.901	(4.453.763)	-	7.317.198
Total				1.004.543	114.456.574	115.461.117	1.708.046	101.784.458	103.492.504	11.968.613	14.951.390	(6.860.933)	-	8.090.458





08

Política de Dividendos

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

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 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. En caso 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.

Durante el año 2020 el Fondo SURA Renta Inmobiliaria II realizó entrega de dividendos en las siguientes fechas:

- Dividendos provisorios el 20 de abril de 2020 por \$ 573.598.018
- Dividendos provisorios el 13 de octubre de 2020 por \$ 1.005.744.088
- Dividendos provisorios el 18 de diciembre de 2020 por \$ 290.165.776





09

Información sobre Subsidiarias

Las filiales asociadas del Fondo cumplen con las siguientes características:

Individualización y naturaleza jurídica	Fondo de Inversión SURA Renta Inmobiliaria II
Capital suscrito y pagado	1.229.516
Objeto social	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.
Nombre y apellidos de los directores, administradores y gerente general	<p>Directores</p> <p>Sr. Pedro Orueta Arregui: Presidente</p> <p>Sr. Juan Alejandro Montero Averó: Director</p> <p>Sr. Juan Carlos Möller Muzzo: Director</p> <p>Sr. Alfie Ulloa Urrutia: Director</p> <p>Sr. Esteban Lopez Vargas: Director</p> <p>Sr. Andrés Karmelic Bascuñán Gerente general</p> <p>Administradora General de Fondos SURA S.A. (AGF) Administradora</p>
Porcentaje actual de participación	<p>Renta Nueva Santa María SpA: 100%</p> <p>Artes Seis SpA: 79%</p>



10

Gastos del Fondo

A. Política de remuneración a la sociedad administradora

Fija mensual: un doceavo de 1,19% del patrimonio del Fondo para la Serie A y un doceavo de 1,071% del patrimonio del Fondo para la serie I. Se devengará sobre el valor que tenga el Fondo el último día hábil del mes en que se devenga.

Variable: Se provisionará trimestralmente y se deducirá y calculará según el párrafo II del Artículo 27 del Reglamento Interno del Fondo.

B. Remuneración de la sociedad administradora

Durante el ejercicio 2020, la remuneración correspondiente a la Sociedad Administradora fue de M\$493.452.

C. Gastos

Los principales gastos correspondieron a:

DETALLE	MONTO M\$
Remuneración comité de vigilancia	4.304
Legales	200
Auditoría y otros gastos de operación	4.592
Total	9.096





11

Información sobre hechos relevantes o esenciales

Año 2020

9-Mar-2020	→	Se emiten dos hechos esenciales informando sobre la citación a la Asamblea Ordinaria de Aportantes y a la Asamblea Extraordinaria de Aportantes
27-Mar-2020	→	Se emite hecho esencial informando sobre la suspensión de las asambleas citadas por causa de la contingencia del COVID-19.
31-Mar-2020	→	Se emite hecho esencial para informar reparto de dividendos provisorios.
2-Abr-2020	→	Se emite hecho esencial para dar alcance al reparto de dividendos provisorios del hecho esencial anterior (31 de marzo de 2020).
24-Abr-2020	→	Se emiten dos hechos esenciales informando sobre la citación a la Asamblea Ordinaria de Aportantes y a la Asamblea Extraordinaria de Aportantes
4-Jun-2020	→	Se emiten dos hechos esenciales con los acuerdos de la Asamblea Ordinaria y Asamblea Extraordinaria de Aportantes del 28 de mayo de 2020.
23-Sep-2020	→	Se emite hecho esencial para informar reparto de dividendos provisorios.
26-Nov-2020	→	Se emite hecho esencial para informar reparto de dividendos provisorios.





12

Otros antecedentes económicos y financieros

Contexto Mercado | Oficinas de Santiago

De acuerdo con el último informe de CBRE el año 2020 cierra con una tasa de vacancia de los activos de Clase A + B de un 8,2%, 2.5% por encima del cierre de 2019, reflejando las entregas de áreas y baja demanda derivadas de la pandemia.

La vacancia de los activos clase A evidencia un aumento a niveles de 7.3% al cierre del cuarto trimestre del 2020 con un total de entrega de casi 50,000 m² hacia el final del año. Aun ante esta fuerte corrección, se considera que el mercado de oficinas para este segmento se mantiene en niveles sólidos por de debajo del 10% de vacancia.

El valor de arriendo ofrecido Clase A disminuyó en 8% y alcanzó niveles de un promedio ponderado de 0,57 UF/m², con un máximo de 0.63 UF/m² al mes para la comuna El Golf en Las Condes y un mínimo de 0,40 UF/m² para la comuna de Santiago Centro. Los submercados, EL Golf, Nueva Las Condes, y Apoquindo en Las Condes son los que registraron los mayores precios promedio de arriendo con 0,63 UF/m², 0,57 UF/m² y 0,54 UF/m² respectivamente.

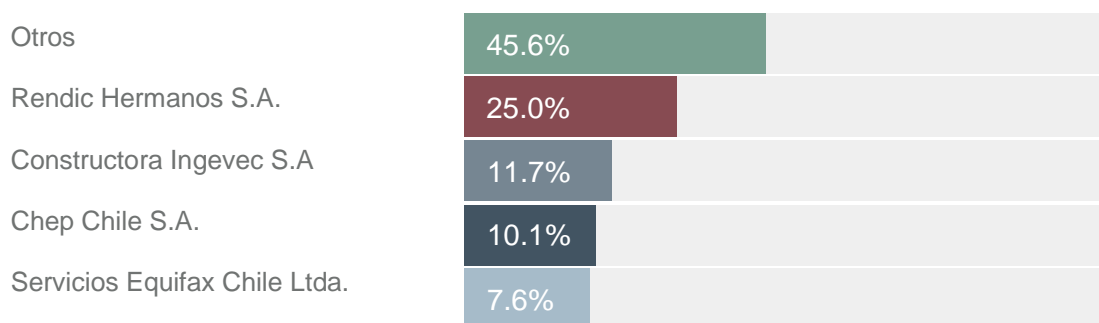
Ante el impacto de la pandemia anticipamos la consolidación de un ciclo de recesión para el mercado durante 2021, apuntando a un inicio de recuperación hacia 2022 de la mano de la reactivación económica derivada de una vacunación eficiente. La producción que se retrasó o se dejó de entregar en 2020 entrará a sumar a la oferta del mercado acompañado de un mercado secundario de subarriendo que cada vez se hace más relevante. Por lo anterior nuestras expectativas de colocación para el año son bajas y anticipamos un aumento de la vacancia hasta niveles cercanos al 10%.



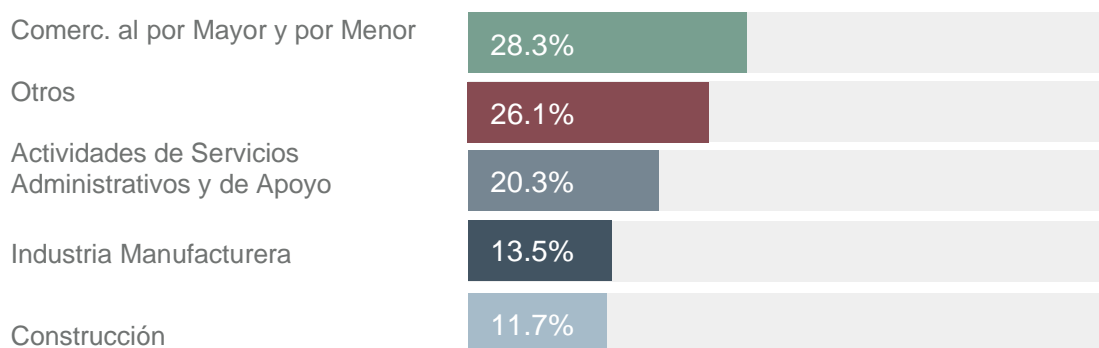
Antecedentes del Fondo:

El fondo Sura Renta Inmobiliaria II inició sus operaciones en diciembre del 2017. Al 31 de diciembre de 2020, el fondo presenta una composición de ingresos que se puede analizar en función de sus arrendatarios, el rubro económico de estos, y por activo generador de renta, tal y cómo se muestra a continuación:

