



MEMORIA

2022

Fondo de Inversión **SURA** Renta Inmobiliaria II

01

Índice

Índice

01	ÍNDICE	03
02	CARTA DEL GERENTE GENERAL	05
03	IDENTIFICACIÓN DEL FONDO Y DE LA SOCIEDAD ADMINISTRADORA..	07
04	PROPIEDAD DEL FONDO.....	09
05	ADMINISTRACIÓN Y PERSONAL	13
06	ACTIVIDADES Y NEGOCIOS DE LA ENTIDAD	15
07	INFORMACIÓN SOBRE FILIALES, COLIGADAS E INVERSIONES EN OTRAS SOCIEDADES.....	22
08	POLÍTICA DE DIVIDENDOS	24
09	INFORMACIÓN SOBRE SUBSIDIARIAS	26
10	GASTOS DEL FONDO.....	26
11	INFORMACIÓN SOBRE HECHOS RELEVANTES O ESENCIALES.....	38
12	OTROS ANTECEDENTES ECONÓMICOS Y FINANCIEROS.....	30
13	ESTADOS FINANCIEROS	32

02

Carta del Gerente General

Señores Aportantes

Es muy grato presentar a ustedes la Memoria Anual y Estados Financieros correspondientes al ejercicio 2022 del Fondo de Inversión SURA Renta Inmobiliaria II (en adelante el “Fondo”) en donde se consolidan los hitos más significativos que marcaron dicho período. En este año fuimos testigos de sucesos que nos llenaron de alegría y reflexión, mientras que otros nos dejan dolor y conmoción. La celebración del mundial de fútbol, el inicio de un nuevo periodo presidencial, el desarrollo del proceso constitucional nacional, la normalización de la sociedad luego de la pandemia y una terrible guerra en Europa, seguramente harán que el 2022 sea un año difícil de olvidar.

Dentro de las principales gestiones comerciales, durante el año 2022 se renovaron contratos por una superficie total de 1,494 m², correspondientes a dos contratos de arrendamiento del Edificio Las Artes. Con esto, a nivel consolidado el fondo cerró el año con una vacancia física de un 0,3%, y contratos de arrendamiento con un plazo remanente de seis años.

Asimismo, durante el año 2022 se concretaron repartos a los aportantes por un total de \$1.775,6 pesos por cuota, vía dividendos, resultando en un dividend yield real anual equivalente a 4,7%. Por su parte, el valor cuota experimentó una disminución en términos nominales de un 9,2% anual para la serie A y en el caso de la serie I fue 9,1%, y de un de un 19,9% serie A y 19,8% para la serie I en términos reales.

Considerando los arrendatarios existentes, en el 2023 el equipo estará enfocado en tres pilares principales: En primer lugar, se impulsará una relación directa y cercana con los arrendatarios; segundo, se ofrecerá un producto diferenciado respecto de las nuevas tendencias del mercado de oficinas en Santiago; y por último, se quiere aumentar el valor de los activos inmobiliarios en el tiempo.

Finalmente, quiero agradecer a nuestros aportantes el hecho de confiar en esta Administradora y reconocer el esfuerzo que llevó a cabo el equipo inmobiliario en este difícil año en la gestión del Fondo.

ANDRÉS KARME LIC BASCUÑÁN
GERENTE GENERAL

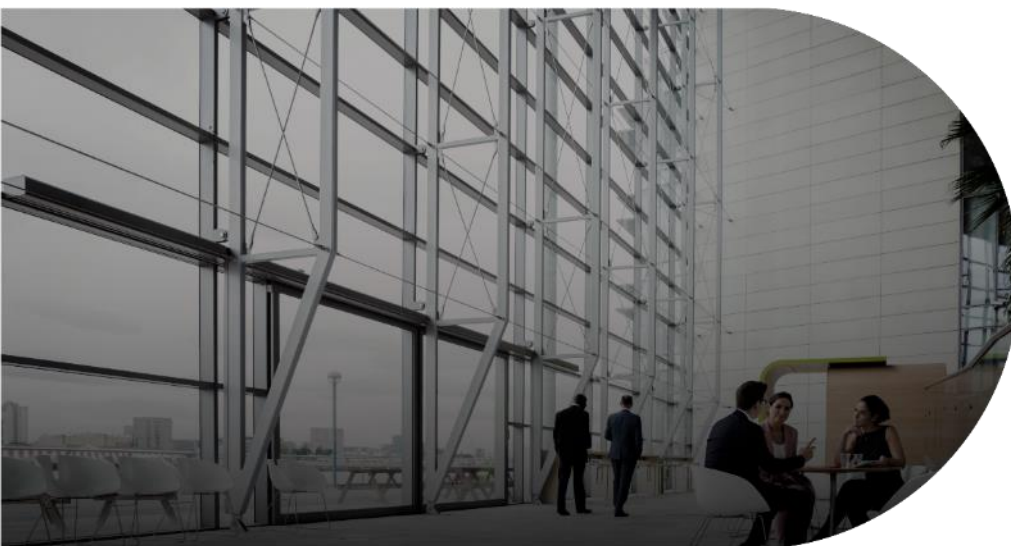
03

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 2 915 2001



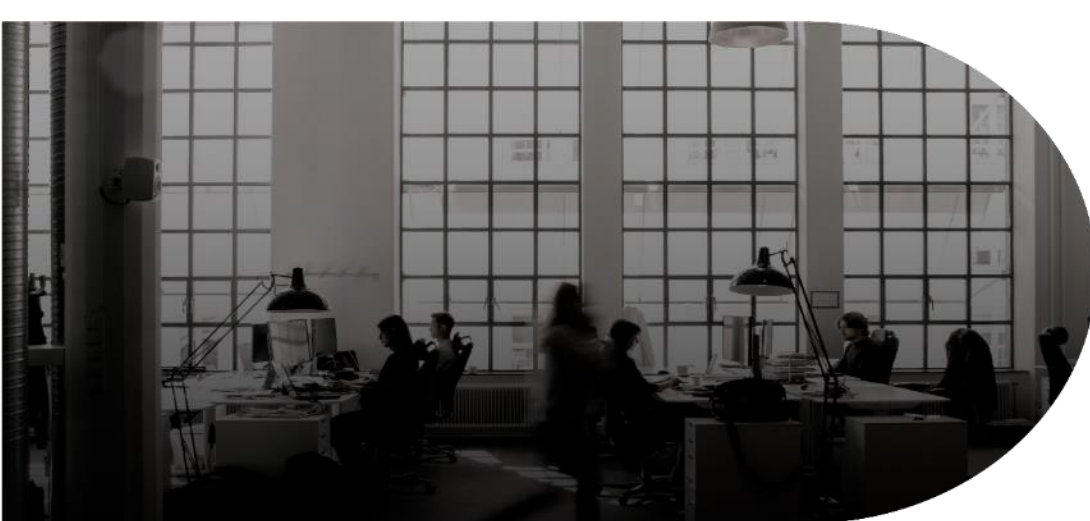


B. Documentos constitutivos

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.

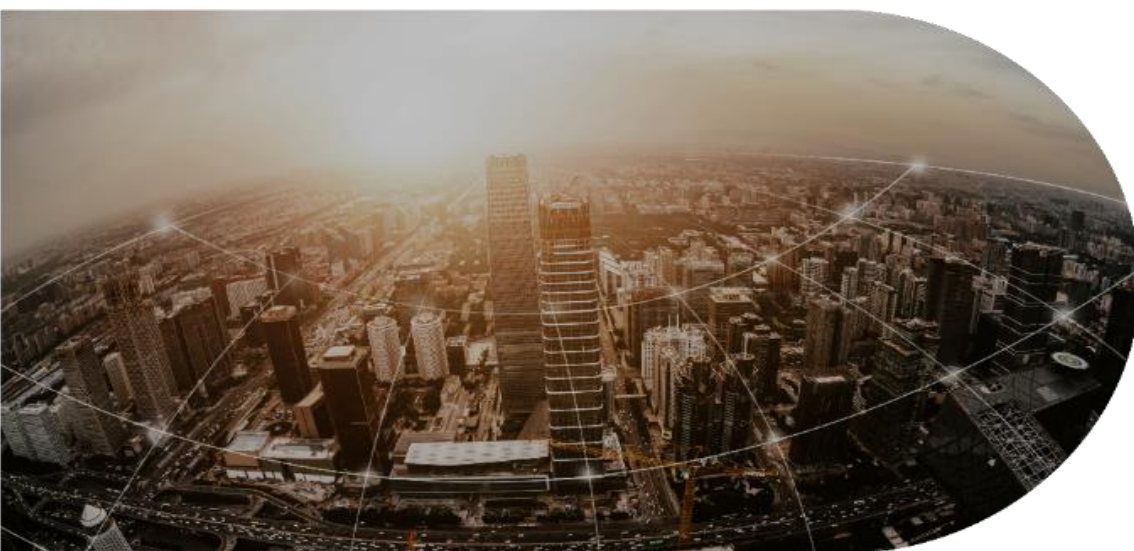


04

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

El detalle de las emisiones es el siguiente:

SERIES	# CUOTA	VALOR CUOTA \$	TOTAL M\$
Saldo final Serie A	1.086.509	31.702,5352	34.445.090
Saldo final Serie I	142.933	31.882,5258	4.557.065
TOTAL	1.229.442		39.002.155

C. Principales Accionistas

Corredores de Bolsa SURA S.A.

Con el 97,97% de las cuotas de la serie A y el 100% de la serie I.

ITAU Corredores de Bolsa

Con el 0,76% de las cuotas de la serie A.

Credicorp Capital S.A. Corredores de Bolsa

Con el 0,69% de las cuotas de la serie A.

Larrain Vial S.A. Corredora de Bolsa

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

BTG Pactual Chile S.A Corredora de Bolsa

Con el 0,12% de las cuotas de la serie A.

05

Administración y personal

A. Directorio

Presidente	Sr. Pedro Orueta Arregui	
Directores	Sr. Pedro Orueta Arregui	Presidente
	Sra. Carolina Elizabeth Rossi	Director
	Sr. Juan Carlos Möller Muzzo	Director
	Sr. Alfie Ulloa Urrutia	Director
	Sr. Andrés Nova Escobar	Director

B. Gerencia genera

Gerente General	Sr. Andrés Karmelic Bascuñan
-----------------	------------------------------

C. Auditores

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

D. Comité de Vigilancia del Fondo

Presidente	Sr. Eduardo Castillo Arevalo
Miembros	Sr. German Tagle O’Ryan
	Sr. Thomas Verbeken Manriquez

E. Auditores

Auditores Externos del Fondo	Surlatina Auditores Ltda
------------------------------------	--------------------------

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

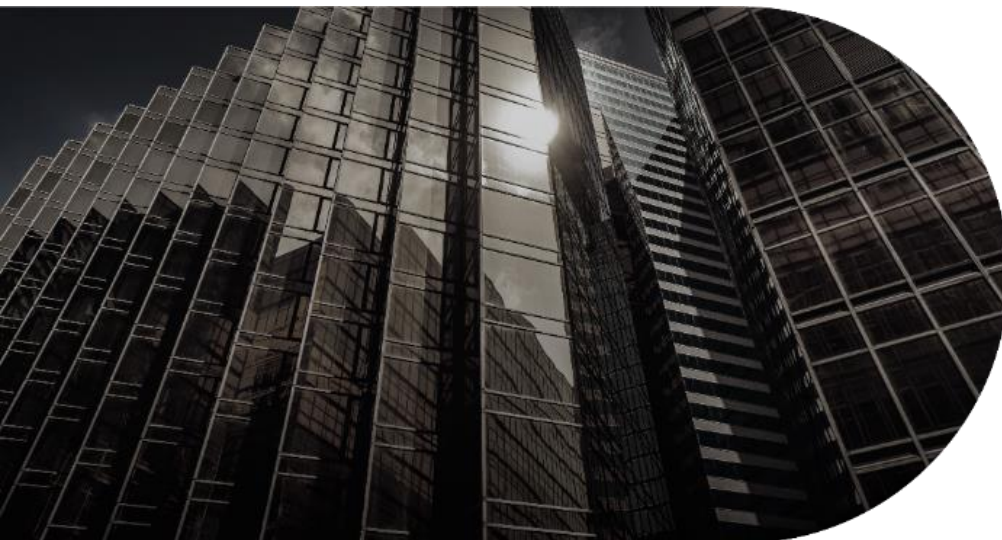
La principal actividad del Fondo es invertir en sociedades por acciones, las cuales a su vez invierten en propiedades inmobiliarias que posteriormente entregan en arrendamiento, con el fin de obtener rentas de largo plazo

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

Específicamente, el Fondo 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. De esta forma se evalúa con especial cuidado a los potenciales socios en los proyectos, privilegiando atributos de seriedad y solidez financiera.

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 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 el 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 en dónde se concentren las propiedades, podría desmejorar las condiciones de demanda por el sector, lo que redundaría 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 a las valorizaciones periódicas de los activos subyacentes.

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 24 de junio de 2021.



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.	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.

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:



Sociedad	Sociedad #1		Sociedad	Sociedad #2	
	RUT		RUT		
		Renta Nueva Santa María SpA			Rentas Artes Seis SpA
		76.810.547-2			76.975.681-7
		Chile			Chile
Moneda Funcional		Pesos Chilenos	Moneda Funcional		Pesos Chilenos

N° de Sociedad	Relación con el Fondo	Participación del Fondo	Participación con Derecho a Voto	Activos Corrientes M\$	Activos No Corrientes	Total Activos	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%	737.730	44.563.323	45.301.053	1.363.311	40.565.978	41.929.289	3.371.764	7.537.944	-6.692.875	-	845.069
#2	Filial	79%	79%	1.687.973	81.267.721	82.955.694	1.132.926	83.592.682	84.725.608	-1.769.914	7.927.742	-18.232.649	-	-10.304.907
Total				2.425.703	125.831.044	128.256.747	2.496.237	124.158.660	126.654.897	1.601.850	15.465.686	-24.925.524	-	-9.459.838

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 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 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 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 2022 el Fondo SURA Renta Inmobiliaria II realizó entrega de dividendos en las siguientes fechas:

- Dividendos provisorios el 25 de marzo de 2022 por M\$ 527.000.-
- Dividendos provisorios el 30 de junio de 2022 por M\$ 552.000.-
- Dividendos provisorios el 30 de septiembre de 2022 por M\$ 552.000.-
- Dividendos provisorios el 21 de diciembre de 2022 por M\$ 552.000.-



09

Gastos
del Fondo

A. Política de remuneración a la sociedad administradora

Fija mensual: Hasta un doceavo de 1,19% del patrimonio del Fondo para la Serie A y hasta 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 2022, la remuneración correspondiente a la Sociedad Administradora fue de M\$524.184 IVA incluido.

