

Estados Financieros

FONDO DE INVERSION SURA CAPITAL INMOBILIARIO CHILE

Santiago, Chile

Al 30 de junio de 2024, 31 de diciembre de 2023 y por los periodos de seis meses terminados al 30 de junio de 2024 y 2023

FONDO DE INVERSION SURA CAPITAL INMOBILIARIO CHILE

Al 30 de junio de 2024 y al 31 de diciembre de 2023

Índice

Estados de Situación Financiera.....	3
Estados de Resultados Integrales.....	4
Estados de Cambios en el Patrimonio Neto	5
Estados de Flujo de Efectivo (Método directo)	6
Nota 1 Información General	7
Nota 2 Resumen de criterios contables significativos	8
Nota 3 Cambios Contables.....	23
Nota 4 Política de Inversión del Fondo	23
Nota 5 Administración de Riesgos	27
Nota 6 Juicios y estimaciones contables críticas	32
Nota 7 Activos financieros a valor razonable con efecto en resultados.....	32
Nota 8 Activos financieros a valor razonable con efecto en otros resultados integrales	32
Nota 9 Activos Financieros a Costo Amortizado	33
Nota 10 Inversiones Valorizadas por el Método de Participación	35
Nota 11 Propiedades de inversión	36
Nota 12 Cuentas y documentos por cobrar y por pagar operaciones.....	36
Nota 13 Pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultados.....	36
Nota 14 Préstamos.....	36
Nota 15 Otros pasivos financieros	36
Nota 16 Otros documentos y cuentas por cobrar y por pagar	36
Nota 17 Ingresos anticipados	36
Nota 18 Otros activos y otros pasivos	36
Nota 19 Intereses y Reajustes	37
Nota 20 Instrumentos financieros derivados afectos a contabilidad de cobertura.....	37
Nota 21 Efectivo y Equivalentes al Efectivo	37
Nota 22 Cuotas Emitidas.....	38
Nota 23 Reparto de beneficios a los aportantes	39
Nota 24 Rentabilidad del Fondo	40
Nota 25 Valor económico de la cuota	40
Nota 26 Inversión acumulada en acciones o en cuotas de fondos de inversión	41
Nota 27 Excesos de inversión	38
Nota 28 Gravámenes y prohibiciones	38
Nota 29 Custodia de Valores.....	42
Nota 30 Partes Relacionadas.....	42
Nota 31 Garantía constituida por la Sociedad Administradora en beneficio del Fondo	45
Nota 32 Otros gastos de operación, comisión de administración y comité vigilancia.....	45
Nota 33 Información estadística	46
Nota 34 Consolidación de subsidiarias o filiales e información de asociadas o coligadas	47
Nota 35 Operaciones discontinuadas	48
Nota 36 Sanciones	48
Nota 37 Información por segmentos	49
Nota 38 Contingencias y Compromisos	49
Nota 39 Hechos Relevantes.....	49
Nota 40 Hechos Posteriores.....	50
A) Resumen de la Cartera de Inversiones.....	51
B) Estado de Resultado devengado y realizado.....	52
C) Estado de Utilidad para la distribución de dividendos.....	53
\$: Pesos chilenos	
M\$: Miles de pesos chilenos	
UF : Unidades de fomento	

FONDO DE INVERSION SURA CAPITAL INMOBILIARIO CHILE

Estados de Situación Financiera

Al 30 de junio de 2024 y al 31 de diciembre de 2023

(Expresado en miles de pesos)

ACTIVOS	Nota	30/06/2024 M\$	31/12/2023 M\$
<u>Activo Corriente</u>			
Efectivo y equivalentes al efectivo	21	155.546	255.313
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	5.589.205	203.236
Cuentas y documentos por cobrar por operaciones		-	-
Otros documentos y cuentas por cobrar	12	56.606	-
Otros activos		-	-
Total activo corriente		5.801.357	458.549
<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		6.290.598
Cuentas y documentos por cobrar por operaciones		-	-
Otros documentos y cuentas por cobrar		-	-
Inversiones valorizadas por el método de la participación	10	1.306.505	1.294.011
Otros activos		-	-
Total activo no corriente		1.306.505	7.584.609
TOTAL ACTIVOS		7.107.862	8.043.158

PASIVOS Y PATRIMONIO	Nota	30/06/2024 M\$	31/12/2023 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	7.922	6.158
Remuneraciones sociedad administradora	30	303	601
Otros documentos y cuentas por pagar		-	-
Ingresos anticipados		-	-
Otros pasivos	18	-	115.000
Total pasivo corriente		8.225	121.759
<u>Pasivo no corriente</u>			
Préstamos		-	-
Otros pasivos financieros		-	-
Cuentas y documentos por pagar por operaciones		-	-
Otros documentos y cuentas por pagar		-	-
Ingresos anticipados		-	-
Otros pasivos		-	-
Total pasivo no corriente		-	-
<u>Patrimonio neto</u>			
Aportes	22	5.610.748	6.582.698
Otras Reservas		-	-
Resultados acumulados		1.338.700	853.636
Resultado del ejercicio		260.189	818.257
Dividendos provisorios		(110.000)	(333.192)
Total patrimonio neto	22	7.099.637	7.921.399
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO		7.107.862	8.043.158