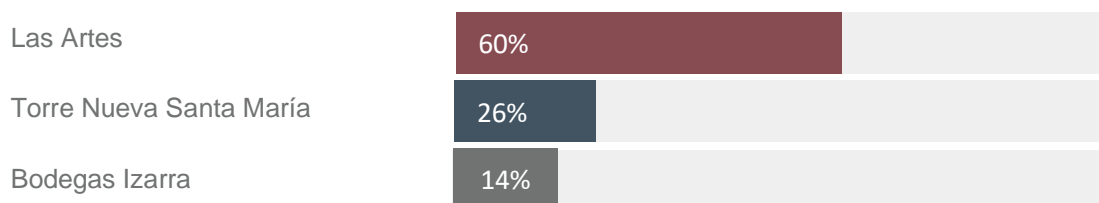
Por Arrendatario



Por Rubro



Composición del Fondo por Activo



Torre Nueva Santa María:



Tabla Resumen

Año de adquisición	2017 y 2018
Arriendos percibidos al mes	4.083 UF
Superficie de oficinas	7.777 m ²
Estacionamientos	182 unid
Bodegas	38 unid
Cantidad arrendatarios	10
Vacancia of. (m ² disp./ m ² totales)	0,0%
Plazo promedio de arriendos por superficie	82 meses

El edificio se encuentra ubicado en los faldeos del cerro San Cristóbal cerca de la Avenida Santa María en la comuna de Providencia. Cuenta con accesos por la principal autopista urbana, Costanera Norte, a la que se suma vías de gran capacidad como son Avenida El Cerro, Avenida Santa María, Puente Suecia y Costanera Andrés Bello. Es un activo de categoría A+, el cual posee una arquitectura simple y elegante que se alza respetuosamente con su entorno.

Bodegas Izarra:



Tabla Resumen

Año de adquisición	Sep-18
Arriendos percibidos al mes	2.204 UF
Superficie de bodegas	22.182 m ²
Estacionamientos	39 unid
Bodegas	10 unid
Cantidad arrendatarios	4
Vacancia industrial (m ² disp./ m ² totales)	13,2%
Plazo promedio de arriendos por superficie	68 meses

Las bodegas Izarra se encuentran ubicadas en Pudahuel – Santiago, Chile. El activo cuenta con acceso directo a la Ruta 68, Costanera Norte, Américo Vespucio y al Aeropuerto. La zona se caracteriza por ser un sector industrial de Bodegas de alto estándar con excelente ubicación.

Edificio Las Artes:



Tabla Resumen

Año de adquisición	dic -18
Arriendos percibidos al mes	9.582 UF
Superficie de oficinas	12.826 m2
Estacionamientos	392 unid
Bodegas	45 unid
Cantidad arrendatarios	8
Vacancia of. (m2 disp / m2 totales)	0,00%
Plazo promedio de arriendos por superficie	60 meses

El edificio Las Artes se encuentra en el corazón de Nueva Las Condes, zona prime de oficinas y altos niveles de ocupación. El edificio cuenta con acceso principal por la calle Cerro El Plomo (peatonal y vehicular) y adicionalmente tiene un acceso secundario por Avenida Presidente Riesco (solo peatonal). La zona se caracteriza por ser un sector de oficinas Clase A. El conjunto de oficinas que rodea el edificio Las Artes cuenta con placas comerciales de gran tamaño que permiten a los trabajadores disfrutar de una gran oferta gastronómica.

+12,00.50

+11,00.00

13

Estados Financieros

Estados Financieros

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA II

Santiago, Chile

Al 31 de diciembre 2020 y 2019

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

Señores
Aportantes
Fondo de Inversión Sura Renta Inmobiliaria II

Informe sobre los estados financieros

Hemos efectuado una auditoría a los estados financieros adjuntos de Fondo de Inversión Sura Renta Inmobiliaria II, que comprenden los estados de situación financiera al 31 de diciembre de 2020 y 2019, y los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, y las correspondientes notas a los estados financieros.

Responsabilidad de la Administración por los estados financieros

La Administración es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo a instrucciones y normas de preparación y presentación de información financiera de la Comisión para el Mercado Financiero, descritas en nota 2. Esta responsabilidad incluye el diseño, implementación y mantención de un control interno pertinente para la preparación y presentación razonable de los estados financieros, para que estos estén exentos de representaciones incorrectas significativas, ya sea debido a fraude o error.

Responsabilidad del auditor

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

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

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



Opinión

En nuestra opinión, los mencionados estados financieros presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera de Fondo de Inversión Sura Renta Inmobiliaria II al 31 de diciembre de 2020 y 2019, los resultados de sus operaciones y los flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, de acuerdo con instrucciones y normas de preparación y presentación de información financiera de la Comisión para el Mercado Financiero, descritas en Nota 2.

Énfasis en un asunto

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

Otros asuntos, Estados complementarios

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

MOISÉS
CRISÓSTOMO
MACCHIAVELLO

Firmado digitalmente por
MOISÉS CRISÓSTOMO
MACCHIAVELLO
Fecha: 2021.03.17
20:41:55 -03'00'

Moisés Crisóstomo Macchiavello

BDO Auditores & Consultores Ltda.

Santiago, 17 de marzo de 2021

Estados Financieros

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA II

31 de diciembre de 2020 y 2019

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	7
Nota 3 Cambios Contables	22
Nota 4 Política de Inversión del Fondo	23
Nota 5 Administración de Riesgos	25
Nota 6 Juicios y estimaciones contables críticas	33
Nota 7 Activos financieros a valor razonable con efecto en resultados	33
Nota 8 Activos financieros a valor razonable con efecto en otros resultados integrales	33
Nota 9 Activos Financieros a Costo Amortizado	34
Nota 10 Inversiones Valorizadas por el Método de Participación	35
Nota 11 Propiedades de inversión	37
Nota 12 Cuentas y documentos por cobrar y por pagar operaciones	37
Nota 13 Pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultados	37
Nota 14 Préstamos	37
Nota 15 Otros pasivos financieros	37
Nota 16 Otros documentos y cuentas por cobrar y por pagar	38
Nota 17 Ingresos anticipados	38
Nota 18 Otros activos y otros pasivos	38
Nota 19 Intereses y Reajustes	38
Nota 20 Instrumentos financieros derivados afectos a contabilidad de cobertura	38
Nota 21 Efectivo y Equivalentes al Efectivo	38
Nota 22 Cuotas Emitidas	39
Nota 23 Reparto de beneficios a los aportantes	40
Nota 24 Rentabilidad del Fondo	41
Nota 25 Valor económico de la cuota	41
Nota 26 Inversión acumulada en acciones o en cuotas de fondos de inversión	41
Nota 27 Excesos de inversión	41
Nota 28 Gravámenes y prohibiciones	41
Nota 29 Custodia de Valores	42
Nota 30 Partes Relacionadas	42
Nota 31 Garantía constituida por la Sociedad Administradora en beneficio del Fondo	45
Nota 32 Otros gastos de operación, comisión de administración y comité vigilancia	45
Nota 33 Información estadística	46
Nota 34 Consolidación de subsidiarias o filiales e información de asociadas o coligadas	47
Nota 35 Operaciones discontinuadas	49
Nota 36 Sanciones	50
Nota 37 Información por segmentos	50
Nota 38 Contingencias y Compromisos	50
Nota 39 Hechos Relevantes	50
Nota 40 Hechos Posteriores	52
ANEXOS	
A) Resumen de la Cartera de Inversiones	53
B) Estado de Resultado devengado y realizado	54
C) Estado de Utilidad para la distribución de dividendos	55

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

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA II

Estado de Situación Financiera Clasificado

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019

(Expresado en miles de pesos)

