

Estados Financieros

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA II

Santiago, Chile

31 de marzo de 2019

Estados Financieros

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA II

31 de marzo de 2019 y 31 de diciembre de 2018

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 marzo de 2019

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA II

Estado de Situación Financiera

Al 31 de marzo de 2019 y 31 de diciembre de 2018

(Expresado en miles de pesos)

ACTIVOS	Nota	Al 31/03/2019 M\$	Al 31/12/2018 M\$
<u>Activo Corriente</u>			
Efectivo y equivalentes al efectivo	21	7.976	12.816
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	710.122	492.380
Cuentas y documentos por cobrar por operaciones		-	-
Otros documentos y cuentas por cobrar		-	-
Otros activos		-	-
Total activo corriente		718.098	505.196
<u>Activo no corriente</u>			
Activos financieros a valor razonable con efecto en resultados		-	-
Activos financieros a valor razonable con efecto en resultados integrales		-	-
Activos financieros a costo amortizado	9	27.460.652	11.274.408
Cuentas y documentos por cobrar por operaciones		-	-
Otros documentos y cuentas por cobrar		-	-
Inversiones valorizadas por el método de la participación	10	5.820.257	1.100.729
Propiedades de inversión		-	-
Otros activos		-	-
Total activo no corriente		33.280.909	12.375.137
TOTAL ACTIVOS		33.999.007	12.880.333

PASIVOS Y PATRIMONIO	Nota	Al 31/03/2019 M\$	Al 31/12/2018 M\$
<u>Pasivo corriente</u>			
Pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultados		-	-
Préstamos		-	-
Otros pasivos financieros		-	-
Cuentas y documentos por pagar por operaciones	12	9.125	59.498
Remuneraciones sociedad administradora	12	147.862	49.939
Otros documentos y cuentas por pagar		-	-
Ingresos anticipados		-	-
Otros pasivos		-	-
Total pasivo corriente		156.987	109.437
<u>Pasivo no corriente</u>			
Préstamos		-	-
Otros pasivos financieros		-	-
Cuentas y documentos por pagar por operaciones		-	-
Otros documentos y cuentas por pagar		-	-
Ingresos anticipados		-	-
Otros pasivos		-	-
Total pasivo no corriente		-	-
<u>Patrimonio neto</u>			
Aportes		33.598.646	13.227.504
Otras Reservas		-	-
Resultados acumulados		(456.608)	(43.898)
Utilidad del ejercicio		699.982	(412.710)
Dividendos provisorios		-	-
Total patrimonio neto	22	33.842.020	12.770.896
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO		33.999.007	12.880.333

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

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA II

Estado de Resultados Integrales

Por el periodo comprendido entre el 01 de enero de 2019 y el 31 de marzo de 2019 y, el 01 de enero de 2018 y el 31 de marzo de 2018

(Expresado en miles de pesos)

ESTADO DE RESULTADOS POR NATURALEZA	Nota	De 01/01/2019 al 31/03/2019 M\$	De 01/01/2018 al 31/03/2018 M\$
<u>Ingresos/pérdidas de la operación</u>			
Intereses y reajustes	19	217.667	123.035
Ingresos por dividendos		-	-
Diferencias de cambio netas sobre efectivo y efectivo equivalente		-	-
Diferencias de cambio netas sobre activos financieros a costo amortizado	9	6.839	43.538
Cambios netos en valor razonable de activos financieros y pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultados	7	29	1.195
Resultado en venta de instrumentos financieros		-	-
Resultados por venta de inmuebles		-	-
Ingresos por arriendo de bienes raíces		-	-
Variaciones en valor razonable de propiedades de inversión		-	-
Resultado en inversiones valorizadas por el método de la participación	10	583.640	(198.928)
Otros		-	-
Total ingresos/pérdidas netas de la operación		808.175	(31.160)
<u>Gastos</u>			
Depreciaciones		-	-
Remuneración del comité de vigilancia	32	(1.034)	(1.011)
Comisión de administración	32	(97.923)	(15.567)
Honorarios por custodia y administración		-	-
Costos de transacción		-	-
Otros gastos de operación	32	(9.236)	(541)
Total gastos de operación		(108.193)	(17.119)
Utilidad (pérdida) de la operación		699.982	(48.279)
Costos financieros		-	-
Utilidad antes de impuesto		699.982	(48.279)
Impuesto a las ganancias por inversiones en el exterior		-	-
Resultado del ejercicio		699.982	(48.279)
<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		699.982	(48.279)

Las notas adjuntas números 1 al 38 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 2019 y el 31 de marzo de 2019 y, el 01 de enero de 2018 y el 31 de marzo de 2018

(Expresado en miles de pesos)

Período 2019	Nota	Aportes	Otras reservas					Resultados acumulados	Resultados Ejercicio	Dividendos Provisorios	Total M\$
			Cobertura de flujo de caja	Conversión	Inversiones valorizadas por el método de la participación	Otras	Total M\$				
Saldo inicio al 01/01/2019		13.227.504	-	-	-	-	-	(43.898)	(412.710)	-	12.770.896
Cambios contables		-	-	-	-	-	-	(412.710)	412.710	-	-
Subtotal		13.227.504	-	-	-	-	-	(456.608)	-	-	12.770.896
Aportes		20.371.142	-	-	-	-	-	-	-	-	20.371.142
Repartos de patrimonio		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Repartos de dividendos		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Resultados integrales del ejercicio:											
-Resultado del período		-	-	-	-	-	-	-	699.982	-	699.982
- Otros resultados integrales		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros movimientos		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo final al 31/03/2019	22	33.598.646	-	-	-	-	-	(456.608)	699.982	-	33.842.020