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

FONDO DE INVERSION SURA CAPITAL INMOBILIARIO CHILE

Estados de Resultados Integrales

Por los periodos de seis meses terminados al 30 de junio de 2024 y 2023

(Expresado en miles de pesos)

ESTADO DE RESULTADOS POR NATURALEZA	Nota	De 01/01/2024 al 30/06/2024 M\$	De 01/01/2023 al 30/06/2023 M\$	De 01/04/2024 al 30/06/2024 M\$	De 01/04/2023 al 30/06/2023 M\$
Ingresos/pérdidas de la operación					
Intereses y reajustes	19	118.576	122.992	54.711	62.293
Ingresos por dividendos		-	-	-	-
Diferencias de cambio netas sobre activos financieros a costo amortizado	9	133.029	171.708	78.997	90.591
Diferencias de cambio netas sobre efectivo y efectivo equivalente		-	-	-	-
Cambios netos en valor razonable de activos financieros y pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultados		-	-	-	-
Resultado en venta de instrumentos financieros		5.052	4.750	2.224	1.718
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	12.495	117.212	(51.029)	60.209
Otros		-	-	-	-
Total ingresos/pérdidas netas de la operación		269.152	416.662	84.903	214.811
Gastos					
Depreciaciones		-	-	-	-
Remuneración del comité de vigilancia	32	(5.574)	(5.358)	(2.807)	(2.697)
Comisión de administración	30	(1.323)	(1.621)	(333)	(767)
Honorarios por custodia y administración		-	-	-	-
Costos de transacción		-	-	-	-
Otros gastos de operación	32	(2.066)	(2.185)	(1.045)	(1.296)
Total gastos de operación		(8.963)	(9.164)	(4.185)	(4.760)
Utilidad (pérdida) de la operación		260.189	407.498	80.718	210.051
Costos financieros		-	-	-	-
Utilidad (pérdida) antes de impuesto		260.189	407.498	80.718	210.051
Impuesto a las ganancias por inversiones en el exterior		-	-	-	-
RESULTADO DEL EJERCICIO		260.189	407.498	80.718	210.051
TOTAL RESULTADO INTEGRAL		260.189	407.498	80.718	210.051

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

FONDO DE INVERSION SURA CAPITAL INMOBILIARIO CHILE

Estados de Cambios en el Patrimonio Neto

Por los periodos de seis meses terminados al 30 de junio de 2024 y 2023

(Expresado en miles de pesos)

Período 2024	Nota	Aportes M\$	Otras reservas					Resultados acumulados M\$	Resultados Ejercicio M\$	Dividendos Provisorios M\$	Total M\$
			Cobertura de flujo de caja M\$	Conversión M\$	Inversiones valorizadas por el método de la participación M\$	Otras M\$	Total M\$				
Saldo inicio al 01/01/2024		6.582.698	-	-	-	-	-	853.636	818.257	(333.192)	7.921.399
Cambios contables		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Subtotal		6.582.698	-	-	-	-	-	853.636	818.257	(333.192)	7.921.399
Aportes		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Repartos de patrimonio		(971.950)	-	-	-	-	-	-	-	-	(971.950)
Repartos de dividendos		-	-	-	-	-	-	-	-	(110.000)	(110.000)
Resultados integrales del ejercicio:											
- Resultado del período		-	-	-	-	-	-	-	260.189	-	260.189
- Otros resultados integrales		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros movimientos		-	-	-	-	-	-	485.064	(818.257)	333.192	(1)
Saldo final al 30/06/2024	22	5.610.748	-	-	-	-	-	1.338.700	260.189	(110.000)	7.099.637

Período 2023	Nota	Aportes M\$	Otras reservas					Resultados acumulados M\$	Resultados Ejercicio M\$	Dividendos Provisorios M\$	Total M\$
			Cobertura de flujo de caja M\$	Conversión M\$	Inversiones valorizadas por el método de la participación M\$	Otras M\$	Total M\$				
Saldo inicio al 01/01/2023		6.582.698	-	-	-	-	-	18.397	1.341.587	(506.348)	7.436.334
Cambios contables		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Subtotal		6.582.698	-	-	-	-	-	18.397	1.341.587	(506.348)	7.436.334
Aportes		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Repartos de patrimonio		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Repartos de dividendos		-	-	-	-	-	-	-	-	(105.957)	(105.957)
Resultados integrales del ejercicio:											
- Resultado del período		-	-	-	-	-	-	-	407.498	-	407.498
- Otros resultados integrales		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros movimientos		-	-	-	-	-	-	835.239	(1.341.587)	506.348	-
Saldo final al 30/06/2023	22	6.582.698	-	-	-	-	-	853.636	407.498	(105.957)	7.737.875

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

FONDO DE INVERSION SURA CAPITAL INMOBILIARIO CHILE

Estados de Flujos de Efectivo (método directo)

Por los periodos de seis meses terminados al 30 de junio de 2024 y 2023

(Expresado en miles de pesos)

ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO (MÉTODO DIRECTO)	Nota	De 01/01/2024 al 30/06/2024 M\$	De 01/01/2023 al 30/06/2023 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		5.053	4.750
Liquidación de instrumentos financieros derivados		-	-
Dividendos recibidos		-	-
Cobranza de cuentas y documentos por cobrar		-	-
Pagos de cuentas y documentos por pagar		(7.498)	(8.882)
Otros gastos de operación pagados		-	-
Otros ingresos de operación percibidos		-	-
Flujo neto originado (utilizado) por actividades de la operación		(2.445)	(4.132)
<u>Flujos de Efectivo Originado por Actividades de Inversión</u>			
Cobro de arrendamientos de bienes raíces		-	-
Venta de inmuebles		-	-
Compra de activos financieros		-	-
Venta de activos financieros	9	485.541	-
Intereses, diferencias de cambio y reajustes recibidos	9	614.087	-
Liquidación de instrumentos financieros derivados		-	-
Dividendos recibidos	10	-	146.510
Cobranza de cuentas y documentos por cobrar		-	-
Pagos de cuentas y documentos por pagar		-	-
Otros egresos de inversión pagados		-	-
Otros ingresos de inversión percibidos		-	-
Flujo neto originado (utilizado) por actividades de inversión		1.099.628	146.510
<u>Flujos de Efectivo Originado por Actividades de Financiamiento</u>			
Obtención de préstamos		-	-
Pago de préstamos		-	-
Otros pasivos financieros obtenidos		-	-
Pagos de otros pasivos financieros		-	-
Aportes		-	-
Repartos de patrimonio	22	(971.950)	-
Repartos de dividendos	23	(225.000)	(252.467)
Otros		-	-
Flujo neto originado (utilizado) por actividades de financiamiento		(1.196.950)	(252.467)
Aumento (disminución) neto de efectivo y efectivo equivalente		(99.767)	(110.089)
Saldo Inicial de Efectivo y Efectivo Equivalente		255.313	166.818
Diferencias de Cambio Netas sobre Efectivo y Efectivo Equivalente		-	-
SALDO FINAL DE EFECTIVO Y EFECTIVO EQUIVALENTE	21	155.546	56.729

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

FONDO DE INVERSION SURA CAPITAL INMOBILIARIO CHILE

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de junio de 2024 y al 31 de diciembre de 2023

NOTA 1 – INFORMACION GENERAL

El Fondo de Inversión SURA Capital Inmobiliario Chile (en adelante el “Fondo”) es un Fondo No Rescatable 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 objeto del Fondo es obtener retornos mediante la inversión, directa o indirecta, en títulos representativos de capital o de deuda de sociedades que participen, directa o indirectamente, en proyectos inmobiliarios en Chile o en contratos que directa o indirectamente, permitan el desarrollo inmobiliario.

Lo anterior incluirá la inversión en sociedades que participen en la adquisición de bienes inmuebles con la posibilidad de entregarlos en arriendo, leasing o leaseback, a fin de aprovechar las oportunidades que en dichos negocios se presenten (conjuntamente, el “Negocio Inmobiliario”).

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 mediante Resolución Exenta N° 616 de fecha 13 de octubre de 2008.

El Fondo inició sus operaciones el 14 de octubre de 2021, fecha que establece los saldos de apertura en el Estado de Situación Financiera, Estado de Resultados Integrales, Estado de Cambios en el Patrimonio Neto y Estado de Flujos de Efectivo.

Con fecha 28 de julio de 2021, la Comisión para el Mercado Financiero aprobó el reglamento interno del Fondo, conforme a las disposiciones de la ley N° 20.712 sobre administración de Fondos de terceros y carteras individuales, en adelante la “Ley”, su Reglamento, Decreto Supremo N° 129 de 2014, en adelante el “Reglamento de la Ley” y las instrucciones obligatorias impartidas por la Comisión para el Mercado Financiero, en adelante la “CMF”.

Modificaciones al Reglamento Interno

Con fecha 24 de mayo de 2023 se celebró la Asamblea Extraordinaria de Aportantes del Fondo, en la cual se adoptaron, entre otros, los acuerdos que se detallan a continuación:

i Sección II – POLÍTICA DE INVERSIÓN Y DIVERSIFICACIÓN.

Se agrega al artículo 2.2 /iv/ del Reglamento Interno el siguiente texto al final del párrafo: *“Para estos propósitos, las políticas de inversión, liquidez, diversificación y endeudamiento, normas de rescatabilidad y demás contenidas en el reglamento interno de los fondos en que se efectuará la inversión, se considerarán consistente con las de este Fondo al tratarse de inversiones para manejo de liquidez.; y”*

ii Sección X – AUMENTOS Y DISMINUCIONES DE CAPITAL.

Artículo 2.1 Se elimina la frase *“voluntarias de capital”*.

Artículo 2.8 Se elimina la palabra *“voluntarias”* quedando el párrafo de la siguiente manera *“Asimismo, el Fondo podrá realizar disminuciones parciales de capital...”*. Adicionalmente, se incorpora una referencia al numeral cinco del título IX.