ACTIVOS	Nota	31/12/2020 M\$	31/12/2019 M\$
Activo Corriente			
Efectivo y equivalentes al efectivo	21	884.811	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	871.300	740.453
Cuentas y documentos por cobrar por operaciones		-	-
Otros documentos y cuentas por cobrar		-	-
Otros activos		-	-
Total activo corriente		1.756.111	2.899.783
Activo no corriente			
Activos financieros a valor razonable con efecto en resultados		-	-
Activos financieros a valor razonable con efecto en resultados integrales		-	-
Activos financieros a costo amortizado	9	30.125.487	28.694.374
Cuentas y documentos por cobrar por operaciones		-	-
Otros documentos y cuentas por cobrar		-	-
Inversiones valorizadas por el método de la participación	10	10.306.229	9.848.737
Otros activos		-	-
Total activo no corriente		40.431.716	38.543.111
TOTAL ACTIVOS		42.187.827	41.442.894
PASIVOS Y PATRIMONIO	Nota	31/12/2020 M\$	31/12/2019 M\$
Pasivo corriente			
Pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultados		-	-
Préstamos		-	-
Otros pasivos financieros		-	-
Cuentas y documentos por pagar por operaciones	12	877	1.114
Remuneraciones sociedad administradora	30	82.442	81.278
Otros documentos y cuentas por pagar		-	-
Ingresos anticipados		-	-
Otros pasivos		-	-
Total pasivo corriente		83.319	82.392
Pasivo no corriente			
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		-	-
Patrimonio neto			
Aportes	22	33.598.646	33.598.646
Otras Reservas		-	-
Resultados acumulados		7.761.856	(456.608)
Resultado del ejercicio		2.614.100	8.218.464
Dividendos provisorios		(1.870.094)	-
Total patrimonio neto	22	42.104.508	41.360.502
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO		42.187.827	41.442.894

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA II

Estado de Resultados Integrales

Por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2020 y 2019

(Expresado en miles de pesos)

ESTADO DE RESULTADOS POR NATURALEZA	Nota	De 01/01/2020 al 31/12/2020 M\$	De 01/01/2019 al 31/12/2019 M\$
<u>Ingresos/pérdidas de la operación</u>			
Intereses y reajustes	19	1.446.041	1.335.547
Ingresos por dividendos		-	-
Diferencias de cambio netas sobre activos financieros a costo amortizado	9	799.257	775.972
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	18.857	940
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	852.493	6.553.844
Otros		-	-
Total ingresos/pérdidas netas de la operación		3.116.648	8.666.303
<u>Gastos</u>			
Depreciaciones		-	-
Remuneración del comité de vigilancia	32	(4.304)	(4.722)
Comisión de administración	30	(493.452)	(422.867)
Honorarios por custodia y administración		-	-
Costos de transacción		-	-
Otros gastos de operación	32	(4.792)	(20.250)
Total gastos de operación		(502.548)	(447.839)
Utilidad (pérdida) de la operación		2.614.100	8.218.464
Costos financieros		-	-
Utilidad (pérdida) antes de impuesto		2.614.100	8.218.464
Impuesto a las ganancias por inversiones en el exterior		-	-
RESULTADO DEL EJERCICIO		2.614.100	8.218.464
<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		2.614.100	8.218.464

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA II

Estado de Cambios en el Patrimonio Neto

Por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2020 y 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		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Subtotal		33.598.646	-	-	-	-	-	(456.608)	8.218.464	-	41.360.502
Aportes		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Repartos de patrimonio		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Repartos de dividendos	23	-	-	-	-	-	-	-	-	(1.870.094)	(1.870.094)
Resultados integrales del ejercicio:											
- Resultado del período		-	-	-	-	-	-	-	2.614.100	-	2.614.100
- Otros resultados integrales		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros movimientos		-	-	-	-	-	-	8.218.464	(8.218.464)	-	-
Saldo final al 31/12/2020	22	33.598.646	-	-	-	-	-	7.761.856	2.614.100	(1.870.094)	42.104.508

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		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Subtotal		13.227.504	-	-	-	-	-	(43.898)	(412.710)	-	12.770.896
Aportes		20.371.142	-	-	-	-	-	-	-	-	20.371.142
Repartos de patrimonio		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Repartos de dividendos	23	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Resultados integrales del ejercicio:											
- Resultado del período		-	-	-	-	-	-	-	8.218.464	-	8.218.464
- Otros resultados integrales		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros movimientos		-	-	-	-	-	-	(412.710)	412.710	-	-
Saldo final al 31/12/2019	22	33.598.646	-	-	-	-	-	(456.608)	8.218.464	-	41.360.502

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

FONDO DE INVERSIÓN SURA RENTA INMOBILIARIA II

Estado de Flujo de Efectivos (Método Directo)

Por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2020 y 2019

(Expresado en miles de pesos)

ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO (MÉTODO DIRECTO)	Nota	De 01/01/2020 al 31/12/2020 M\$	De 01/01/2019 al 31/12/2019 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	18.857	940
Liquidación de instrumentos financieros derivados		-	-
Dividendos recibidos		-	-
Cobranza de cuentas y documentos por cobrar		-	-
Pagos de cuentas y documentos por pagar		(501.836)	(474.871)
Otros gastos de operación pagados		-	-
Otros ingresos de operación percibidos		215	-
Flujo neto originado por actividades de la operación		(482.764)	(473.931)
<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	683.339	622.946
Liquidación de instrumentos financieros derivados		-	-
Dividendos recibidos	10	395.000	1.941.726
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		1.078.339	(17.750.697)
<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	(1.870.094)	-
Otros		-	-
Flujo neto originado por actividades de financiamiento		(1.870.094)	20.371.142
Aumento (disminución) neto de efectivo y efectivo equivalente		(1.274.519)	2.146.514
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	884.811	2.159.330

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA II

Nota a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019

NOTA 1 – INFORMACION GENERAL

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

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

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

Administración del Fondo

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

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

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

Con fecha 10 de agosto de 2020 la Administradora ha procedido a depositar el Reglamento Interno del Fondo en el Registro Público del Reglamentos Internos en conformidad con la modificación acordada en Asamblea Extraordinaria de Aportantes, celebrada el día 28 de mayo de 2020. Los cambios son los siguientes:

1. Se modificó el artículo 39 del Reglamento Interno de acuerdo a lo indicado en la Ley Única de Fondos, quedando de la siguiente forma:

ARTÍCULO 39: El Fondo distribuirá anualmente como dividendo, el equivalente al 100 % del “Beneficio Neto Percibido” durante el ejercicio. Se entenderá por tal, la cantidad, que resulte de restar a la suma de utilidades, intereses, dividendos y ganancias de capital efectivamente percibidas durante el respectivo ejercicio, el total de las pérdidas y gastos devengados en el período.

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

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA II

Nota a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019

NOTA 1 - INFORMACIÓN GENERAL (CONTINUACIÓN)

Administración del Fondo (continuación)

La Administradora podrá distribuir dividendos provisorios del Fondo con cargo a los resultados del ejercicio correspondiente. En caso 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.”

Se informa que los cambios antes referidos constituyen las principales modificaciones efectuadas al Reglamento Interno adjunto y no afectaran la estrategia de inversión, sin perjuicio de otras adecuaciones de redacción o meramente formales efectuadas al mismo, que no constituyen una alteración al sentido de fondo de las disposiciones correspondientes. Adicionalmente la unanimidad de los Aportantes aprobó la entrada en vigencia al día siguiente hábil del depósito del Reglamento Interno del Fondo a las modificaciones mencionadas.

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”.

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 17 de marzo de 2021.

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA II

Nota a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019

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.

2.2) Nuevos pronunciamientos contables

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

2.2.1 Modificaciones a las NIIF

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

	Modificaciones a las NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
MARCO CONCEPTUAL	Marco Conceptual para el Reporte Financiero Revisado	1 de enero de 2020
NIIF 3	Definición de Negocio	1 de enero de 2020
NIC 1 y NIC 8	Enmiendas a la definición de Material	1 de enero de 2020
NIIF 9, NIC 39 y NIIF 7	Reforma de tasa de interés de referencia	1 de enero de 2020
NIIF 16 COVID 19	Enmienda que proporciona a los arrendatarios una exención de evaluar si una concesión de alquiler relacionada con COVID-19 es una modificación del arrendamiento.	1 de junio de 2020

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.

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA II

Nota a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019

NOTA 2 – RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS (CONTINUACION)

2.2) Nuevos pronunciamientos contables (continuación)

2.2.1 Modificaciones a las NIIF (continuación)

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.

- a) 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;
- b) Eliminan la evaluación de si los participantes del mercado pueden sustituir los procesos o insumos que faltan y continuar con la producción de productos;
- c) Añaden guías y ejemplos ilustrativos para ayudar a las entidades a evaluar si se ha adquirido un proceso sustancial;
- d) 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
- e) 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.

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.

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA II

Nota a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019

NOTA 2 – RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS (CONTINUACIÓN)

2.2) Nuevos pronunciamientos contables (continuación)

2.2.1 Modificaciones a las NIIF (continuación)

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.

