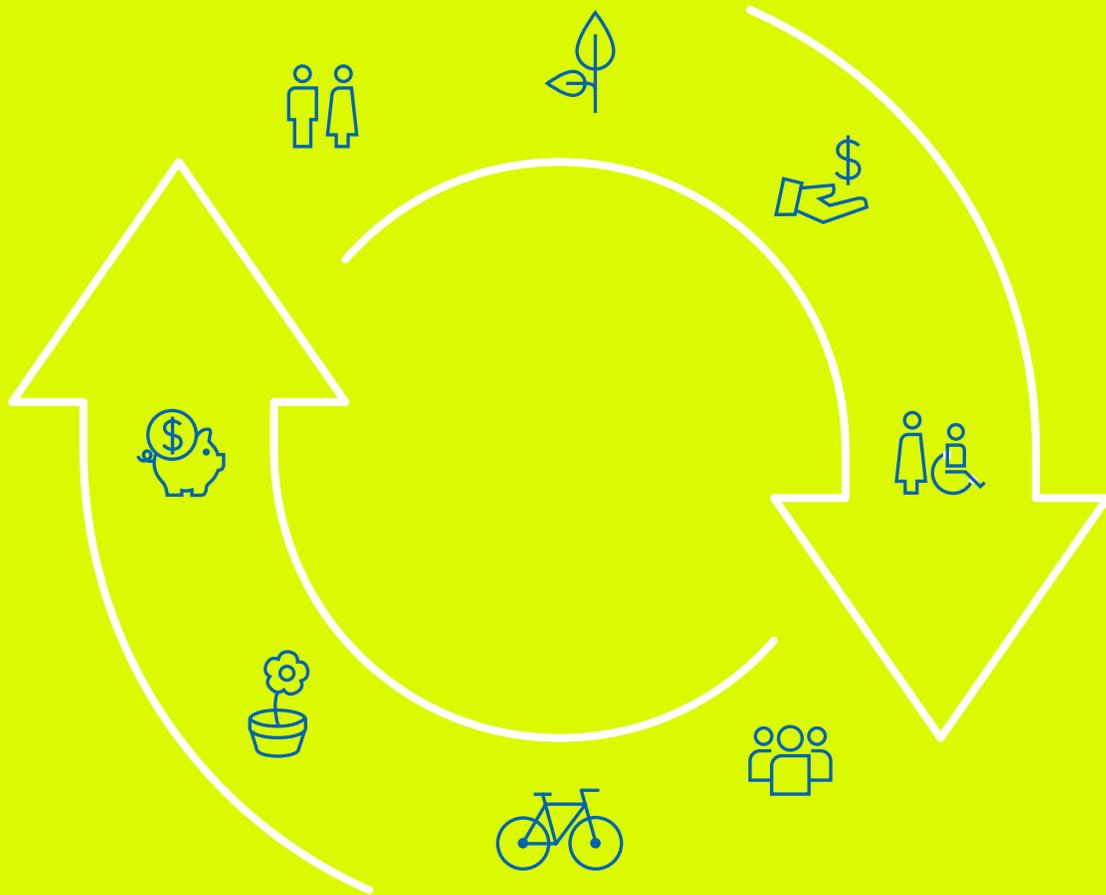




MEMORIA

**20
18**

**FONDO DE INVERSIÓN
SURA RENTA INMOBILIARIA II**





20
18

Índice



01

Índice

01

ÍNDICE

04

02

CARTA A LOS APORTANTES

06

03

IDENTIFICACIÓN
DEL FONDO Y DE LA
SOCIEDAD ADMINISTRADORA

08

04

PROPIEDAD DEL FONDO

10

05

ADMINISTRACIÓN Y PERSONAL

12

06

ACTIVIDADES Y NEGOCIOS
DE LA ENTIDAD

14

07

INFORMACIÓN SOBRE
FILIALES, COLIGADAS
E INVERSIONES EN OTRAS
SOCIEDADES

20

08

POLÍTICAS DE DIVIDENDOS

22

09

REMUNERACIÓN A LA
SOCIEDAD ADMINISTRADORA

24

10

GASTOS DEL FONDO

26

11

INFORMACIÓN SOBRE
HECHOS RELEVANTES
O ESENCIALES

28

12

OTROS ANTECEDENTES
ECONÓMICOS Y FINANCIEROS

30

13

ESTADOS FINANCIEROS
FONDO DE INVERSIÓN
SURA RENTA INMOBILIARIA II

34



Carta a los Aportantes



02

Señores Aportantes

Con satisfacción les comparto la Memoria Anual correspondiente al ejercicio 2018 del Fondo de Inversión SURA Renta Inmobiliaria II, la cual consolida los Estados Financieros e informa los sucesos ocurridos en dicho período.

El Fondo cerró sus operaciones en 2018 con 490.229 cuotas en dos series. 'Serie A' a un valor unitario de \$26.050,5768, y 'Serie I' a un valor unitario de \$26.053,1681, lo que se traduce en un total patrimonio de M\$12.770.896.

En términos de superficie, el fondo cuenta en sus activos subyacentes con un área total de 29.959 m², los que se traducen en 7.777 m² de oficinas y 22.182 m² industriales (Bodegas Izarra). Tal cifra no incorpora la nueva adquisición ocurrida en enero de 2019, del Edificio de Las Artes.

El 2018 fue un año enfocado en la inversión del Fondo y -sumado a ello- la colocación de la Nueva Torre Santa María. Este edificio, comprado prácticamente vacante, fue una apuesta inicial del Fondo y dada la cantidad de interés que ha tenido la Torre, reafirmamos que la inversión fue pertinente. Consistente con ello, comentamos que al cierre del 2018, disponemos de interesados a firme por el 71% de la superficie y tales negociaciones esperamos finiquitarlas a la brevedad posible.

La visión general del mercado de oficinas es favorable, teniendo como fuente a la consultora JLL quienes reportan una vacancia al cierre del año de 4,9%, cifra comparativamente menor que el 6,0% que figuraba un año antes. El mayor dinamismo económico, sumado a una escasa entrada de oferta en el año, son los principales causantes de esta cifra. Respecto al mercado de bodegas, JLL plantea que los niveles de vacancia general para estos activos industriales también disminuyeron, ubicándose en 4,1% para el cierre del año.

Uno de los hitos más importantes del año fue, sin dudas, la promesa de compraventa del Edificio de Las Artes, firmada el 27 de diciembre 2018 y materializada el 23 de enero del presente año. La promesa suscrita contempla la adquisición de 16.235 m² del Edificio de Las Artes, ubicado en pleno Nueva Las Condes. La adquisición comprende 12 pisos de uno de los edificios más emblemáticos del sector.

La operación implica grandes beneficios para el Fondo, ya que comienza a recibir flujos de inmediato, dado que el edificio tiene una vacancia de solo 2,7%. Se contempla además reestructurar la deuda durante el 2019.

Esta inversión es una excelente noticia para el Fondo, dada la calidad del activo involucrado, ubicado en un sector prime de Santiago, por lo que esperamos que su desempeño sea muy beneficioso para los aportantes. Simultáneamente nos alegra haber cumplido la colocación del fondo en su 100%.

El gran desafío para el 2019 será continuar disminuyendo la vacancia de los activos actuales para que junto con los ingresos del nuevo activo Las Artes, los flujos mejoren y puedan redundar en beneficios para los inversionistas.

Una vez más, agradecemos a nuestros clientes el hecho de confiar en esta administradora y celebramos que participen del rubro inmobiliario con un producto como este. Somos optimistas en que el Fondo surtirá los rendimientos esperados.

FRANCISCO MURILLO
Presidente

Uno de los
hitos
más importantes
del año

fue, sin dudas, la promesa de compraventa del Edificio de Las Artes, firmada el 27 de diciembre 2018 y materializada el 23 de enero del presente año.



El gran
Desafío
para el 2019

será continuar disminuyendo la vacancia de los activos actuales para que junto con los ingresos del nuevo activo Las Artes, los flujos mejoren y puedan redundar en beneficios para los inversionistas.

Identificación del Fondo y de la Sociedad Administradora



03

A) IDENTIFICACIÓN

Nombre del Fondo:

Fondo de Inversión SURA Renta Inmobiliaria II.

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:

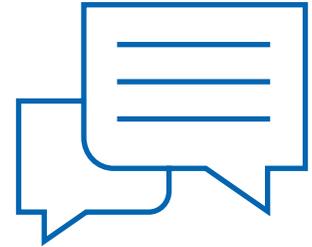
76.036.521-1.

Domicilio legal:

Avenida Apoquindo 4820. Las Condes, Santiago.

Sitio web:

www.sura.cl



14
diciembre
de 2017

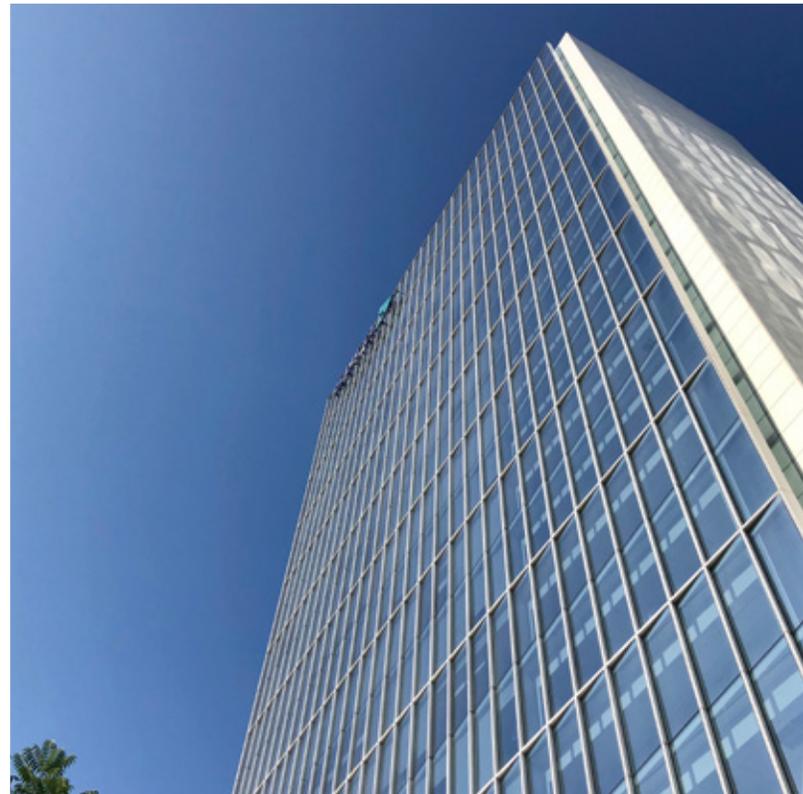
Fecha inicio de
sus operaciones

B) DOCUMENTOS CONSTITUTIVOS

El Fondo de Inversión SURA Renta Inmobiliaria II fue autorizado por la Comisión para el Mercado Financiero, mediante el depósito de su Reglamento Interno 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 ante Notario Sr. 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 certificado de tal resolución fue publicado en el Diario Oficial de fecha 16 de octubre de 2008. Las inscripciones correspondientes en el Registro de Comercio de Santiago, constan a fojas 47784 Número 32977, año 2008.