FONDO DE INVERSION SURA CAPITAL INMOBILIARIO CHILE

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de junio de 2024 y al 31 de diciembre de 2023

NOTA 1 – INFORMACION GENERAL (CONTINUACIÓN)

Modificaciones al Reglamento Interno (continuación)

iii Sección XI – DINEROS Y DIVIDENDOS NO COBRADOS Y PARTICIPES FALLECIDOS

En cumplimiento de lo establecido en la Norma de Carácter General N° 488, se incorpora este artículo, el cual hace referencia a los artículos 26 bis, 38 bis y 80 bis de la ley 20.712 respecto a la Junta Nacional de Cuerpos de Bomberos de Chile.

Conforme a lo dispuesto en la normativa vigente, las modificaciones introducidas al Reglamento Interno del Fondo comenzarán a regir en un plazo de 30 días corridos siguientes a la fecha de su depósito en el “Registro Público de Depósito de Reglamentos Internos” de la Comisión para el Mercado Financiero, esto es a partir del 31 de diciembre de 2023.

Los presentes Estados Financieros fueron autorizados para su emisión el 21 de agosto de 2024 por el Directorio de la Sociedad Administradora.

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

En consecuencia, la inversión directa que el Fondo posee la sociedad filial Capital Inmobiliario Sura I SpA no ha sido consolidada y se ha valorizado bajo el método de participación.

2.2 Nuevos pronunciamientos contables

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

2.2.1 Modificaciones a las NIIF

- a) Al 30 de junio de 2024 se presentan las nuevas normas, mejoras o modificaciones aplicables a los presentes Estados Financieros.

Enmiendas		Fecha de aplicación obligatoria
NIC 1	Clasificación de pasivos como corrientes o no corrientes	1 de enero de 2024
NIIF 16	Responsabilidad por arrendamiento en una venta con arrendamiento posterior	1 de enero de 2024
NIC 1	Pasivos No Corrientes con Covenants	1 de enero de 2024
NIC 7 y NIIF 7	Acuerdos de Financiación de Proveedores	1 de enero de 2024

FONDO DE INVERSION SURA CAPITAL INMOBILIARIO CHILE

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de junio de 2024 y al 31 de diciembre de 2023

NOTA 2 – RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS (CONTINUACIÓN)

2.2 Nuevos pronunciamientos contables (continuación)

2.2.1 Modificaciones a las NIIF (continuación)

NIC 1 Presentación de Estados Financieros – Clasificación de Pasivos como Corrientes o No Corrientes

Con el objetivo de fomentar la uniformidad de aplicación y aclarar los requisitos para determinar si un pasivo es corriente o no corriente, el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad ha modificado la NIC 1 Presentación de Estados Financieros. Como consecuencia de esta modificación, las entidades deben revisar sus contratos de préstamos para determinar si su clasificación cambiará.

Las modificaciones incluyen lo siguiente:

- El derecho a aplazar la cancelación debe estar fundamentado: la NIC 1 actual establece que las entidades clasifican un pasivo como corriente cuando no tienen un derecho incondicional para aplazar la cancelación del pasivo durante, al menos, los doce meses siguientes a la fecha del ejercicio sobre el que se informa. Como parte de sus modificaciones, el IASB ha suprimido el requisito de que el derecho sea incondicional y, en su lugar, señala que el derecho a aplazar la cancelación debe estar fundamentado y existir al final del ejercicio sobre el que se informa.
- La clasificación de las líneas de crédito renovables puede cambiar: las entidades clasifican un pasivo como no corriente si tienen derecho a aplazar su cancelación durante al menos doce meses a partir del final del ejercicio sobre el que se informa. Ahora, el IASB ha aclarado que el derecho a aplazar existe únicamente si la sociedad cumple las condiciones especificadas en el acuerdo de préstamo al final del ejercicio sobre el que se informa, incluso aunque el prestamista no verifique el cumplimiento hasta una fecha posterior.
- Pasivos con características de cancelación de patrimonio: en las modificaciones se señala que la cancelación de un pasivo incluye el traspaso de los instrumentos de patrimonio propios de la entidad a la otra parte. La modificación aclara la forma en que las entidades clasifican un pasivo que incluye una opción de conversión de la otra parte, que podría reconocerse como patrimonio o como pasivo de forma separada con respecto al componente de pasivo previsto en la NIC 32 Instrumentos Financieros: Presentación.

La modificación es efectiva, de forma retroactiva, para los períodos anuales que comienzan el, o después del, 1 de enero de 2024. Se permite su aplicación anticipada. No obstante, las sociedades considerarán incluir la información a revelar de conformidad con la NIC 8 Políticas Contables, Cambios en las Estimaciones Contables y Errores en sus siguientes estados financieros anuales.

NIIF 16 Pasivos por arrendamiento relacionados en una venta con arrendamiento posterior

En septiembre de 2022, el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad emitió las modificaciones de las NIIF 16 Arrendamientos– Pasivos por arrendamientos en una Venta con Arrendamiento Posterior, que establece los requerimientos de como una entidad debe contabilizar una venta con arrendamiento posterior, después de la fecha de la transacción.