C. Gastos

Los principales gastos correspondieron a:

DETALLE	MONTO M\$
Remuneración comité de vigilancia	11.582
Legales	-
Auditoria y otros gastos de operación	4.274
Total	15.856



10

Información sobre
hechos relevantes
o esenciales

Año 2022

17-Mar-2022	→	Se emite hecho esencial informando sobre el reparto de dividendos provisorios.
02-May-2022	→	Se emite hecho esencial informando sobre la citación a la Asamblea Ordinaria de Aportantes.
19-May-2022	→	Se emite hecho esencial informando los acuerdos de la Asamblea Ordinaria de Aportantes.
20-Jun-2022	→	Se emite hecho esencial informado sobre el reparto de dividendos provisorios.
21-Sep-2022	→	Se emite hecho esencial informado sobre el reparto de dividendos provisorios.
13-Dic-2022	→	Se emite hecho esencial informado sobre el reparto de dividendos provisorios.



11

Otros antecedentes económicos y Financieros

Contexto Mercado | Oficinas de Santiago

De acuerdo con el último informe de CBRE el año 2022 cierra con una tasa de vacancia en Clase A + B de un 12,6%, levemente mayor que el cierre del 2021, reflejando una leve baja en la demanda derivada a las nuevas necesidades de las empresas.

Por el lado de los activos clase A, se evidencia una disminución en la vacancia a niveles de 11,7% al cierre del cuarto trimestre del 2022, con una absorción neta de 6.608 m². Si bien se observan cambios positivos en la colocación de oficinas clase A, esto se debe a una intensificación del efecto *flight to quality* en el mercado.

El valor de arriendo ofrecido en activos Clase A disminuyó levemente, a niveles de 0,49 UF/m², con un máximo de 0,55 UF/m² al mes en el barrio El Golf en Las Condes y un mínimo de 0,25 UF/m² para la comuna de Huechuraba.

En resumen, al cierre del año 2022 se observa que la vacancia y los precios de arriendo están entregando señales de estabilización, lo que es una buena señal para lo que podría ocurrir durante el año 2023.



Contexto Mercado | Bodegas de Santiago

De acuerdo al informe de CBRE, la vacancia de este mercado se mantiene en mínimos históricos en 0,25%, reflejando el buen momento por el que atraviesa el mercado. Esta vacancia representa una leve disminución de 0,21% en comparación al 2021, lo cual se explica principalmente por cambios en el comportamiento de los consumidores y nuevas necesidades de almacenaje de las empresas.

Durante el año 2022 ingresaron aproximadamente nuevas superficies por un total de 355.000 m². Respecto de los valores de renta, estos cerraron a niveles de 0,168 UF/m². Adicionalmente, actualmente se encuentran en construcción aproximadamente 732.000 m² que se estima que ingresarían al mercado entre los años 2023-2024.

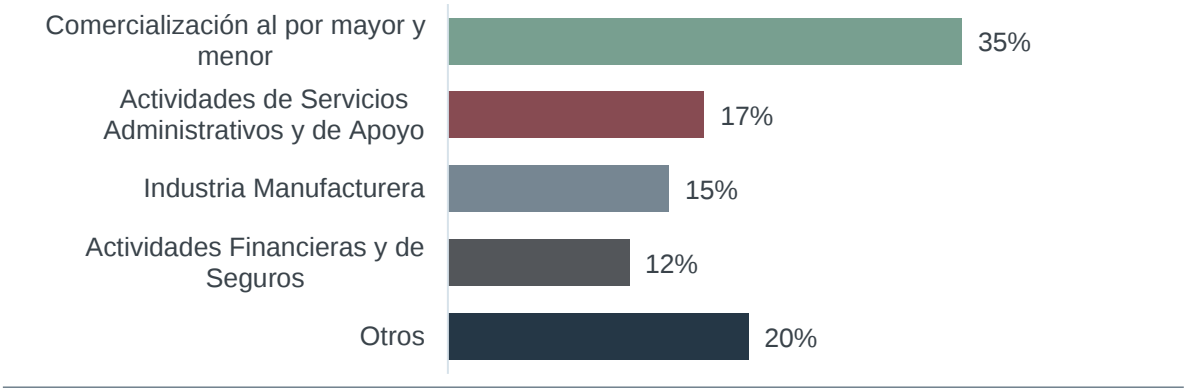
En resumen, al cierre del año 2022 se observa que el mercado sigue prácticamente sin espacios disponibles, lo cual mantiene los valores de renta presionados al alza, lo cual podría ajustarse levemente a medida que vayan ingresando al mercado la nueva superficie actualmente en producción, en donde gran parte de esta ya viene con compromisos de arriendo.



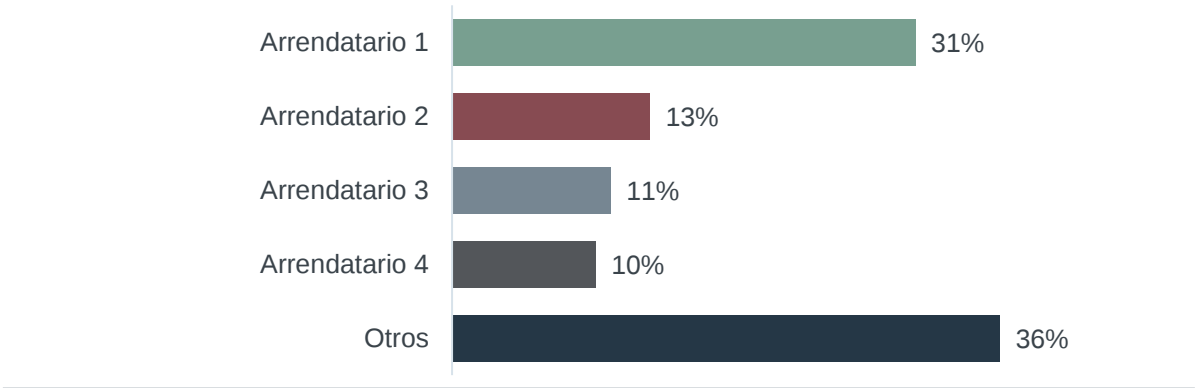
Antecedentes del Fondo:

El Fondo Sura Renta Inmobiliaria II inició sus operaciones en diciembre del 2017. Al 31 de diciembre de 2022, 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:

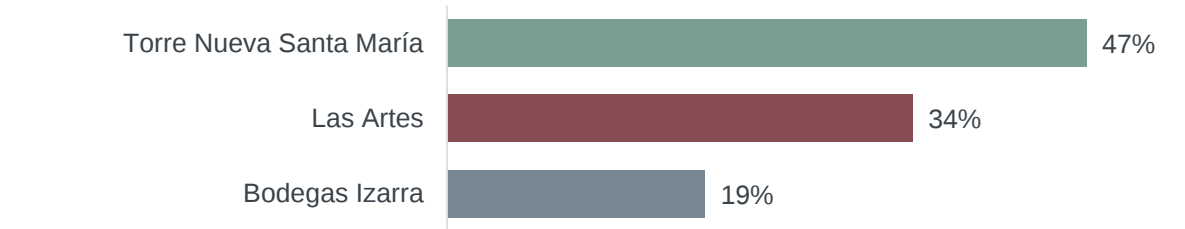
Por Rubro



Por Arrendatario



Por Inmueble



*Calculado según ingresos

El Fondo de Inversión SURA Renta Inmobiliaria II invierte indirectamente en tres inmuebles, de los cuales dos son edificios de oficinas y el otro es un centro industrial. Los edificios de oficinas corresponden al Edificio de Las Artes en la comuna de Las Condes y el edificio Nueva Santa María en la comuna de Providencia, en donde para el caso del edificio Nueva Santa María el Fondo es propietario indirectamente de un 22% de la superficie arrendable y para el caso del edificio Las Artes el Fondo es propietario de un 79% de la sociedad dueña del 46% de la superficie arrendable. El centro industrial corresponde a Bodegas Izarra, ubicadas en la comuna de Pudahuel. Teniendo en cuenta el tamaño del Fondo, éste se encuentra adecuadamente diversificado en cuanto a tipo de inmueble, en dónde contamos edificios de oficinas y bodegas industriales. Por otro lado, en cuanto a los rubros económicos de los arrendatarios, el comercio al por mayor y menor, la industria manufacturera y las actividades administración cubren el 67,3% de los ingresos del Fondo.

Durante el año 2022 se renovaron 1.492 m2 equivalentes a dos contratos de arriendo por un ingreso total de UF 9.360 anual.



Torre Nueva Santa María:



Tabla Resumen	
Porcentaje de participación del Fondo según valor del activo	25,76%
Fecha de inversión	2017 y 2018
Segmento	Oficinas Clase A
Ubicación	Providencia
Porcentaje de Copropiedad	28,72%
Superficie arrendable oficina	7.777 m2
Cantidad Arrendatarios	9
Tasa de vacancia oficinas	1,7%
Plazo promedio de contratos	60 meses

Bodegas Izarra:



Tabla Resumen	
Porcentaje de participación del Fondo según valor del activo	13,60%
Fecha de inversión	2017 y 2018
Segmento	Bodegas
Ubicación	Pudahuel
Porcentaje de Copropiedad	100%
Superficie arrendable oficina	22.157 m2
Cantidad Arrendatarios	4
Tasa de vacancia oficinas	0%
Plazo promedio de contratos	33 meses

Edificio Las Artes:



Tabla Resumen	
Porcentaje de participación del Fondo según valor del activo	60,64%
Fecha de inversión	diciembre 2018
Segmento	Clase A
Ubicación	Las Condes
Porcentaje de Copropiedad	36,85%
Superficie arrendable oficina	12.826 m2
Cantidad Arrendatarios	8
Tasa de vacancia oficinas	0%
Plazo promedio de contratos	87 meses

12

Estados Financieros

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA II

Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021

Razón Social Auditores Externos : Surlatina Auditores Ltda.
RUT Auditores : 83.110.800-2

Informe de los auditores independientes

A los Señores Aportantes de:

Fondo de Inversión Sura Renta Inmobiliaria II

Hemos efectuado una auditoría a los estados financieros adjuntos de Fondo de Inversión Sura Renta Inmobiliaria II, que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2022 y los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha y las correspondientes notas a los estados financieros.

Responsabilidad de la Administración por los estados financieros

La Administración de Administradora General de Fondos Sura S.A., 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 estados financieros que 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 nuestra auditoría. Efectuamos nuestra auditoría de acuerdo con 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.

www.hlbsurlatinachile.com

Alfredo Barros Errázuriz 1954, Piso 18, Providencia, Santiago, Chile

TEL: 56 (2) 2651 3000

Surlatina Auditores Ltda. es una firma independiente de HLB, una red global de firmas de auditoría y asesoría independientes, cada una de las cuales es una entidad legal separada independiente y, como tal, no tiene responsabilidad por los actos y omisiones de ningún otro miembro. Para más antecedentes visitar hlb.global

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 2022 y los resultados de sus operaciones y los flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, 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 al 31 de diciembre de 2022 se presenta razonablemente en todos los aspectos significativos en relación con los estados financieros tomados como un todo.

Otros asuntos

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2021 de Fondo de Inversión Sura Renta inmobiliaria II, fueron auditados por otros auditores, quienes expresaron una opinión sin modificaciones sobre los mismos en su informe de fecha 16 de marzo de 2022.