NIIF 16 y covid-19

La enmienda proporciona a los arrendatarios una exención de evaluar si una concesión de alquiler relacionada con COVID-19 es una modificación del arrendamiento; se indican los cambios en los pagos de arrendamiento aplicando la exención:

- La condonación o renuncia de los pagos de arrendamiento como un pago de arrendamiento variable. El arrendatario también deberá desconocer esa parte del pasivo por arrendamiento que ha sido extinguida por la condonación de los pagos de arrendamiento.
- Un cambio en los pagos de arrendamiento que reduce los pagos en un período, pero aumenta proporcionalmente los pagos en otro (de tal manera que no hay ningún cambio en la contraprestación general para el arrendamiento y sólo el momento de los pagos individuales cambia), al continuar reconociendo los intereses sobre el pasivo y reducir esa responsabilidad por los pagos realizados al arrendador.

Si los pagos de arrendamiento se reducen en un período, pero aumentan en un monto menor en un período posterior (de ahí que la contraprestación total sea menor), el cambio en los pagos de arrendamiento incorpora tanto una condonación de pagos como pagos de arrendamiento diferido.

El pasivo por arrendamiento reconocido por un arrendatario que aplique la conveniencia práctica representaría el valor actual de los futuros pagos de arrendamiento debido al arrendador.

La aplicación de estas enmiendas, estándares e interpretaciones no ha tenido un impacto en los montos reportados en estos estados financieros, sin embargo, podrían afectar la contabilidad de transacciones o acuerdos futuros.

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA II

Nota a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019

NOTA 2 – RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS (CONTINUACIÓN)

2.2) Nuevos pronunciamientos contables (continuación)

2.2.1 Modificaciones a las NIIF (continuación)

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

Nuevas normas e interpretaciones		Fecha de aplicación obligatoria
NIC 1	Enmiendas sobre clasificación de pasivos	1 de enero de 2023
NIIF 10 Y NIC 28	Venta o Aportación de activos entre un inversionista y su Asociada o Negocio Conjunto	Fecha de vigencia aplazada indefinidamente
Mejoras anuales a las Normas NIIF 2018 - 2020	Tasas en la prueba de '10 por ciento' para la baja en cuentas de pasivos financieros (Enmienda a la NIIF 9)	1 de enero de 2022
	NIIF 16 Arrendamientos (Modificación ejemplo ilustrativo)	
	Filial como adoptante por primera vez (modificación de la NIIF 1)	
	Tributación en las mediciones del valor razonable (Enmienda a la NIC 41)	
NIC 37	Contratos onerosos: costo de cumplir un contrato	1 de enero de 2022
NIC 16	Enmienda a propiedad, planta y equipo: ingresos antes del uso previsto	1 de enero de 2022
NIIF 3	Actualización de una referencia al marco conceptual	1 de enero de 2022

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.

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA II

Nota a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019

NOTA 2 – RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS (CONTINUACIÓN)

2.2) Nuevos pronunciamientos contables (continuación)

2.2.1 Modificaciones a las NIIF (continuación)

Mejoras anuales a las Normas NIIF 2018 - 2020

Tasas en la prueba de '10 por ciento' para la baja en cuentas de pasivos financieros (Enmienda a NIIF 9)

En mayo de 2020, la Junta de Normas Internacionales de Contabilidad (Junta) emitió una enmienda a la NIIF 9 Instrumentos financieros como parte de las Mejoras anuales a las Normas NIIF 2018-2020.

La enmienda a la NIIF 9 aclara los honorarios que incluye una empresa al evaluar si los términos de un pasivo financiero nuevo o modificado son sustancialmente diferentes de los términos del pasivo financiero original.

NIIF 16 Arrendamientos (Modificación ejemplo ilustrativo)

Modificación del ejemplo ilustrativo 13 para eliminar la ilustración de los pagos del arrendador en relación con las mejoras de arrendamiento, para eliminar cualquier confusión sobre el tratamiento de los incentivos de arrendamiento.

Filial como adoptante por primera vez (modificación de la NIIF 1)

La enmienda a la NIIF 1 simplifica la aplicación de la NIIF 1 por una subsidiaria que se convierte en adoptante por primera vez después de su matriz en relación con la medición de las diferencias de conversión acumuladas.

Tributación en las mediciones del valor razonable (Enmienda a la NIC 41)

Antes de la modificación de la NIC 41, cuando una entidad utilizaba una técnica de flujo de efectivo descontado para determinar el valor razonable que aplicaba la NIC 41, el párrafo 22 de la NIC 41 requería que la entidad excluyera los flujos de efectivo de impuestos del cálculo. La enmienda a la NIC 41 eliminó del párrafo 22 el requisito de excluir los flujos de efectivo de impuestos al medir el valor razonable. Esta enmienda alineó los requisitos de la NIC 41 sobre medición del valor razonable con los de otras Normas NIIF.

Contratos onerosos: costo de cumplir un contrato (modificaciones a la NIC 37)

La NIC 37 Provisiones Pasivos contingentes y activos contingentes no especificó qué costos incluir al estimar el costo de cumplir un contrato con el propósito de evaluar si ese contrato es oneroso. Se desarrollaron enmiendas a la NIC 37 para aclarar que con el fin de evaluar si un contrato es oneroso, el costo de cumplir el contrato incluye tanto los costos incrementales de cumplir ese contrato como una asignación de otros costos que se relacionan directamente con el cumplimiento de contratos.

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA II

Nota a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019

NOTA 2 – RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS (CONTINUACIÓN)

2.2) Nuevos pronunciamientos contables (continuación)

2.2.1 Modificaciones a las NIIF (continuación)

Propiedad, planta y equipo: ingresos antes del uso previsto (enmiendas a la NIC 16)

Antes de las enmiendas a la NIC 16, las compañías contabilizaban de manera diferente los ingresos que recibían de la venta de artículos producidos mientras probaban un artículo de propiedad, planta o equipo antes de que se use para el propósito previsto. Esto dificultó a los inversores comparar las posiciones financieras y el desempeño de las empresas.

Las enmiendas mejoran la transparencia y la coherencia al aclarar los requisitos contables; específicamente, las enmiendas prohíben que una compañía deduzca del costo de las propiedades, planta y equipo las cantidades recibidas por la venta de artículos producidos mientras la compañía prepara el activo para su uso previsto. En cambio, una compañía reconocerá tales ingresos de ventas y costos relacionados en resultados.

Actualización de una referencia al marco conceptual (modificaciones a la NIIF 3)

Las enmiendas actualizaron la NIIF 3 al reemplazar una referencia a una versión anterior del Marco Conceptual para la Información Financiera del Consejo por una referencia a la última versión, que se emitió en marzo de 2018.

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.

2.3) Período cubierto

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

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA II

Nota a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019

NOTA 2 – RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS (CONTINUACIÓN)

2.4) Conversión de moneda extranjera

a) Moneda funcional y de presentación

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

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

b) Transacciones y saldos

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

Fecha	Valor UF
31/12/2020	29.070,33
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”.

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

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

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

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA II

Nota a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019

NOTA 2 – RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS (CONTINUACIÓN)

2.5) Activos y pasivos financieros

2.5.1) Clasificación

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

2.5.2) Activos financieros a valor razonable con efecto en resultados

Un activo financiero es clasificado a valor razonable con efecto en resultados si es adquirido principalmente con el propósito de su negociación (venta o recompra en el corto plazo) o es parte de una cartera de inversiones financieras identificables que son administradas en conjunto y para las cuales existe evidencia de un escenario real reciente de realización de beneficios de corto plazo. Los derivados también son clasificados a valor razonable con efecto en resultados.

2.5.3) Activos financieros a costo amortizado

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

A 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.

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA II

Nota a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019

NOTA 2 – RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS (CONTINUACIÓN)

2.5) Activos y pasivos financieros (continuación)

2.5.5) Reconocimiento, baja y medición (continuación)

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

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

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

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

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

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

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

2.5.6) Estimación del valor razonable

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

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

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA II

Nota a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019

NOTA 2 – RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS (CONTINUACIÓN)

2.5) Activos y pasivos financieros (continuación)

2.5.6) Estimación del valor razonable (continuación)

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

Las técnicas de valoración empleadas incluyen el uso de transacciones entre partes independientes comparables recientes, la referencia a otros instrumentos que son sustancialmente similares, el análisis de flujos de efectivo descontados, los modelos de precios de opciones y otras técnicas de valoración comúnmente utilizadas por participantes de mercado, que aprovechan al máximo los “inputs” (aportes de datos) del mercado y dependen lo menos posible de los “inputs” de entidades específicas.