Si bien la NIIF 16 incluye los requisitos sobre como contabilizar una venta con arrendamiento posterior en la fecha que tiene lugar la transacción, la Norma no especifica como sería la medición posterior de esta transacción. Las modificaciones emitidas por el Consejo se suman a los requisitos establecidos en la NIIF 16 para las ventas con arrendamiento posterior, y que respaldan la aplicación consistente de la Norma.

FONDO DE INVERSION SURA CAPITAL INMOBILIARIO CHILE

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de junio de 2024 y al 31 de diciembre de 2023

NOTA 2 – RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS (CONTINUACIÓN)

2.2 Nuevos pronunciamientos contables (continuación)

2.2.2 Modificaciones a las NIIF (continuación)

Modificación a la NIC 1 - Pasivos No Corrientes con Covenants

El Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad emitió en octubre de 2022 la modificación a la NIC 1 Presentación de Estados Financieros, en la cual indica que solo los covenants que una empresa debe cumplir en la fecha de presentación de informes o antes afectan la clasificación de un pasivo como corriente o no corriente.

Los covenants con los que la empresa debe cumplir después de la fecha de presentación (es decir, convenios futuros) no afectan la clasificación de un pasivo en esa fecha. Sin embargo, cuando los pasivos no corrientes están sujetos a covenants, las empresas ahora deberán divulgar información para ayudar a los usuarios a comprender el riesgo de que esos pasivos puedan volverse reembolsables dentro de los 12 meses posteriores a la fecha de presentación.

Modificaciones a la NIC 7 y NIIF 7 - Acuerdos de Financiación de Proveedores

El Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad emitió en mayo de 2023 las modificaciones a la NIC 7 Estado de Flujos de Efectivo y la NIIF 7 Instrumentos Financieros: Información a Revelar, las cuales establecen requerimientos adicionales de revelación que se deben incorporar en las notas, en relación con los Acuerdos de Financiación de Proveedores, los cuales complementarán los requerimientos que actualmente establecen las NIIF y permitirán proporcionar información que permitirá a los usuarios (inversores) evaluar los efectos de estos acuerdos en los pasivos y flujos de efectivo de la entidad, así como también la exposición de la entidad al riesgo de liquidez.

Se incorpora el requerimiento de revelar el tipo y el efecto de los cambios no monetarios en los importes en libros de los pasivos financieros que forman parte de un acuerdo de financiación de proveedores.

Las modificaciones incorporadas aplican a los acuerdos de financiación de proveedores que tienen todas las siguientes características:

- El proveedor del financiamiento paga las cantidades que una empresa (el comprador) debe a sus proveedores.
- La empresa acuerda pagar según los términos y condiciones de los acuerdos en la misma fecha o en una fecha posterior a la que se paga a sus proveedores.
- La empresa cuenta con plazos de pago ampliados o los proveedores se benefician de plazos de pago anticipados, en comparación con la fecha de vencimiento del pago de la factura correspondiente.

No se incorporan modificaciones con respecto a la clasificación y presentación de los pasivos y flujos de efectivo relacionados y no aplican en los acuerdos de financiamiento relacionados con las cuentas por cobrar o inventarios.

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

FONDO DE INVERSION SURA CAPITAL INMOBILIARIO CHILE

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de junio de 2024 y al 31 de diciembre de 2023

NOTA 2 – RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS (CONTINUACIÓN)

2.2 Nuevos pronunciamientos contables (continuación)

2.2.1 Modificaciones a las NIIF (continuación)

Modificaciones a la NIC 21 – Falta de intercambiabilidad

Enmiendas		Fecha de aplicación obligatoria
NIIF 10 y NIC 28	Estados Financieros Consolidados – venta o aportación de activos entre un inversor y su asociada o negocio conjunto	Por determinar
NIC 21	Falta de Intercambiabilidad	1 de enero de 2025
NIIF 9 y NIIF 7	Clasificación y medición de instrumentos financieros	1 de enero de 2027
NIIF 18	Presentación y Revelación en Estados Financieros	1 de enero de 2027
NIIF 19	Subsidiarias sin Obligación Pública de Rendir Cuentas: Información a Revelar	1 de enero de 2027

NIIF 10 y NIC 28 – venta o aportación de activos entre un inversor y su asociada o negocio conjunto.

El 11 de septiembre de 2014, se emitió esta modificación que requiere que, al efectuarse transferencias de subsidiarias hacia una asociada o negocio conjunto, la totalidad de la ganancia se reconozca cuando los activos transferidos reúnan la definición de “negocio” bajo NIIF 3 Combinaciones de Negocios. La modificación establece una fuerte presión en la definición de “negocio” para el reconocimiento en resultados. La modificación también introduce nuevas e inesperadas contabilizaciones para transacciones que consideran la mantención parcial en activos que no son negocios. Se ha postergado de manera indefinida la fecha efectiva de aplicación de esta modificación.

El Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB) ha publicado con fecha 15 de agosto de 2023, la enmienda a NIC 21 – Efectos de las Variaciones en las Tasas de Cambio de la Moneda Extranjera”, denominada “Ausencia de convertibilidad” para responder a los comentarios de las partes interesadas y a las preocupaciones sobre la diversidad en la práctica a la hora de contabilizar la falta de convertibilidad entre monedas. Dichas enmiendas establecen criterios que le permitirán a las empresas evaluar si una moneda es convertible en otra y conocer cuándo no lo es, de manera que puedan determinar el tipo de cambio a utilizar y las revelaciones a proporcionar, en el caso en que la moneda no es convertible.

Las enmiendas establecen que una moneda es convertible en otra moneda en una fecha de medición, cuando una entidad puede convertir esa moneda en otra en un marco temporal que incluye un retraso administrativo normal y a través de un mercado o mecanismo de cambio en el que la transacción de cambio crearía derechos y obligaciones exigibles. Si una entidad no puede obtener más que una cantidad insignificante de la otra moneda en la fecha de medición para el propósito especificado, la moneda no es convertible a la otra moneda.

La evaluación de si una moneda es convertible en otra moneda depende de la capacidad de una entidad para obtener la otra moneda y no de su intención o decisión de hacerlo.

Cuando una moneda no es convertible en otra moneda en una fecha de medición, se requiere que una entidad estime el tipo de cambio spot en esa fecha. El objetivo de una entidad al estimar el tipo de cambio spot es reflejar la tasa a la que tendría lugar una transacción de intercambio ordenada en la fecha de medición entre participantes del mercado bajo las condiciones económicas prevalecientes. Las enmiendas no especifican cómo una entidad estima el tipo de cambio spot para cumplir ese objetivo. Una entidad puede utilizar un tipo de cambio observable sin ajuste u otra técnica de estimación. Ejemplos de un tipo de cambio observable incluyen:

FONDO DE INVERSION SURA CAPITAL INMOBILIARIO CHILE

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de junio de 2024 y al 31 de diciembre de 2023

NOTA 2 – RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS (CONTINUACIÓN)

2.2 Nuevos pronunciamientos contables (continuación)

2.2.1 Modificaciones a las NIIF (continuación)

Modificaciones a la NIIF 9 y NIIF 7 - Clasificación y medición de instrumentos financieros

- Un tipo de cambio spot para un propósito distinto de aquel para el cual una entidad evalúa la convertibilidad.
- El primer tipo de cambio al que una entidad puede obtener la otra moneda para el propósito especificado después de que se restablezca la convertibilidad de la moneda (primer tipo de cambio posterior)

Una entidad que utilice otra técnica de estimación puede utilizar cualquier tipo de cambio observable (incluidos los tipos de transacciones cambiarias en mercados o mecanismos cambiarios que no crean derechos y obligaciones exigibles) y ajustar ese tipo de cambio, según sea necesario, para cumplir el objetivo establecido anteriormente.

Se requiere que una entidad aplique las enmiendas para los períodos anuales sobre los que se informa que comiencen a partir del 1 de enero de 2025. Se permite la aplicación anticipada. Si una entidad aplica las modificaciones para un período anterior, se requiere que revele ese hecho.

El Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB) ha publicado, con fecha 30 de mayo de 2024, esta enmienda para abordar asuntos identificados durante la revisión posterior a la implementación de los requerimientos de clasificación y medición de la NIIF 9 Instrumentos Financieros, y sobre los requerimientos de revelación requeridos por NIIF 7 Instrumentos Financieros: Información a Revelar.

El IASB publicó modificaciones a la NIIF 9 que abordan los siguientes temas:

- Baja en cuentas de un pasivo financiero liquidado mediante transferencia electrónica
- Clasificación de activos financieros: términos contractuales que son consistentes con un acuerdo de préstamo básico
- Clasificación de activos financieros: activos financieros con características de no recurso
- Clasificación de activos financieros: instrumentos vinculados contractualmente

El IASB también publicó las siguientes modificaciones a la NIIF 7:

- Revelaciones: inversiones en instrumentos de patrimonio designados a valor razonable con cambios en otros resultados integrales
- Revelaciones: términos contractuales que podrían cambiar el momento o el monto de los flujos de efectivo contractuales en caso de ocurrencia (o no ocurrencia) de un evento contingente

La necesidad de estas modificaciones se identificó como resultado de la revisión posterior a la implementación del IASB de los requisitos de clasificación y medición de la NIIF 9.

Las modificaciones son efectivas para los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2026. Se permite su aplicación anticipada. Se requiere que una entidad aplique las modificaciones de manera retroactiva, de acuerdo con la NIC 8 Políticas Contables, Cambios en las Estimaciones Contables y Errores en sus siguientes estados financieros anuales a menos que se especifique lo contrario. Una entidad no está obligada a reexpresar períodos anteriores.

FONDO DE INVERSION SURA CAPITAL INMOBILIARIO CHILE

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de junio de 2024 y al 31 de diciembre de 2023

NOTA 2 – RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS (CONTINUACIÓN)

2.2 Nuevos pronunciamientos contables (continuación)

2.2.1 Modificaciones a las NIIF (continuación)

NIIF 18 Presentación y Revelación en Estados Financieros

El Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad, con fecha 9 de abril de 2024, emitió IFRS 18 “Presentación y Revelación en Estados Financieros” que sustituye a la NIC 1 “Presentación de Estados Financieros”.