Santiago, Chile
29 de marzo de 2023

Marco Opazo Herrera – Socio
Rut: 9.989.364-8



FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA II

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021

Índice

Estados de Situación Financiera Clasificados	4
Estados de Resultados Integrales.....	5
Estados de Cambios en el Patrimonio Neto	6
Estados de Flujo de Efectivo (Método directo)	7
 Nota 1 Información General.....	8
Nota 2 Resumen de criterios contables significativos	9
Nota 3 Cambios Contables	24
Nota 4 Política de Inversión del Fondo	25
Nota 5 Administración de Riesgos.....	27
Nota 6 Juicios y estimaciones contables críticas.....	36
Nota 7 Activos financieros a valor razonable con efecto en resultados	36
Nota 8 Activos financieros a valor razonable con efecto en otros resultados integrales	36
Nota 9 Activos Financieros a Costo Amortizado	37
Nota 10 Inversiones Valorizadas por el Método de Participación	39
Nota 11 Propiedades de inversión.....	41
Nota 12 Cuentas y documentos por cobrar y por pagar operaciones	41
Nota 13 Pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultados	41
Nota 14 Préstamos	41
Nota 15 Otros pasivos financieros	41
Nota 16 Otros documentos y cuentas por cobrar y por pagar	41
Nota 17 Ingresos anticipados	41
Nota 18 Otros activos y otros pasivos	41
Nota 19 Intereses y Reajustes.....	42
Nota 20 Instrumentos financieros derivados afectos a contabilidad de cobertura	42
Nota 21 Efectivo y Equivalentes al Efectivo.....	42
Nota 22 Cuotas Emitidas	43
Nota 23 Reparto de beneficios a los aportantes.....	44
Nota 24 Rentabilidad del Fondo	45
Nota 25 Valor económico de la cuota	45
Nota 26 Inversión acumulada en acciones o en cuotas de fondos de inversión.....	46
Nota 27 Excesos de inversión	47
Nota 28 Gravámenes y prohibiciones.....	47
Nota 29 Custodia de Valores	47
Nota 30 Partes Relacionadas	47
Nota 31 Garantía constituida por la Sociedad Administradora en beneficio del Fondo	50
Nota 32 Otros gastos de operación y comité vigilancia.....	50
Nota 33 Información estadística	51
Nota 34 Consolidación de subsidiarias o filiales e información de asociadas o coligadas	53
Nota 35 Operaciones discontinuadas.....	56
Nota 36 Sanciones.....	56
Nota 37 Información por segmentos.....	56
Nota 38 Contingencias y Compromisos.....	56
Nota 39 Hechos Relevantes	57
Nota 40 Hechos Posteriores	57
A) Resumen de la Cartera de Inversiones.....	58
B) Estado de Resultado devengado y realizado.....	59
C) Estado de Utilidad para la distribución de dividendos.....	60

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA II

Estados de situación Financiera Clasificados

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021

(Expresado en miles de pesos)

ACTIVOS	Nota	31/12/2022 M\$	31/12/2021 M\$
Activo Corriente			
Efectivo y equivalentes al efectivo	21	995.252	1.278.098
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	939.243	936.805
Cuentas y documentos por cobrar por operaciones		-	-
Otros documentos y cuentas por cobrar		-	-
Otros activos		-	-
Total activo corriente		1.934.495	2.214.903
Activo no corriente			
Activos financieros a valor razonable con efecto en resultados		-	-
Activos financieros a valor razonable con efecto en resultados integrales		-	-
Activos financieros a costo amortizado	9	35.181.886	31.479.196
Cuentas y documentos por cobrar por operaciones		-	-
Otros documentos y cuentas por cobrar		-	-
Inversiones valorizadas por el método de la participación	10	3.371.764	9.357.888
Otros activos		-	-
Total activo no corriente		38.553.650	40.837.084
TOTAL ACTIVOS		40.488.145	43.051.987

PASIVOS Y PATRIMONIO	Nota	31/12/2022 M\$	31/12/2021 M\$
Pasivo corriente			
Pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultados		-	-
Préstamos		-	-
Otros pasivos financieros		-	-
Cuentas y documentos por pagar por operaciones	12	6.254	997
Remuneraciones sociedad administradora	30	81.502	85.162
Otros documentos y cuentas por pagar		-	-
Ingresos anticipados		-	-
Otros pasivos		-	-
Total pasivo corriente		87.756	86.159
Pasivo no corriente			
Préstamos		-	-
Otros pasivos financieros		-	-
Cuentas y documentos por pagar por operaciones		-	-
Otros documentos y cuentas por pagar		-	-
Ingresos anticipados		-	-
Otros pasivos	18	1.398.234	-
Total pasivo no corriente		1.398.234	-
Patrimonio neto			
Aportes	22	33.595.858	33.598.646
Otras Reservas		797	(1.991)
Resultados acumulados		9.369.173	8.505.862
Resultado del ejercicio		(1.780.615)	3.545.124
Dividendos provisorios		(2.183.058)	(2.681.813)
Total patrimonio neto	22	39.002.155	42.965.828
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO		40.488.145	43.051.987

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

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA II

Estados de Resultados Integrales

Por los ejercicios períodos terminados al 31 de diciembre de 2022 y 2021

(Expresado en miles de pesos)

ESTADO DE RESULTADOS POR NATURALEZA	Nota	De 01/01/2022 al 31/12/2022 M\$	De 01/01/2021 al 31/12/2021 M\$
<u>Ingresos/pérdidas de la operación</u>			
Intereses y reajustes	19	1.672.360	1.504.819
Ingresos por dividendos		-	-
Diferencias de cambio netas sobre activos financieros a costo amortizado	9	4.299.746	2.018.154
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	85.883	7.729
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	(7.295.807)	526.469
Otros		(2.757)	2
Total ingresos/pérdidas netas de la operación		(1.240.575)	4.057.173
<u>Gastos</u>			
Depreciaciones		-	-
Remuneración del comité de vigilancia	32	(11.582)	(4.482)
Comisión de administración	30	(524.184)	(503.212)
Honorarios por custodia y administración		-	-
Costos de transacción		-	-
Otros gastos de operación	32	(4.274)	(4.355)
Total gastos de operación		(540.040)	(512.049)
Utilidad (pérdida) de la operación		(1.780.615)	3.545.124
Costos financieros		-	-
Utilidad (pérdida) antes de impuesto		(1.780.615)	3.545.124
Impuesto a las ganancias por inversiones en el exterior		-	-
RESULTADO DEL EJERCICIO		(1.780.615)	3.545.124
<u>Otros resultados integrales</u>			
Cobertura de Flujo de Caja		-	-
Ajustes por conversión		-	-
Ajustes provenientes de inversiones valorizadas por el método de la participación		-	-
Otros Ajustes al Patrimonio Neto		-	-
Total de otros resultados integrales		-	-
TOTAL RESULTADO INTEGRAL		(1.780.615)	3.545.124

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

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA II

Estados de Cambios en el Patrimonio Neto

Por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2022 y 2021

(Expresado en miles de pesos)

Período 2022	Nota	Aportes	Otras reservas					Resultados acumulados	Resultados Ejercicio	Dividendos Provisorios	Total M\$
			Cobertura de flujo de caja	Conversión	Inversiones valorizadas por el método de la participación	Otras	Total M\$				
Saldo inicio al 01/01/2022		33.598.646	-	-	-	(1.991)	(1.991)	8.505.862	3.545.124	(2.681.813)	42.965.828
Cambios contables		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Subtotal		33.598.646	-	-	-	(1.991)	(1.991)	8.505.862	3.545.124	(2.681.813)	42.965.828
Aportes		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Repartos de patrimonio		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Repartos de dividendos	23	-	-	-	-	-	-	(2.681.813)	-	(2.183.058)	(4.864.871)
Resultados integrales del ejercicio:											
- Resultado del período		-	-	-	-	-	-	-	(1.780.615)	-	(1.780.615)
- Otros resultados integrales		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros movimientos		(2.788)	-	-	-	2.788	2.788	3.545.124	(3.545.124)	2.681.813	2.681.813
Saldo final al 31/12/2022	22	33.595.858	-	-	-	797	797	9.369.173	(1.780.615)	(2.183.058)	39.002.155

Período 2021	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 01/01/2021		33.598.646	-	-	-	-	-	7.761.856	2.614.100	(1.870.094)	42.104.508
Cambios contables		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Subtotal		33.598.646	-	-	-	-	-	7.761.856	2.614.100	(1.870.094)	42.104.508
Aportes		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Repartos de patrimonio		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Repartos de dividendos	23	-	-	-	-	-	-	(1.870.094)	-	(2.681.813)	(4.551.907)
Resultados integrales del ejercicio:											
- Resultado del período		-	-	-	-	-	-	-	3.545.124	-	3.545.124
- Otros resultados integrales		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros movimientos		-	-	-	-	(1.991)	(1.991)	2.614.100	(2.614.100)	1.870.094	1.868.103
Saldo final al 31/12/2021	22	33.598.646	-	-	-	(1.991)	(1.991)	8.505.862	3.545.124	(2.681.813)	42.965.828

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

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA II

Estados de Flujo de Efectivos (Método Directo)

Por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2022 y 2021

(Expresado en miles de pesos)

ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO (MÉTODO DIRECTO)	Nota	De 01/01/2022 al 31/12/2022 M\$	De 01/01/2021 al 31/12/2021 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	85.883	7.729
Liquidación de instrumentos financieros derivados		-	-
Dividendos recibidos		-	-
Cobranza de cuentas y documentos por cobrar		-	-
Pagos de cuentas y documentos por pagar		(538.414)	(509.208)
Otros gastos de operación pagados		-	-
Otros ingresos de operación percibidos		-	-
Flujo neto originado por actividades de la operación		(452.531)	(501.479)
<u>Flujos de Efectivo Originado por Actividades de Inversión</u>			
Cobro de arrendamientos de bienes raíces		-	-
Venta de inmuebles		-	-
Compra de activos financieros		-	-
Venta de activos financieros		-	-
Intereses, diferencias de cambio y reajustes recibidos	9	2.266.979	2.103.758
Liquidación de instrumentos financieros derivados		-	-
Dividendos recibidos	10	88.551	1.474.812
Cobranza de cuentas y documentos por cobrar		-	-
Pagos de cuentas y documentos por pagar		-	-
Otros egresos de inversión pagados		-	-
Otros ingresos de inversión percibidos		-	-
Flujo neto originado por actividades de inversión		2.355.530	3.578.570
<u>Flujos de Efectivo Originado por Actividades de Financiamiento</u>			
Obtención de préstamos		-	-
Pago de préstamos		-	-
Otros pasivos financieros obtenidos		-	-
Pagos de otros pasivos financieros		-	-
Aportes		-	-
Repartos de patrimonio		-	-
Repartos de dividendos	23	(2.183.058)	(2.681.813)
Otros	22	(2.787)	(1.991)
Flujo neto originado por actividades de financiamiento		(2.185.845)	(2.683.804)
Aumento (disminución) neto de efectivo y efectivo equivalente		(282.846)	393.287
Saldo Inicial de Efectivo y Efectivo Equivalente		1.278.098	884.811
Diferencias de Cambio Netas sobre Efectivo y Efectivo Equivalente		-	-
SALDO FINAL DE EFECTIVO Y EFECTIVO EQUIVALENTE	21	995.252	1.278.098

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

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA II

Nota a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021

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 fechas correspondientes a los depósitos de reglamentos internos son las siguientes:

Documento	Fecha depósito
Reglamento interno	24/06/2021

Con fecha 24 de junio de 2021, se ha procedido a depositar el Reglamento Interno del Fondo, el cual incluye la siguiente modificación:

“ARTÍCULO 78°:

El Fondo podrá mantener en cartera cuotas de su propia emisión hasta el 5% del patrimonio total del fondo.

Las cuotas de propia emisión que superen el límite a que se refiere el inciso anterior, deberán enajenarse en un plazo máximo de 90 días, contado desde la fecha de la adquisición que originó el exceso. En caso contrario, el capital disminuirá de pleno derecho, en el monto equivalente a las cuotas que exceden el límite máximo. De materializarse la precitada disminución, ésta se comunicará a los partícipes y a la Comisión dentro de los 5 días hábiles siguientes a su ocurrencia.

El Fondo podrá adquirir diariamente una cantidad de cuotas representativa de hasta el 1% de su patrimonio. Esta restricción no aplicará en caso de que las cuotas se adquieran en un proceso de oferta pública de recompra de cuotas dirigida a todas las series de cuotas y a todos los partícipes o aportantes del fondo. Sólo podrán ser adquiridas por este procedimiento cuotas del fondo que estén totalmente pagadas y libres de todo gravamen o prohibición.

Las cuotas adquiridas por el fondo deberán enajenarse en una bolsa de valores o en los mercados autorizados por la Comisión dentro del plazo máximo de un año a contar de su adquisición. Si así no se hiciere, el capital disminuirá de pleno derecho en aquel número de cuotas adquiridas por el fondo y cuyo plazo de 1 año para su enajenación haya vencido.”

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA II

Nota a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021

NOTA 1 – INFORMACION GENERAL (CONTINUACIÓN)

Al 31 de diciembre de 2022, el Fondo no ha sufrido más modificaciones en su reglamento interno.

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

Los presentes estados financieros fueron autorizados para su emisión el día 29 de marzo de 2023 por el Directorio de la Sociedad Administradora

NOTA 2 – RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS

2.1 Bases de preparación

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

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

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

2.2 Nuevos pronunciamientos contables

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

2.2.1 Modificaciones a las NIIF

- a) Al 31 de diciembre de 2022 se presentan las nuevas normas, mejoras o modificaciones aplicables a los presentes Estados Financieros.

Enmiendas		Fecha de aplicación obligatoria
NIIF 3	Referencia al Marco Conceptual	1 de enero de 2022
NIC 16	Propiedad, planta y equipo: cobros antes del uso previsto	1 de enero de 2022
Mejoras anuales a las normas NIIF 2018-2020	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) - 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)	1 de enero de 2022
NIC 37	Contratos onerosos – costo del cumplimiento de un contrato	1 de enero de 2022

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA II

Nota a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021

NOTA 2 – RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS (CONTINUACIÓN)

2.2 Nuevos pronunciamientos contables (continuación)

2.2.1 Modificaciones a las NIIF (continuación)

Modificación NIIF 3 – Referencia al Marco Conceptual

Las enmiendas actualizan NIIF 3 para que haga referencia al Marco Conceptual 2018 en lugar del Marco Conceptual de 1989. Las enmiendas también agregan un requerimiento a NIIF 3 de que para obligaciones dentro del alcance de NIC 37, un adquirente aplique NIC 37 para determinar si en la fecha de adquisición existe una obligación presente como resultado de eventos pasados. Para un gravamen que debería estar en el alcance de CINIIF 21 Gravámenes, el adquirente aplica CINIIF 21 para determinar si el evento obligatorio que da origen a un pasivo para pagar el gravamen ha ocurrido a la fecha de adquisición. Finalmente, las enmiendas agregan una declaración explícita de que un adquirente no reconoce activos contingentes en una combinación de negocios.

- a) Al 31 de diciembre de 2022 se presentan las nuevas normas, mejoras o modificaciones aplicables a los presentes Estados Financieros, (continuación)

NIC 16 – Productos antes del uso previsto

Las enmiendas prohíben la deducción del costo de una partida de propiedad, planta y equipo de cualquier ingreso proveniente de la venta de ítems producidos antes de que el activo esté disponible para su uso, es decir, los ingresos mientras el activo es llevado a la ubicación y condición necesaria para que pueda operar de la forma prevista por la administración. Por consiguiente, una entidad reconoce los ingresos por ventas y los costos relacionados en resultados. La entidad mide el costo de esos ítems de acuerdo con IAS 2, Inventarios.

Las enmiendas también aclaran el significado de “probar si un activo está funcionando apropiadamente”. NIC 16 ahora especifica esto mediante la evaluación de si el desempeño técnico y fijo del activo es tal que es capaz de ser usado en la producción o entrega de bienes y servicios, para arrendamiento a otros, o para propósitos administrativos.