Propiedad del Fondo



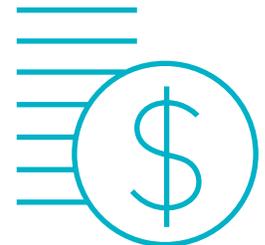
04

Los partícipes o aportantes del Fondo son personas naturales y jurídicas. El Fondo al 31 de diciembre de 2018, ha emitido 490.229.- cuotas en dos series. 'Serie A' a un valor unitario de \$26.050,5768.-, y 'Serie I' a un valor unitario de \$26.053,1681.- lo que se traduce en un total patrimonio de M\$12.770.896

El detalle de las emisiones es el siguiente:

Al 31/12/18

	CUOTAS	VALOR CUOTA \$	TOTAL M\$
Saldo final Serie A	433.198	\$ 26.050,5768	11.285.053
Saldo final Serie I	57.031	\$ 26.053,1681	1.485.843
Total	490.229		12.770.896



Administración y Personal



05

Directorio, Administradores y Ejecutivos

A) DIRECTORIO, ADMINISTRADORES Y EJECUTIVOS DE LA SOCIEDAD ADMINISTRADORA

PRESIDENTE

Sr. Francisco Murillo Quiroga

VICEPRESIDENTE

Sr. Pedro Orueta Arregui

DIRECTORES

Sr. Juan Carlos Möller Muzzo

Sr. Alfie Ulloa Urrutia

Sr. Juan Camilo Osorio

GERENTE GENERAL

Sr. Andrés Karmelic Bascuñán (a contar del 20 de febrero de 2019)

AUDITORES EXTERNOS

EY Ltda.

B) COMITÉ DE VIGILANCIA DEL FONDO

PRESIDENTE

Sr. Ignacio Rodríguez Llona

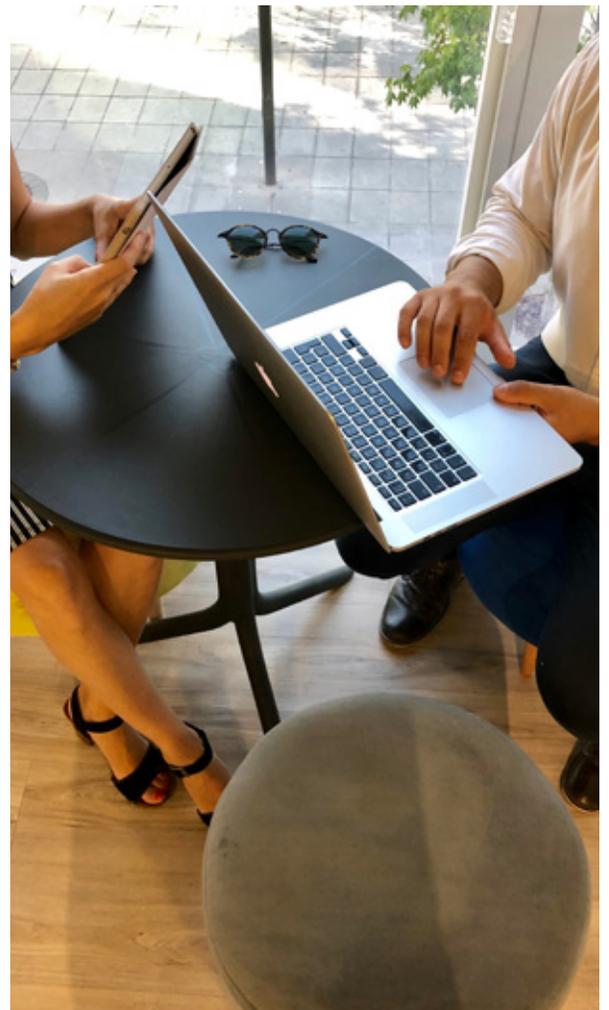
DIRECTORES

Sr. Germán Tagle O’Ryan

Sr. Marcelo Nacrur Awad

AUDITORES EXTERNOS DEL FONDO

PKF Chile Auditores Consultores Ltda.



Actividades y Negocios de la Entidad



06

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, indirectamente, en propiedades comerciales y entregarlas en arrendamiento con el fin de obtener rentas de largo plazo.

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.



C) MERCADOS EN LOS QUE PARTICIPA

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

D) INVESTIGACIÓN Y DESARROLLO

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

E) FACTORES DE RIESGO

El Fondo se encuentra expuesto a los siguientes tipos de riesgos:

- 1. Riesgo de crédito:** Es el riesgo de que el Fondo incurra en una pérdida debido a que sus contrapartes no cumplieron con sus obligaciones contractuales. El Fondo cuenta con un comité de inversiones que revisa los proyectos inmobiliarios en los que se invierte. Es necesario que estos sean escogidos selectivamente a través del comité compuesto por integrantes de vasta experiencia y conocimientos del sector inmobiliario. De esta forma se evalúa con especial cuidado a los potenciales socios en los proyectos, privilegiando atributos de seriedad y solidez financiera. Así también, dada la naturaleza de este Fondo, se efectúan análisis financieros a los subarrendatarios que suscriben contratos de subarriendo o arriendo con las sociedades por medio de las cuales el Fondo invierte.
- 2. Riesgo de mercado:** Es el riesgo de enfrentar pérdidas producto de movimientos adversos de los niveles de las variables de mercado. Estas variables o factores de mercado pueden clasificarse 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.
- 3. Riesgo de Liquidez:** Corresponde a las potenciales pérdidas que el Fondo pueda enfrentar en caso de una estrechez de liquidez en los mercados financieros. Esta estrechez puede ocurrir ya sea por una disminución de fondos disponibles que impactan negativamente la capacidad o costo de financiamiento.

Las inversiones del Fondo se caracterizan por tener una baja liquidez, sin embargo, de acuerdo al reglamento del Fondo, éste deberá mantener a lo menos un 1% de los activos invertidos en activos de alta liquidez o bien, contará con una o más líneas de crédito por un monto disponible equivalente a dicho porcentaje.
- 4. Riesgo de tasa de interés:** Es el riesgo de pérdida a causa de movimientos de los tipos de interés. Hace referencia al riesgo que se asume en una inversión al producirse variaciones no esperadas en los tipos de interés.
- 5. 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 redundará en los precios de transacción.
- 6. 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.

F) POLÍTICA DE INVERSIÓN Y FINANCIAMIENTO

La política de inversión vigente se encuentra definida en el reglamento interno del fondo, aprobado por la Comisión para el Mercado Financiero con fecha de resolución 12/10/2017, cuya última modificación se depositó con fecha 16 de marzo de 2018, aprobada por la Asamblea Extraordinaria de Aportantes celebrada el día 28 de febrero de 2018.



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
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 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	100%
2) Cuotas de Fondos de Inversión Públicos o Privados constituidos en conformidad con la ley 20.712, que participen o desarrollen de alguna forma negocios o proyectos inmobiliarios	30%
3) Títulos emitidos por la Tesorería General de la República, por el Banco Central de Chile o que cuenten con garantía estatal por el 100% de su valor hasta su total extinción	30%
4) Depósitos a plazo y otros títulos representativos de captaciones de instituciones financieras o garantizados por éstas	30%
5) Letras de crédito emitidas por Bancos e Instituciones Financieras	30%
6) Cuotas de Fondos Mutuos nacionales y extranjeros	30%
7) Otros valores o instrumentos de oferta pública que autorice la CMF para la inversión de los Fondos de Inversión regulados por la Ley N°20.712.	30%

Límite 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
1) 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%.
2) Inversión en instrumentos o valores emitidos o garantizados por el Banco Central de Chile o la Tesorería General de la República.	Hasta un 30%.
3) 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%.
4) 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%.
5) Cuotas de Fondos de Inversión Privado, que participen o desarrollen de alguna forma negocios o Proyectos Inmobiliarios.	Hasta un 100%.
6) Límite máximo de inversión en instrumentos emitidos o garantizados por personas relacionadas a la Administradora que cumplan con lo establecido en el artículo 62 de la letra a) y letra b) de la ley 20.712 de 2014.	Hasta un 25%.



Sin perjuicio de lo anterior, tanto el límite general como los límites específicos precedentes, no se aplicarán (1) Durante el primer año de vigencia del Fondo; (2) En caso de acordarse un aumento de capital del Fondo, por el periodo de 12 meses contado desde el inicio del proceso de colocación de nuevas Cuotas que se emitan; y (3) Durante el periodo de liquidación del Fondo.

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



Información sobre filiales, coligadas e inversiones en otras sociedades



07

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



Al 31-12-2018

RUT	SOCIEDAD	MONEDA FUNCIONAL	PAÍS ORIGEN	PORCENTAJE PARTICIPACIÓN	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 Santa Maria SpA	Peso chileno	Chile	100%	167.475	32.887.968	33.055.443	890.997	31.063.717	31.954.714	1.100.729	607.197	(1.547.729)	-	(940.532)	-
Total					167.475	32.887.968	33.055.443	890.997	31.063.717	31.954.714	1.100.729	607.197	(1.547.729)	-	(940.532)	-



Políticas de Dividendos



08

El Fondo distribuirá anualmente como dividendo, el equivalente al 100 % del “Monto Susceptible de Distribuir” calculado de conformidad con lo dispuesto en la Circular N° 1.998 de la CMF, de fecha 31 de Diciembre de 2010 y sus modificaciones, descontada la Remuneración Variable indicada en el Artículo 27 del Reglamento Interno del Fondo, salvo que el Fondo tuviere pérdidas acumuladas, caso en el cual los beneficios se destinarán primeramente a absorberlas, de conformidad con la normativa aplicable.

Por otra parte, en el caso que hubiere pérdidas en el ejercicio, éstas serán absorbidas con utilidades retenidas, de haberlas. Todo ello, en una cantidad límite que permita de todas formas repartir al menos el 30% de los Beneficios Netos Percibidos por el Fondo durante el ejercicio.

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

El reparto de beneficios deberá hacerse dentro de los 30 días corridos siguientes de celebrada la Asamblea Ordinaria de Aportantes que apruebe los Estados Financieros Anuales, sin perjuicio que la Administradora efectúe pagos provisorios con cargo a dichos resultados.



Los beneficios devengados que la Administradora no hubiere pagado o puesto a disposición de los Aportantes, dentro del plazo antes indicado, se reajustarán de acuerdo a la variación que experimente la Unidad de Fomento entre la fecha que éstos se hicieron exigibles y la de su pago efectivo y devengará intereses corrientes para operaciones reajustables por el mismo período. En caso de que los dividendos excedan el monto de los beneficios susceptibles a ser distribuidos de ese ejercicio, los dividendos pagados en exceso deberán imputarse a beneficios netos percibidos de ejercicios anteriores o a utilidades que puedan no ser consideradas dentro de la definición de Beneficios Netos Percibidos.

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

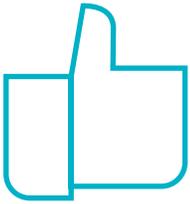


Remuneración a la Sociedad Administradora



09

Durante el ejercicio 2018, la remuneración correspondiente a la Sociedad Administradora fue de M\$ 121.282.



Gastos del Fondo



10

Los principales gastos del Fondo correspondieron a:

DETALLE	MONTO M\$
Remuneración comité de vigilancia	3.545
Legales	54.004
Auditoría y Otros gastos operaciones	23.942
Total	81.491



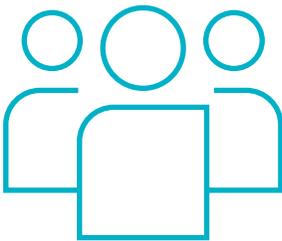
Información sobre hechos Relevantes o Esenciales



11

AÑO 2018

- > El día 14/09/2018 se emite hecho esencial informando compra de activo.
- > El día 01/06/2018 se emite hecho esencial dando alcance a Hecho Esencial del 15/05/2018.
- > El día 15/05/2018 se emite hecho esencial informando sobre acuerdos de la Asamblea Ordinaria de Aportantes.
- > El día 26/03/2018 se emite hecho esencial informando sobre citación a Asamblea Ordinaria de Aportantes.
- > El día 14/03/2018 se emite hecho esencial adjuntando Acta de la primera Asamblea Extraordinaria de Aportantes.
- > El día 13/02/2018 se emite hecho esencial informando sobre citación a Asamblea Extraordinaria de Aportantes.
- > El día 22/01/2018 se emite hecho esencial informando sobre citación a Asamblea Extraordinaria de Aportantes.