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

2.6) Inversiones valorizadas por el método de la participación

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

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

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

Las ganancias no realizadas por transacciones entre el Fondo y sus coligadas o asociadas se eliminan en función del porcentaje de participación en éstas. También se eliminan las pérdidas no realizadas, excepto si la transacción proporciona evidencia de pérdida por deterioro del activo que se transfiere. Cuando es necesario para asegurar su uniformidad con las políticas adoptadas por la sociedad, se modifican las políticas contables de las asociadas. 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), por lo que no se presentan estados financieros consolidados como lo establece la NIIF 10, si no que las inversiones en sociedades sobre las cuales se mantiene control directo o indirecto serán valorizadas utilizando el método de la participación descrita en Nota N°10.

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA II

Nota a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019

NOTA 2 – RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS (CONTINUACIÓN)

2.7) Propiedades de inversión

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

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

2.8) Presentación neta o compensada de instrumentos financieros

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

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

2.9) Deterioro de valor de activos financieros a costo amortizado

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

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

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

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

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA II

Nota a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019

NOTA 2 – RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS (CONTINUACIÓN)

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.

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

- (i) Efectivo y Equivalente al efectivo: las entradas y salidas de efectivo y de efectivo equivalente, entendiéndose por éstas los saldos en partidas tales como:
 - a. Efectivo: saldos de disponible en caja y bancos,
 - b. Equivalente al efectivo: inversiones de corto plazo de alta liquidez, es decir, que el vencimiento del instrumento al momento de su adquisición es de tres meses o menos; fácilmente convertible en monto determinado en efectivo y no estén sujetos a cambios significativos de valor.
- (ii) Actividades operacionales: corresponden a las actividades que se derivan fundamentalmente de las transacciones de la principal fuente de ingresos de actividades ordinarias del Fondo, así como otras actividades que no pueden ser calificadas como de inversión o de financiamiento. Los flujos de efectivo por Dividendos recibidos son clasificados como actividades de operación siempre que se hayan originado por instrumentos de patrimonio invertidos según la Política de Inversiones descrita en Nota 4.
- (iii) Actividades de inversión: corresponden a desembolsos para recursos (como activos de largo plazo) que se prevé van a producir ingresos o flujos de efectivo en el futuro, tales como la adquisición de propiedades planta y equipo, intangibles, entre otros.
- (iv) Actividades de financiamiento: las actividades que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de los pasivos que no forman parte de las actividades operacionales o de inversión. Los principales conceptos dentro de las actividades de financiamiento corresponden a entrada o salida por adquirir o rescatar cuotas del Fondo de parte de los aportantes del mismo; reparto de beneficios a los aportantes por concepto de dividendos, entre otros.

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA II

Nota a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019

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

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019

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 6° 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

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019

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.

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.

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA II

Nota a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019

NOTA 2 - RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS (CONTINUACIÓN)

2.15) Tributación

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

2.16) Segmentos

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

NOTA 3 - CAMBIOS CONTABLES

El Fondo al 31 de diciembre de 2020 y 2019 no ha realizado cambios contables, sin embargo se han efectuado algunas reclasificaciones para una mejor presentación en los estados financieros:

- a) Reclasificación de intereses por cobrar a las sociedades filiales por los pagarés emitidos: se realizó la diferenciación entre los saldos corrientes y no corrientes por cobrar (Nota 9).
- b) En la Nota 5.4 Valor razonable de activos y pasivos financieros a costo amortizado, se elimina el saldo que está clasificado como pasivo, Cuentas y documentos por pagar por operaciones, ya que de acuerdo a su naturaleza, no corresponde a pasivos a costo amortizado.
- c) Reclasificaciones realizadas en las sociedades filiales, respecto de los impuestos corrientes, y lo indicado en apartado a), esto afecta las presentaciones de las mismas en las Notas 10 y 34.
- d) Reclasificación del saldo por pagar por remuneraciones a la sociedad administradora, desde Nota 12 b) "Cuentas y documentos por cobrar y por pagar operaciones" a Nota 30 "Partes relacionadas" apartado a) "Remuneración por Administración".
- e) Reclasificación del efecto en resultado de las remuneraciones a la sociedad administradora, desde Nota 32 "Otros gastos de operación, comisión de administración y comité vigilancia" a Nota 30 "Partes relacionadas" apartado a) "Remuneración por Administración". Con ello, la Nota 32 pasó a llamarse "Otros gastos de operación y comité de vigilancia".

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA II

Nota a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2020 y 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.

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 República, 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%

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

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA II

Nota a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019

NOTA 4 - POLÍTICA DE INVERSIÓN DEL FONDO (CONTINUACIÓN)

Política de inversiones (continuación)

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

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

Por Tipo de Emisor	Límite Máximo Respecto Del Activo Del Fondo
1) Acciones, bonos, efectos de comercio u otros títulos de deuda cuya emisión no haya sido registrada en la CMF, siempre que la sociedad emisora cuente con los estados financieros anuales dictaminados por auditores externos, de aquellos inscritos en el registro que al efecto lleva la CMF, que participen o desarrollen de alguna forma negocios o proyectos inmobiliarios	Hasta un 100%.
2) Cuotas de Fondos de Inversión Públicos o Privados constituidos en conformidad con la ley 20.712	Hasta un 30%.
3) Títulos emitidos por la Tesorería General de la 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.

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA II

Nota a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019

NOTA 5 – ADMINISTRACION DE RIESGOS

5.1 Gestión de Riesgo Financiero

5.1.1 Políticas y Procedimientos de Gestión de Riesgos

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

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

Además de la identificación y 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.

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA II

Nota a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019

NOTA 5 – ADMINISTRACION DE RIESGOS (CONTINUACIÓN)

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

5.2.1 Características del fondo

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

5.2.2 Misión del Fondo

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

5.2.3 Riesgos mantenidos en este tipo de Fondo

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

a) Riesgo de crédito

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

El riesgo de crédito es el riesgo potencial de incobrabilidad que se podría generar por la incapacidad de algún cliente o contraparte del Fondo, de cancelar las posibles deudas que con él haya contraído. Para el Fondo este riesgo es bajo debido a que proviene principalmente de sus subsidiarias, ya que al 31 de diciembre de 2020 y 2019 las principales cuentas por cobrar que mantiene el Fondo son aportes vía deuda a sus subsidiarias mediante pagaré, ver Nota 9. Además, el Fondo reconoce indirectamente el riesgo de crédito de las cuentas por cobrar por arrendamiento de sus subsidiarias, quienes aplican el “modelo de pérdida de crédito esperada con enfoque simplificado”.

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

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA II

Nota a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019

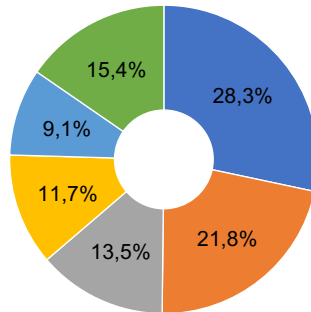
NOTA 5 – ADMINISTRACION DE RIESGOS (CONTINUACIÓN)

5.2.3 Riesgos mantenidos en este tipo de Fondo (Continuación)

a) Riesgo de crédito (continuación)

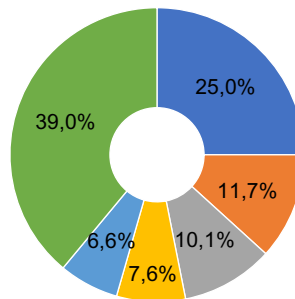
Al 31 de diciembre de 2020 la composición es la siguiente:

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
- Construcción
- Información y Comunicaciones
- Otros

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



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

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA II

Nota a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019

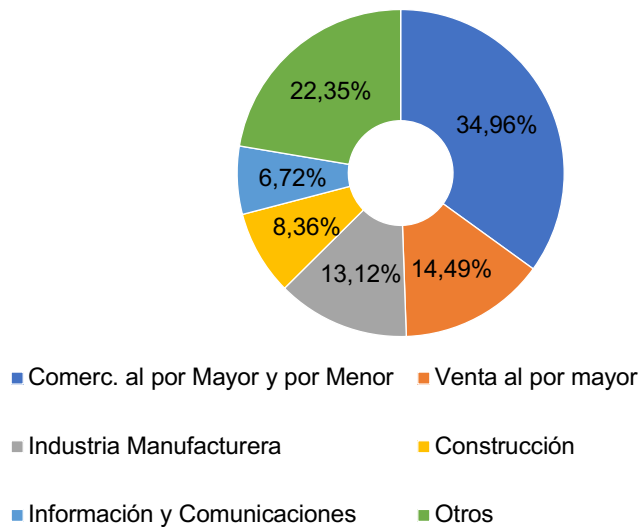
NOTA 5 – ADMINISTRACION DE RIESGOS (CONTINUACIÓN)