Si no son presentados separadamente en el estado de resultados integrales, los estados financieros deberán revelar los importes de los ingresos y costos incluidos en resultados que se relacionan a los ítems producidos que no son un output de las actividades ordinarias de la entidad, y en qué línea(s) en el estado de resultados integrales se incluyen tales ingresos y costos.

Las enmiendas se aplican retrospectivamente, pero solamente a partidas de propiedad, planta y equipos que fueron llevadas a la ubicación y condición necesaria para que puedan operar de la forma prevista por la administración en o después del comienzo del período más reciente presentando en los estados financieros en el cual la entidad aplica por primera vez las enmiendas.

La entidad deberá reconocer el efecto acumulado de aplicar inicialmente las enmiendas como un ajuste al saldo inicial de utilidades retenidas (u otro componente de patrimonio, como sea apropiado) al comienzo de ese período más reciente presentado.

Mejoras anuales a las Normas NIIF 2018 – 2020

Tasas en la prueba de '10 %' para la baja en cuentas de pasivos financieros (Enmienda a la 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.

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA II

Nota a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021

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 (continuación)

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.

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

Nuevas Normas e Interpretaciones		Fecha de aplicación obligatoria
NIC 8	Definición de la estimación contable	1 de enero de 2023
NIC 1	Revelación de políticas contables	1 de enero de 2023
NIC 12	Impuestos diferidos relacionado con activos y pasivos que surgen de una sola transacción	1 de enero de 2023
NIIF 10 y NIC 28	Estados Financieros Consolidados – venta o aportación de activos entre un inversor y su asociada o negocio conjunto	Por determinar
NIIF 17	Contratos de seguros	1 de enero de 2023
NIIF 9 y NIIF 4	Ampliación de la exención temporal de la aplicación de NIIF 9 (Modificaciones a NIIF 4)	1 de enero de 2023
NIIF 17	Modificaciones a NIIF 17	1 de enero de 2023
NIIF 17 y NIIF 9	Aplicación Inicial de NIIF 17 y NIIF 9-Información a Revelar Comparativa (Modificación a NIIF 17)	1 de enero de 2023
NIC 1	Clasificación de pasivos	1 de enero de 2024
NIIF 16	Responsabilidad por arrendamiento en una venta con arrendamiento posterior	1 de enero de 2024
NIC 1	Pasivos no corrientes con convenios	1 de enero de 2024

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA II

Nota a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021

NOTA 2 – RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS (CONTINUACIÓN)

2.2 Nuevos pronunciamientos contables (continuación)

2.2.1 Modificaciones a las NIIF (continuación)

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

Estas modificaciones introdujeron una definición de 'estimaciones contables' e incluyeron otras modificaciones a la NIC 8 para ayudar a las entidades a distinguir los cambios en las políticas contables de los cambios en las estimaciones contables.

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

El Consejo modificó los párrafos 117 a 122 de la NIC 1 Presentación de estados financieros para requerir que las entidades revelen su información material sobre políticas contables en lugar de sus políticas contables importantes.

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

Para algunas transacciones, las NIIF requieren el reconocimiento simultáneo de un activo y un pasivo. Una consecuencia es que la NIC 12 también podría requerir el reconocimiento del neteo de diferencias temporarias. Antes de las modificaciones, no estaba claro si la NIC 12 requería el reconocimiento de impuestos diferidos para estas diferencias temporarias o si se aplicaba la exención de reconocimiento inicial. Esa exención prohíbe a una entidad reconocer activos y pasivos por impuestos diferidos en el reconocimiento inicial de un activo o pasivo en una transacción que no es una combinación de negocios y no afecta ni la utilidad contable ni tributaria.

El IASB modificó la NIC 12 para proporcionar una excepción adicional a la exención de reconocimiento inicial. Bajo las modificaciones, una entidad no aplica la exención de reconocimiento inicial para transacciones que dan lugar a diferencias temporarias impositivas y deducibles iguales.

Dependiendo de la legislación tributaria aplicable, pueden surgir diferencias temporarias impositivas y deducibles iguales en el reconocimiento inicial de un activo y un pasivo en una transacción que no es una combinación de negocios y no afecta ni a las utilidades contables ni a las utilidades tributarias. Por ejemplo, esto puede surgir al reconocer un pasivo por arrendamiento y el activo por derecho de uso correspondiente aplicando la NIIF 16 Arrendamientos en la fecha de comienzo de un arrendamiento. Después de las modificaciones a la NIC 12, se requiere que una entidad reconozca el activo y pasivo por impuestos diferidos relacionados, con el reconocimiento de cualquier activo por impuestos diferidos sujeto a los criterios de recuperabilidad de la NIC 12.

Las enmiendas también se aplican a las diferencias temporarias impositivas y deducibles asociadas con los activos por derecho de uso y pasivos por arrendamiento, y las obligaciones por desmantelamiento y los montos correspondientes reconocidos como activos al comienzo del primer período comparativo presentado.

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA II

Nota a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021

NOTA 2 – RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS (CONTINUACIÓN)

2.2 Nuevos pronunciamientos contables (continuación)

2.2.1 Modificaciones a las NIIF (continuación)

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

NIIF 17, Contratos de Seguros

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

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

Una entidad aplicará la NIIF 17 Contratos de seguro a:

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

Cambios de alcance de la NIIF 4

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

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

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

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

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA II

Nota a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021

NOTA 2 – RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS (CONTINUACIÓN)

2.2 Nuevos pronunciamientos contables (continuación)

2.2.1 Modificaciones a las NIIF (continuación)

Ampliación de la exención temporal de la aplicación de NIIF 9 (Modificaciones a NIIF 4)

La enmienda es una opción de transición relacionada con la información comparativa sobre activos financieros presentada en la aplicación inicial de la NIIF 17. La enmienda tiene como objetivo ayudar a las entidades a evitar desajustes contables temporales entre activos financieros y pasivos por contratos de seguro y, por lo tanto, mejorar la utilidad de la información comparativa para usuarios de los estados financieros.

Modificaciones a NIIF 17

Modifica la NIIF 17 para abordar las preocupaciones y los desafíos de implementación que se identificaron después de la publicación de los contratos de seguro de la NIIF 17 en 2017.

Los principales cambios son:

- Aplazamiento de la fecha de aplicación inicial de la NIIF 17 por dos años a períodos anuales a partir del 1 de enero de 2023.
- Exclusión adicional de alcance para los contratos con tarjeta de crédito y contratos similares que proporcionan cobertura de seguro, así como exclusión de alcance opcional para los contratos de préstamo que transfieren riesgos significativos de seguro.
- Reconocimiento de flujos de efectivo de adquisición de seguros relacionados con las renovaciones esperadas del contrato, incluyendo disposiciones de transición y orientación para flujos de efectivo de adquisición de seguros reconocidos en una empresa adquirida en una combinación de negocios.
- Aclaración de la aplicación de NIIF 17 en estados financieros interinos que permitan una elección de póliza contable a nivel de entidad informante.
- Aclaración de la aplicación del margen de servicio contractual (CSM) atribuible al servicio de retorno de inversiones y servicios relacionados con la inversión y cambios en los requisitos de divulgación correspondientes.
- Ampliación de la opción de mitigación de riesgos para incluir contratos de reaseguros celebrados y derivados no financieros.
- Enmiendas para exigir a una entidad que en el reconocimiento inicial reconozca las pérdidas en los contratos onerosos de seguros emitidos para reconocer también una ganancia en los contratos de reaseguros celebrados.
- Presentación simplificada de contratos de seguros en el estado de situación financiera para que las entidades presenten activos y pasivos de contratos de seguros en el estado de situación financiera determinado utilizando carteras de contratos de seguros en lugar de grupos de contratos de seguros.
- Alivio de transición adicional para combinaciones de negocios y alivio de transición adicional para la fecha de aplicación de la mitigación de riesgos opción y el uso del enfoque de transición del valor razonable.

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA II

Nota a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021

NOTA 2 – RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS (CONTINUACIÓN)

2.2 Nuevos pronunciamientos contables (continuación)

2.2.1 Modificaciones a las NIIF (continuación)

Aplicación Inicial de NIIF 17 y NIIF 9—Información Comparativa (Modificación a NIIF 17)

La enmienda es una opción de transición relacionada con la información comparativa sobre activos financieros presentada en la aplicación inicial de la NIIF 17. La enmienda tiene como objetivo ayudar a las entidades a evitar desajustes contables temporales entre activos financieros y pasivos por contratos de seguro y, por lo tanto, mejorar la utilidad de la información comparativa para usuarios de los estados financieros.

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.

NIIF 16 Responsabilidad por arrendamiento en una venta con arrendamiento posterior

El párrafo 100 (a) de la NIIF 16 requiere que el vendedor-arrendatario mida el activo por derecho de uso que surge de una transacción de venta con arrendamiento posterior en la proporción del monto en libro previo del activo que se relaciona con el derecho de uso que el vendedor-arrendatario retiene. En consecuencia, en una operación de venta con arrendamiento posterior, el vendedor-arrendatario reconoce únicamente el monto de cualquier ganancia o pérdida relacionada con los derechos transferidos al comprador-arrendador. La valoración inicial del pasivo por arrendamiento que surge de una operación de venta con arrendamiento posterior es consecuencia de cómo valora el vendedor-arrendatario el activo por derecho de uso y la pérdida o ganancia reconocida en la fecha de la operación.

Sin embargo, la NIIF 16 no incluye requisitos específicos de valoración posterior para las operaciones de venta con arrendamiento posterior. En consecuencia, cuando los pagos incluyen cuotas de arrendamiento variables existe el riesgo de que, sin requisitos adicionales, una modificación o cambio en el plazo del arrendamiento posterior pueda dar lugar a que el vendedor-arrendatario reconozca una ganancia por el derecho de uso retenido, aunque no se hubiera producido ninguna transacción o evento que diera lugar a dicha ganancia.

El IASB decidió modificar la NIIF 16 añadiendo requisitos de medición posterior para las transacciones de venta y arrendamiento posterior.

Pasivos no corrientes con convenios (Modificaciones a la NIC 1)

En octubre de 2022, el IASB (Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad) emitió la norma Pasivos no corrientes con Pactos, que modificaba la NIC 1 Presentación de estados financieros. Las modificaciones mejoraron la información que proporciona una entidad cuando su derecho a aplazar la liquidación de un pasivo durante al menos doce meses está sujeto al cumplimiento de pactos. Las modificaciones también responden a las preocupaciones de los interesados sobre la clasificación de un pasivo de este tipo como corriente o no corriente.

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

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA II

Nota a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021

NOTA 2 – RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS (CONTINUACIÓN)

2.3 Período cubierto

La fecha de los estados de situación financiera y las clases de activos, pasivos y patrimonio, corresponden al 31 de diciembre de 2022 y 2021.

Los estados complementarios, estados de cambios en el patrimonio neto, estados de flujos de efectivo y estados de resultados integrales con sus respectivas clases, cubren los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2022 y 2021.

2.4 Conversión de moneda extranjera

a) Moneda funcional y de presentación

La principal actividad del Fondo es invertir, indirectamente, en propiedades comerciales y entregarlas en arrendamiento con el fin de obtener rentas de largo plazo. Los aportes de cuotas vienen denominados en pesos chilenos.

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

b) Transacciones y saldos

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

Fecha	Valor UF
31/12/2022	35.110,98
31/12/2021	30.991,74

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

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

Los resultados y la situación financiera de las sociedades chilenas donde el Fondo tiene participación se convierten de la misma manera, toda vez que su moneda funcional y de presentación también es el peso chileno. El Fondo no posee activos y pasivos financieros en monedas extranjeras a la fecha del estado de situación financiera.

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

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA II

Nota a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021

NOTA 2 – RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS (CONTINUACION)

2.5 Activos y pasivos financieros

2.5.1 Clasificación

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

2.5.2 Activos financieros a valor razonable con efecto en resultados

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

2.5.3 Activos financieros a costo amortizado

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

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

2.5.4 Pasivos financieros

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

2.5.5 Reconocimiento, baja y medición

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

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

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

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

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA II

Nota a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021

NOTA 2 – RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS (CONTINUACION)

2.5 Activos y pasivos financieros (continuación)

2.5.5 Reconocimiento, baja y medición (continuación)

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

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

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

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

2.5.6 Estimación del valor razonable

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

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

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

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA II

Nota a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021

NOTA 2 – RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS (CONTINUACION)

2.5 Activos y pasivos financieros, (continuación)

2.5.6 Estimación del valor razonable, (continuación)

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

2.6 Inversiones valorizadas por el método de la participación

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

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

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

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

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

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

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA II

Nota a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021

NOTA 2 – RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS (CONTINUACIÓN)

2.7 Propiedades de inversión

Las propiedades de inversión son activos mantenidos para generar ingresos por arrendamientos y se valorizan inicialmente al costo de adquisición. La administración del Fondo ha elegido política contable para las valorizaciones subsecuentes de estos activos, el modelo del valor razonable, mediante el uso de tasaciones efectuadas por expertos independientes y calificados. El Fondo no posee propiedades de inversión al cierre de los presentes estados financieros.

2.8 Presentación neta o compensada de instrumentos financieros

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

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

2.9 Deterioro de valor de activos financieros a costo amortizado

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

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

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

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

2.10 Cuentas por cobrar y pagar por operaciones

2.10.1 Cuentas por cobrar y pagar por operaciones

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

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA II

Nota a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021

NOTA 2 – RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS (CONTINUACIÓN)

2.10 Cuentas por cobrar y pagar por operaciones (continuación)

2.10.2 Otras Cuentas por cobrar y por pagar (continuación)

Los montos por cuentas por cobrar y pagar representan deudores por valores vendidos y acreedores por valores comprados, que han sido contratados, pero aún no saldados o entregados en la fecha del Estado de Situación Financiera, respectivamente. También reflejan los dividendos por cobrar y otros documentos por pagar que mantiene el Fondo al cierre de sus estados financieros.

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

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, el fondo no ha constituido provisión por deterioro de valor para cuentas por cobrar a intermediarios, puesto que estas son recuperables a menos de 30 días.