Los principales cambios de la nueva norma en comparación con los requisitos previos de la NIC 1 comprenden:

- La introducción de categorías y subtotales definidos en el estado de resultados que tienen como objetivo obtener información adicional relevante y proporcionar una estructura para el estado de resultados que sea más comparable entre entidades. En particular:
 - o Se requiere que las partidas de ingresos y gastos se clasifiquen en las siguientes categorías en el estado de resultados:
 - Operaciones
 - Inversiones
 - Financiamiento
 - Impuestos a las ganancias
 - Operaciones discontinuadas

La clasificación difiere en algunos casos para las entidades que, como actividad principal de negocios, brindan financiación a clientes o invierten en activos.

- o Las entidades deben presentar los siguientes nuevos subtotales:
 - Resultado operativo
 - Resultado antes de financiamiento e impuesto a las ganancias

Estos subtotales estructuran el estado de resultados en categorías, sin necesidad de presentar encabezados de categorías.

- o Las categorías antes indicadas, deben presentarse a menos que al hacerlo se reduzca la eficacia del estado de resultados para proporcionar un resumen estructurado útil de los ingresos y gastos de la entidad.
- La introducción de requisitos para mejorar la agregación y desagregación que apuntan a obtener información relevante adicional y garantizar que no se oculte información material. En particular:
 - o La NIIF 18 proporciona orientación sobre si la información debe estar en los estados financieros principales (cuya función es proporcionar un resumen estructurado útil) o en las notas.
 - o Las entidades deben identificar activos, pasivos, patrimonio e ingresos y gastos que surgen de transacciones individuales u otros eventos, y clasificarlos en grupos basados en características compartidas, lo que da como resultado partidas en los estados financieros principales que comparten al menos una característica. Luego, estos grupos se separan en función de otras características diferentes, lo que da

FONDO DE INVERSION SURA CAPITAL INMOBILIARIO CHILE

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de junio de 2024 y al 31 de diciembre de 2023

NOTA 2 – RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS (CONTINUACIÓN)

2.2 Nuevos pronunciamientos contables (continuación)

2.2.1 Modificaciones a las NIIF (continuación)

NIIF 18 Presentación y Revelación en Estados Financieros (continuación)

como resultado la divulgación separada de partidas materiales en las notas. Puede ser necesario agregar partidas inmateriales con características diferentes para evitar opacar información relevante. Las entidades deben usar una etiqueta descriptiva o, si eso no es posible, proporcionar información en las notas sobre la composición de dichas partidas agregadas.

- Se introducen directrices más estrictas sobre si el análisis de los gastos operativos se realiza por naturaleza o por función. La presentación debe realizarse de forma que proporcione el resumen estructurado más útil de los gastos operativos considerando varios factores. La presentación de una o más partidas de gastos operativos clasificadas por función requiere la divulgación de los importes de cinco tipos de gastos específicos, como son materias primas, beneficios a empleados, depreciación y amortización.
- La introducción de revelaciones sobre las Medidas de Desempeño Definidas por la Gerencia (MPM, por sus siglas en inglés) en las notas a los estados financieros que apuntan a la transparencia y disciplina en el uso de dichas medidas y revelaciones en un solo lugar. En particular:
 - Las MPM se definen como subtotales de ingresos y gastos que se utilizan en comunicaciones públicas con usuarios de estados financieros y que se encuentran fuera de los estados financieros, complementan los totales o subtotales incluidos en las NIIF y comunican la opinión de la gerencia sobre un aspecto del desempeño financiero de una entidad.
- Se requiere que las revelaciones adjuntas se proporcionen en una sola nota que incluya:
 - Una descripción de por qué el MPM proporciona la visión de la gerencia sobre el desempeño. Una descripción de cómo se ha calculado el MPM.
 - Una descripción de cómo la medida proporciona información útil sobre el desempeño financiero de una entidad.
 - Una conciliación del MPM con el subtotal o total más directamente comparable especificado por las NIIF.
 - Una declaración de que el MPM proporciona la visión de la gerencia sobre un aspecto del desempeño financiero de la entidad.
 - El efecto de los impuestos y las participaciones no controladoras por separado para cada una de las diferencias entre el MPM y el subtotal o total más directamente comparable especificado por las NIIF.
 - En los casos de un cambio en cómo se calcula el MPM, una explicación de las razones y el efecto del cambio.

Las mejoras específicas a la NIC 7 apuntan a mejorar la comparabilidad entre entidades. Los cambios incluyen:

FONDO DE INVERSION SURA CAPITAL INMOBILIARIO CHILE

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de junio de 2024 y al 31 de diciembre de 2023

NOTA 2 – RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS (CONTINUACIÓN)

2.2 Nuevos pronunciamientos contables (continuación)

2.2.1 Modificaciones a las NIIF (continuación)

NIIF 18 Presentación y Revelación en Estados Financieros (continuación)

- Usar el subtotal de la utilidad operativa como el único punto de partida para el método indirecto de informar los flujos de efectivo de las actividades operativas; y
- Eliminar la opción de presentación para intereses y dividendos como flujos operacionales.