Período 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 01/01/2018		8.032.439	-	-	-	-	-	(43.898)	-	-	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		-	-	-	-	-	-	-	(48.279)	-	(48.279)
- Otros resultados integrales		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros movimientos		-	-	-	-	-	-	-	-	-	(43.898)
Saldo final al 31/03/2018	22	8.032.439	-	-	-	-	-	(43.898)	(48.279)	-	7.940.262

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

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA II

Estado de Flujo de Efectivos

Por el periodo comprendido entre el 01 de enero de 2019 y el 31 de marzo de 2019 y, el 01 de enero de 2018 y el 31 de marzo de 2018

(Expresado en miles de pesos)

ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO (METODO DIRECTO)	Nota	De 01/01/2019 al 31/03/2019 M\$	De 01/01/2018 al 31/03/2018 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	29	1.195
Liquidación de instrumentos financieros derivados		-	-
Dividendos recibidos		-	-
Cobranza de cuentas y documentos por cobrar		-	-
Pagos de cuentas y documentos por pagar		(60.642)	(15.567)
Otros gastos de operación pagados		-	-
Otros ingresos de operación percibidos	12	-	-
Flujo neto originado por actividades de la operación		(60.613)	(14.372)
<u>Flujos de Efectivo Originado por Actividades de Inversión</u>			
Cobro de arrendamientos de bienes raíces		-	-
Venta de inmuebles		-	-
Compra de activos financieros	9	(16.179.479)	-
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	(4.135.890)	-
Otros ingresos de inversión percibidos		-	-
Flujo neto originado por actividades de inversión		(20.315.369)	-
<u>Flujos de Efectivo Originado por Actividades de Financiamiento</u>			
Obtención de préstamos		-	-
Pago de préstamos		-	-
Otros pasivos financieros obtenidos		-	-
Pagos de otros pasivos financieros		-	-
Aportes	22	20.371.142	-
Repartos de patrimonio		-	-
Repartos de dividendos		-	-
Otros		-	-
Flujo neto originado por actividades de financiamiento		20.371.142	-
Aumento (disminución) neto de efectivo y efectivo equivalente		(4.840)	(14.372)
Saldo Inicial de Efectivo y Efectivo Equivalente		12.816	181.676
Diferencias de Cambio Netas sobre Efectivo y Efectivo Equivalente		-	-
SALDO FINAL DE EFECTIVO Y EFECTIVO EQUIVALENTE	21	7.976	167.304

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 marzo de 2019

NOTA 1 – INFORMACION GENERAL

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

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

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

Administración del Fondo

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

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

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

Reemplazando artículo 6 por el siguiente:

Artículo 6

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

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 INVERSIÓN SURA RENTA INMOBILIARIA II

Nota a los Estados Financieros

31 de marzo de 2019

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 15 de mayo de 2019.

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA II

Nota a los Estados Financieros

31 de marzo de 2019

NOTA 2 – RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS

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

2.1) Bases de preparación

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

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 17	Contratos de Seguro	1 de enero de 2021
MARCO CONCEPTUAL	Marco Conceptual (revisado)	1 de enero de 2020

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.

MARCO CONCEPTUAL

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

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

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA II

Nota a los Estados Financieros

31 de marzo de 2019

NOTA 2 – RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS (CONTINUACIÓN)

2.2) Nuevos pronunciamientos contables (Continuación)

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
IFRS 03	Combinaciones de negocios - definición de negocio	1 de enero de 2020
IFRS 10 e IAS 28	Estados Financieros Consolidados – venta o aportación de activos entre un inversor y su asociada o negocio conjunto	Por determinar

IAS 1 “Presentación de Estados Financieros” e IAS 8 “Políticas Contables, Cambios en las 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 "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.

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 cuáles 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 marzo de 2019

NOTA 2 – RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS (CONTINUACIÓN)

2.2) Nuevos pronunciamientos contables (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 10 “Estados Financieros Consolidados” e IAS 28 “Inversiones en Asociadas y Negocios Conjuntos – venta o aportación de activos entre un inversor y su asociada o negocio conjunto.”

Las enmiendas a IFRS 10 Estados Financieros Consolidados e IAS 28 Inversiones en Asociadas y Negocios Conjuntos (2011) abordan una inconsistencia reconocida entre los requerimientos de IFRS 10 y los de IAS 28 (2011) en el tratamiento de la venta o la aportación de activos entre un inversor y su asociada o negocio conjunto. Las enmiendas, emitidas en septiembre de 2014, establecen que cuando la transacción involucra un negocio (tanto cuando se encuentra en una filial o no) se reconoce toda la ganancia o pérdida generada. Se reconoce una ganancia o pérdida parcial cuando la transacción involucra activos que no constituyen un negocio, incluso cuando los activos se encuentran en una filial. La fecha de aplicación obligatoria de estas enmiendas está por determinar debido a que el IASB está a la espera de los resultados de su proyecto de investigación sobre la contabilización según el método de participación patrimonial. Estas enmiendas deben ser aplicadas en forma retrospectiva y se permite la adopción anticipada, lo cual debe ser revelado.

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

2.3) Período cubierto

La fecha del estado de Situación Financiera y las clases de activos, pasivos y patrimonio, corresponden al 31 de marzo de 2019 y al 31 de diciembre de 2018.

Los estados complementarios, Estado de Cambios en el Patrimonio Neto, Estado de Flujo de Efectivo y Estado de Resultados Integrales con sus respectivas clases, cubren los períodos terminados al 31 de marzo de 2019 y al 31 de marzo de 2018.

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA II

Nota a los Estados Financieros

31 de marzo de 2019

NOTA 2 – RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS (CONTINUACIÓN)

2.4) Conversión de moneda extranjera

a) Moneda funcional y de presentación

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

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

b) Transacciones y saldos

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

Fecha	Valor UF
31/03/2019	27.565,76
31/12/2018	27.565,79

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 marzo de 2019

NOTA 2 – RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS (CONTINUACIÓN)

2.5) Activos y pasivos financieros

2.5.1) Clasificación

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

2.5.2) Activos financieros a valor razonable con efecto en resultados

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

2.5.3) Activos financieros a costo amortizado

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

A 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 NIC 39.