Otros Antecedentes Económicos y Financieros



12

Contexto Mercado Oficinas de Santiago¹

Respecto al mercado de oficinas Clase A de Santiago, según la consultora GPS al cierre de 2018 la vacancia consolidada se encuentra en 4,3%. El ingreso total de superficie durante el año fue de 100 mil m², similar a lo que fue el año 2017. Por otra parte, la absorción del año fue cercana a los 140 mil m², según cifras de la consultora CBRE. En línea con lo anterior, luego del fuerte aumento de la vacancia del mercado Clase A entre 2014 y 2015, debido tanto a la sobreproducción de m² de oficinas, como a la desaceleración económica del país, a partir del 2016 se ha observado una continua disminución de la vacancia, cerrando 2018 con la vacancia más baja desde 2012, en 7,2% combinando los mercados A (4,8%) y B (8,7%).

Según GPS, para el año 2019 se espera el ingreso de 92.323 m² en el mercado Clase A, lo que significa un aumento de un 19% comparado con el año 2018 (70.550 m²), pero se encuentra bajo el promedio de ingreso de metros cuadrados de los últimos 5 años. Estos metros corresponden al Edificio Vista 360 en Vitacura, y a los 80.000 m² del proyecto Costanera Center (65.000 m² en la Torre 2 y 15.000 m² de la Torre 4). A su vez, JLL espera que ingresen 137.000 m² de oficinas Clase A y B durante 2019.



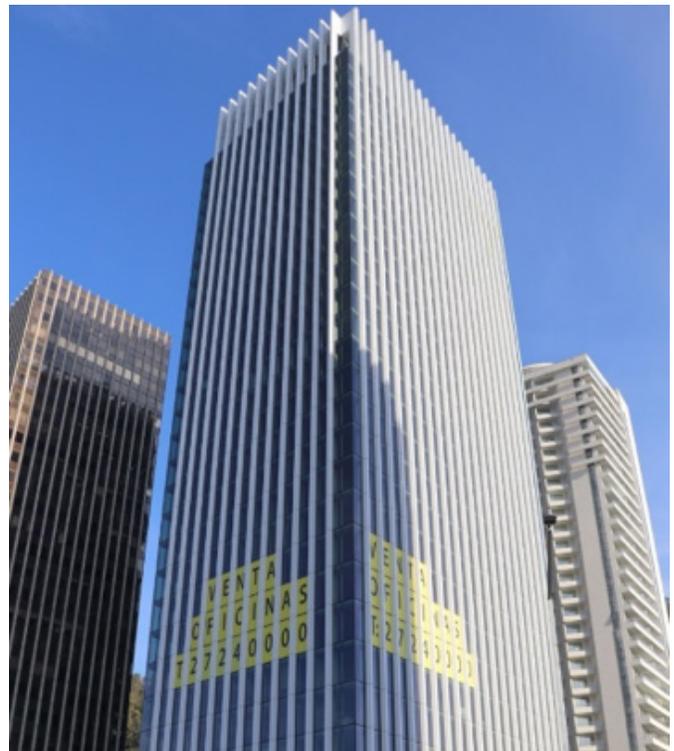
¹ Fuente: GPS y CBRE

ANTECEDENTES DEL FONDO:

El Fondo de Inversión Sura Renta Inmobiliaria II inició sus operaciones en diciembre del 2017, teniendo su primer llamado de capital por 300.071 cuotas de un total de 1.229.516. El llamado de capital permitió materializar la compra el 27 de diciembre de 2017 de aproximadamente 7.000 m² de la Nueva Torre Santa María (NTSM). Esta compra se financió a través un contrato de arriendo con opción de compra (leasing).

Durante el primer trimestre del 2018, el fondo firmó un contrato de comercialización con la reconocida consultora inmobiliaria JLL, aumentando el número de visitas a las oficinas del edificio y con buenas perspectivas de colocación para el resto del año. Simultáneamente, el 23 de abril de 2018, adquirió en virtud de un derecho preferente con los vendedores de la Torre, el piso 12, el cual ya traía un contrato de arriendo firmado. Tal operación consideró 812,15 m² de oficinas, 20 estacionamientos y 5 bodegas, completando un 28,75% de copropiedad en la Torre.

La comercialización de JLL en la NTSM, reportó mucha actividad, lo que nos tuvo auspiciosos durante el año. El 2018, recibimos visitas con cotizaciones por 164 mil m², las que a fin de año, mantenemos en un grado significativo de negociación en un 30%. Considerando que el edificio responde a plantas grandes, tales decisiones son más paulatinas por lo general versus oficinas pequeñas. Las cifras, debieran materializarse en contratos de arrendamientos durante el 1Q19, y cerrar hacia fin de año, bastante en línea con lo evaluado al inicio. Además, la TNSM fue financiada por medio de un contrato de leasing que no paga ningún cupón hasta diciembre de 2020 y de ahí hasta diciembre de 2022 pagaremos únicamente los intereses capitalizados.



Torre Nueva Santa María

El 13 de septiembre de 2018, se procedió con la operación de compraventa de las Bodegas Izarra. La operación contempló la modificación de un contrato de leasing con opción de compra, el cual fue exitosamente negociado. Las bodegas disponen de un área útil de 22.750 m², las que al momento de la compra, solo disponen de 4.000 m² vacantes. Chep, compañía multinacional dedicada al negocio de abastecimiento de pallets, opera en un 56% de la superficie en un proceso industrial de reciclado de pallets. La superficie vacante, esperamos colocarla prontamente, dado que se dispone de al menos 3 empresas evaluando la alternativa. El sector de Pudahuel, donde se ubica Bodegas Izarra, tiene la menor vacancia de mercado, con tan solo un 2,7% en bodegas de la clase similar.

Por último, cabe mencionar la operación que permitió cerrar los llamados de capital del Fondo y cumplir con la promesa de inversión, correspondiente al Edificio de las Artes. Esta operación, fuera de mercado, se concretó luego de firmar una promesa de compraventa el 27 de diciembre de 2018, ocasión que dio paso a concluir los informes de debida diligencia que se encontraban ya en proceso. La evaluación del proyecto contempló refinanciar los pasivos que traía la sociedad cuyo subyacente era el edificio, y supone que el 1Q19 debiera concretarse tal reestructuración de la deuda. El edificio responde a una transacción de primer nivel, dado que está arrendado en un 98% por compañías de la talla de SMU, Nielsen, Pfizer, Meto, solo por nombrar algunas. Por otra parte, el perfil de vencimiento de los contratos, permite estabilizar al Fondo en sus flujos de caja.



Bodegas Izarra



Edificio de las Artes

Estados Financieros



13

Estados Financieros

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA II

Santiago, Chile

31 de diciembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017

Estados Financieros

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA II

31 de diciembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017

Índice

Estado de Situación Financiera	1
Estado de Resultados Integrales	2
Estado de Cambios en el Patrimonio Neto	3
Estado de Flujo de Efectivo.....	4
Notas a los Estados Financieros	5
Estados Complementarios a los Estados Financieros.....	44

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

Estados Financieros

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA II

31 de diciembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA II

Estado de Situación Financiera

Al 31 de diciembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017

(Expresado en miles de pesos)

ACTIVOS	Nota	31-12-2018 M\$	31-12-2017 M\$
Activo Corriente			
Efectivo y equivalentes al efectivo	21	12.816	181.676
Activos financieros a valor razonable con efecto en resultados		-	-
Activos financieros a valor razonable con efecto en resultados integrales		-	-
Activos financieros a valor razonable con efecto en resultados entregados en garantía		-	-
Activos financieros a costo amortizado	9	492.380	-
Cuentas y documentos por cobrar por operaciones		-	-
Otros documentos y cuentas por cobrar		-	-
Otros activos		-	-
Total, activo corriente		505.196	181.676
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	11.274.408	6.913.920
Cuentas y documentos por cobrar por operaciones		-	-
Otros documentos y cuentas por cobrar		-	-
Inversiones valorizadas por el método de la participación	10	1.100.729	895.089
Propiedades de inversión		-	-
Otros activos		-	-
Total, activo no corriente		12.375.137	7.809.009
TOTAL, ACTIVOS		12.880.333	7.990.685

PASIVOS Y PATRIMONIO	Nota	31-12-2018 M\$	31-12-2017 M\$
Pasivo corriente			
Pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultados		-	-
Préstamos		-	-
Otros pasivos financieros		-	-
Cuentas y documentos por pagar por operaciones		-	-
Remuneraciones sociedad administradora	12	49.939	-
Otros documentos y cuentas por pagar	12	59.498	2.144
Ingresos anticipados		-	-
Otros pasivos		-	-
Total, pasivo corriente		109.437	2.144
Pasivo no corriente			
Préstamos		-	-
Otros pasivos financieros		-	-
Cuentas y documentos por pagar por operaciones		-	-
Otros documentos y cuentas por pagar		-	-
Ingresos anticipados		-	-
Otros pasivos		-	-
Total, pasivo no corriente		-	-
Patrimonio neto			
Aportes		13.227.504	8.032.439
Otras Reservas		-	-
Resultados acumulados		(43.898)	-
Pérdida del ejercicio		(412.710)	(43.898)
Dividendos provisorios		-	-
Total, patrimonio neto	22	12.770.896	7.988.541
TOTAL, PASIVOS		12.880.333	7.990.685

Las notas adjuntas números 1 al 44 forman parte integral de estos estados financieros.

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA II

Estado de Resultados Integrales

Por el periodo comprendido entre el 01 de enero de 2018 y el 31 de diciembre de 2018 y, el 14 de diciembre de 2017 y el 31 de diciembre de 2017

(Expresado en miles de pesos)

ESTADO DE RESULTADOS POR NATURALEZA	Nota	De 01-01-2018 al 31-12-2018 M\$	De 14-12-2017 al 31-12-2017 M\$
<u>Ingresos/pérdidas de la operación</u>			
Intereses y reajustes	19	492.260	-
Ingresos por dividendos		-	-
Diferencias de cambio netas sobre efectivo y efectivo equivalente		-	-
Diferencias de cambio netas sobre activos financieros a costo amortizado	9	236.273	2.229
Cambios netos en valor razonable de activos financieros y pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultados	7	2.062	1.928
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	(940.532)	(45.911)
Otros		-	-
Total, ingresos/pérdidas netas de la operación		(209.937)	(41.754)
<u>Gastos</u>			
Depreciaciones		-	-
Remuneración del comité de vigilancia	32	(3.545)	-
Comisión de administración	32	(121.282)	-
Honorarios por custodia y administración		-	-
Costos de transacción		-	-
Otros gastos de operación	32	(77.946)	(2.144)
Total, gastos de operación		(202.773)	(2.144)
Utilidad (pérdida) de la operación		(412.710)	(43.898)
Costos financieros		-	-
Utilidad antes de impuesto		(412.710)	(43.898)
Impuesto a las ganancias por inversiones en el exterior		-	-
Resultado del ejercicio		(412.710)	(43.898)
<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		(412.710)	(43.898)

Las notas adjuntas números 1 al 44 forman parte integral de estos estados financieros.