5.2.3 Riesgos mantenidos en este tipo de Fondo (Continuación)

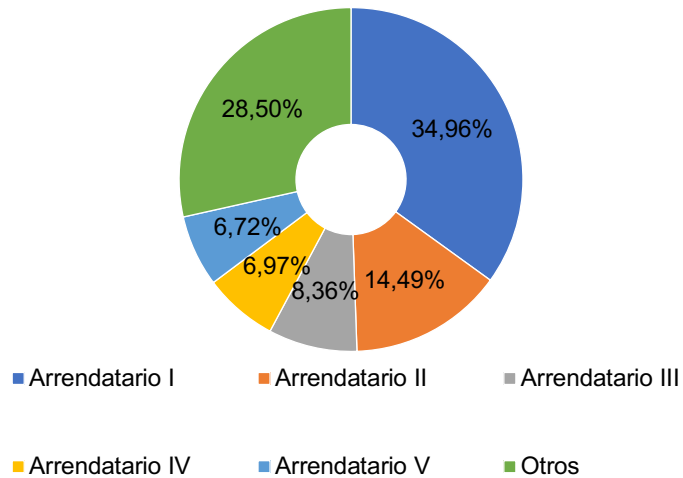
a) Riesgo de crédito (continuación)

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

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019

NOTA 5 – ADMINISTRACION DE RIESGOS (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 31 de diciembre 2020 es del 6,8%. Al 31 de diciembre de 2019 es de 2,18%.

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

Descripción	Rubro	31/12/2020		31/12/2019	
		Valor Mercado M\$	% Total Activo	Valor Mercado M\$	% Total Activo
Efectivo Disponible	Efectivo y equivalentes al efectivo	11.958	0,03%	10.334	0,02%
Fondo Mutuo Scotia Clipper	Efectivo y equivalentes al efectivo	872.853	2,07%	2.148.996	5,19%
Inversión en Renta Nueva Santa María SpA	Inversiones valorizadas por el método de participación	1.978.433	4,69%	1.873.988	4,52%
Inversión en Rentas Artes Seis SpA	Inversiones valorizadas por el método de participación	8.327.796	19,74%	7.974.749	19,24%
Pagarés con Renta Nueva Santa María SpA	Activos Financieros a Costo Amortizado	13.743.117	32,58%	12.942.936	31,23%
Pagaré con Rentas Artes Seis SpA	Activos Financieros a Costo Amortizado	17.253.670	40,89%	16.491.891	39,79%
Totales		42.187.827	100,00%	41.442.894	100,00%

Riesgo tasa de interés

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

Al 31 de diciembre 2020, el Fondo tiene un 2,07% (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 31 de diciembre 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 %
2,07%	0,10%	42.187.827	94	0,00022%
	0,20%		189	0,00045%
	0,50%		472	0,00112%

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA II

Nota a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019

NOTA 5 – ADMINISTRACION DE RIESGOS (CONTINUACIÓN)

5.2.3 Riesgos mantenidos en este tipo de Fondo (Continuación)

b) Riesgo de mercado (Continuación)

Riesgo tasa de interés (continuación)

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%

Análisis de Sensibilidad

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

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

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

VaR Anual			
% Patrimonio Neto		Patrimonio Neto M\$	
31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
6,4%	7,2%	2.696.802	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%). Cabe señalar que el fondo no posee activos y pasivos en monedas distintas a la de su moneda funcional.

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA II

Nota a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019

NOTA 5 – ADMINISTRACION DE RIESGOS (CONTINUACIÓN)

5.2.3 Riesgos mantenidos en este tipo de Fondo (Continuación)

c) Riesgo de Liquidez

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

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

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

Perfil de flujos de pasivos (en M\$)				
Al 31 de diciembre de 2020	< 10 días	10 a 30 días	30 a 360 días	> 360 días
Remuneraciones sociedad administradora	-	82.442	-	-
Cuentas y documentos por pagar por operaciones	-	-	877	-

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

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019

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	31 de diciembre 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	30.996.787	30.996.787	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	-	-	-	-
Otros documentos y cuentas por pagar	-	-	-	-
Otros pasivos	-	-	-	-

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA II

Nota a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019

NOTA 6 - JUICIOS Y ESTIMACIONES CONTABLES CRITICAS

6.1) Estimaciones contables críticas

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

El valor razonable de dicha inversión se determina utilizando sus propios modelos, los cuales normalmente se basan en métodos y técnicas de valoración generalmente reconocida como norma dentro de la industria tales como acciones en sociedades inmobiliarias. Los inputs de estos modelos son principalmente flujos de efectivo descontados. 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 31 de diciembre de 2020 y 2019 los fondos mutuos se encuentran incluidos dentro del efectivo y efectivo equivalente (Nota 21), dado que son de alta liquidez. El impacto que se presenta en resultado de M\$ 18.857 corresponden a la valorización de los fondos mutuos tipo 1 (money market). 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 31 de diciembre de 2020 y 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

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019

NOTA 9 - ACTIVOS FINANCIEROS A COSTO AMORTIZADO

a) Composición de la cartera

Al 31 de diciembre de 2020 y 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	30.996.787	-	30.996.787	73,47%	29.434.827	-	29.434.827	71,03%
Otros valores o instrumentos autorizados	-	-	-	-	-	-	-	-
Subtotal	30.996.787	-	30.996.787	73,47%	29.434.827	-	29.434.827	71,03%
Otras inversiones								
Otras inversiones	-	-	-	-	-	-	-	-
Subtotal	-	-	-	-	-	-	-	-
Total	30.996.787	-	30.996.787	73,47%	29.434.827	-	29.434.827	71,03%

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

	31/12/2020 M\$	31/12/2019 M\$
Saldo de inicio	29.434.827	11.766.788
Intereses y reajustes	1.446.041	1.335.547
Diferencias de cambio	799.257	775.972
Compras	-	16.179.479
Cobro de Intereses	(683.339)	(622.946)
Otros movimientos (*)	1	(13)
Saldo final (**)	30.996.787	29.434.827

(**) El saldo final está compuesto por:

	31/12/2020 M\$	31/12/2019 M\$
No corriente (UF 996.187 + Intereses devengados por cobrar mayor a 1 año)	30.125.487	28.694.374
Corriente (Intereses devengados por cobrar)	871.300	740.453

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

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, el Fondo no ha constituido provisión por deterioro de los activos financieros clasificados a costo amortizado, debido a que las cuentas por cobrar a costo amortizado corresponden a entidades relacionadas, por las cuales no se considera riesgo de incobrabilidad.

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA II

Nota a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019

NOTA 10 - INVERSIONES VALORIZADAS POR EL MÉTODO DE LA PARTICIPACIÓN

a) Composición del rubro

31/12/2020																
RUT	Sociedad	Moneda funcional	País origen	Porcentaje part.	Activos corrientes M\$	Activos no corrientes M\$	Total Activos M\$	Pasivos corrientes M\$	Pasivos no corrientes M\$	Total Pasivos M\$	Total Patrimonio M\$	Total Ingresos M\$	Total Gastos M\$	Otros resultados integrales M\$	Total Resultados Integrales M\$	Valor de cotización bursátil
76.810.547-2	Renta Nueva Santa María SpA	Peso chileno	Chile	100%	1.075.719	37.254.368	38.330.087	829.531	35.522.123	36.351.654	1.978.433	2.043.039	(1.938.594)	-	104.445	-
76.975.681-7	Rentas Artes Seis SpA	Peso chileno	Chile	79%	1.507.613	80.367.914	81.875.527	1.170.789	70.163.217	71.334.006	10.541.521	3.643.292	(2.696.395)	-	946.897	-
Total					2.583.332	117.622.282	120.205.614	2.000.320	105.685.340	107.685.660	12.519.954	5.686.331	(4.634.989)	-	1.051.342	-
31/12/2019																
RUT	Sociedad	Moneda funcional	País origen	Porcentaje part.	Activos corrientes M\$	Activos no corrientes M\$	Total Activos M\$	Pasivos corrientes M\$	Pasivos no corrientes M\$	Total Pasivos M\$	Total Patrimonio M\$	Total Ingresos M\$	Total Gastos M\$	Otros resultados integrales M\$	Total Resultados Integrales M\$	Valor de cotización bursátil
76.810.547-2	Renta Nueva Santa María SpA	Peso chileno	Chile	100%	447.237	36.132.250	36.579.487	1.037.564	33.667.934	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	1.708.046	101.784.458	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