2.5.5) Reconocimiento, baja y medición

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

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

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

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

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA II

Nota a los Estados Financieros

31 de marzo de 2019

NOTA 2 - RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS (CONTINUACIÓN)

2.5) Activos y pasivos financieros (continuación)

2.5.5) Reconocimiento, baja y medición (continuación)

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

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

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

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

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

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

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

2.5.6) Estimación del valor razonable

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

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

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA II

Nota a los Estados Financieros

31 de marzo de 2019

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 marzo de 2019 y 31 de diciembre de 2018, el Fondo no posee instrumentos financieros derivados.

2.6) Inversiones valorizadas por el método de la participación

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

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

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

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

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.

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

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA II

Nota a los Estados Financieros

31 de marzo de 2019

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.

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 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 marzo de 2019

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 correspondan. 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 marzo de 2019

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 marzo de 2019

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 provisorios con cargo a dichos resultados.

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

2.15) Tributación

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

2.16) Segmentos

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

NOTA 3 - CAMBIOS CONTABLES

El Fondo no ha efectuado cambios contables durante el período terminado al 31 de marzo de 2019 y durante el ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2018.

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA II

Nota a los Estados Financieros

31 de marzo de 2019

NOTA 4 - POLÍTICA DE INVERSIÓN DEL FONDO

La política de inversión vigente se encuentra definida en el reglamento interno del fondo, aprobado por la Comisión para el Mercado Financiero, el que se encuentra disponible en las oficinas de la Administradora, ubicadas en Av. Apoquindo 4820 oficina 1501 comuna de Las Condes, Santiago y en el sitio Web 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 marzo de 2019

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.

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA II

Nota a los Estados Financieros

31 de marzo de 2019

NOTA 5 – ADMINISTRACION DE RIESGOS

5.1 Gestión de Riesgo Financiero

5.1.1 Políticas y Procedimientos de Gestión de Riesgos

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

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

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

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

5.1.2 Política de Inversiones de las carteras

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

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

5.1.3 Valorización y precios de los instrumentos

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

5.1.4 Política de custodia de valores

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

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA II

Nota a los Estados Financieros

31 de marzo de 2019

NOTA 5 – ADMINISTRACION DE RIESGOS (CONTINUACION)

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

5.2.1 Características del fondo

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

5.2.2 Misión del Fondo

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

5.2.3 Riesgos mantenidos en este tipo de Fondo

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

a) Riesgo de crédito

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

El riesgo de crédito es el riesgo potencial de incobrabilidad que se podría generar por la incapacidad de algún cliente o contraparte del Fondo, de cancelar las posibles deudas que con él haya contraído. Para el Fondo este riesgo es bajo debido a que proviene principalmente de sus subsidiarias, ya que, al 30 de junio de 2019, las principales cuentas por cobrar que mantiene el Fondo son aportes vía deuda a sus subsidiarias mediante pagaré, ver Nota 9. Además, el Fondo reconoce indirectamente el riesgo de crédito de las cuentas por cobrar por arrendamiento de sus subsidiarias, quienes aplican el “modelo de pérdida de crédito esperada con enfoque simplificado”.

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

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA II

Nota a los Estados Financieros

31 de marzo de 2019

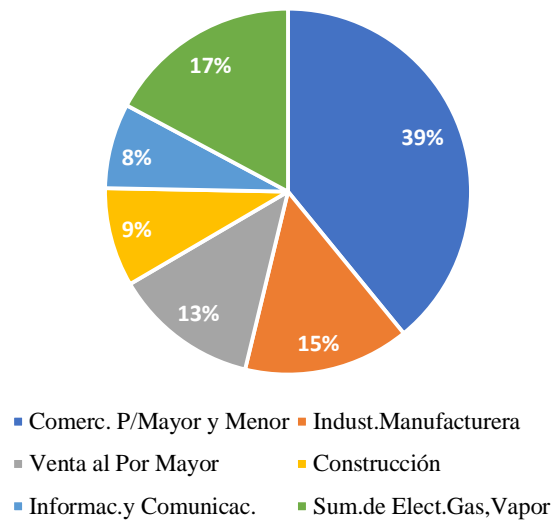
NOTA 5 – ADMINISTRACION DE RIESGOS (CONTINUACION)

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

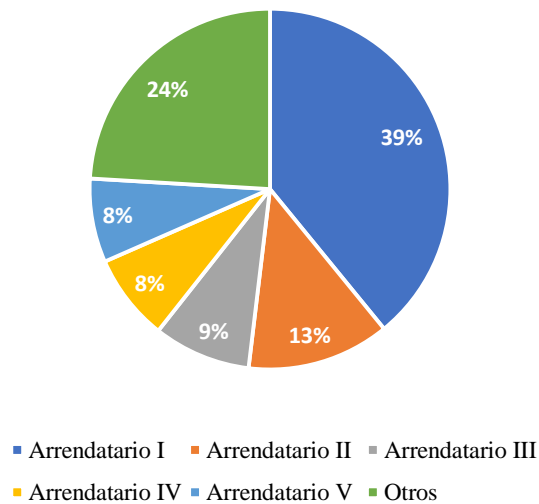
5.2.3 Riesgos mantenidos en este tipo de Fondo (Continuación)

a) Riesgo de crédito (Continuación)

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



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



FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA II

Nota a los Estados Financieros

31 de marzo de 2019

NOTA 5 – ADMINISTRACION DE RIESGOS (CONTINUACION)

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

5.2.3 Riesgos mantenidos en este tipo de Fondo (Continuación)

b) Riesgo de mercado

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

El porcentaje de la vacancia medido como superficie disponible sobre el total de metros cuadrados del Fondo al cierre de marzo 2019 es del 24,37%.