2.11 Efectivo y efectivo equivalente

El efectivo y efectivo equivalente incluye caja y bancos.

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

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

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

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA II

Nota a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021

NOTA 2 – RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS (CONTINUACIÓN)

2.12 Aportes (Capital pagado)

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

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

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

- 1) Las disminuciones de capital se efectuarán mediante la disminución del número de Cuotas del Fondo que acuerde la Asamblea Extraordinaria de Aportantes, a proposición de la Administradora.
- 2) Las disminuciones de capital serán por un número de Cuotas cuya determinación final se efectuará con posterioridad a la respectiva Asamblea, en función del número de Cuotas respecto de las cuales se ejerciere el derecho a concurrir a la disminución de capital, conforme a lo estipulado en los numerales siguientes, quedando no obstante limitadas al número máximo de Cuotas que establezca la Asamblea Extraordinaria de Aportantes.
- 3) Cada uno de los Aportantes del Fondo tendrá derecho a optar por la devolución de capital a prorrata del número de Cuotas de que sea titular a la fecha de la Asamblea Extraordinaria de Aportantes en que se acuerde la disminución de capital.
- 4) Dentro de los dos días siguientes a aquél en que la Asamblea Extraordinaria de Aportantes acuerde disminuir el capital del Fondo, la Administradora publicará un aviso destacado en el diario a que se refiere el presente Reglamento Interno y remitirá una comunicación a los Aportantes, informando respecto de la disminución de capital acordada, el plazo para optar a la devolución de capital y la fecha de pago del valor de las Cuotas.
- 5) Los Aportantes dispondrán de un plazo de 20 días corridos contado desde la publicación del aviso indicado en el numeral anterior, plazo que se prorrogará hasta el siguiente día hábil si el mismo venciérase un sábado, domingo o festivo, para notificar a la Administradora su voluntad de optar por la devolución de capital, por la totalidad o por una parte de las Cuotas que les corresponda. Aquellos Aportantes que opten por la devolución de capital por el total de Cuotas que les correspondan, podrán además manifestar su intención de ejercer su derecho respecto del número de Cuotas de la disminución de capital que no fueren ejercidas por los Aportantes con derecho a ello, en cuyo caso podrán indicar la cantidad máxima adicional de Cuotas respecto de las cuales opten por la devolución de capital. En caso de que más de un Aportante ejerciere este último derecho, las Cuotas de la disminución de capital que quedaren disponibles se distribuirán entre ellos a prorrata del número de Cuotas de que cada uno de ellos sea titular en el Fondo. Aquellos Aportantes que no manifiesten su voluntad de concurrir a la disminución de capital en el plazo indicado, se entenderá que optan por no concurrir a la misma.
- 6) Si una vez concluido el procedimiento antes indicado, los Aportantes no hubieren manifestado su intención de ejercer su derecho a la devolución de capital por el total de las Cuotas acordadas por la Asamblea Extraordinaria de Aportantes, la respectiva disminución de capital se entenderá limitada al número de Cuotas respecto de la cual la misma se hubiere ejercido. Para estos efectos, la determinación del número de Cuotas en que en definitiva se disminuirá el capital del Fondo, será efectuada por el Directorio de la Administradora conforme a lo señalado en este mismo numeral, dentro de los 30 días siguientes al vencimiento del plazo establecido en el Nro. 5 anterior para los efectos de que los Aportantes manifiesten su voluntad de ejercer su derecho a concurrir a la disminución de capital. La Administradora informará a la CMF y enviará una comunicación a los Aportantes en tal sentido, dentro de los 3 días siguientes de adoptado el acuerdo de Directorio.

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA II

Nota a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021

NOTA 2 - RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS (CONTINUACIÓN)

2.12) Aportes (Capital pagado) (continuación)

- 7) El pago a los Aportantes del valor de las Cuotas a las cuales tengan derecho en la disminución de capital, según lo indicado en los números anteriores, deberá efectuarse en dinero efectivo o mediante cheque nominativo, previa entrega del respectivo Aportante del título en que consten las Cuotas respecto de las cuales se ejerza el derecho a la devolución de capital, a contar de la fecha que fije la Asamblea Extraordinaria de Aportantes en la que se adopte el acuerdo de disminución de capital, el cual no podrá ser superior a 180 días contados desde la celebración de dicha Asamblea.
- 8) El valor de la Cuota para los efectos de lo señalado en este artículo, se determinará tomando el valor Cuota del día inmediatamente anterior a la fecha fijada para el pago por la Asamblea Extraordinaria de Aportantes, determinado dicho valor como el que resulte de dividir el patrimonio del Fondo, por el número de Cuotas pagadas a esa fecha. Sin perjuicio de la disminución de capital mencionada en el artículo 67 anterior, la Asamblea Extraordinaria de Aportantes podrá acordar disminuciones de capital para restituir a los Aportantes que opten por concurrir a la devolución de capital, durante la vigencia del Fondo, la proporción que les corresponda en la citada disminución de capital, en la forma, condiciones y plazos que la misma Asamblea determine. Asimismo, la Asamblea Extraordinaria de Aportantes podrá acordar disminuciones de capital para absorber las pérdidas generadas en la operación del Fondo, previo acuerdo de la mayoría absoluta de las Cuotas pagadas.

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

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

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

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

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA II

Nota a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021

NOTA 2 - RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS (CONTINUACIÓN)

2.13) Reconocimiento de ingresos

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

2.14) Dividendos por pagar

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

Sin perjuicio de lo anterior, el Fondo tiene definida la siguiente política de distribución de dividendos expresada en el artículo 39° de su reglamento interno: El Fondo distribuirá anualmente como dividendo, el equivalente al 100% del “Monto Susceptible de Distribuir” calculado de conformidad con lo dispuesto en la

Circular NRO. 1.756 de la Comisión para el Mercado Financiero, de fecha 4 de Julio de 2005 y sus modificaciones, descontada la Comisión Variable indicada en el Artículo 23 precedente.

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

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

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

2.15) Tributación

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

2.16) Segmentos

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

NOTA 3 - CAMBIOS CONTABLES

El Fondo al 31 de diciembre de 2022 y 2021, no se ha efectuado cambios en las políticas contables.

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA II

Nota a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021

NOTA 4 - POLÍTICA DE INVERSIÓN DEL FONDO

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

Política de inversiones

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

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

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

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

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

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA II

Nota a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021

NOTA 4 - POLÍTICA DE INVERSIÓN DEL FONDO (CONTINUACIÓN)

Política de inversiones (continuación)

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

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

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

Por Tipo de Emisor	Límite Máximo Respecto Del Activo Del Fondo
1) Acciones, bonos, efectos de comercio u otros títulos de deuda cuya emisión no haya sido registrada en la CMF, siempre que la sociedad emisora cuente con los estados financieros anuales dictaminados por auditores externos, de aquellos inscritos en el registro que al efecto lleva la CMF, que participen o desarrollen de alguna forma negocios o proyectos inmobiliarios	Hasta un 100%.
2) Cuotas de Fondos de Inversión Públicos o Privados constituidos en conformidad con la ley 20.712	Hasta un 30%.
3) Títulos emitidos por la Tesorería General de la 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 2022 y 2021

NOTA 5 – ADMINISTRACION DE RIESGOS

5.1 Gestión de Riesgo Financiero

5.1.1 Políticas y Procedimientos de Gestión de Riesgos

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

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

Además de la identificación y el control de los riesgos propios de la actividad de administración de fondos de terceros, el proceso integral de gestión de riesgos de la Administradora considera procesos transversales a la administración de recursos de terceros, tales como: generación de información a los partícipes, aportantes y clientes; políticas de resolución de conflictos de interés y manejo de información confidencial y de interés para el mercado.

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

5.1.2 Política de Inversiones de las carteras

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

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

5.1.3 Valorización y precios de los instrumentos

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

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA II

Nota a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021

NOTA 5 – ADMINISTRACION DE RIESGOS (CONTINUACIÓN)

NOTA 5 – ADMINISTRACION DE RIESGOS

5.1 Gestión de Riesgo Financiero

5.1.1 Políticas y Procedimientos de Gestión de Riesgos

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

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

Además de la identificación y el control de los riesgos propios de la actividad de administración de fondos de terceros, el proceso integral de gestión de riesgos de la Administradora considera procesos transversales a la administración de recursos de terceros, tales como: generación de información a los partícipes, aportantes y clientes; políticas de resolución de conflictos de interés y manejo de información confidencial y de interés para el mercado.

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

5.1.2 Política de Inversiones de las carteras

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

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

5.1.3 Valorización y precios de los instrumentos

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

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA II

Nota a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021

NOTA 5 – ADMINISTRACION DE RIESGOS (CONTINUACIÓN)

5.1 Gestión de Riesgo Financiero (continuación)

5.1.4 Política de custodia de valores (continuación)

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

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

5.2.1 Características del fondo

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

5.2.2 Misión del Fondo

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

5.2.3 Riesgos mantenidos en este tipo de Fondo

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

a) Riesgo de crédito

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

El riesgo de crédito es el riesgo potencial de incobrabilidad que se podría generar por la incapacidad de algún cliente o contraparte del Fondo, de cancelar las posibles deudas que con él haya contraído. Para el Fondo este riesgo es bajo debido a que proviene principalmente de sus subsidiarias, ya que al 31 de diciembre de 2022 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 2022 y 2021

NOTA 5 – ADMINISTRACION DE RIESGOS (CONTINUACIÓN)

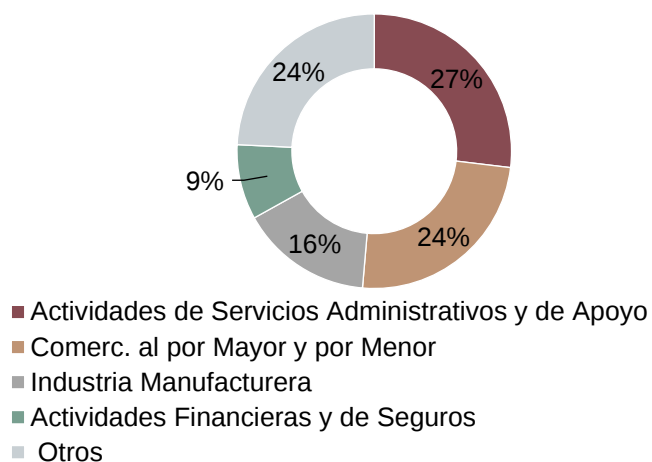
5.2 Tipo y misión del fondo exposiciones al riesgo y formas en que estas surgen (Continuación)

5.2.3 Riesgos mantenidos en este tipo de Fondo (continuación)

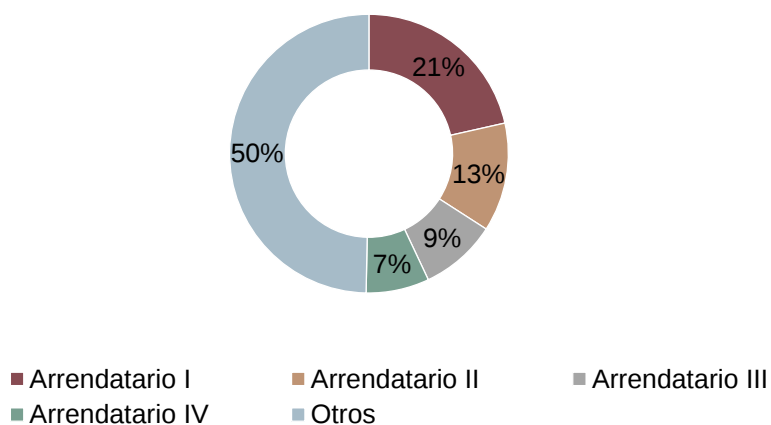
a) Riesgo de crédito (continuación)

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

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



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



FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA II

Nota a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021

NOTA 5 – ADMINISTRACION DE RIESGOS (CONTINUACIÓN)

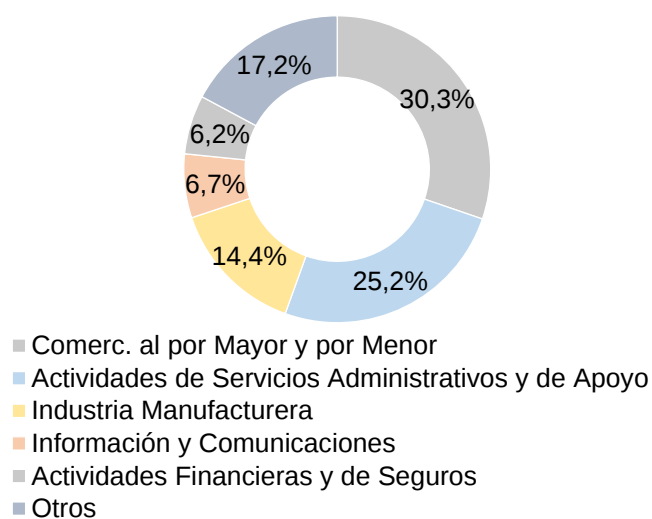
5.2 Tipo y misión del fondo exposiciones al riesgo y formas en que estas surgen (Continuación)

5.2.3 Riesgos mantenidos en este tipo de Fondo (Continuación)

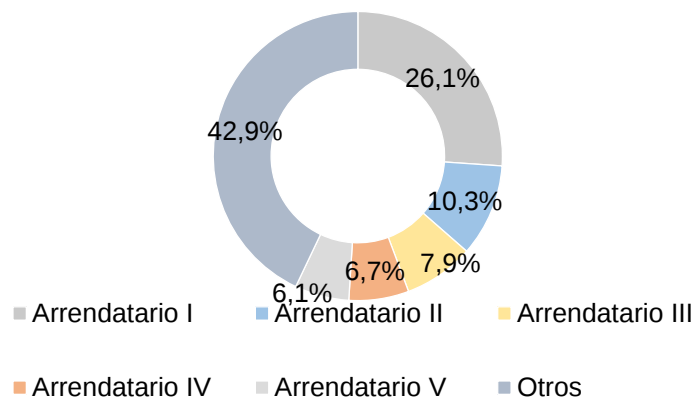
a) Riesgo de crédito (continuación)

Al 31 de diciembre 2021, 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 2022 y 2021

NOTA 5 – ADMINISTRACION DE RIESGOS (CONTINUACIÓN)

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

5.2.3 Riesgos mantenidos en este tipo de Fondo (Continuación)

b) Riesgo de mercado

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

Al 31 de diciembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021, la valorización de los activos del fondo es la siguiente:

Descripción	Rubro	31/12/2022		31/12/2021	
		Valor Mercado M\$	% Total Activo	Valor Mercado M\$	% Total Activo
Efectivo Disponible	Efectivo y equivalentes al efectivo	59.987	0,15%	31.716	0,07%
Fondo Mutuo Scotia Money Market	Efectivo y equivalentes al efectivo	935.265	2,31%	1.246.382	2,90%
Inversión en Renta Nueva Santa María SpA	Inversiones valorizadas por el método de participación	3.371.764	8,33%	2.526.694	5,87%
Inversión en Rentas Artes Seis SpA	Inversiones valorizadas por el método de participación	-	0,00%	6.831.194	15,87%
Pagarés con Renta Nueva Santa María SpA	Activos Financieros a Costo Amortizado	15.646.313	38,64%	14.235.546	33,07%
Pagaré con Rentas Artes Seis SpA	Activos Financieros a Costo Amortizado	20.474.816	50,57%	18.180.455	42,22%
Totales		40.488.145	100,00%	43.051.987	100,00%

c) Riesgo tasa de interés

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

Al 31 de diciembre de 2022 el Fondo tiene un 2,31% de los activos administrados en un fondo mutuo money market (Fondo Mutuo Scotia Money Market). el cual invierte en instrumentos de deuda de corto plazo de oferta pública acotando la exposición al riesgo de tasa de interés. A continuación. se determina la pérdida del valor de la cartera del Fondo frente a diferentes escenarios de subidas de las tasas de interés del mercado.