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA II

Estado de Cambios en el Patrimonio Neto

Por el periodo comprendido entre el 01 de enero de 2018 y el 31 de diciembre de 2018 y, el 14 de diciembre de 2017 y el 31 de diciembre de 2017

(Expresado en miles de pesos)

Periodo 2018	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 31-12-2017		8.032.439	-	-	-	-	-	-	(43.898)	-	7.988.541
Cambios contables		-	-	-	-	-	-	(43.898)	43.898	-	-
Subtotal		8.032.439	-	-	-	-	-	(43.898)	-	-	7.988.541
Aportes		5.195.065	-	-	-	-	-	-	-	-	5.195.065
Repartos de patrimonio		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Repartos de dividendos		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Resultados integrales del ejercicio:		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-Resultado del período	-	-	-	-	-	-	-	-	(412.710)	-	(412.710)
- Otros resultados integrales	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros movimientos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo final al 31-12-2018	22	13.227.504	-	-	-	-	-	(43.898)	(412.710)	-	12.770.896

Periodo 2017	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 14-12-2017		8.032.439	-	-	-	-	-	-	-	-	8.032.439
Cambios contables		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Subtotal		8.032.439	-	-	-	-	-	-	-	-	8.032.439
Aportes		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Repartos de patrimonio		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Repartos de dividendos		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Resultados integrales del período:		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-Resultado del período	-	-	-	-	-	-	-	-	(43.898)	-	(43.898)
- Otros resultados integrales	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros movimientos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo final al 31-12-2017		8.032.439	-	-	-	-	-	-	(43.898)	-	7.988.541

Las notas adjuntas números 1 al 44 forman parte integral de estos estados financieros.

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA II

Estado de Flujo de Efectivos

Por el período comprendido entre el 01 de enero de 2018 y el 31 de diciembre de 2018 y, el 14 de diciembre de 2017 y el 31 de diciembre de 2017

(Expresado en miles de pesos)

ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO (METODO DIRECTO)	Nota	De 01-01-2018 al 31-12-2018 M\$	De 14-12-2017 al 31-12-2017 M\$
<u>Flujos de Efectivo Originado por Actividades de la Operación</u>			
Cobro de arrendamientos de bienes raíces		-	-
Venta de inmuebles		-	-
Compra de activos financieros		-	-
Venta de activos financieros		-	-
Intereses, diferencias de cambio y reajustes recibidos	7	2.062	1.928
Liquidación de instrumentos financieros derivados		-	-
Dividendos recibidos		-	-
Cobranza de cuentas y documentos por cobrar		-	-
Pagos de cuentas y documentos por pagar		(95.481)	-
Otros gastos de operación pagados		-	-
Otros ingresos de operación percibidos	12	-	-
Flujo neto originado por actividades de la operación		(93.419)	1.928
<u>Flujos de Efectivo Originado por Actividades de Inversión</u>			
Cobro de arrendamientos de bienes raíces		-	-
Venta de inmuebles		-	-
Compra de activos financieros	9	(4.124.335)	(6.911.691)
Venta de activos financieros		-	-
Intereses, diferencias de cambio y reajustes recibidos		-	-
Liquidación de instrumentos financieros derivados		-	-
Dividendos recibidos		-	-
Cobranza de cuentas y documentos por cobrar		-	-
Pagos de cuentas y documentos por pagar		-	-
Otros egresos de inversión pagados	10	(1.146.171)	(941.000)
Otros ingresos de inversión percibidos		-	-
Flujo neto originado por actividades de inversión		(5.270.506)	(7.852.691)
<u>Flujos de Efectivo Originado por Actividades de Financiamiento</u>			
Obtención de préstamos		-	-
Pago de préstamos		-	-
Otros pasivos financieros obtenidos		-	-
Pagos de otros pasivos financieros		-	-
Aportes	22	5.195.065	8.032.439
Repartos de patrimonio		-	-
Repartos de dividendos		-	-
Otros		-	-
Flujo neto originado por actividades de financiamiento		5.195.065	8.032.439
Aumento (disminución) neto de efectivo y efectivo equivalente		(168.860)	181.676
Saldo Inicial de Efectivo y Efectivo Equivalente		181.676	-
Diferencias de Cambio Netas sobre Efectivo y Efectivo Equivalente		-	-
SALDO FINAL DE EFECTIVO Y EFECTIVO EQUIVALENTE		12.816	181.676

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

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA II

Nota a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017

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.

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

Reemplazando artículo 6 por el siguiente:

Artículo 6

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

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

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

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA II

Nota a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017

NOTA 1 - INFORMACIÓN GENERAL (CONTINUACIÓN)

Administración del Fondo (continuación)

Artículo 25

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

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

Para los efectos de la colocación de Cuotas, la Administradora podrá celebrar con cada Aportante contratos de promesa de suscripción de Cuotas en los términos indicados en el artículo 88 del Reglamento de la Ley, con el objeto de permitir a la Administradora contar con la flexibilidad necesaria para disponer de recursos en la medida que se encuentre posibilidades de inversión en instrumentos de aquellos definidos en el presente Reglamento Interno y que correspondan al objetivo de inversión principal del Fondo.

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

Artículo 41

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

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

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

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

Los presentes estados financieros fueron autorizados para su emisión, por la administración de la Administradora, el día 31 de enero de 2019.

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA II

Nota a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017

NOTA 2 – RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS

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

2.1) Bases de preparación

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

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

2.2) Nuevos pronunciamientos contables

El Fondo no ha adoptado en forma anticipada ninguna norma, interpretación o enmienda que habiendo sido emitida aun no haya entrado en vigencia.

Las normas, interpretaciones y enmiendas a IFRS que entraron en vigencia a la fecha de los estados financieros, su naturaleza e impactos se detallan a continuación:

Las mejoras y modificaciones a IFRS, así como las interpretaciones que han sido publicadas en el período, se encuentran detalladas a continuación. A la fecha de estos estados financieros, las normas aún no entran en vigencia y la Sociedad no las ha aplicado de forma anticipada:

Nuevas Normas		Fecha de aplicación obligatoria
IFRS 16	Arrendamientos	1 de enero de 2019
IFRS 17	Contratos de Seguro	1 de enero de 2021
IFRIC 23	Tratamiento de posiciones fiscales inciertas	1 de enero de 2019
MARCO CONCEPTUAL	Marco Conceptual (revisado)	1 de enero de 2020

IFRS 16, “Arrendamientos”

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

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA II

Nota a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017

A la fecha la Sociedad no ha identificado impactos significativos por la adopción de esta norma.

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA II

Nota a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017

NOTA 2 – RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS (CONTINUACIÓN)

2.2) Nuevos pronunciamientos contables (continuación)

IFRS 17, “Contratos de Seguro”

En mayo de 2017, el IASB emitió la IFRS 17 Contratos de Seguros, un nuevo estándar de contabilidad integral para contratos de seguros que cubre el reconocimiento, la medición, presentación y revelación. Una vez entrada en vigencia sustituirá a la IFRS 4 Contratos de Seguro emitida en 2005. La nueva norma aplica a todos los tipos de contratos de seguro, independientemente del tipo de entidad que los emiten.

La IFRS 17 es efectiva para periodos que empiezan en o después de 1 de enero de 2021, con cifras comparativas requeridas, se permite la aplicación, siempre que la entidad también aplique IFRS 9 e IFRS 15.

IFRIC Interpretación 23 “Tratamiento sobre posiciones fiscales inciertas”

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

MARCO CONCEPTUAL

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

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

La Sociedad está en proceso de evaluación del impacto generado por las mencionadas normas, concluyendo preliminarmente que no afectarán significativamente los estados financieros.

Mejoras y Modificaciones del período:

Mejoras y Modificaciones		Fecha de aplicación obligatoria
IAS 1 e IAS 8	Definición material	1 de enero de 2020
IAS 12	Impuestos a las ganancias	1 de enero de 2019
IAS 19	Beneficio a los empleados	1 de enero de 2018
IAS 23	Costos sobre préstamos	1 de enero de 2019
IAS 28	Inversiones en Asociadas	1 de enero de 2018
IFRS 03	Combinaciones de negocios - intereses previamente mantenidos en una operación conjunta	1 de enero de 2019
IFRS 03	Combinaciones de negocios - definición de negocio	1 de enero de 2020
IFRS 09	Instrumentos financieros	1 de enero de 2019
IFRS 11	Acuerdos conjuntos	1 de enero de 2019

IAS 1 “Presentación de Estados Financieros” e IAS 8 “Políticas Contables, Cambios en la Estimaciones Contables y Errores - Definición de material”

En octubre de 2018, el IASB emitió enmiendas a IAS 1 Presentación de Estados Financieros e IAS 8 Contabilidad Políticas, cambios en las estimaciones contables y errores, para alinear la definición de

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA II

Nota a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017

NOTA 2 – RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS (CONTINUACIÓN)

2.2) Nuevos pronunciamientos contables (continuación)

IAS 1 “Presentación de Estados Financieros” e IAS 8 “Políticas Contables, Cambios en la Estimaciones Contables y Errores - Definición de material” (continuación)

"material" en todas las normas y para aclarar ciertos aspectos de la definición. La nueva definición establece que, la información es material si omitirla, declararla erróneamente o esconderla razonablemente podría esperarse que influya en las decisiones que los usuarios primarios de los estados financieros de propósito general toman con base en esos estados financieros, los cuales proporcionan información financiera acerca de una entidad específica que reporta.

Las enmiendas deben ser aplicadas prospectivamente. La aplicación anticipada está permitida y debe ser revelada.

Aunque no se espera que las enmiendas a la definición de material tengan un impacto significativo en los estados financieros de una entidad, la introducción del término “esconder” en la definición podría impactar la forma en que se hacen los juicios de materialidad en la práctica, elevando la importancia de cómo se comunica y organiza la información en los estados financieros.

IAS 12 “Impuestos a las ganancias”

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

IAS 19 “Beneficios a los empleados”

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

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

Determine el costo actual de servicios por el resto del período posterior a la modificación, reducción o liquidación del plan, utilizando los supuestos actuariales usados para medir nuevamente el pasivo (activo) por beneficios definidos, neto, reflejando los beneficios ofrecidos bajo el plan y los activos del plan después de ese evento.

Determinar el interés neto por el resto del período después de la modificación, reducción o liquidación del plan utilizando: el pasivo (activo), neto por beneficios definidos que refleje los beneficios ofrecidos bajo el plan y los activos del plan después de ese evento; y la tasa de descuento utilizada para medir nuevamente el pasivo (activo) neto por beneficios definidos.

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

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA II

Nota a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017

NOTA 2 – RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS (CONTINUACIÓN)

2.2) Nuevos pronunciamientos contables (continuación)

IAS 19 “Beneficios a los empleados” (continuación)

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

Las enmiendas se aplican a los cambios, reducciones o liquidaciones del plan que ocurran en o después del comienzo del primer período anual de reporte que comience el o después del 1 de enero de 2018. Se permite la aplicación anticipada, lo cual debe ser revelado.

IAS 23 “Costos sobre préstamos”

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

Las enmiendas aclaran que una entidad aplica a IFRS 9 Instrumentos Financieros para inversiones a largo plazo en asociadas o negocios conjuntos para aquellas inversiones que no apliquen el método de la participación patrimonial pero que, en sustancia, forma parte de la inversión neta en la asociada o negocio conjunto. Esta aclaración es relevante

porque implica que el modelo de pérdida de crédito esperado, descrito en la IFRS 9, se aplica a estos intereses a largo plazo. Las entidades deben aplicar las enmiendas retrospectivamente, con ciertas excepciones. La entrada en vigencia será a partir del 1 de enero de 2018, con aplicación anticipada está permitida.

IFRS 3 “Combinaciones de negocios - intereses previamente mantenidos en una operación conjunta”

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

IFRS 3 “Combinaciones de negocios – Definición de un negocio”

El IASB emitió enmiendas en cuanto a la definición de un negocio en IFRS 3 Combinaciones de Negocios, para ayudar a las entidades a determinar si un conjunto adquirido de actividades y activos es un negocio o no. El IASB aclara cuales son los requisitos mínimos para definir un negocio, elimina la evaluación respecto a si los participantes del mercado son capaces de reemplazar cualquier elemento faltante, incluye orientación para ayudar a las entidades a evaluar si un proceso adquirido es sustantivo, reduce las definiciones de un negocio y productos e introduce una prueba de concentración de valor razonable opcional.