Al 31 de marzo de 2019 la valorización de los activos del fondo es la siguiente:

Descripción	Valorización M\$	% Total Activo
Efectivo Disponible	2.443	0,01%
Fondos Mutuos	5.533	0,02%
Inversión en Renta Nueva Santa María SpA	971.932	2,86%
Inversión en Artes SpA	4.848.325	14,26%
Pagarés con Renta Nueva Santa María SpA	12.118.432	35,64%
Pagaré con Artes SpA	16.052.342	47,21%
Total Activos	33.999.007	100,00%

Riesgo tasa de interés

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

Al cierre de marzo, el Fondo tiene un 0,02% de los activos administrados en un fondo mutuo money market (Fondo Mutuo Scotia Clipper), el cual invierte en instrumentos de deuda de corto plazo de oferta pública, acotando la exposición al riesgo de tasa de interés. A continuación, se determina la pérdida del valor de la cartera del Fondo frente a diferentes escenarios de subidas de las tasas de interés del mercado.

% del Fondo invertido en Fondo Mutuo Money Market	Escenario de estrés %	Valor total cartera del Fondo M\$	Variación cartera del Fondo en M\$	Variación cartera del Fondo en %
0,02%	0,10%	33.999.007	0	0,00000%
	0,20%		1	0,00000%
	0,50%		2	0,00001%

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA II

Nota a los Estados Financieros

31 de marzo de 2019

NOTA 5 – ADMINISTRACION DE RIESGOS (CONTINUACION)

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

5.2.3 Riesgos mantenidos en este tipo de Fondo (Continuación)

b) Riesgo de mercado (Continuación)

Análisis de Sensibilidad

La sensibilización de la cartera se realiza mediante la herramienta VaR (Value at Risk), la cual determina la pérdida máxima a la que puede estar expuesto el portafolio ante eventos de alta volatilidad del mercado respecto de la(s) variable(s) de riesgo relevante(s) con un nivel de confianza determinado.

Para este fondo, el cálculo del VaR se realiza con retornos mensuales y con un nivel de confianza del 95%, ocupando todos los valores cuota disponibles. En el siguiente cuadro se muestra el VaR anual, es decir, la posible máxima pérdida semanal (a un nivel de confianza de 95%) que podría tener el portafolio basado en la historia del fondo, tanto en términos porcentuales como la pérdida en pesos que puede experimentar el fondo en una semana en el evento de volatilidad extrema.

En el siguiente cuadro se muestra el VaR anual al cierre del ejercicio:

VaR Anual			
% Patrimonio Neto		Patrimonio Neto \$M	
31/03/2019	31/12/2018	31/03/2019	31/12/2018
7,8%	6,0%	2.639.678	766.254

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

Riesgo cambiario

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

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA II

Nota a los Estados Financieros

31 de marzo de 2019

NOTA 5 – ADMINISTRACION DE RIESGOS (CONTINUACION)

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

5.2.3 Riesgos mantenidos en este tipo de Fondo (Continuación)

c) Riesgo de Liquidez

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

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

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

Perfil de flujos de pasivos (en M\$)				
Al 31 de marzo de 2019	< 10 días	10 a 30 días	30 a 360 días	> 360 días
Remuneraciones sociedad administradora		147.862		
Otros documentos y cuentas por pagar			9.125	

Perfil de flujos de pasivos (en M\$)				
Al 31 de diciembre de 2018	< 10 días	10 a 30 días	30 a 360 días	> 360 días
Remuneraciones sociedad administradora		49.938		
Otros documentos y cuentas por pagar			59.498	

d) Gestión de Riesgo de Capital

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

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA II

Nota a los Estados Financieros

31 de marzo de 2019

NOTA 5 – ADMINISTRACION DE RIESGOS (CONTINUACION)

5.3 Estimación del valor razonable

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

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

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

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

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

De acuerdo 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 marzo de 2019

NOTA 5 - ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS (CONTINUACIÓN)

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

Rubros	Al 31 de marzo de 2019		Al 31 de diciembre de 2018	
	Valor libro	Valor razonable	Valor libro	Valor razonable
Activo				
Efectivo y efectivo equivalente	-	-	-	-
Activos financieros a costo amortizado	28.170.774	28.170.774	11.766.788	11.766.788
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 CRITICAS

6.1) Estimaciones contables críticas

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

El valor razonable de dicha inversión se valoriza utilizando sus propios modelos, los cuales normalmente se basan en métodos y técnicas de valoración generalmente reconocida como norma dentro de la industria tales como: acciones en sociedades inmobiliarias. Los inputs de estos modelos son principalmente flujos de efectivo descontados. Los modelos empleados para determinar valores razonables son validados y revisados periódicamente por personal experimentado en nombre de la sociedad Administradora. Inversión valorizada al costo, fecha de adquisición 27 de diciembre de 2017, 13 de septiembre de 2018 y 22 de enero de 2019.