Al 31 de diciembre de 2022:

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

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA II

Nota a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021

Al 31 de diciembre de 2021:

% 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 %
2,90%	0,10%	43.051.987	17	0,00004%
	0,20%		34	0,00008%
	0,50%		84	0,00020%

b) Riesgo de mercado (Continuación)

Análisis de Sensibilidad

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

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

En el siguiente cuadro se muestra el VaR anual al 31 de diciembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021:

VaR Anual			
% Patrimonio Neto		Patrimonio Neto M\$	
31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
8,1%	6,6%	3.141.291	2.816.236

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%).

d) Riesgo de Liquidez

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

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA II

Nota a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021

NOTA 5 – ADMINISTRACION DE RIESGOS (CONTINUACIÓN)

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

5.2.3 Riesgos mantenidos en este tipo de Fondo (Continuación)

c) Riesgo de Liquidez (Continuación)

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

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

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

Perfil de flujos de pasivos (en M\$)				
Al 31 de diciembre de 2021	< 10 días	10 a 30 días	30 a 360 días	> 360 días
Remuneraciones sociedad administradora	-	85.162	-	-
Cuentas y documentos por pagar por operaciones	-	-	997	-

e) Gestión de Riesgo de Capital

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

5.3 Estimación del valor razonable

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

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

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

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

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA II

Nota a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021

NOTA 5 – ADMINISTRACION DE RIESGOS (CONTINUACIÓN)

5.3 Estimación del valor razonable (continuación)

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

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

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

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

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

5.4 Valor razonable de activos y pasivos financieros a costo amortizado

Rubros	31 de diciembre de 2022		31 de diciembre de 2021	
	Valor libro	Valor razonable	Valor libro	Valor razonable
Activo				
Efectivo y efectivo equivalente	-	-	-	-
Activos financieros a costo amortizado	36.121.129	36.121.129	32.416.001	32.416.001
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 2022 y 2021

NOTA 6 - JUICIOS Y ESTIMACIONES CONTABLES CRITICAS

6.1) Estimaciones contables críticas

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

El valor razonable de dicha inversión se determina utilizando sus propios modelos, los cuales normalmente se basan en métodos y técnicas de valoración generalmente reconocida como norma dentro de la industria tales como acciones en sociedades inmobiliarias. Los inputs de estos modelos son principalmente flujos de efectivo descontados.

Moneda funcional

La administración considera el peso chileno como la moneda que representa el efecto económico de las transacciones, hechos y condiciones subyacentes. El peso chileno es la moneda en la cual el Fondo mide su rendimiento e informa sus resultados, así como también la moneda en la cual recibe suscripciones de sus inversionistas, los aportes y rescates por parte de los inversionistas son en pesos chilenos al igual que la distribución de dividendos. Los estados financieros son presentados en pesos chilenos, que es la moneda funcional y de presentación del Fondo, de acuerdo a lo descrito en el Reglamento Interno.

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

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

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021 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\$ 85.883 corresponden a la valorización de los fondos mutuos tipo 1 (money market). Este mismo efecto al 31 de diciembre de 2021 asciende a M\$7.729

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

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021 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 2022 y 2021

NOTA 9 - ACTIVOS FINANCIEROS A COSTO AMORTIZADO

a) Composición de la cartera

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021 se presentan en esta categoría los siguientes instrumentos financieros:

Instrumento	Período actual				Período anterior			
	Nacional M\$	Extranjero M\$	Total M\$	% del total de activos	Nacional M\$	Extranjero M\$	Total M\$	% del total de activos
<u>Títulos de deuda</u>								
Depósito a plazo y otros títulos de bancos e instituciones financieras	-	-	-	-	-	-	-	-
Letras de créditos de bancos e instituciones financieras	-	-	-	-	-	-	-	-
Títulos de deuda de corto plazo registrados	-	-	-	-	-	-	-	-
Bonos registrados	-	-	-	-	-	-	-	-
Títulos de deuda de securitización	-	-	-	-	-	-	-	-
Cartera de créditos o de cobranzas	-	-	-	-	-	-	-	-
Títulos emitidos o garantizados por Estado o Bancos Centrales	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros títulos de deuda	-	-	-	-	-	-	-	-
Subtotal	-	-	-	-	-	-	-	-
<u>Inversiones no registradas</u>								
Efectos de comercio no registrados	-	-	-	-	-	-	-	-
Bonos no registrados	-	-	-	-	-	-	-	-
Mutuos hipotecarios endosables	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros títulos de deuda no registrados	36.121.129	-	36.121.129	89,2141%	32.416.001	-	32.416.001	75,2950%
Otros valores o instrumentos autorizados	-	-	-	-	-	-	-	-
Subtotal	36.121.129	-	36.121.129	89,2141%	32.416.001	-	32.416.001	75,2950%
<u>Otras inversiones</u>								
Otras inversiones	-	-	-	-	-	-	-	-
Subtotal	-	-	-	-	-	-	-	-
Total	36.121.129	-	36.121.129	89,2141%	32.416.001	-	32.416.001	75,2950%

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA II

Nota a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021

NOTA 9 - ACTIVOS FINANCIEROS A COSTO AMORTIZADO (CONTINUACIÓN)

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

	31/12/2022 M\$	31/12/2021 M\$
Saldo de inicio	32.416.001	30.996.787
Intereses y reajustes	1.672.360	1.504.819
Diferencias de cambio	4.299.746	2.018.154
Compras	-	-
Cobro de Intereses	(2.266.979)	(2.103.758)
Otros movimientos (*)	1	(1)
Saldo final (**)	36.121.129	32.416.001

(**) El saldo final está compuesto por:	31/12/2022 M\$	31/12/2021 M\$
No corriente + Intereses devengados por cobrar mayores a un año)	35.181.886	31.479.196
Corriente (Intereses devengados por cobrar)	939.243	936.805

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

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, 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 2022 y 2021

NOTA 10 - INVERSIONES VALORIZADAS POR EL MÉTODO DE LA PARTICIPACIÓN

a) Composición del rubro

31/12/2022																
RUT	Sociedad	Moneda funcional	País origen	Porcentaje part.	Activos corrientes M\$	Activos no corrientes M\$	Total Activos M\$	Pasivos corrientes M\$	Pasivos no corrientes M\$	Total Pasivos M\$	Total Patrimonio M\$	Total Ingresos M\$	Total Gastos M\$	Otros resultados integrales M\$	Total Resultados Integrales M\$	Valor de cotización bursátil
76.810.547-2	Renta Nueva Santa María SpA	Peso chileno	Chile	100%	737.730	44.563.323	45.301.053	1.363.311	40.565.978	41.929.289	3.371.764	7.537.944	(6.692.875)	-	845.069	-
76.975.681-7	Rentas Artes Seis SpA	Peso chileno	Chile	79%	1.687.973	81.267.721	82.955.694	1.132.926	83.592.682	84.725.608	(1.769.914)	7.927.742	(18.232.649)	-	(10.304.907)	-
Total					2.425.703	125.831.044	128.256.747	2.496.237	124.158.660	126.654.897	1.601.850	15.465.686	(24.925.524)	-	(9.459.838)	-

31/12/2021																
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%	870.197	39.850.887	40.721.084	1.251.741	36.942.648	38.194.389	2.526.695	3.061.987	(2.354.881)	-	707.106	-
76.975.681-7	Rentas Artes Seis SpA	Peso chileno	Chile	79%	711.633	83.895.516	84.607.149	1.003.872	74.956.194	75.960.066	8.647.083	4.039.159	(4.267.813)	-	(228.654)	-
Total					1.581.830	123.746.403	125.328.233	2.255.613	111.898.842	114.154.455	11.173.778	7.101.146	(6.622.694)	-	478.452	-

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA II

Nota a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021

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

b) Movimiento del ejercicio fue el siguiente:

31/12/2022									
RUT	Sociedad	Saldo de inicio	Participación en resultados	Participación en otros resultados integrales	Resultados no realizados	Adiciones	Dividendos provisorios	Otros movimientos (1)	Saldo de cierre
		M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
76.810.547-2	Renta Nueva Santa María SpA	2.526.695	845.069	-	-	-	-	-	3.371.764
76.975.681-7	Rentas Artes Seis SpA	6.831.193	(8.140.876)	-	-	-	(88.551)	1.398.234	-
Total		9.357.888	(7.295.807)	-	-	-	(88.551)	1.398.234	3.371.764

31/12/2021									
RUT	Sociedad	Saldo de inicio	Participación en resultados	Participación en otros resultados integrales	Resultados no realizados	Adiciones	Dividendos provisorios	Otros movimientos	Saldo de cierre
		M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
76.810.547-2	Renta Nueva Santa María SpA	1.978.433	707.106	-	-	-	(158.844)	-	2.526.695
76.975.681-7	Rentas Artes Seis SpA	8.327.796	(180.637)	-	-	-	(1.315.968)	2	6.831.193
Total		10.306.229	526.469	-	-	-	(1.474.812)	2	9.357.888

(1) Al 31 de diciembre de 2022, la sociedad filial Rentas Artes Seis SpA, termino con patrimonio negativo, con ello, la inversión negativa se clasificó como otros pasivo no corrientes en el fondo (Nota 18).

c) Plusvalías incluidas en el valor de la inversión

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021 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 2022 y 2021

NOTA 11 - PROPIEDADES DE INVERSIÓN

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021 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 2022 y 2021 el Fondo no posee saldo en 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	31/12/2022 M\$	31/12/2021 M\$
<u>Cuentas y documentos por pagar por operaciones</u>		
Provisión auditoría	1.794	670
Provisión comité de vigilancia	3.818	297
Impuesto de segunda categoría, profesionales	257	-
Otras provisiones	385	30
Total	6.254	997

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 2022 y 2021 el Fondo no posee pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultados.

NOTA 14 – PRÉSTAMOS

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021 el Fondo no posee préstamos.

NOTA 15 - OTROS PASIVOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021 el Fondo no posee otros pasivos financieros.

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

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021 el Fondo no posee otros documentos y cuentas por cobrar y por pagar.

NOTA 17 - INGRESOS ANTICIPADOS

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021 el Fondo no posee ingresos anticipados.

NOTA 18 - OTROS ACTIVOS Y OTROS PASIVOS

a) Otros Activos

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021 no posee otros activos

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA II

Nota a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021

NOTA 18 - OTROS ACTIVOS Y OTROS PASIVOS (CONTINUACIÓN)

b) Otros Pasivos

Otros Pasivos	31/12/2022 M\$	31/12/2021 M\$
Inversión de patrimonio negativo Rentas Artes Seis SpA	1.398.234	-
Total	1.398.234	-

Al 31 de diciembre de 2022, se reconoce una provisión para reflejar el efecto del patrimonio negativo de la inversión en las sociedades Rentas Artes Seis SpA.

NOTA 19 - INTERESES Y REAJUSTES

La composición de este rubro es la siguiente:

Intereses y reajustes	De 01/01/2022 al 31/12/2022 M\$	De 01/01/2021 al 31/12/2021 M\$
Intereses de activos financieros a costo amortizado	1.672.360	1.504.819
Total	1.672.360	1.504.819

NOTA 20 - INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS AFECTOS A CONTABILIDAD DE COBERTURA

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021 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	31/12/2022 M\$	31/12/2021 M\$
Efectivo	59.987	31.716
Fondos mutuos tipo 1 (money market)	935.265	1.246.382
Total	995.252	1.278.098

Conciliación del efectivo y equivalentes al efectivo	31/12/2022 M\$	31/12/2021 M\$
Saldo inicial de Efectivo y Efectivo Equivalente	1.278.098	884.811
Aumento (disminución) neto de efectivo y efectivo equivalente	(282.846)	393.287
Saldo efectivo y equivalentes al efectivo – Estado de Flujo de efectivo	995.252	1.278.098

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA II

Nota a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021

NOTA 22 - CUOTAS EMITIDAS

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

a) El detalle de las emisiones es el siguiente:

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

31/12/2021	Cuotas	Valor cuota \$	Total M\$
Saldo inicio Serie A	1.086.583	\$ 34.928,6851	37.952.915
Saldo inicio Serie I	142.933	\$ 35.071,7672	5.012.913
Total	1.229.516		42.965.828

Al 31/12/2022 y 31/12/2021	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:

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

31/12/2021	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 2022 y 2021

NOTA 22 - CUOTAS EMITIDAS, (CONTINUACIÓN)

c) Los movimientos relevantes de cuotas son los siguientes:

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

31/12/2021	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
Emissiones el período Serie A	-	-	-	-
Emissiones el período Serie I	-	-	-	-
Transferencias	-	(74)	(74)	(74)
Disminuciones	-	74	74	74
Total	-	1.229.516	1.229.516	1.229.516

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

NOTA 23 - REPARTO DE BENEFICIOS A LOS APORTANTES

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

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

Entre el 01 de enero de 2021 y el 31 de diciembre de 2021, el reparto de dividendos es el siguiente.