Las enmiendas se tienen que aplicar a las combinaciones de negocios o adquisiciones de activos que ocurran en o después del comienzo del primer período anual de presentación de reporte que comience en o después del 1 de enero de 2020. En consecuencia, las entidades no tienen que revisar aquellas transacciones ocurridas en periodos anteriores. La aplicación anticipada está permitida y debe ser revelada.

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA II

Nota a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017

NOTA 2 – RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS (CONTINUACIÓN)

2.2) Nuevos pronunciamientos contables (continuación)

IAS 19 “Beneficios a los empleados” (continuación)

Dado que las enmiendas se aplican prospectivamente a transacciones u otros eventos que ocurran en o después de la fecha de la primera aplicación, la mayoría de las entidades probablemente no se verán afectadas por estas enmiendas en la transición. Sin embargo, aquellas entidades que consideran la adquisición de un conjunto de actividades y activos después de aplicar las enmiendas deben, en primer lugar, actualizar sus políticas contables de manera oportuna.

Las enmiendas también podrían ser relevantes en otras áreas de IFRS (por ejemplo, pueden ser relevantes cuando una controladora pierde el control de una subsidiaria y ha adoptado anticipadamente la venta o contribución de activos entre un inversor y su asociado o negocio conjunto) (Enmiendas a la IFRS 10 e IAS 28).

IFRS 9 “Instrumentos financieros”

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

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

La administración, considera que esta modificación normativa, no tiene impacto relevante sobre el importe en libros y sus estados financieros, así como tampoco en la clasificación de activos y pasivos financieros.

IFRS 11 “Acuerdos conjuntos”

La enmienda afecta a los acuerdos conjuntos sobre intereses previamente mantenidos en una operación conjunta. Una parte que participa, pero no tiene el control conjunto de una operación conjunta podría obtener control si la actividad de la operación conjunta constituye un negocio tal como lo define la IFRS 3. Las enmiendas aclaran que los intereses previamente mantenidos en esa operación conjunta no se vuelven a medir al momento de la operación. Las enmiendas deberán aplicarse a las transacciones en las que se adquiere el control conjunto realizadas posteriormente al 1 enero de 2019. Se permite su aplicación anticipada.

La Sociedad está en proceso de evaluación de las mencionadas mejoras o modificaciones, concluyendo preliminarmente que no afectarán significativamente los estados financieros.

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA II

Nota a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017

NOTA 2 – RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS (CONTINUACIÓN)

2.3) *Período cubierto*

La fecha del estado de Situación Financiera y las clases de activos, pasivos y patrimonio, corresponden al 31 de diciembre de 2018 y al 31 de diciembre de 2017.

Los estados complementarios, Estado de Cambios en el Patrimonio Neto, Estado de Flujo de Efectivo y Estado de Resultados Integrales con sus respectivas clases, cubren el año terminado al 31 de diciembre de 2018 y el período comprendido entre el 14 y el 31 de diciembre de 2017.

2.4) *Conversión de moneda extranjera*

a) **Moneda funcional y de presentación**

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

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

b) **Transacciones y saldos**

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

Fecha	Valor UF
31/12/2018:	27.565,79
31/12/2017:	26.798,14

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

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

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

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

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA II

Nota a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA II

Nota a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017

NOTA 2 – RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS (CONTINUACIÓN)

2.5) *Activos y pasivos financieros*

2.5.1) **Clasificación**

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

2.5.2) **Activos financieros a valor razonable con efecto en resultados**

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

2.5.3) **Activos financieros a costo amortizado**

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

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

2.5.4) **Pasivos financieros**

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

2.5.5) **Reconocimiento, baja y medición**

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

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

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

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

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA II

Nota a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA II

Nota a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017

NOTA 2 - RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS (CONTINUACIÓN)

2.5) *Activos y pasivos financieros (continuación)*

2.5.5) **Reconocimiento, baja y medición (continuación)**

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

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

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

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

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

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

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

2.5.6) **Estimación del valor razonable**

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

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

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA II

Nota a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017

NOTA 2 - RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS (CONTINUACIÓN)

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

Al 31 de diciembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017, el Fondo no posee instrumentos financieros derivados.

2.6) *Inversiones valorizadas por el método de la participación*

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

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

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

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

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

Si bien NIC 27 Estados Financieros Separados requiere presentar estados financieros consolidados, el Fondo no ha procedido a la consolidación de la inversión directa en la subsidiaria Renta Nueva Santa María SPA, esto, conforme a las disposiciones del Oficio Circular NRO. 592 de la Comisión para el Mercado Financiero (CMF), manteniendo el registro y valoración de estas inversiones de acuerdo con el método de la participación.

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.

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA II

Nota a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017

El Fondo posee propiedades de inversión a través de su filial no consolidada al cierre de los presentes estados financieros, la cual valoriza sus propiedades d inversión a valor razonable a través de flujos descontados.

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA II

Nota a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017

NOTA 2 - RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS (CONTINUACIÓN)

2.8) *Presentación neta o compensada de instrumentos financieros*

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

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

2.9) *Deterioro de valor de activos financieros a costo amortizado*

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 cobrabilidad.

2.10) *Cuentas por cobrar y pagar por operaciones*

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

2.11) *Efectivo y efectivo equivalente*

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

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

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA II

Nota a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017

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.

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA II

Nota a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017

NOTA 2 - RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS (CONTINUACIÓN)

2.12) Aportes (Capital pagado) (continuación)

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

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA II

Nota a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017

NOTA 2 - RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS (CONTINUACIÓN)

2.12) Aportes (Capital pagado) (continuación)

Aportantes, determinado dicho valor como el que resulte de dividir el patrimonio del Fondo, por el número de Cuotas pagadas a esa fecha.

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

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

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

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

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

2.13) Reconocimiento de ingresos

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

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA II

Nota a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017

NOTA 2 - RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS (CONTINUACIÓN)

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 provisionales 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 no ha efectuado cambios contables durante el año terminado al 31 de diciembre de 2018 y durante el período terminado al 31 de diciembre de 2017.

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA II

Nota a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA II

Nota a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017

NOTA 4 - POLÍTICA DE INVERSIÓN DEL FONDO

La política de inversión vigente se encuentra definida en el reglamento interno del fondo, aprobado por la Comisión para el Mercado Financiero, el que se encuentra disponible en las oficinas de la Administradora, ubicadas en Av. Apoquindo 4820 oficina 1501 comuna de Las Condes, Santiago y en el sitio Web www.sura.cl sección Inversiones, Fondo Inmobiliario, Documentos.

Política de inversiones

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

El Fondo podrá invertir sus recursos en cuotas de fondos mutuos de inversión, en instrumentos de deuda de corto plazo con duración menor o igual a 90 días, según se encuentran definidos en la Circular 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%

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

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

FONDO DE INVERSIÓN SURA RENTA INMOBILIARIA II

Nota a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017

NOTA 4 - POLÍTICA DE INVERSIÓN DEL FONDO (CONTINUACIÓN)

Política de inversiones (continuación)

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

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

Política de diversificación de las inversiones del fondo

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

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

NOTA 5 - ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS

5.1) Gestión de riesgo financiero

5.1.1) Políticas y Procedimientos de Gestión de Riesgos

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

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

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA II

Nota a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017

NOTA 5 - ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS (CONTINUACIÓN)

5.1) Gestión de riesgo financiero (continuación)

5.1.1) Políticas y Procedimientos de Gestión de Riesgos (continuación)

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

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

5.1.2) Política de Inversiones de las carteras

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

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

5.1.3) Valorización y precios de los instrumentos

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

5.1.4) Política de custodia de valores

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

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

5.2.1) Características del fondo

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

5.2.2) Misión del Fondo

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

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA II

Nota a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017

NOTA 5 - ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS (CONTINUACIÓN)

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

5.2.3) Riesgos mantenidos en este tipo de Fondo

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

a) Riesgo de crédito

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

b) Riesgo de mercado

Es el riesgo de enfrentar pérdidas producto de movimientos adversos de los niveles de las variables de mercado. Estas variables o factores de mercado se clasifican en dos grupos:

- Precios spot, como son los tipos de cambio, precios de acciones, precios de productos básicos o también llamados commodities, precios de metales, precios de energía, etc. El Fondo toma riesgo precio asociado al precio de las inversiones inmobiliarias, en tanto se encuentran expuestas a posibles variaciones en sus precios de comercialización.

- Tasas de interés de instrumentos de deuda y rendimientos porcentuales de curvas de derivados. El fondo toma riesgo de tasas de interés, en tanto mantiene activos financieros a costo amortizado.

c) Riesgo de liquidez

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

Las inversiones del Fondo se caracterizan por tener una baja liquidez, sin embargo, de acuerdo 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.

d) Gestión de Riesgo de Capital

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

5.3) Estimación del valor razonable

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

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA II

Nota a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017

NOTA 5 - ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS (CONTINUACIÓN)

5.3) Estimación del valor razonable (continuación)

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

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

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

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

De acuerdo 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.

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA II

Nota a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017

NOTA 5 - ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS (CONTINUACIÓN)

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

Rubros	Al 31 de diciembre de 2018		Al 31 de diciembre de 2017	
	Valor libro	Valor razonable	Valor libro	Valor razonable
Activo				
Efectivo y efectivo equivalente	-	-	-	-
Activos financieros a costo amortizado	11.766.788	11.766.788	6.913.920	6.913.920
Cuentas y documentos por cobrar por operaciones	-	-	-	-
Otros documentos y cuentas por cobrar	-	-	-	-
Otros activos	-	-	-	-
Pasivo				
Préstamos	-	-	-	-
Cuentas y documentos por pagar por operaciones	-	-	-	-
Otros documentos y cuentas por pagar	-	-	-	-
Otros pasivos	-	-	-	-

NOTA 6 - JUICIOS Y ESTIMACIONES CONTABLES CRÍTICAS

6.1) Estimaciones contables críticas

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

El valor razonable de dicha inversión se valoriza utilizando sus propios modelos, los cuales normalmente se basan en métodos y técnicas de valoración generalmente reconocida como norma dentro de la industria tales como: acciones en sociedades inmobiliarias. Los inputs de estos modelos son principalmente flujos de efectivo descontados. Los modelos empleados para determinar valores razonables son validados y revisados periódicamente por personal experimentado en nombre de la sociedad Administradora.

Moneda funcional

La administración considera el peso chileno como la moneda que representa el efecto económico de las transacciones, hechos y condiciones subyacentes. El peso chileno es la moneda en la cual el Fondo mide su rendimiento e informa sus resultados, así como también la moneda en la cual recibe suscripciones de sus inversionistas. Esta determinación también considera el ambiente competitivo en el cual se compara al Fondo con otros productos de inversión en pesos chilenos.

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

Al 31 de diciembre de 2018 no se poseen activos financieros a valor razonable. El impacto que se presenta en resultado de M\$ 2.062.- corresponden a la valorización por activos financieros (fondos mutuos tipo1) los cuales hoy no están en cartera al cierre de los presentes estados financieros. Este mismo efecto al 31 de diciembre de 2017 asciende a M\$ 1.928.-

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA II

Nota a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017

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

Al 31 de diciembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017, el Fondo no posee activos financieros a valor razonable con efecto en resultados.