Moneda funcional

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

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

Al 31 de marzo de 2019 no se poseen activos financieros a valor razonable. El impacto que se presenta en resultado de M\$ 29.- corresponden a la valorización por activos financieros (fondos mutuos tipo 1) los cuales no están en cartera al cierre de los presentes estados financieros. Este mismo efecto al 31 de diciembre de 2018 asciende a M\$ 2.062.-

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA II

Nota a los Estados Financieros

31 de marzo de 2019

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

Al 31 de marzo de 2019 y 31 de diciembre de 2018, 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 marzo de 2019 y 31 de diciembre de 2018, 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	28.170.774	-	28.170.774	82,86%	11.766.788	-	11.766.788	91,35%
Otros valores o instrumentos autorizados	-	-	-	-	-	-	-	-
Subtotal	28.170.774	-	28.170.774	82,86%	11.766.788	-	11.766.788	91,35%
Otras inversiones								
Otras inversiones	-	-	-	-	-	-	-	-
Subtotal	-	-	-	-	-	-	-	-
Total	28.170.774	-	28.170.774	82,86%	11.766.788	-	11.766.788	91,35%

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:

	31/03/2019 M\$	31/12/2018 M\$
Saldo de inicio	11.766.788	6.913.920
Intereses y reajustes	217.667	492.260
Diferencias de cambio	6.839	236.273
Compras	16.179.480	4.124.335
Ventas	-	-
Provisión por deterioro	-	-
Otros movimientos (*)	-	-
Saldo final (**)	28.170.774	11.766.788

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA II

Nota a los Estados Financieros

31 de marzo de 2019

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
Renta Nueva Santa María	21/12/2017	258.000	5,76% compuesto	15/12/2025
Renta Nueva Santa María	20/04/2018	5.000	5,76% compuesto	15/12/2025
Renta Nueva Santa María	12/09/2018	146.000	5,7% compuesto	12/09/2026
Renta Nueva Santa María	23/01/2019	7.000	4,58% compuesto	23/01/2025
	Total	416.000		
Emisor	Fecha emisión	Monto UF	Tasa interés anual	Fecha vencimiento
Artes Spa	22/01/2019	580.187	4,58% compuesto	22/01/2026
	Total	580.187		
	Total Pagarés	996.187		

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

(**) El saldo final está compuesto por:	31/03/2019	31/12/2018
	M\$	M\$
No corriente (UF 996.187.-)	27.460.652	11.274.408
Corriente (Intereses devengados por cobrar)	710.122	492.380

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

Al 31 de marzo de 2019 y 31 de diciembre 2018, el Fondo no ha constituido provisión por deterioro de los activos financieros clasificados a costo amortizado.

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA II

Nota a los Estados Financieros

31 de marzo de 2019

NOTA 10 - INVERSIONES VALORIZADAS POR EL MÉTODO DE LA PARTICIPACIÓN

a) Composición del rubro

Al 31 de marzo de 2019																
RUT	Sociedad	Moneda funcional	País origen	Porcentaje participación	Activos corrientes	Activos no corrientes	Total Activos	Pasivos corrientes	Pasivos no corrientes	Total Pasivos	Total Patrimonio	Total Ingresos	Total Gastos	Otros resultados integrales	Total Resultados Integrales	Valor de cotización bursátil
					M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
76.810.547-2	Renta Santa Maria SPA	Peso chileno	Chile	100%	4.899.726	28.304.578	33.204.304	5.060.289	27.172.082	32.232.371	971.933	395.193	(523.989)	-	(128.796)	-
76.975.681-7	Artes SPA	Peso chileno	Chile	79%	2.764.909	33.735.205	36.500.114	10.118.313	20.244.680	30.362.993	6.137.121	1.288.570	(386.753)	-	901.817	-
Total					7.664.635	62.039.783	69.704.418	15.178.602	47.416.762	62.595.364	7.109.054	1.683.763	(910.742)	-	773.021	-

Al 31 de diciembre de 2018																
RUT	Sociedad	Moneda funcional	País origen	Porcentaje participación	Activos corrientes	Activos no corrientes	Total Activos	Pasivos corrientes	Pasivos no corrientes	Total Pasivos	Total Patrimonio	Total Ingresos	Total Gastos	Otros resultados integrales	Total Resultados Integrales	Valor de cotización bursátil
					M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	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)	-

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA II

Nota a los Estados Financieros

31 de marzo de 2019

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

b) Movimiento del ejercicio fue el siguiente

Al 31 de marzo de 2019									
RUT	Sociedad	Saldo de inicio M\$	Participación en resultados M\$	Participación en otros resultados integrales M\$	Resultados no realizados M\$	Adiciones M\$	Dividendos provisorios M\$	Otros movimientos M\$	Saldo de cierre M\$
76.810.547-2	Renta Santa Maria SPA	1.100.729	(128.796)	-	-	-	-	-	971.933
76.975.681-7	Artes SPA	-	712.436	-	-	4.135.890	-	(2)	4.848.324
TOTAL		1.100.729	583.640	-	-	4.135.890	-	(2)	5.820.257

Al 31 de diciembre de 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

c) Plusvalías incluidas en el valor de la inversión

Al 31 de marzo de 2019 y 31 de diciembre 2018, 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 marzo de 2019

NOTA 11 - PROPIEDADES DE INVERSIÓN

Al 31 de marzo de 2019 y 31 de diciembre 2018, el Fondo no posee Propiedades de inversión.

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

a) Cuentas y documentos por cobrar por operaciones

Al 31 de marzo de 2019 y 31 de diciembre 2018, el Fondo no posee Cuentas y documentos por cobrar por operaciones.

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

La composición de este rubro es la siguiente:

Cuentas y documentos por pagar por operaciones y Remuneraciones administradora	31/03/2019 M\$	31/12/2018 M\$
Remuneraciones sociedad administradora:		
Remuneraciones por pagar	147.862	49.939
Subtotal	147.862	49.939
Cuentas y documentos por cobrar por operaciones		
Provisión auditoría	551	1.115
Provisión comité de vigilancia	(344)	-
Impuesto de segunda categoría, profesionales	220	109
Otras provisiones	8.698	58.274
Subtotal	9.125	59.498
Total	156.987	109.437

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 marzo de 2019 y 31 de diciembre de 2018, el Fondo no posee Pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultados.