Fecha distribución	Tipo de dividendo	Monto por cuota \$	Monto total M\$
19/03/2021	Provisorio	705,00	866.809
10/06/2021	Provisorio	500,20	615.004
14/09/2021	Provisorio	488,02	600.000
16/12/2021	Provisorio	488,03	600.000
Total			2.681.813

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA II

Nota a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021

NOTA 24 - RENTABILIDAD DEL FONDO

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

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

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

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

Serie A			
Tipo rentabilidad	Rentabilidad acumulada		
	Período actual	Últimos 12 meses	Últimos 24 meses
Nominal (%)	2,0318	2,0318	3,8533
Real (%)	(4,2939)	(4,2939)	(5,1334)

Serie I			
Tipo rentabilidad	Rentabilidad acumulada		
	Período actual	Últimos 12 meses	Últimos 24 meses
Nominal (%)	2,1507	2,1507	4,0941
Real (%)	(4,1824)	(4,1824)	(4,9135)

La rentabilidad del período actual corresponde a la variación del valor cuota entre 31 de diciembre de 2021 y 2020.

NOTA 25 - VALOR ECONÓMICO DE LA CUOTA

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021 el Fondo optó por no determinar el valor económico de la cuota.

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA II

Nota a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021

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

A continuación, se detalla las acciones o cuotas de inversión acumuladas al 31 de diciembre de 2022.

Nombre Emisor	Nemotécnico del Instrumento	Monto Total Invertido	% Total Inversión del Emisor	Fondo Mutuo Sura Selección Acciones Latam	% Inversión del Emisor	Fondo Mutuo Sura Selección Acciones Chile	% Inversión del Emisor	Fondo Mutuo Sura Selección Acciones Chile Activo	% Inversión del Emisor
AGUAS ANDINAS S.A.	AGUAS-A	136.872	0,0114%	-	-	136.872	0,0114%	-	-
AMERICA MOVIL SAB DE C-SER L	AMXL MM EQUITY	39.321	0,0001%	39.321	0,0001%	-	-	-	-
AREZZO INDUSTRIA E COMERCIO SA	ARZZ3 BZ Equity	77.485	0,0055%	77.485	0,0055%	-	-	-	-
B3 SA BRASIL BOLSA BALCAO	B3SA3 BZ EQUITY	170.312	0,0013%	170.312	0,0013%	-	-	-	-
BANCO BRADESCO S.A.	BBDC3 BZ EQUITY	103.665	0,0009%	103.665	0,0009%	-	-	-	-
BANCO BRADESCO S.A.	BBDC4 BZ EQUITY	97.498	0,0007%	97.498	0,0007%	-	-	-	-
BANCO CREDITO E INVERSIONES	BCI	927.356	0,0225%	-	-	728.285	0,0177%	199.071	0,0048%
BANCO DE CHILE	CHILE	1.669.358	0,0188%	-	-	1.517.160	0,0171%	152.198	0,0017%
BANCO SANTANDER	BSANTANDER	864.810	0,0135%	-	-	716.293	0,0112%	148.517	0,0023%
BANREGIO GRUPO FINANCIERO S.A	RA MM EQUITY	76.419	0,0038%	76.419	0,0038%	-	-	-	-
CAP S.A.	CAP	195.677	0,0188%	-	-	162.102	0,0156%	33.575	0,0032%
CENCOSUD S.A	CENCOSUD	1.217.059	0,0305%	-	-	926.856	0,0232%	290.203	0,0073%
CENCOSUD SHOPPING S.A.	CENCOSHOPP	353.673	0,0155%	-	-	353.673	0,0155%	-	-
CIA.SUDAMERICANA DE VAPORES S.A.	VAPORES	316.958	0,0092%	-	-	316.958	0,0092%	-	-
E.C.L S.A.	ECL	104.871	0,0203%	-	-	104.871	0,0203%	-	-
EMBOTELLADORA ANDINA S.A.	ANDINA-B	289.601	0,0147%	-	-	289.601	0,0147%	-	-
EMPRESA ELECTRICA COLBUN MACHICURA S.A.	COLBUN	172.208	0,0112%	-	-	172.208	0,0112%	-	-
EMPRESA NACIONAL DE TELECOMUNICACIONES SA	ENTEL	431.357	0,0487%	-	-	306.208	0,0346%	125.149	0,0141%
EMPRESAS CMPC S.A.	CMPC	1.023.350	0,0289%	-	-	760.919	0,0215%	262.431	0,0074%
EMPRESAS COPEC S. A.	COPEC	1.082.993	0,0131%	-	-	974.141	0,0118%	108.852	0,0013%
ENEL AMERICAS S.A.	ENELAM	900.546	0,0074%	-	-	855.980	0,0070%	44.566	0,0004%
ENEL CHILE S.A.	ENELCHILE	907.361	0,0336%	-	-	686.217	0,0254%	221.144	0,0082%
FALABELLA S.A.C.I.	FALABELLA	629.286	0,0152%	-	-	509.677	0,0123%	119.609	0,0029%
GLOBANT SA	GLOB US EQUITY	50.085	0,0008%	50.085	0,0008%	-	-	-	-
GRUPO AEROPORTUARIO DEL CENTRO NORTE SAB DE CV	OMAB MM EQUITY	86.712	0,0039%	86.712	0,0039%	-	-	-	-
GRUPO FINANCIERO BANORTE S.A.B	GFNORTEO MM EQUITY	285.163	0,0016%	285.163	0,0016%	-	-	-	-
INTERGROUP FINANCIAL SERVICES CORPORATION	IFS PE EQUITY	114.855	0,0049%	114.855	0,0049%	-	-	-	-
ITAU CORPBANCA	ITAU CORP	789.158	0,0433%	-	-	564.460	0,0310%	224.698	0,0123%
MAGAZINE LUIZA SA	MGLU3 BZ EQUITY	17.146	0,0006%	17.146	0,0006%	-	-	-	-
METALURGICA GERDAU S.A	GGBR4 BZ EQUITY	124.756	0,0024%	124.756	0,0024%	-	-	-	-
MEXICHEM S.A	ORBI* MM EQUITY	58.634	0,0019%	58.634	0,0019%	-	-	-	-
MINERVA SA	BEEF3 BZ Equity	115.176	0,0090%	115.176	0,0090%	-	-	-	-
MOVIDA PARTICIPACOES SA	MOVI3 BZ EQUITY	40.571	0,0090%	40.571	0,0090%	-	-	-	-
NATURA CO HOLDING SA	NTCO3 BZ EQUITY	33.922	0,0013%	33.922	0,0013%	-	-	-	-
PARQUE ARAUCO S.A.	PARAUCO	459.873	0,0469%	-	-	322.502	0,0329%	137.371	0,0140%
PETROLEO BRASILEIRO S.A.	PETR4 BZ EQUITY	149.824	0,0007%	149.824	0,0007%	-	-	-	-
PETROLEO BRASILEIRO S.A.	PETR3 BZ EQUITY	123.302	0,0004%	123.302	0,0004%	-	-	-	-
PLAZA S.A.	MALLPLAZA	413.440	0,0200%	-	-	260.419	0,0126%	153.021	0,0074%
SM CHILE S.A.	SM-CHILE B	-	0,0283%	-	-	-	0,0168%	-	0,0115%
SMU S.A.	SMU	235.889	0,0352%	-	-	172.829	0,0258%	63.060	0,0094%
SOC QUIMICA Y MINERA DE CHILE S.A.	SQM-B	2.495.123	0,0127%	143.786	0,0007%	1.910.032	0,0097%	441.305	0,0023%
SONDA S.A.	SONDA	196.349	0,0696%	-	-	131.514	0,0466%	64.835	0,0230%
VALE DO RIO DOCE	VALE3 BZ EQUITY	360.840	0,0005%	360.840	0,0005%	-	-	-	-
VINA CONCHA Y TORO S.A.	CONCHATORO	149.828	0,0187%	-	-	149.828	0,0187%	-	-
WEG SA	WEGE3 BZ Equity	112.954	0,0004%	112.954	0,0004%	-	-	-	-
ITAU UNIBANCO HOLDING	ITUB4 BZ EQUITY	170.763	0,0009%	170.763	0,0009%	-	-	-	-
FOMENTO ECONOMICO MEXICA-UBD	FEMSAUBD MM EQUITY	166.507	0,0012%	166.507	0,0012%	-	-	-	-
RIPLEY CORP S.A	RIPLEY	105.605	0,0393%	-	-	105.605	0,0393%	-	-
CIA CERVECERIAS UNIDAS S.A.	CCU	278.423	0,0133%	-	-	278.423	0,0133%	-	-
ALSEA SAB DECV	ALSEA* MM EQUITY	35.551	0,0027%	35.551	0,0027%	-	-	-	-
BANCO DO BRASIL S.A	BBAS3 BZ EQUITY	197.866	0,0012%	197.866	0,0012%	-	-	-	-
GENERAR SAB DE CV	GENERAR* MM EQUITY	115.807	0,0076%	115.807	0,0076%	-	-	-	-
INVERSIONES ITAU S.A.	ITSA4 BZ EQUITY	96.291	0,0011%	96.291	0,0011%	-	-	-	-
QUINENCO S.A.	QUINENCO	310.990	0,0065%	-	-	310.990	0,0065%	-	-
ALPEK SAB DE CV	ALPEKA MM EQUITY	69.815	0,0027%	69.815	0,0027%	-	-	-	-
GRUPO CEMENTO CHIHUAHUA	GCC* MM EQUITY	53.891	0,0028%	53.891	0,0028%	-	-	-	-
INVERSIONES AGUAS METROPOLITANAS S. A.	IAM	350.420	0,0738%	-	-	232.251	0,0489%	118.169	0,0249%
SITIOS LATINOAMERICA SAB /MXN/	LASITEB1 MM EQUITY	1.061	0,0001%	1.061	0,0001%	-	-	-	-
GRUPO AEROPORTUARIO DEL SURESTE S.A.V	ASURB MM EQUITY	51.975	0,0009%	51.975	0,0009%	-	-	-	-
HYPERA S A	HYPE3 BZ EQUITY	101.925	0,0022%	101.925	0,0022%	-	-	-	-
SOC DE INVERSIONES ORO BLANCO S.A.	ORO BLANCO	152.124	0,0107%	-	-	152.124	0,0107%	-	-
CYRELA BRAZIL REALTY S.A EMPREE	CYRE3 BZ EQUITY	75.452	0,0089%	75.452	0,0089%	-	-	-	-
RUMO SA	RAIL3 BZ Equity	119.267	0,0021%	119.267	0,0021%	-	-	-	-
Total general	-	20.655.369	0,8357%	3.638.597	0,0848%	14.108.998	0,5925%	2.907.774	0,1584%

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA II

Nota a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021

NOTA 27 - EXCESOS DE INVERSIÓN

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021 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 2022 y 2021 el Fondo no posee gravámenes ni prohibiciones.

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

De acuerdo con el artículo 19° del Reglamento Interno del Fondo los títulos representativos de las inversiones de los recursos del Fondo que sean valores de oferta pública susceptibles de ser custodiados serán mantenidos en custodia por la misma Administradora en Empresas de Depósito y Custodia de Valores. Dado que el Fondo no presenta inversiones en valores públicos, estos no se mantienen en custodia. Al 31 de diciembre de 2022 y 2021 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.

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA II

Nota a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021

NOTA 30 - PARTES RELACIONADAS, (CONTINUACIÓN)

Serie I

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

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

ii) Remuneración variable

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

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

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

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

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

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA II

Nota a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021

NOTA 30 - PARTES RELACIONADAS, (CONTINUACIÓN)

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

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

Remuneración por pagar a la administradora

Remuneración administradora por pagar	31/12/2022 M\$	31/12/2021 M\$
Remuneraciones sociedad administradora	81.502	85.162
Subtotal	81.502	85.162

El impacto que se presenta en resultado al 31 de diciembre de 2022 corresponde M\$524.184 y al 31 de diciembre de 2021 M\$ 503.212.