NOTA 9 - ACTIVOS FINANCIEROS A COSTO AMORTIZADO

a) Composición de la cartera

Al 31 de diciembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017, se presentan en esta categoría los siguientes instrumentos financieros:

Instrumento	Período actual				Período anterior			
	Nacional M\$	Extranjero M\$	Total M\$	% del total de activos	Nacional M\$	Extranjero M\$	Total M\$	% del total de activos
Títulos de deuda								
Depósito a plazo y otros títulos de bancos e instituciones financieras	-	-	-	-	-	-	-	-
Letras de créditos de bancos e instituciones financieras	-	-	-	-	-	-	-	-
Títulos de deuda de corto plazo registrados	-	-	-	-	-	-	-	-
Bonos registrados	-	-	-	-	-	-	-	-
Títulos de deuda de securitización	-	-	-	-	-	-	-	-
Cartera de créditos o de cobranzas	-	-	-	-	-	-	-	-
Títulos emitidos o garantizados por Estado o Bancos Centrales	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros títulos de deuda	-	-	-	-	-	-	-	-
Subtotal	-	-	-	-	-	-	-	-
Inversiones no registradas								
Efectos de comercio no registrados	-	-	-	-	-	-	-	-
Bonos no registrados	-	-	-	-	-	-	-	-
Mutuos hipotecarios endosables	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros títulos de deuda no registrados	11.766.788	-	11.766.788	91,35%	6.913.920	-	6.913.920	86,52%
Otros valores o instrumentos autorizados	-	-	-	-	-	-	-	-
Subtotal	11.766.788	-	11.766.788	91,35%	6.913.920	-	6.913.920	86,52%
Otras inversiones	-	-	-	-	-	-	-	-
Otras inversiones	-	-	-	-	-	-	-	-
Subtotal	-	-	-	-	-	-	-	-
Total	11.766.788	-	11.766.788	91,35%	6.913.920	-	6.913.920	86,52%

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

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

	31-12-2018 M\$	31-12-2017 M\$
Saldo de inicio	6.913.920	6.911.691
Intereses y reajustes	492.260	-
Diferencias de cambio	236.273	2.229
Compras	4.124.335	-
Ventas	-	-
Provisión por deterioro	-	-
Otros movimientos (*)	-	-
Saldo final (**)	11.766.788	6.913.920

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA II

Nota a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017

NOTA 9 - ACTIVOS FINANCIEROS A COSTO AMORTIZADO (CONTINUACIÓN)

(*) Las compras corresponden a dos pagarés emitidos por la sociedad a su filial según lo siguiente:

Emisor	Fecha emisión	Monto UF	Tasa interés anual	Fecha vencimiento
Rentas Nueva Santa María	21-12-2017	258.000	5,76% compuesto	15-12-2025
Rentas Nueva Santa María	20-04-2018	5.000	5,76% compuesto	15-12-2025
Rentas Nueva Santa María	12-09-2018	146.000	5,76% compuesto	12-09-2026
	Total	409.000		

En la nota 30 c) se revelan estas transacciones en su totalidad.

(**) El saldo final está compuesto por:	31-12-2018 M\$	31-12-2017 M\$
No corriente (UF409.000.-)	11.274.408	6.913.920
Corriente (Intereses devengados por cobrar)	492.380	-

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

Al 31 de diciembre de 2018 y 31 de diciembre 2017, 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 cobrabilidad.

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA II

Nota a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017

NOTA 10 - INVERSIONES VALORIZADAS POR EL MÉTODO DE LA PARTICIPACIÓN

a) **Composición del rubro**

31-12-2018																
RUT	Sociedad	Moneda funcional	País origen	Porcentaje participación	Activos		Total Activos M\$	Pasivos		Total Pasivos M\$	Total Patrimonio M\$	Total Ingresos M\$	Total Gastos M\$	Otros resultados integrales M\$	Total Resultados Integrales M\$	Valor de cotización bursátil
					corrientes M\$	no corrientes M\$		corrientes M\$	no corrientes M\$							
76.810.547-2	Renta Santa Maria SPA	Peso chileno	Chile	100%	167.475	32.887.968	33.055.443	890.997	31.063.717	31.954.714	1.100.729	607.197	(1.547.729)	-	(940.532)	-
Total					167.475	32.887.968	33.055.443	890.997	31.063.717	31.954.714	1.100.729	607.197	(1.547.729)	-	(940.532)	-

31-12-2017																
RUT	Sociedad	Moneda funcional	País origen	Porcentaje participación	Activos		Total Activos M\$	Pasivos		Total Pasivos M\$	Total Patrimonio M\$	Total Ingresos M\$	Total Gastos M\$	Otros resultados integrales M\$	Total Resultados Integrales M\$	Valor de cotización bursátil
					corrientes M\$	no corrientes M\$		corrientes M\$	no corrientes M\$							
76.810.547-2	Renta Santa Maria SPA	Peso chileno	Chile	100%	327.888	15.468.685	15.796.573	1.700	14.899.784	14.901.484	895.089	20.628	(66.539)	-	(45.911)	-
Total					327.888	15.468.685	15.796.573	1.700	14.899.784	14.901.484	895.089	20.628	(66.539)	-	(45.911)	-

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA II

Nota a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017

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

b) **Movimiento del ejercicio fue el siguiente**

31-12-2018									
RUT	Sociedad	Saldo de inicio M\$	Participación en resultados M\$	Participación en otros resultados integrales M\$	Resultados no realizados M\$	Adiciones M\$	Dividendos provisorios M\$	Otros movimientos M\$	Saldo de cierre M\$
76.810.547-2	Renta Santa Maria SPA	895.089	(940.532)	-	-	1.146.172	-	-	1.100.729
TOTAL		895.089	(940.532)	-	-	1.146.172	-	-	1.100.729

31-12-2017									
RUT	Sociedad	Saldo de inicio M\$	Participación en resultados M\$	Participación en otros resultados integrales M\$	Resultados no realizados M\$	Adiciones M\$	Dividendos provisorios M\$	Otros movimientos M\$	Saldo de cierre M\$
76.810.547-2	Renta Santa Maria SPA	941.000	(45.911)	-	-	-	-	-	895.089
TOTAL		941.000	(45.911)	-	-	-	-	-	895.089

c) **Plusvalías incluidas en el valor de la inversión**

Al 31 de diciembre de 2018 y 31 de diciembre 2017, el Fondo no incluye plusvalía en el valor de la inversión.

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA II

Nota a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017

NOTA 11 - PROPIEDADES DE INVERSIÓN

Al 31 de diciembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017, 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 2018 y 31 de diciembre de 2017, el Fondo no posee Cuentas y documentos por cobrar por operaciones.

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

Cuentas y documentos por pagar por operaciones y Remuneraciones administradora	31-12-2018 M\$	31-12-2017 M\$
<u>Remuneraciones sociedad administradora:</u>		
Remuneraciones por pagar	49.939	-
Subtotal	49.939	-
<u>Otros documentos y cuentas por pagar:</u>		
Provisión auditoría	1.115	2.144
Provisión comité de vigilancia	-	-
Impuesto de segunda categoría, profesionales	109	-
Otras provisiones	58.274	-
Subtotal	59.498	2.144
Total	109.437	2.144

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 (menos de 30 días).

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 2018 y 31 de diciembre de 2017, el Fondo no posee Pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultados.

NOTA 14 - PRESTAMOS

Al 31 de diciembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017, el Fondo no posee Préstamos.

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA II

Nota a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017

NOTA 15 - OTROS PASIVOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017, el Fondo no posee Otros pasivos financieros.

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

Al 31 de diciembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017, el Fondo no posee Otros documentos y cuentas por cobrar y por pagar.

NOTA 17 - INGRESOS ANTICIPADOS

Al 31 de diciembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017, el Fondo no posee Ingresos anticipados.

NOTA 18 - OTROS ACTIVOS Y OTROS PASIVOS

Al 31 de diciembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017, el Fondo no posee Otros activos y Otros pasivos.

NOTA 19 - INTERESES Y REAJUSTES

Intereses y reajustes	31-12-2018 M\$	31-12-2017 M\$
Efectivo y efectivo equivalente	-	-
Títulos de deuda a valor razonable con efecto en resultados:		
-A valor razonable con efecto en resultados	-	-
-Designados a valor razonable con efecto en resultados	-	-
Intereses de activos financieros a costo amortizado	492.260	-
Total	492.260	-

NOTA 20 - INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS AFECTOS A CONTABILIDAD DE COBERTURA

Al 31 de diciembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017, el Fondo no posee Instrumentos financieros derivados afectos a contabilidad de cobertura.

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA II

Nota a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017

NOTA 21 - EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO

Efectivo y equivalentes al efectivo	31-12-2018 M\$	31-12-2017 M\$
- Efectivo	7.312	-
Fondos mutuos (Tipo 1)	5.504	181.676
Total	12.816	181.676

Conciliación del efectivo y equivalentes al efectivo	31-12-2018 M\$	31-12-2017 M\$
- Sobregiro bancario utilizado para la gestión del efectivo y otros	-	-
Total de partidas de conciliación del efectivo y equivalentes al efectivo	12.816	181.676
Saldo efectivo y equivalentes al efectivo – Estado de Flujo de efectivo	12.816	181.676

NOTA 22 - CUOTAS EMITIDAS

El Fondo al 31 de diciembre de 2018, ha emitido 490.229.- cuotas en dos series. 'Serie A' a un valor unitario de \$26.050,5768.-, y 'Serie I' a un valor unitario de \$26.053,1681.- lo que se traduce en un total patrimonio de M\$12.770.896.-

a) El detalle de las emisiones es el siguiente:

31-12-2018	Cuotas	Valor cuota \$	Total M\$
Saldo final Serie A	433.198	\$ 26.050,5768	11.285.053
Saldo final Serie I	57.031	\$ 26.053,1681	1.485.843
Total	490.229		12.770.896

31-12-2017	Cuotas	Valor cuota \$	Total M\$
Saldo inicio Serie A	265.162	\$ 26.622,1687	7.059.188
Saldo inicio Serie I	34.909	\$ 26.622,1687	929.353
Total	300.071		7.988.541

Al 31-12-2018 y 31-12-2017	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	4.590.693
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	604.372
Total	490.229		13.227.504

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA II

Nota a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017

NOTA 22 - CUOTAS EMITIDAS (CONTINUACIÓN)

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

31-12-2018	Comprometidas	Suscritas	Pagadas	Total
Serie A	-	433.198	433.198	433.198
Serie I	-	57.031	57.031	57.031
Total	-	490.229	490.229	490.229

31-12-2017	Comprometidas	Suscritas	Pagadas	Total
Serie A	-	265.162	265.162	265.162
Serie I	-	34.909	34.909	34.909
Total	-	300.071	300.071	300.071

c) Los movimientos relevantes de cuotas son los siguientes

31-12-2018	Comprometidas	Suscritas	Pagadas	Total
Saldo inicio Serie A	-	265.162	265.162	265.162
Saldo inicio Serie I	-	34.909	34.909	34.909
Emisiones el período Serie A	-	168.036	168.036	168.036
Emisiones el período Serie I	-	22.122	22.122	22.122
Transferencias	-	-	-	-
Disminuciones	-	-	-	-
Total	-	490.229	490.229	490.229

31-12-2017	Comprometidas	Suscritas	Pagadas	Total
Saldo inicio Serie A	-	265.162	265.162	265.162
Saldo inicio Serie I	-	34.909	34.909	34.909
Emisiones el período	-	-	-	-
Transferencias	-	-	-	-
Disminuciones	-	-	-	-
Total	-	300.071	300.071	300.071

NOTA 23 - REPARTO DE BENEFICIOS A LOS APORTANTES

Entre el 01 de enero de 2018 y el 31 de diciembre de 2018, el Fondo no realizó repartos de beneficios a sus aportantes.

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA II

Nota a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017

NOTA 24 - RENTABILIDAD DEL FONDO

Serie A Tipo rentabilidad	Rentabilidad acumulada		
	Período actual	Últimos 12 meses	Últimos 24 meses
Nominal (%)	(2,1471)	-	-
Real (%)	(4,8721)	-	-

Serie I Tipo rentabilidad	Rentabilidad acumulada		
	Período actual	Últimos 12 meses	Últimos 24 meses
Nominal (%)	(2,1373)	-	-
Real (%)	(4,8626)	-	-

La rentabilidad del período actual corresponde a la variación del valor cuota entre el 31 de diciembre de 2017 y la fecha de cierre de los presentes estados financieros.