NOTA 14 - PRESTAMOS

Al 31 de marzo de 2019 y 31 de diciembre de 2018, el Fondo no posee préstamo

NOTA 15 - OTROS PASIVOS FINANCIEROS

Al 31 de marzo de 2019 y 31 de diciembre de 2018, el Fondo no posee Otros pasivos financieros.

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

Al 31 de marzo de 2019 y 31 de diciembre de 2018, el Fondo no posee otros documentos y cuentas por cobrar y por pagar.

NOTA 17 - INGRESOS ANTICIPADOS

Al 31 de marzo de 2019 y 31 de diciembre de 2018, el Fondo no posee Ingresos anticipados.

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA II

Nota a los Estados Financieros

31 de marzo de 2019

NOTA 18 - OTROS ACTIVOS Y OTROS PASIVOS

Al 31 de marzo de 2019 y 31 de diciembre de 2018, el Fondo no posee Otros activos y Otros pasivos.

NOTA 19 - INTERESES Y REAJUSTES

La composición de este rubro es la siguiente:

Intereses y reajustes	31/03/2019	31/03/2018
	M\$	M\$
Efectivo y efectivo equivalente	-	-
<u>Títulos de deuda a valor razonable con efecto en resultados:</u>		
- A valor razonable con efecto en resultados	-	-
- Designados a valor razonable con efecto en resultados	-	-
Intereses de activos financieros a costo amortizado	217.667	123.035
Total	217.667	123.035

NOTA 20 - INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS AFECTOS A CONTABILIDAD DE COBERTURA

Al 31 de marzo de 2019 y 31 de diciembre de 2018, el Fondo no posee Instrumentos financieros derivados afectos a contabilidad de cobertura.

NOTA 21 - EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO

Efectivo y equivalentes al efectivo	31/03/2019	31/12/2018
	M\$	M\$
Efectivo	2.443	7.312
Fondos mutuos (Tipo 1)	5.533	5.504
Total	7.976	12.816

Conciliación del efectivo y equivalentes al efectivo	31/03/2019	31/12/2018
	M\$	M\$
Sobregiro bancario utilizado para la gestión del efectivo y otros	-	-
Total de partidas de conciliación del efectivo y equivalentes al efectivo	7.976	12.816
Saldo efectivo y equivalentes al efectivo – Estado de Flujo de efectivo	7.976	12.816

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA II

Nota a los Estados Financieros

31 de marzo de 2019

NOTA 22 - CUOTAS EMITIDAS

El Fondo al 31 de marzo de 2019 ha emitido 1.229.516.- cuotas en dos series. 'Serie A' a un valor unitario de \$ 27.521.4128.- y 'Serie I' a un valor unitario de \$ 27.549,4135.- lo que se traduce en un total patrimonio de M\$ 33.842.020.-

a) El detalle de las emisiones es el siguiente:

31/03/2019	Cuotas	Valor cuota \$	Total M\$
Saldo final Serie A	1.086.583	\$ 27.521,4128	29.904.300
Saldo final Serie I	142.933	\$ 27.549,4135	3.937.720
Total	1.229.516		33.842.020

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

Al 31/03/2019 y 31/12/2018	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
Emisión Nro. 3, 22/01/2019	653.385	\$ 27.550,7532	18.001.249
Serie I			
Emisión Nro. 1, 14/12/2017	34.909	\$ 26.768,4615	934.460
Emisión Nro. 2, 07/09/2018	22.122	\$ 27.319,7301	604.372
Emisión Nro. 3, 22/01/2019	85.902	\$ 27.588,3345	2.369.893
Total	1.229.516		33.598.646

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

31/03/2019	Comprometidas	Suscritas	Pagadas	Total
Serie A	-	1.086.583	1.086.583	1.086.583
Serie I	-	142.933	142.933	142.933
Total	-	1.229.516	1.229.516	1.229.516

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

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA II

Nota a los Estados Financieros

31 de marzo de 2019

NOTA 22 - CUOTAS EMITIDAS (CONTINUACIÓN)

c) Los movimientos relevantes de cuotas son los siguientes:

31/03/2019	Comprometidas	Suscritas	Pagadas	Total
Saldo inicio Serie A	-	433.198	433.198	433.198
Saldo inicio Serie I	-	57.031	57.031	57.031
Emisiones el período Serie A	-	653.385	653.385	653.385
Emisiones el período Serie I	-	85.902	85.902	85.902
Transferencias	-	-	-	-
Disminuciones	-	-	-	-
Total	-	1.229.516	1.229.516	1.229.516

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

NOTA 23 - REPARTO DE BENEFICIOS A LOS APORTANTES

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

NOTA 24 - RENTABILIDAD DEL FONDO

Serie A			
Tipo rentabilidad	Rentabilidad acumulada		
	Período actual	Últimos 12 meses	Últimos 24 meses
Nominal (%)	5,6461	4,5681	-
Real (%)	5,6462	2,2964	-

Serie I			
Tipo rentabilidad	Rentabilidad acumulada		
	Período actual	Últimos 12 meses	Últimos 24 meses
Nominal (%)	5,7430	4,6433	-
Real (%)	5,7432	2,3699	-

La rentabilidad del período actual corresponde a la variación del valor cuota entre el 31 de diciembre de 2018 y la fecha de cierre de los presentes estados financieros.

NOTA 25 - VALOR ECONÓMICO DE LA CUOTA

A la fecha de los presentes estados financieros, el Fondo optó por no determinar el valor económico de la cuota, en conformidad a lo indicado en la circular N° 1.258 de la CMF.

FONDO DE INVERSIÓN SURA RENTA INMOBILIARIA II

Nota a los Estados Financieros

31 de marzo de 2019

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

Al 31 de marzo de 2019 y 31 de diciembre de 2018, el Fondo no mantiene inversiones acumuladas en acciones o en cuotas de fondos de inversión.