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019

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

b) Movimiento del ejercicio fue el siguiente:

31/12/2020									
RUT	Sociedad	Saldo de inicio M\$	Participación en resultados M\$	Participación en otros resultados integrales M\$	Resultados no realizados M\$	Adiciones M\$	Dividendos provisorios M\$	Otros movimientos M\$	Saldo de cierre M\$
76.810.547-2	Renta Nueva Santa María SpA	1.873.989	104.445	-	-	-	-	(1)	1.978.433
76.975.681-7	Rentas Artes Seis SpA	7.974.748	748.048	-	-	-	(395.000)	-	8.327.796
Total		9.848.737	852.493	-	-	-	(395.000)	(1)	10.306.229

31/12/2019									
RUT	Sociedad	Saldo de inicio M\$	Participación en resultados M\$	Participación en otros resultados integrales M\$	Resultados no realizados M\$	Adiciones M\$	Dividendos provisorios M\$	Otros movimientos M\$	Saldo de cierre M\$
76.810.547-2	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 31 de diciembre de 2020 y 2019 el Fondo no incluye plusvalía en el valor de la inversión.

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA II

Nota a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019

NOTA 11 - PROPIEDADES DE INVERSIÓN

Al 31 de diciembre de 2020 y 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 31 de diciembre de 2020 y 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	31/12/2020	31/12/2019
	M\$	M\$
<u>Cuentas y documentos por pagar por operaciones</u>		
Provisión auditoría	600	1.029
Provisión comité de vigilancia	-	-
Impuesto de segunda categoría, profesionales	248	85
Otras provisiones	29	-
Total	877	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 31 de diciembre de 2020 y 2019 el Fondo no posee pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultados.

NOTA 14 – PRÉSTAMOS

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

NOTA 15 - OTROS PASIVOS FINANCIEROS

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

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA II

Nota a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019

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

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

NOTA 17 - INGRESOS ANTICIPADOS

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

NOTA 18 - OTROS ACTIVOS Y OTROS PASIVOS

Al 31 de diciembre de 2020 y 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	31/12/2020 M\$	31/12/2019 M\$
Intereses de activos financieros a costo amortizado	1.446.041	1.335.547
Total	1.446.041	1.335.547

NOTA 20 - INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS AFECTOS A CONTABILIDAD DE COBERTURA

Al 31 de diciembre de 2020 y 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	31/12/2020 M\$	31/12/2019 M\$
Efectivo	11.958	10.334
Fondos mutuos tipo 1 (money market)	872.853	2.148.996
Total	884.811	2.159.330

Conciliación del efectivo y equivalentes al efectivo	31/12/2020 M\$	31/12/2019 M\$
Saldo inicial de Efectivo y Efectivo Equivalente	2.159.330	12.816
Aumento (disminución) neto de efectivo y efectivo equivalente	(1.274.519)	2.146.514
Saldo efectivo y equivalentes al efectivo – Estado de Flujo de efectivo	884.811	2.159.330

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA II

Nota a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019

NOTA 22 - CUOTAS EMITIDAS

El Fondo al 31 de diciembre de 2020 ha emitido 1.229.516 cuotas en dos series. 'Serie A' a un valor unitario de \$ 34.233,1302.- y 'Serie I' a un valor unitario de \$ 34.333,3565.- lo que se traduce en un total patrimonio de M\$ 42.104.508.-

a) El detalle de las emisiones es el siguiente:

31/12/2020	Cuotas	Valor cuota \$	Total M\$
Saldo final Serie A	1.086.583	\$ 34.233,1302	37.197.138
Saldo final Serie I	142.933	\$ 34.333,3565	4.907.370
Total	1.229.516		42.104.508

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 31/12/2020 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

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

31/12/2020	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

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019

NOTA 22 - CUOTAS EMITIDAS (CONTINUACIÓN)

c) Los movimientos relevantes de cuotas son los siguientes:

31/12/2020	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 31 de diciembre 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
13/10/2020	Provisorio	818	1.005.744
18/12/2020	Provisorio	236	290.166
Total			1.870.094

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

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA II

Nota a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019

NOTA 24 - RENTABILIDAD DEL FONDO

Serie A Tipo rentabilidad	Rentabilidad acumulada		
	Período actual	Últimos 12 meses	Últimos 24 meses
Nominal (%)	1,7852	1,7852	31,4103
Real (%)	(0,8772)	(0,8772)	24,6091

Serie I Tipo rentabilidad	Rentabilidad acumulada		
	Período actual	Últimos 12 meses	Últimos 24 meses
Nominal (%)	1,9025	1,9025	31,7819
Real (%)	(0,7630)	(0,7630)	24,9615

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

NOTA 25 - VALOR ECONÓMICO DE LA CUOTA

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

NOTA 27 - EXCESOS DE INVERSIÓN

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

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA II

Nota a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019

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

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

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

NOTA 30 - PARTES RELACIONADAS

a) Remuneración por administración

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

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

i) Remuneración fija mensual

Serie A

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

Serie I

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

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

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA II

Nota a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019

NOTA 30 - PARTES RELACIONADAS (CONTINUACIÓN)

a) Remuneración por administración (continuación)

ii) Remuneración variable

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

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

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

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

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

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

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

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019

NOTA 30 - PARTES RELACIONADAS (CONTINUACIÓN)

a) Remuneración por administración (continuación)

Remuneración por pagar a la administradora

Cuentas y documentos por pagar por operaciones y Remuneraciones administradora	31/12/2020 M\$	31/12/2019 M\$
Remuneraciones sociedad administradora:		
Remuneraciones por pagar	82.442	81.278
Subtotal	82.442	81.278

El impacto que se presenta en resultado al 31 de diciembre de 2020 corresponde M\$ 493.452 y al 31 de diciembre de 2019 es de M\$ 422.867.

b) Tenencia de cuotas por la administradora, entidades relacionadas a la misma y otros

La Administradora, sus personas relacionadas, sus accionistas y los trabajadores que representen al empleador o que tengan facultades generales de administración mantienen cuotas del Fondo según se detalla a continuación:

31/12/2020							
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	0,07%	736	4.658	(1.881)	3.513	120.261	0,29%
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	0,00%	-	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%

(*) Movimientos generados por compras y ventas de cuotas de propia emisión.

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA II

Nota a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019

NOTA 30 - PARTES RELACIONADAS (CONTINUACIÓN)

c) Transacciones con personas relacionadas

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

Contrato					31/12/2020		31/12/2019	
					Montos		Montos	
Emisor	Fecha emisión	Monto UF	Tasa interés anual	Fecha vencimiento	Capital M\$	Interés M\$	Capital M\$	Interés M\$
Renta Nueva Santa María	21/12/2017	258.000	5,76% compuesto	15/12/2025	7.500.145	1.057.959	7.303.964	842.419
Renta Nueva Santa María	20/04/2018	5.000	5,76% compuesto	15/12/2025	145.352	22.326	141.550	13.589
Renta Nueva Santa María	12/09/2018	146.000	5,7% compuesto	12/09/2026	4.244.268	551.580	4.133.251	301.557
Renta Nueva Santa María	23/01/2019	7.000	4,58% compuesto	23/01/2025	203.492	17.995	198.170	8.436
Rentas Artes Seis SpA	22/01/2019	580.187	4,58% compuesto	22/01/2026	16.866.229	387.441	16.425.059	66.832
Total		996.187			28.959.486	2.037.301	28.201.994	1.232.833

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. 221100377	Cía. de Seguros de Crédito Continental S.A.	Banco Santander	15.600	10/01/2021 al 10/01/2022
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