NOTA 25 - VALOR ECONÓMICO DE LA CUOTA

Al 31 de diciembre de 2018, el Fondo optó por no determinar el valor económico de la cuota, en conformidad a lo indicado en la circular NRO. 1.258 de la CMF.

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

Al 31 de diciembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017, el Fondo no mantiene inversiones acumuladas en acciones o en cuotas de fondos de inversión.

NOTA 27 - EXCESOS DE INVERSIÓN

Al 31 de diciembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017, 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 2018 y 31 de diciembre de 2017, el Fondo no posee gravámenes ni prohibiciones.

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA II

Nota a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017

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

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

CUSTODIA DE VALORES AL 31 DICIEMBRE DE 2018						
Entidades	CUSTODIA NACIONAL			CUSTODIA EXTRANJERA		
	Monto Custodiado (Miles)	% sobre total inversiones en instrumentos Emitidos por Emisores Nacionales	% sobre total Activo del Fondo	Monto Custodiado (Miles)	% sobre total inversiones en Instrumentos Emitidos por Emisores Extranjeros	% sobre el total Activo del Fondo
Empresa de Depósito de valores - Custodia encargada por Sociedad Administradora	-	-	-	-	-	-
Empresa de Depósito de Valores - Custodia encargada por Entidades Bancarias	-	-	-	-	-	-
Custodia interna	11.766.788	100%	91,35%	-	-	-
TOTAL CARTERA DE INVERSIONES EN CUSTODIA AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2018	11.766.788	100%	91,35%	-	-	-

CUSTODIA DE VALORES AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017						
Entidades	CUSTODIA NACIONAL			CUSTODIA EXTRANJERA		
	Monto Custodiado (Miles)	% sobre total inversiones en instrumentos Emitidos por Emisores Nacionales	% sobre total Activo del Fondo	Monto Custodiado (Miles)	% sobre total inversiones en Instrumentos Emitidos por Emisores Extranjeros	% sobre el total Activo del Fondo
Empresa de Depósito de valores - Custodia encargada por Sociedad Administradora	-	-	-	-	-	-
Empresa de Depósito de Valores - Custodia encargada por Entidades Bancarias	-	-	-	-	-	-
Custodia interna	6.913.920	100%	86,52%	-	-	-
TOTAL CARTERA DE INVERSIONES EN CUSTODIA AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017	6.913.920	100%	86,52%	-	-	-

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

31 de diciembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017

NOTA 30 - PARTES RELACIONADAS (CONTINUACIÓN)

a) Remuneración por administración (continuación)

i) Remuneración fija mensual (continuación)

Serie I

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

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

ii) Remuneración variable

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

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

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

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

Para efectos del cobro y pago anual de la referida comisión, en forma previa al pago de los repartos de beneficios que acuerde la Asamblea Ordinaria de Aportantes, la Administradora determinará la existencia de la referida rentabilidad, y en caso de existir, deducirá y se pagará

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA II

Nota a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017

NOTA 30 - PARTES RELACIONADAS (CONTINUACIÓN)

a) Remuneración por administración (continuación)

ii) Remuneración variable (continuación)

para sí, a título de comisión de administración anual un 23,80% de los Beneficios Netos Percibidos, calculado según lo indicado precedentemente.

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

- Impuesto al valor agregado

Para los efectos de lo dispuesto en el Oficio Circular 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.

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

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

Al 31-12-2018							
Tenedor	%	Número de cuotas a comienzos del ejercicio	Número de cuotas adquiridas en el año	Número de cuotas rescatadas en el año	Número de cuotas al cierre del ejercicio	Monto en pesos al cierre del ejercicio (M\$)	%
Sociedad administradora	0,00%	-	-	-	-	-	0,00%
Personas relacionadas							
Serie A	1,20%	3.593	-	(3.593)	-	-	0,00%
Serie I	0,17%	500	-	(500)	-	-	0,00%
Accionistas de la sociedad administradora	0,00%	-	-	-	-	-	0,00%
Trabajadores que representen al empleador	0,00%	-	-	-	-	-	0,00%

Al 31-12-2017							
Tenedor	%	Número de cuotas a comienzos del ejercicio	Número de cuotas adquiridas en el año	Número de cuotas rescatadas en el año	Número de cuotas al cierre del ejercicio	Monto en pesos al cierre del ejercicio (M\$)	%
Sociedad administradora	0,00%	-	-	-	-	-	0,00%
Personas relacionadas							
Serie A	0,00%	-	3.593	-	3.593	95.653	1,20%
Serie I	0,00%	-	500	-	500	13.311	0,17%
Accionistas de la sociedad administradora	0,00%	-	-	-	-	-	0,00%
Trabajadores que representen al empleador	0,00%	-	-	-	-	-	0,00%

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

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA II

Nota a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017

NOTA 30 - PARTES RELACIONADAS (CONTINUACIÓN)

c) Transacciones con entidades relacionadas

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

Emisor	Fecha emisión	Monto UF	Tasa interés anual	Fecha vencimiento
Rentas Nueva Santa María	21-12-2017	258.000	5,76% compuesto	15-12-2025
Rentas Nueva Santa María	20-04-2018	5.000	5,76% compuesto	15-12-2025
Rentas Nueva Santa María	12-09-2018	146.000	5,76% compuesto	12-09-2026
	Total	409.000		

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

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

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

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

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

Tipo de gasto	Monto del trimestre M\$	Monto acumulado ejercicio actual M\$	Monto acumulado ejercicio anterior M\$
Comité vigilancia	467	3.545	3.078
Comisión de administración	46.149	121.282	75.133
Subtotal	46.616	124.827	78.211
<u>Otros gastos de operación:</u>			
Gastos legales	-	54.004	-
Auditoría y otros gastos operacionales	22.169	23.942	1.773
Subtotal	22.169	77.946	1.773
Total	68.785	202.773	79.984
% sobre el activo del fondo	0,00%	0,00%	0,22%

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA II

Nota a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017

NOTA 33 - INFORMACIÓN ESTADÍSTICA

La información estadística del Fondo, al último día de cada mes del período terminado el 31 de diciembre de 2018 y 2017, es la siguiente:

Serie A, al 31-12-2018					
Mes	Fecha	Valor libro cuota \$	Valor mercado cuota \$	Patrimonio M\$	Nro. Aportantes
Enero	31-01-2018	26.532,2707	26.768,4600	7.042.334	337
Febrero	28-02-2018	26.410,9623	26.768,4600	7.010.135	337
Marzo	31-03-2018	26.319,1242	26.768,4600	7.016.525	337
Abril	30-04-2018	26.125,9602	26.768,4600	6.927.612	337
Mayo	31-05-2018	26.406,3453	27.060,0100	7.001.959	336
Junio	30-06-2018	26.566,0055	27.060,0100	7.044.295	336
Julio	31-07-2018	26.527,1639	27.060,0100	7.033.996	336
Agosto	31-08-2018	26.518,8485	27.060,0100	7.031.791	336
Septiembre	30-09-2018	26.865,3771	27.319,2100	11.638.023	338
Octubre	31-10-2018	26.798,7631	27.319,2100	11.609.166	338
Noviembre	30-11-2018	26.822,4263	27.477,9000	11.619.417	337
Diciembre	31-12-2018	26.050,5768	27.477,9000	11.285.053	338

Serie I, al 31-12-2018					
Mes	Fecha	Valor libro cuota \$	Valor mercado cuota \$	Patrimonio M\$	Nro. Aportantes
Enero	31-01-2018	26.534,9044	26.768,4600	927.134	6
Febrero	28-02-2018	26.413,5840	26.768,4600	922.895	6
Marzo	31-03-2018	26.326,9762	26.768,4600	923.737	6
Abril	30-04-2018	26.133,7931	26.768,4600	912.305	6
Mayo	31-05-2018	26.408,9666	26.768,4600	921.911	6
Junio	30-06-2018	26.568,6172	26.768,4600	927.485	6
Julio	31-07-2018	26.529,7971	26.768,4600	926.129	6
Agosto	31-08-2018	26.518,8485	26.768,4600	925.838	6
Septiembre	30-09-2018	26.868,0439	27.319,2100	1.532.316	6
Octubre	31-10-2018	26.801,4233	27.319,2100	1.528.517	6
Noviembre	30-11-2018	26.825,0889	27.319,2100	1.529.867	6
Diciembre	31-12-2018	26.053,1681	27.319,2100	1.485.843	6

Serie A, al 31-12-2017					
Mes	Fecha	Valor libro cuota \$	Valor mercado cuota \$	Patrimonio M\$	Nro. Aportantes
Diciembre	31-12-2017	26.622,1687	-	7.059.188	2

Serie I, al 31-12-2017					
Mes	Fecha	Valor libro cuota \$	Valor mercado cuota \$	Patrimonio M\$	Nro. Aportantes
Diciembre	31-12-2017	26.622,1687	-	929.353	2

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA II

Nota a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017

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

a) Información de subsidiarias o filiales

Sociedad # 1 al 30 de diciembre de 2018	
Sociedad	: Renta Nueva Santa MariaSPA
RUT	: 76.810.547-2
País	: Chile
Moneda funcional	: Pesos chilenos

Sociedad # 1 al 31 de diciembre de 2017	
Sociedad	: Renta Nueva Santa MariaSPA
RUT	: 76.810.547-2
País	: Chile
Moneda funcional	: Pesos chilenos

31-12-2018														
N° de Sociedad	Relación con el Fondo	Participación del Fondo	Participación con derecho a voto	Activos corrientes M\$	Activos no corrientes M\$	Total activos M\$	Pasivos corrientes M\$	Pasivos no corrientes M\$	Total Pasivos M\$	Total Patrimonio M\$	Total Ingresos M\$	Total Gastos M\$	Otros resultados integrales M\$	Resultado del ejercicio M\$
# 1	Filial	100%	100%	167.475	32.887.968	33.055.443	890.997	31.063.717	31.954.714	1.100.729	607.197	(1.547.729)	-	(940.532)
Total				167.475	32.887.968	33.055.443	890.997	31.063.717	31.954.714	1.100.729	607.197	(1.547.729)	-	(940.532)

31-12-2017														
N° de Sociedad	Relación con el Fondo	Participación del Fondo	Participación con derecho a voto	Activos corrientes M\$	Activos no corrientes M\$	Total activos M\$	Pasivos corrientes M\$	Pasivos no corrientes M\$	Total Pasivos M\$	Total Patrimonio M\$	Total Ingresos M\$	Total Gastos M\$	Otros resultados integrales M\$	Resultado del ejercicio M\$
# 1	Filial	100%	100%	327.888	15.468.685	15.796.573	1.700	14.899.784	14.901.484	895.089	20.628	(66.539)	-	(45.911)
Total				327.888	15.468.685	15.796.573	1.700	14.899.784	14.901.484	895.089	20.628	(66.539)	-	(45.911)

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA II

Nota a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017

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

b) Gravámenes y prohibiciones

b.1) Del Fondo

Al 31 de diciembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017 no existen gravámenes y prohibiciones del Fondo.

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

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

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

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

- Entregar a la arrendadora al menos una vez al año y antes del término del primer semestre, un certificado con la composición accionaria de la referida sociedad, un informe de gestión de arriendos o “rent roll” que detalle todos los subarrendamientos vigentes en la Propiedad Arrendada.
- Que las acciones del Fondo de Inversión Sura Renta Inmobiliaria II en Renta Nueva Santa María SpA, se encuentren libres de todo gravamen, prohibición u otra limitación a la posesión o dominio.
- Que la arrendataria requerirá el consentimiento previo y escrito del PENTA VIDA Compañía de Seguros de Vida S.A. para ejecutar, en 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.