NOTA 27 - EXCESOS DE INVERSIÓN

Al 31 de marzo de 2019 y 31 de diciembre de 2018, 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 marzo de 2019 y 31 de diciembre de 2018, el Fondo no posee gravámenes ni prohibiciones.

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 de marzo de 2019						
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	28.170.774	100%	82,86%	-	-	-
TOTAL CARTERA DE INVERSIONES EN CUSTODIA	28.170.774	100%	82,86%	-	-	-

CUSTODIA DE VALORES AL 31 de 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	11.766.788	100%	91,35%	-	-	-

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA II

Nota a los Estados Financieros

31 de marzo de 2019

NOTA 30 - PARTES RELACIONADAS

a) Remuneración por administración

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

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

i) Remuneración fija mensual

Serie A

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

Serie I

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

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

ii) Remuneración variable

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

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

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA II

Nota a los Estados Financieros

31 de marzo de 2019

NOTA 30 - PARTES RELACIONADAS (CONTINUACIÓN)

a) Remuneración por administración (continuación)

ii) Remuneración variable (continuación)

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

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

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

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

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

- 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 31/03/2019							
Tenedor	%	Número de cuotas a comienzos del ejercicio	Número de cuotas adquiridas en el año	Número de cuotas rescatadas en el año	Número de cuotas al cierre del ejercicio	Monto en pesos al cierre del ejercicio (M\$)	%
Sociedad administradora	0,00%	-	-	-	-	-	0,00%
Personas relacionadas							
Serie A	0,00%	-	683	-	683	18.797	0,06%
Serie I	0,00%	-	-	-	-	-	0,00%
Accionistas de la sociedad administradora	0,00%	-	-	-	-	-	0,00%
Trabajadores que representen al empleador	0,00%	-	-	-	-	-	0,00%
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	0	(3.593)	-	-	0,00%
Serie I	0,17%	500	0	(500)	-	-	0,00%
Accionistas de la sociedad administradora	0,00%	-	-	-	-	-	0,00%
Trabajadores que representen al empleador	0,00%	-	-	-	-	-	0,00%

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

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA II

Nota a los Estados Financieros

31 de marzo de 2019

NOTA 30 - PARTES RELACIONADAS (CONTINUACIÓN)

c) Transacciones con personas relacionadas

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

Emisor	Fecha emisión	Monto UF	Tasa interés anual	Fecha vencimiento
Renta Nueva Santa María	21/12/2017	258.000	5,76% compuesto	15/12/2025
Renta Nueva Santa María	20/04/2018	5.000	5,76% compuesto	15/12/2025
Renta Nueva Santa María	12/09/2018	146.000	5,7% compuesto	12/09/2026
Renta Nueva Santa María	23/01/2019	7.000	4,58% compuesto	23/01/2025
Total		416.000		

Emisor	Fecha emisión	Monto UF	Tasa interés anual	Fecha vencimiento
Artes Spa	22/01/2019	580.187	4,58% compuesto	22/01/2026
Total		580.187		

Total Pagarés	996.187
----------------------	----------------

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. 219100465	Cía. de Seguros de Crédito Continental S.A.	Banco Santander	10.000	10/01/2019 al 10/01/2020

Con fecha 10.01.2019, se renovó la garantía.

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

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

Tipo de gasto	Monto del trimestre M\$	Monto acumulado ejercicio actual M\$	Monto acumulado ejercicio anterior M\$
Comité vigilancia	1.034	1.034	(1.011)
Comisión de administración	97.923	97.923	(15.568)
Subtotal	98.957	98.957	(16.579)
<u>Otros gastos de operación:</u>			
Gastos legales	8.698	8.698	-
Auditoría y otros gastos operacionales	538	538	1.604
Subtotal	9.236	9.236	1.604
Total	108.193	108.193	(14.975)
% sobre el activo del fondo	0,32%	0,32%	0,19%

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA II

Nota a los Estados Financieros

31 de marzo de 2019

NOTA 33 - INFORMACIÓN ESTADÍSTICA

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

Serie A, al 31/03/2019					
Mes	Fecha	Valor libro cuota \$	Valor mercado cuota \$	Patrimonio M\$	Nro. Aportantes
Enero	31/01/2019	26.804,6254	27.547,0000	29.125.450	346
Febrero	28/02/2019	26.843,5472	27.547,0000	29.167.742	346
Marzo	31/03/2019	27.521,4128	27.566,0000	29.904.300	345

Serie I, al 31/03/2019					
Mes	Fecha	Valor libro cuota \$	Valor mercado cuota \$	Patrimonio M\$	Nro. Aportantes
Enero	31/01/2019	26.829,3017	27.555,1200	3.834.793	6
Febrero	28/02/2019	26.868,2594	27.555,1200	3.840.361	6
Marzo	31/03/2019	27.549,4135	27.555,1200	3.937.720	6

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	927.134	6
Febrero	28/02/2018	26.413,5840	26.768	922.895	6
Marzo	31/03/2018	26.326,9762	26.768	923.737	6
Abril	30/04/2018	26.133,7931	26.768	912.305	6
Mayo	31/05/2018	26.408,9666	26.768	921.911	6
Junio	30/06/2018	26.568,6172	26.768	927.485	6
Julio	31/07/2018	26.529,7971	26.768	926.129	6
Agosto	31/08/2018	26.518,8485	26.768	925.838	6
Septiembre	30/09/2018	26.868,0439	27.319	1.532.316	6
Octubre	31/10/2018	26.801,4233	27.319	1.528.517	6
Noviembre	30/11/2018	26.825,0889	27.319	1.529.867	6
Diciembre	31/12/2018	26.053,1681	27.319	1.485.843	6