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

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

	Monto del trimestre M\$	Monto acumulado ejercicio actual M\$	Monto acumulado ejercicio anterior M\$
Otros gastos de operación y comité vigilancia			
Comité vigilancia	1.084	4.304	4.722
Subtotal	1.084	4.304	4.722
Otros gastos de operación:			
Gastos legales	200	200	17.403
Auditoría y otros gastos operacionales	922	4.592	2.847
Subtotal	1.122	4.792	20.250
Total	2.206	9.096	24.972
% sobre el activo del fondo	0,01%	0,02%	0,06%

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA II

Nota a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019

NOTA 33 - INFORMACIÓN ESTADÍSTICA

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

Serie A, al 31/12/2020					
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
Octubre	31/10/2020	33.812,8843	28.254,0000	36.740.505	376
Noviembre	30/11/2020	34.090,1250	28.254,0000	37.041.750	376
Diciembre	31/12/2020	34.233,1302	28.254,0000	37.197.138	377

Serie I, al 31/12/2020					
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
Octubre	31/10/2020	33.906,0977	28.199,0000	4.846.300	8
Noviembre	30/11/2020	34.186,8944	28.199,0000	4.886.435	8
Diciembre	31/12/2020	34.333,3565	28.199,0000	4.907.370	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 INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA II

Nota a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019

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

a) Información de subsidiarias o filiales

Al 31 de diciembre de 2020 y 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

31/12/2020														
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%	1.075.719	37.254.368	38.330.087	829.531	35.522.123	36.351.654	1.978.433	2.043.039	(1.938.594)	-	104.445
# 2	Filial	79%	79%	1.507.613	80.367.914	81.875.527	1.170.789	70.163.217	71.334.006	10.541.521	3.643.292	(2.696.395)	-	946.897
Total				2.583.332	117.622.282	120.205.614	2.000.320	105.685.340	107.685.660	12.519.954	5.686.331	(4.634.989)	-	1.051.342

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	1.037.564	33.667.934	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	1.708.046	101.784.458	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

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019

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

b) Gravámenes y prohibiciones

b.1) Del Fondo

Al 31 de diciembre de 2020 y 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

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019

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

b) Gravámenes y prohibiciones (continuación)

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

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

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

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

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

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

d) Operaciones discontinuadas en las sociedades filiales

Al 31 de diciembre de 2020 y 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 31 de diciembre de 2020 y 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

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019

NOTA 36 – SANCIONES

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

NOTA 39 – HECHOS RELEVANTES

a) Pagos de dividendos

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.

Con fecha 13 de octubre del 2020 se realizó el pago de dividendos a los partícipes del Fondo Sura Renta Inmobiliaria II en ambas series, el valor a pagar fue de \$818 por cuota, equivalente a la suma de M\$ 1.005.744.-

Con fecha 18 de diciembre de 2020 se realizó el pago de dividendos a los partícipes del Fondo Sura Renta Inmobiliaria II en ambas series, el valor a pagar fue de \$236 por cuota, equivalente a la suma de M\$ 290.166.-

b) Situación país Covid-19

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.

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA II

Nota a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019

NOTA 39 – HECHOS RELEVANTES (CONTINUACIÓN)

b) Situación país Covid-19 (continuación)

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.
- 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 cuarto 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 desconfiamiento 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.

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA II

Nota a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019

NOTA 39 – HECHOS RELEVANTES (CONTINUACIÓN)

c) Disminución de capital Renta Nueva Santa María SpA

Con fecha 18 de agosto de 2020 se realizó una junta extraordinaria de accionistas, donde se indicó que la sociedad constaba de 2.087.172 acciones, correspondientes al 100% de las acciones suscritas y pagadas.

Los accionistas se pronunciaron respecto a la situación de la compañía, sometiendo en consideración el balance del año 2019, y se acordó disminuir el capital de la sociedad mediante la capitalización de las pérdidas acumuladas al 31 de diciembre de 2019.

En conformidad con el balance general anteriormente mencionado, las utilidades del ejercicio al 2019 ascendieron a M\$ 773.260.-, las que se proponen se destinen a la cuenta utilidades/pérdidas acumuladas. Por consiguiente, las pérdidas acumuladas quedaron en M\$ 213.184.-

En consecuencia, se propone y acepta el disminuir el capital, materializándose mediante la capitalización de la cuenta “pérdidas acumuladas” por la cantidad de M 213.184.-, lo cual no generará flujos a los accionistas. Luego de la disminución de capital propuesta, el capital social disminuiría a la cantidad de M\$ 1.873.988.-, dividido en 2.087.172 acciones, todas sin valor nominal, íntegramente suscrito y pagado.

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

NOTA 40 - HECHOS POSTERIORES

Con fecha 15 de enero de 2021, las sociedades que a continuación se indican, realizaron los siguientes pagos al Fondo:

- Rentas Artes Seis SpA realizó un reparto de dividendos al Fondo por M\$ 336.948

Con fecha 26 de febrero de 2021, en sesión de Directorio de la sociedad Administradora General de Fondos SURA S.A. se acordó la distribución de dividendos provisorios del Fondo, con cargo a resultados del ejercicio 2021, por la suma de M\$866.809, el valor a pagar por cuota será de \$705 para ambas series. El pago se hará efectivo el día 19 de marzo de 2021.

Entre el 01 de enero de 2021 y la fecha de emisión de los presentes estados financieros (17 de marzo de 2021), no han ocurrido otros hechos que pudiesen afectar en forma significativa los saldos o la interpretación de los estos.

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA II

Estados Complementarios a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019

ANEXO 1

A) Resumen de la cartera de inversiones

RESUMEN DE LA CARTERA DE INVERSIONES AL 31/12/2020			
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	30.996.787	-	73,4733%
Bienes raíces	-	-	-
Proyectos en desarrollo	-	-	-
Deudores por operaciones de leasing	-	-	-
Acciones de sociedades anónimas inmobiliarias y concesionarias	10.306.229	-	24,4294%
Otras inversiones	-	-	-
Total	41.303.016	-	97,9027%

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA II

Estados Complementarios a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019

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: 31/12/2020 M\$	Del: 01/01/2019 Al: 31/12/2019 M\$
UTILIDAD (PERDIDA) NETA REALIZADA DE INVERSIONES	379.819	2.073.352
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	-	1.941.726
Enajenación de títulos de deuda	-	-
Intereses percibidos en títulos de deuda	379.819	130.686
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	-	940
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	1.937.572	5.816.979
Valorización de acciones de sociedades anónimas	-	-
Valorización de cuotas de fondos de inversión	-	-
Valorización de cuotas de fondos mutuos	18.857	-
Valorización de Certificados de Depósito de Valores	-	-
Dividendos devengados	-	-
Valorización de títulos de deuda	-	-
Intereses devengados de títulos de deuda	1.066.222	1.204.861
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	852.493	4.612.118
GASTOS DEL EJERCICIO	(502.548)	(447.839)
Gastos financieros	-	-
Comisión de la sociedad administradora	(493.452)	(422.867)
Remuneración del comité de vigilancia	(4.304)	(4.722)
Gastos operacionales de cargo del fondo	(4.792)	(20.250)
Otros gastos	-	-
Diferencias de cambio	799.257	775.972
RESULTADO NETO DEL EJERCICIO	2.614.100	8.218.464

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA II

Estados Complementarios a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019

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: 31/12/2020 M\$	Del: 01/01/2019 Al: 31/12/2019 M\$
BENEFICIO NETO PERCIBIDO EN EL EJERCICIO	(122.729)	1.625.513
Utilidad (pérdida) neta realizada de inversiones	379.819	2.073.352
Pérdida no realizada de inversiones (menos)	-	-
Gastos del ejercicio (menos)	(502.548)	(447.839)
Saldo neto deudor de diferencias de cambio (menos)	-	-
DIVIDENDOS PROVISORIOS (menos)	(1.870.094)	-
BENEFICIO NETO PERCIBIDO ACUMULADO DE EJERCICIOS ANTERIORES	1.628.924	(1.681.554)
Utilidad (pérdida) realizada no distribuida	642.480	(1.681.554)
Utilidad (pérdida) realizada no distribuida inicial	(56.041)	(1.187.370)
Utilidad devengada acumulada realizada en ejercicio	698.521	492.260
Pérdida devengada acumulada realizada en ejercicio (menos)	-	(986.444)
Dividendos definitivos declarados (menos)	-	-
Pérdida devengada acumulada (menos)	-	-
Pérdida devengada acumulada inicial (menos)	-	-
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	(363.899)	(56.041)



GRACIAS
MEMORIA
2020