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA II

Nota a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017

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, 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.

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

Al 31 de diciembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017 no existen juicios ni contingencias que informar de las Sociedades filiales y del Fondo.

d) Operaciones discontinuadas en las Sociedades filiales

Al 31 de diciembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017, 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 - SANCIONES

Al 31 de diciembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017, La Administradora, sus directores y ejecutivos no han sido objeto de sanciones por parte de algún organismo fiscalizador.

NOTA 36 - INFORMACIÓN POR SEGMENTOS

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

NOTA 37 – HECHOS RELEVANTES

Período 2018

En relación con la inversión del Fondo SURA Renta Inmobiliaria II, se realizaron dos pagarés a Renta Nueva Santa María SPA: el primero, el 20 de abril de 2018 por el valor de \$ 134.933.250.- equivalentes a la fecha a UF 5.000.-; y el segundo, el 12 de septiembre de 2018 por el valor de \$ 3.989.401.820.- equivalentes a la fecha a UF 146.000.- Estos pagarés, los que sumados al pagaré del 2017 ascenderían a un total de UF 409.000.- a la fecha de estos estados financieros. Adicionalmente se realizaron otros dos aportes de capital hacia Renta Nueva Santa María: el primero, el 23 de mayo de 2018 por el valor de \$ 21.000.000.-; y el segundo, el 09 de septiembre

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA II

Nota a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017

de 2018 por el valor de \$ 956.172.000.- Lo anterior, según lo mencionado y dispuesto en la Tercera Junta Extraordinaria de Renta Nueva Santa María SpA., del 27 de agosto de 2018.

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA II

Nota a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017

NOTA 37 – HECHOS RELEVANTES (CONTINUACIÓN)

Período 2018 (continuación)

En segundo lugar, también en relación con la inversión del Fondo SURA Renta Inmobiliaria II, se informa que Renta Nueva Santa María adquirió Loteo Industrial Izarra de Lo Aguirre el 13 de septiembre de 2018 financiando dicha operación con caja y leasing financiero. Atendiendo lo relacionado a los “resultados de esta operación”, informamos que el valor cuota de las series A, e I, experimentaron un deterioro de 0,25%, cada una, producto de esta inversión. Luego de realizada la inversión y debido principalmente a gastos transaccionales de RENTA NUEVA SANTA MARIA SPA que comentaremos, la cuota cayó a \$ 26.865,3771.- y \$ 26.868,0439.- serie A e I, respectivamente. Teniendo por lo tanto un deterioro patrimonial en la misma proporción. Los gastos transaccionales antes referidos, impactan al efectuar el Valor Proporcional Patrimonial (VPP) en el Fondo, el cual implica temporalmente un deterioro patrimonial en el Fondo. En efecto la filial RENTA NUEVA SANTA MARIA SPA tuvo que soportar el pago de un impuesto de Timbres y Estampillas por \$ 31.915.215.-, debido a la suscripción de un Pagaré con el Fondo. Adicionalmente existen otros gastos menores, tales como estudio de títulos de abogados y tasaciones, los cuales también afectan en menor medida el VPP antes referido.

En tercer y último lugar, en relación con los aportes al Fondo SURA Renta Inmobiliaria II, se informa que con fecha 07 de septiembre de 2018, se suscribieron y pagaron 190.158.- cuotas a un valor unitario de \$ 27.319,7301.-. Este aporte corresponde al segundo llamado de capital desde la creación del Fondo, lo que resulta en un total de aportes pagados de M\$ 13.227.504.-, y 490.229.- cuotas emitidas a la fecha de presentación de los presentes estados financiero.

Período 2017

En relación con la inversión del Fondo SURA Renta Inmobiliaria II, tanto en el capital social como en el pagaré, el efecto medido como proporción de los activos, es 11,2% y 86,5%, respectivamente. En referencia al Hecho Esencial del 29 de diciembre, comentamos que no existe impacto financiero adicional en el Fondo. En segundo lugar, atendiendo lo relacionado a los “resultados de esta operación”, informamos que el valor cuota de ambas Series experimentaron igual deterioro producto de la inversión. La cuota del Fondo antes de efectuar la inversión equivalía al aporte de capital, que, en consecuencia, con el Reglamento interno, correspondía al valor de la Unidad de Fomento al momento de la suscripción, el cual era de \$ 26.768,46. Luego de realizada la inversión y debido principalmente a gastos transaccionales de RENTA NUEVA SANTA MARIA SPA que comentaremos, la cuota cayó a \$26.614,74, teniendo por lo tanto un deterioro patrimonial de un 0.574%.

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

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA II

Nota a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA II

Nota a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017

NOTA 38 - HECHOS POSTERIORES

A continuación, se presentan los hechos posteriores a la fecha de los presentes estados financieros. Exponiendo cuatro puntos que se informaron a la CMF el 25 de enero de 2019 a través de un hecho esencial:

1. Con fecha 02 de enero de 2019, esta Administración, en representación del Fondo, informó mediante un hecho esencial, que la sociedad Renta Nueva Santa María SpA, de la cual el Fondo es su único accionista, celebró promesas para la adquisición indirecta, por parte de la citada sociedad o de quien esta designara, del 60,34% de la copropiedad del Edificio Nueva Las Condes 6, del conjunto conocido como Edificio de las Artes, en la Comuna de Las Condes.
2. Las promesas referidas en el hecho esencial de fecha 02 de enero de 2019, se tratan de una promesa de compraventa de cuotas del Fondo de Inversión Privado Atacama Las Artes y una promesa de compraventa de acciones de Inversiones ELA SpA. Fondo de Inversión Privado Atacama Las Artes, es accionista del 54% del capital social de Inversiones ELA SpA, mientras que, en virtud de la citada promesa de compraventa de acciones, se adquirirá el resto del 46% de propiedad de Inversiones ELA SpA.
3. En sesión de directorio de la Administradora celebrada con fecha 16 de enero de 2019, por una decisión de negocios, se acordó que quien suscriba las compraventas prometidas, sea la sociedad Artes SpA, cuyos únicos accionistas son los fondos de inversión administrados por esta Administradora, denominados “Fondo de Inversión SURA Renta Inmobiliaria II” y “Fondo de Inversión SURA Renta Inmobiliaria III”, participando el primero del 79% del capital social de Artes SpA y el segundo de un 21%.
4. Finalmente, con fecha 23 de enero de 2019, se materializó la compraventa señalada en el punto 2 anterior, por Artes SpA.

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2014

ANEXO 1

a) Resumen de la cartera de inversiones

RESUMEN DE LA CARTERA DE INVERSIONES AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018			
Descripción	Monto invertido (M\$)		% Invertido sobre activo del Fondo
	Nacional	Extranjero	
Acciones de sociedades anónimas abiertas	-	-	-
Derechos preferentes de suscripción de acciones de sociedades anónimas abiertas	-	-	-
Cuotas de fondos mutuos	-	-	-
Cuotas de fondos de inversión	-	-	-
Certificados de depósitos de valores (CDV)	-	-	-
Títulos que representen productos	-	-	-
Otros títulos de renta variable	-	-	-
Depósitos a plazo y otros títulos de bancos e instituciones financieras	-	-	-
Cartera de créditos o de cobranzas	-	-	-
Títulos emitidos o garantizados por Estados o Bancos Centrales	-	-	-
Otros títulos de deuda	-	-	-
Acciones no registradas	-	-	-
Cuotas de fondos de inversión privados	-	-	-
Títulos de deuda no registrados	11.766.788	-	91,3547%
Bienes raíces	-	-	-
Proyectos en desarrollo	-	-	-
Deuda de operaciones de leasing	-	-	-
Acciones de sociedades anónimas inmobiliarias y concesionarias	1.100.728	-	8,5458%
Otras inversiones	-	-	-
Total	12.867.516	-	99,9005%

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA II

Nota a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017

ANEXO 1 (CONTINUACIÓN)

b) Estado de resultado devengado y realizado

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

ESTADO DE RESULTADOS DEVENGADOS Y REALIZADOS		
Descripción	Del: 01-01-2018 Al: 31-12-2018 M\$	Del: 14-12-2017 Al: 31-12-2017 M\$
UTILIDAD (PERDIDA) NETA REALIZADA DE INVERSIONES	2.062	1.928
Enajenación de acciones de sociedades anónimas	-	-
Enajenación de cuotas de fondos de inversión	-	-
Enajenación de cuotas de fondos mutuos	2.062	1.928
Enajenación de Certificados de Depósito de Valores	-	-
Dividendos percibidos	-	-
Enajenación de títulos de deuda	-	-
Intereses percibidos en títulos de deuda	-	-
Enajenación de bienes raíces	-	-
Arriendo de bienes raíces	-	-
Enajenación de cuotas o derechos en comunidades sobre bienes raíces	-	-
Resultado por operaciones con instrumentos derivados	-	-
Otras inversiones y operaciones	-	-
PERDIDA NO REALIZADA DE INVERSIONES	(940.532)	(45.911)
Valorización de acciones de sociedades anónimas	-	-
Valorización de cuotas de fondos de inversión	-	-
Valorización de cuotas de fondos mutuos	-	-
Valorización de certificados de Depósitos de Valores	-	-
Valorización de títulos de deuda	-	-
Valorización de bienes raíces	-	-
Valorización de cuotas o derechos en comunidades bienes raíces	-	-
Resultado por operaciones con instrumentos derivados	-	-
Otras inversiones y operaciones	(940.532)	(45.911)
UTILIDAD NO REALIZADA DE INVERSIONES	492.260	-
Valorización de acciones de sociedades anónimas	-	-
Valorización de cuotas de fondos de inversión	-	-
Valorización de cuotas de fondos mutuos	-	-
Valorización de Certificados de Depósito de Valores	-	-
Dividendos devengados	-	-
Valorización de títulos de deuda	-	-
Intereses devengados de títulos de deuda	492.260	-
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	-	-
GASTOS DEL EJERCICIO	(202.773)	85
Gastos financieros	-	-
Comisión de la sociedad administradora	(121.282)	-
Remuneración del comité de vigilancia	(3.545)	-
Gastos operacionales de cargo del fondo	(77.946)	(2.144)
Otros gastos	-	-
Diferencias de cambio	236.273	2.229
RESULTADO NETO DEL EJERCICIO	(412.710)	(43.898)

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA II

Nota a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017

ANEXO 1 (CONTINUACIÓN)

c) Estado de utilidad para a distribución de dividendos

ESTADO DE UTILIDAD PARA LA DISTRIBUCION DE DIVIDENDOS		
Descripción	Del: 01-01-2018 Al: 31-12-2018 M\$	Del: 14-12-2017 Al: 31-12-2017 M\$
BENEFICIO NETO PERCIBIDO EN EL EJERCICIO	(1.141.243)	(46.127)
Utilidad (pérdida) neta realizada de inversiones	2.062	1.928
Pérdida no realizada de inversiones (menos)	(940.532)	(45.911)
Gastos del ejercicio (menos)	(202.773)	(2.144)
Saldo neto deudor de diferencias de cambio (menos)	-	-
DIVIDENDOS PROVISORIOS (menos)	-	-
BENEFICIO NETO PERCIBIDO ACUMULADO DE EJERCICIOS ANTERIORES	(46.127)	-
Utilidad (pérdida) realizada no distribuida	-	-
Utilidad (pérdida) realizada no distribuida inicial	-	-
Utilidad devengada acumulada realizada en ejercicio	-	-
Pérdida devengada acumulada realizada en ejercicio (menos)	-	-
Dividendos definitivos declarados (menos)	-	-
Pérdida devengada acumulada (menos)	(46.127)	-
Pérdida devengada acumulada inicial (menos)	(46.127)	-
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	(1.187.370)	(46.127)