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA II

Nota a los Estados Financieros

31 de marzo de 2019

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

a) Información de subsidiarias o filiales

Sociedad # 1 Al 31 de marzo de 2019	
Sociedad	Renta Nueva Santa Maria SPA
RUT	76.810.547-2
País	Chile
Moneda funcional	Pesos chilenos

Sociedad # 2 Al 31 de marzo de 2019	
Sociedad	Artes SPA
RUT	76.975.681-7
País	Chile
Moneda funcional	Pesos chilenos

Sociedad # 1 Al 31 de diciembre de 2018	
Sociedad	Renta Nueva Santa Maria SPA
RUT	76.810.547-2
País	Chile
Moneda funcional	Pesos chilenos

Al 31 de marzo de 2019														
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%	4.899.726	28.304.578	33.204.304	5.060.289	27.172.082	32.232.371	971.933	395.193	(523.989)	-	(128.796)
# 2	Filial	79%	79%	2.764.909	33.735.205	36.500.114	10.118.313	20.244.680	30.362.993	6.137.121	1.288.570	(386.753)	-	901.817
Total				7.664.635	62.039.783	69.704.418	15.178.602	47.416.762	62.595.364	7.109.054	1.683.763	(910.742)	-	773.021

Al 31 de diciembre de 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)

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA II

Nota a los Estados Financieros

31 de marzo de 2019

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

b) Gravámenes y prohibiciones

b.1) Del Fondo

Al 31 de marzo de 2019 y 31 de diciembre de 2018 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 marzo de 2019

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

b) Gravámenes y prohibiciones (continuación)

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

- Que, 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 marzo de 2019 y 31 de diciembre de 2018 no existen juicios ni contingencias que informar de las Sociedades filiales y del Fondo.

d) Operaciones discontinuadas en las Sociedades filiales

Al 31 de marzo de 2019 y 31 de diciembre de 2018, 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 marzo de 2019 y 31 de diciembre de 2018, 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

Con fecha 16 de enero de 2019, bajo escritura pública, los Fondo de Inversión SURA Renta Inmobiliaria II y Fondo de Inversión SURA Renta Inmobiliaria III constituyeron la sociedad por acciones denominada “ARTES SpA” con un capital de \$5.235.303.700 dividido en un total 190.000 cuotas, de única serie y sin valor nominal. Participando cada Fondo en un 79% y 21% del capital social de Artes SpA respectivamente.

Finalmente, con fecha 22 de enero de 2019, se materializó la compraventa señalada de Artes SpA.

NOTA 38 - HECHOS POSTERIORES

Entre el 31 de marzo de 2019 y la fecha de emisión de los presentes estados financieros, no han ocurrido otros hechos que pudiesen afectar en forma significativa los saldos o la interpretación de los presentes estados financieros.

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA II

Estados Complementarios a los Estados Financieros

31 de marzo de 2019

ANEXO 1

a) **Resumen de la cartera de inversiones**

RESUMEN DE LA CARTERA DE INVERSIONES AL			
31 de marzo de 2019			
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	28.170.774	-	82,8576%
Bienes raíces	-	-	-
Proyectos en desarrollo	-	-	-
Deuda de operaciones de leasing	-	-	-
Acciones de sociedades anónimas inmobiliarias y concesionarias	5.820.257	-	17,1189%
Otras inversiones	-	-	-
Total	33.991.031	-	99,9765%

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA II

Estados Complementarios a los Estados Financieros

31 de marzo de 2019

ANEXO 1 (CONTINUACIÓN)

b) Estado de resultado devengado y realizado

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

ESTADO DE RESULTADOS DEVENGADOS Y REALIZADOS		
Descripción	Del: 01/01/2019 Al: 31/03/2019 M\$	Del: 01/01/2018 Al: 31/03/2018 M\$
UTILIDAD (PERDIDA) NETA REALIZADA DE INVERSIONES	29	1.195
Enajenación de acciones de sociedades anónimas	-	-
Enajenación de cuotas de fondos de inversión	-	-
Enajenación de cuotas de fondos mutuos	29	1.195
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	-	(198.928)
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	-	(198.928)
UTILIDAD NO REALIZADA DE INVERSIONES	801.307	123.035
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	583.640	-
Valorización de títulos de deuda	-	-
Intereses devengados de títulos de deuda	217.667	123.035
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	(108.193)	(17.119)
Gastos financieros	-	-
Comisión de la sociedad administradora	(97.923)	(15.567)
Remuneración del comité de vigilancia	(1.034)	(1.011)
Gastos operacionales de cargo del fondo	(9.236)	(541)
Otros gastos	-	-
Diferencias de cambio	6.839	43.538
RESULTADO NETO DEL EJERCICIO	699.982	(48.279)

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA II

Estados Complementarios a los Estados Financieros

31 de marzo de 2019

ANEXO 1 (CONTINUACIÓN)

c) Estado de utilidad para a distribución de dividendos

ESTADO DE UTILIDAD PARA LA DISTRIBUCION DE DIVIDENDOS		
Descripción	Del: 01/01/2019 Al: 31/03/2019 M\$	Del: 01/01/2018 Al: 31/03/2018 M\$
BENEFICIO NETO PERCIBIDO EN EL EJERCICIO	(108.164)	(214.852)
Utilidad (pérdida) neta realizada de inversiones	29	1.195
Pérdida no realizada de inversiones (menos)	-	(198.928)
Gastos del ejercicio (menos)	(108.193)	(17.119)
Saldo neto deudor de diferencias de cambio (menos)	-	-
DIVIDENDOS PROVISORIOS (menos)	-	-
BENEFICIO NETO PERCIBIDO ACUMULADO DE EJERCICIOS ANTERIORES	(1.187.370)	-
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)	(1.187.370)	-
Pérdida devengada acumulada inicial (menos)	(1.187.370)	-
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	(1.295.534)	(214.852)