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:

31/12/2022

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

31/12/2021

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	0,29%	3.513	-	(21)	3.492	121.971	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%

(*) 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 2022 y 2021

NOTA 30 - PARTES RELACIONADAS, (CONTINUACIÓN)

c) Transacciones con personas relacionadas

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

Contrato					31/12/2022		31/12/2021	
					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	9.058.633	720.255	7.995.869	715.710
Renta Nueva Santa María	20/04/2018	5.000	5,76% compuesto	15/12/2025	175.555	30.336	154.959	17.851
Renta Nueva Santa María	12/09/2018	146.000	5,7% compuesto	12/09/2026	5.126.203	278.283	4.524.794	589.524
Renta Nueva Santa María	23/01/2019	7.000	4,58% compuesto	23/01/2025	245.777	11.271	216.942	19.897
Rentas Artes Seis SpA	22/01/2019	580.187	4,58% compuesto	22/01/2026	20.370.934	103.882	17.981.005	199.450
Total		996.187			34.977.102	1.144.027	30.873.569	1.542.432

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

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

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

NOTA 32 – OTROS GASTOS DE OPERACIÓN Y COMITÉ DE VIGILANCIA

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

Otros gastos de operación y comité vigilancia	Monto del trimestre M\$	Monto acumulado ejercicio actual M\$	Monto acumulado ejercicio anterior M\$
Comité vigilancia	4.234	11.582	4.482
Subtotal	4.234	11.582	4.482
<u>Otros gastos de operación:</u>			
Gastos legales	-	-	385
Auditoría y otros gastos operacionales	1.491	4.274	3.970
Subtotal	1.491	4.274	4.355
Total	5.725	15.856	8.837
% sobre el activo del fondo	0,01%	0,04%	0,02%

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA II

Nota a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021

NOTA 33 - INFORMACIÓN ESTADÍSTICA

La información estadística del Fondo, al último día de cada mes del período terminado el 31 de diciembre de 2022 y 2021 es la siguiente:

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

2021					
Serie A					
Mes	Fecha	Valor libro cuota \$	Patrimonio M\$	Nro. Aportantes	Valor mercado cuota \$
Enero	31/01/2021	34.413,1135	37.392.704	378	28.254,0000
Febrero	28/02/2021	34.718,2702	37.724.282	379	28.254,0000
Marzo	31/03/2021	34.263,4309	37.230.062	380	28.254,0000
Abril	30/04/2021	34.489,5956	37.475.808	380	28.254,0000
Mayo	31/05/2021	34.732,1416	37.739.355	380	28.254,0000
Junio	30/06/2021	34.438,8715	37.420.692	380	28.254,0000
Julio	31/07/2021	34.603,6875	37.599.779	380	28.254,0000
Agosto	31/08/2021	34.919,6754	37.943.126	380	26.100,0000
Septiembre	30/09/2021	34.700,4857	37.704.958	388	26.100,0000
Octubre	31/10/2021	35.156,1462	38.200.071	388	26.100,0000
Noviembre	30/11/2021	35.639,9244	38.725.736	388	26.100,0000
Diciembre	31/12/2021	34.928,6851	37.952.915	388	26.779,0000

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA II

Nota a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021

NOTA 33 - INFORMACIÓN ESTADÍSTICA (CONTINUACIÓN)

La información estadística del Fondo, al último día de cada mes del período terminado el 31 de diciembre de 2022 y 2021 es la siguiente:

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

2021					
Serie I					
Mes	Fecha	Valor libro cuota \$	Patrimonio M\$	Nro. Aportantes	Valor mercado cuota \$
Enero	31/01/2021	34.516,8422	4.933.596	8	28.199,0000
Febrero	28/02/2021	34.825,6312	4.977.732	8	28.199,0000
Marzo	31/03/2021	34.373,7520	4.913.143	8	28.199,0000
Abril	30/04/2021	34.603,4555	4.945.976	8	28.199,0000
Mayo	31/05/2021	34.849,5748	4.981.154	8	28.199,0000
Junio	30/06/2021	34.559,4059	4.939.680	8	28.199,0000
Julio	31/07/2021	34.727,7127	4.963.736	8	28.199,0000
Agosto	31/08/2021	35.047,3439	5.009.422	8	28.199,0000
Septiembre	30/09/2021	34.833,1650	4.978.809	8	28.199,0000
Octubre	31/10/2021	35.292,5995	5.044.477	8	28.199,0000
Noviembre	30/11/2021	35.780,2197	5.114.174	8	28.199,0000
Diciembre	31/12/2021	35.071,7672	5.012.913	8	28.199,0000

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA II

Nota a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021

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

a) Información de subsidiarias o filiales

31/12/2022 - 31/12/2021				31/12/2022 - 31/12/2021			
Sociedad # 1				Sociedad # 2			
Sociedad	:	Renta Nueva Santa Maria SPA		Sociedad	:	Renta Artes Seis SpA	
RUT	:	76.810.547-2		Rut	:	76.975.681-7	
País	:	Chile		País	:	Chile	
Moneda funcional	:	Pesos chilenos		Moneda funcional	:	Pesos chilenos	

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

31/12/2021													
Nro. de Sociedad	Relación con el Fondo	Participación del Fondo	Participación con derecho a voto	Activos corrientes M\$	Activos no corrientes M\$	Total Activos M\$	Pasivos corrientes M\$	Pasivos no corrientes M\$	Total Pasivos M\$	Total Patrimonio M\$	Total Ingresos M\$	Total Gastos M\$	Resultado del ejercicio M\$
# 1	Filial	100%	100%	870.197	39.850.887	40.721.084	1.251.741	36.942.648	38.194.389	2.526.695	3.061.987	(2.354.881)	707.106
# 2	Filial	79%	79%	711.633	83.895.516	84.607.149	1.003.872	74.956.194	75.960.066	8.647.083	4.039.159	(4.267.813)	(228.654)
Total				1.581.830	123.746.403	125.328.233	2.255.613	111.898.842	114.154.455	11.173.778	7.101.146	(6.622.694)	478.452

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA II

Nota a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021

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 2022 y 2021 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 2022 y 2021

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

b) Gravámenes y prohibiciones (continuación)

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

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

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

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

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

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

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

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA II

Nota a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021

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

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

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021 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 2022 y 2021 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 2022 y 2021 no existen operaciones discontinuadas ni cualquier otra situación que se enmarque en lo indicado en IFRS 5 "Activos no corrientes mantenidos para la venta y operaciones discontinuadas" y que deban ser reveladas.

NOTA 36 – SANCIONES

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

Respecto del año 2021, con fecha 02 de septiembre de 2021, la Comisión para el Mercado Financiero emitió la Resolución Exenta N°4851 mediante la cual se aplicó una multa a la Sociedad Administradora por un monto de 200 UF por infracción al artículo 56 de la Ley Única de Fondos, en relación con lo dispuesto en el número 4.1.1. del Reglamento Interno y por la infracción a la letra a) del número 1.1. de la Sección V de la Circular N° 1.869, por operaciones del año 2018 que afectaron a algunos Fondos Mutuos administrados.

Fecha Resolución	02 de septiembre de 2021
N° Resolución	4851
Organismo Fiscalizador	Comisión para el Mercado Financiero
Fecha notificación Persona (s) sancionada(s)	8 de febrero de 2019 (Oficio reservado N° 098)
Monto de la sanción en UF	200 UF
Causa de la sanción	Infracción art. 56 de la Ley única de Fondos

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

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 2022 y 2021 no existen contingencias o compromisos que afecten al Fondo.

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA II

Nota a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021

NOTA 39 – HECHOS RELEVANTES

Con fecha 16 de marzo de 2022, 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 resultado del ejercicio 2022 por M\$527.000, con un valor a pagar por cuota de \$428,6 tanto para la serie A, como para la serie I.

Con fecha 24 de marzo de 2022, la sociedad Rentas Artes Seis SpA realizó un reparto de dividendos al Fondo por M\$88.551.

El día 25 de marzo de 2022, se hizo efectivo el pago de los dividendos antes mencionados a los aportantes.

Con fecha 20 de junio de 2022, en Sesión de Directorio de la sociedad Administradora General de Fondos SURA S.A., se acordó la distribución de dividendos provisorios del Fondo de Inversión SURA Renta Inmobiliaria II, con cargo a los resultados del ejercicio del año 2022, por la suma de M\$552.000.- con un valor a pagar por cuota de \$449,00 tanto para la serie A, como para la serie I.

El día 30 de junio de 2022, se realizó el pago de los dividendos antes mencionados a los aportantes por un monto efectivo de M\$ 552.019

Con fecha 21 de septiembre de 2022, en Sesión de Directorio de la sociedad Administradora General de Fondos SURA S.A., se acordó la distribución de dividendos provisorios del Fondo de Inversión SURA Renta Inmobiliaria II, con cargo a los resultados del ejercicio del año 2022, por la suma de M\$552.000.- con un valor a pagar por cuota de \$449,00 tanto para la serie A, como para la serie I.

El día 30 de septiembre de 2022, se realizó el pago de los dividendos antes mencionados a los aportantes por un monto efectivo de M\$552.020.

Con fecha 13 de diciembre de 2022, 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 2022, por la suma de M\$ 552.000, el valor a pagar por cuota es de \$449 tanto para la serie A, como para la serie I.

El pago de este dividendo se realizó efectivamente el día 21 de diciembre de 2022, por un monto final de M\$ 552.019.

Al 31 de diciembre de 2022, una de las sociedades filiales del fondo presentó un patrimonio negativo (Rentas Artes Seis SpA), en caso de ser necesario un apoyo financiero, este será otorgado por el Fondo a prorrata de su participación (79%) por sus obligaciones presentes y futuras.

Al 31 de diciembre de 2022 no existen otros hechos relevantes que revelar.

NOTA 40 - HECHOS POSTERIORES

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

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA II

Estados Complementarios a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2022

ANEXO 1

ESTADOS COMPLEMENTARIOS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

A) RESUMEN DE LA CARTERA DE INVERSIONES

RESUMEN DE LA CARTERA DE INVERSIONES AL 31/12/2022				
Descripción	Monto invertido (M\$)		Monto Total	% Invertido sobre activo del Fondo
	Nacional	Extranjero		
Acciones de sociedades anónimas abiertas	-	-	-	-
Derechos preferentes de suscripción de acciones de sociedades anónimas abiertas	-	-	-	-
Cuotas de fondos mutuos	-	-	-	-
Cuotas de fondos de inversión	-	-	-	-
Certificados de depósitos de valores (CDV)	-	-	-	-
Títulos que representen productos	-	-	-	-
Otros títulos de renta variable	-	-	-	-
Depósitos a plazo y otros títulos de bancos e instituciones financieras	-	-	-	-
Cartera de créditos o de cobranzas	-	-	-	-
Títulos emitidos o garantizados por Estados o Bancos Centrales	-	-	-	-
Otros títulos de deuda	-	-	-	-
Acciones no registradas	-	-	-	-
Cuotas de fondos de inversión privados	-	-	-	-
Títulos de deuda no registrados	36.121.129	-	36.121.129	89,2141%
Bienes raíces	-	-	-	-
Proyectos en desarrollo	-	-	-	-
Deudores por operaciones de leasing	-	-	-	-
Acciones de sociedades anónimas inmobiliarias y concesionarias	3.371.764	-	3.371.764	8,3278%
Otras inversiones	-	-	-	-
Total	39.492.893	-	39.492.893	97,5419%

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA II

Estados Complementarios a los Estados Financieros

Por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2022 y 2021

B) ESTADO DE RESULTADO DEVENGADO Y REALIZADO

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

ESTADO DE RESULTADOS DEVENGADOS Y REALIZADOS		
Descripción	De 01/01/2022 al 31/12/2022 M\$	De 01/01/2021 al 31/12/2021 M\$
UTILIDAD (PERDIDA) NETA REALIZADA DE INVERSIONES	702.037	769.441
Enajenación de acciones de sociedades anónimas	-	-
Enajenación de cuotas de fondos de inversión	-	-
Enajenación de cuotas de fondos mutuos	-	-
Enajenación de Certificados de Depósito de Valores	-	-
Dividendos percibidos	88.551	158.844
Enajenación de títulos de deuda	-	-
Intereses percibidos en títulos de deuda	613.486	610.597
Enajenación de bienes raíces	-	-
Arriendo de bienes raíces	-	-
Enajenación de cuotas o derechos en comunidades sobre bienes raíces	-	-
Resultado por operaciones con instrumentos derivados	-	-
Otras inversiones y operaciones	-	-
PERDIDA NO REALIZADA DE INVERSIONES	(7.384.358)	-
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	(7.384.358)	-
UTILIDAD NO REALIZADA DE INVERSIONES	1.144.757	1.269.576
Valorización de acciones de sociedades anónimas	-	-
Valorización de cuotas de fondos de inversión	-	-
Valorización de cuotas de fondos mutuos	85.883	7.729
Valorización de Certificados de Depósito de Valores	-	-
Dividendos devengados	-	-
Valorización de títulos de deuda	-	-
Intereses devengados de títulos de deuda	1.058.874	894.222
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	-	367.625
GASTOS DEL EJERCICIO	(542.797)	(512.047)
Gastos financieros	-	-
Comisión de la sociedad administradora	(524.184)	(503.212)
Remuneración del comité de vigilancia	(11.582)	(4.482)
Gastos operacionales de cargo del fondo	(4.274)	(4.353)
Otros gastos	(2.757)	-
Diferencias de cambio	4.299.746	2.018.154
RESULTADO NETO DEL EJERCICIO	(1.780.615)	3.545.124

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA II

Estados Complementarios a los Estados Financieros

Por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2022 y 2021

C) ESTADO DE UTILIDAD PARA DISTRIBUCION DE DIVIDENDOS

ESTADO DE UTILIDAD PARA LA DISTRIBUCION DE DIVIDENDOS		
Descripción	De 01/01/2022 al 31/12/2022 M\$	De 01/01/2021 al 31/12/2021 M\$
BENEFICIO NETO PERCIBIDO EN EL EJERCICIO	(7.225.118)	257.394
Utilidad (pérdida) neta realizada de inversiones	702.037	769.441
Pérdida no realizada de inversiones (menos)	(7.384.358)	-
Gastos del ejercicio (menos)	(542.797)	(512.047)
Saldo neto deudor de diferencias de cambio (menos)	-	-
DIVIDENDOS PROVISORIOS (menos)	(2.183.058)	(2.681.813)
BENEFICIO NETO PERCIBIDO ACUMULADO DE EJERCICIOS ANTERIORES	363.934	1.739.859
Utilidad (pérdida) realizada no distribuida	363.934	1.739.859
Utilidad (pérdida) realizada no distribuida inicial	1.997.253	1.506.195
Utilidad devengada acumulada realizada en ejercicio	1.048.494	2.103.758
Pérdida devengada acumulada realizada en ejercicio (menos)	-	-
Dividendos definitivos declarados (menos)	(2.681.813)	(1.870.094)
Pérdida devengada acumulada (menos)	-	-
Pérdida devengada acumulada inicial (menos)	-	-
Abono a pérdida devengada acumulada (más)	-	-
Ajuste a resultado devengado acumulado	-	-
Por utilidad devengada en el ejercicio (más)	-	-
Por pérdida devengada en el ejercicio (más)	-	-
MONTO SUSCEPTIBLE DE DISTRIBUIR	(9.044.242)	(684.560)

MEMORIA

2022

Fondo de Inversión **SURA** Renta Inmobiliaria II