La NIIF 18 es efectiva para los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2027. Se permite su aplicación anticipada. Se requiere que una entidad aplique las modificaciones de manera retroactiva, de acuerdo con la NIC 8 Políticas Contables, Cambios en las Estimaciones Contables y Errores, con disposiciones de transición específica.

NIIF 19 Subsidiarias sin Obligación Pública de Rendir Cuentas: Información a Revelar

El Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad, con fecha 9 de mayo de 2024, emitió IFRS 19 “Subsidiarias sin Obligación Pública de Rendir Cuentas: Información a Revelar”.

La NIIF 19 especifica los requisitos mínimos de revelación que una entidad puede aplicar en lugar de los requisitos de revelaciones extensas que exigen las otras Normas de Contabilidad NIIF.

Una entidad solo puede aplicar esta norma cuando es una subsidiaria que no tiene obligación de rendir cuentas públicamente y su matriz última o intermedia prepara estados financieros consolidados disponibles para uso público que cumplen con las Normas de Contabilidad NIIF (entidad elegible).

Una subsidiaria tiene obligación de rendir cuentas públicamente si sus instrumentos de deuda o patrimonio se negocian en un mercado público o está en proceso de emitir dichos instrumentos para negociarlos en un mercado público (una bolsa de valores nacional o extranjera o un mercado extrabursátil, incluidos los mercados locales y regionales), o tiene activos en una capacidad fiduciaria para un amplio grupo de terceros como uno de sus negocios principales (por ejemplo, los bancos, las cooperativas de crédito, las compañías de seguros, los corredores/distribuidores de valores, los fondos mutuos y los bancos de inversión a menudo cumplen con este segundo criterio).

Las entidades elegibles pueden, pero no están obligadas, a aplicar la NIIF 19 en sus estados financieros consolidados, separados o individuales.

Una entidad debe considerar si debe proporcionar revelaciones adicionales cuando el cumplimiento de los requisitos específicos de la norma sea insuficiente para permitir que los usuarios de los estados financieros comprendan el efecto de las transacciones y otros eventos y condiciones sobre la posición y el desempeño financieros de la entidad.

La NIIF 19 es efectiva para los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2027. Se permite su aplicación anticipada. Si una entidad opta por aplicar la norma en forma anticipada, deberá revelar ese hecho. Si una entidad la aplica en el período de presentación de informes actual pero no en el período inmediatamente anterior, deberá proporcionar información comparativa (es decir, información del período anterior) para todos los importes informados en los estados financieros del período actual, a menos que esta norma u otra Norma de Contabilidad NIIF permita o requiera lo contrario.

Una entidad que opte por aplicar esta norma para un período de presentación de informes anterior al período de presentación de informes en el que aplique por primera vez la NIIF 18 deberá aplicar los requisitos de revelación establecidos en el Apéndice B de la NIIF 19.

FONDO DE INVERSION SURA CAPITAL INMOBILIARIO CHILE

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de junio de 2024 y al 31 de diciembre de 2023

NOTA 2 – RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS (CONTINUACIÓN)

2.2 Nuevos pronunciamientos contables (continuación)

2.2.1 Modificaciones a las NIIF (continuación)

NIIF 19 Subsidiarias sin Obligación Pública de Rendir Cuentas: Información a Revelar

Si una entidad aplica la norma para un período de presentación de informes anual que comienza antes del 1 de enero de 2025 y no ha aplicado las modificaciones a la NIC 21 “Falta de intercambiabilidad”, no está obligada a realizar las revelaciones de la NIIF 19 que están relacionadas con esas modificaciones.

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

2.3 Período cubierto

Los presentes Estados Financieros del Fondo, comprenden los estados de situación financiera al 30 de junio de 2024 y al 31 de diciembre de 2023.

Los estados complementarios, estados de cambios en el patrimonio neto, estados de flujos de efectivo y estados de resultados integrales con sus respectivas clases, por los períodos de seis meses terminados al 30 de junio de 2024 y 2023.

2.4 Base de medición

Los Estados Financieros, han sido preparados sobre la base del costo histórico con excepción de los instrumentos financieros medidos al valor razonable con cambios en resultados son valorizados al valor razonable y las inversiones valorizadas por el método de la participación.

2.5 Conversión de moneda extranjera

a) Moneda funcional y de presentación

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
30/06/2024	37.571,86
31/12/2023	36.789,36
30/06/2023	36.089,48

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

FONDO DE INVERSION SURA CAPITAL INMOBILIARIO CHILE

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de junio de 2024 y al 31 de diciembre de 2023

NOTA 2 – RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS (CONTINUACIÓN)

2.5 Conversión de moneda extranjera

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 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.

Al 30 de junio de 2024 y al 31 de diciembre de 2023, el Fondo no posee activos y pasivos financieros en monedas extranjeras.

2.6 Activos y pasivos financieros

2.6.1 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.

2.6.2 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.

2.6.3 Activos financieros a costo amortizado

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

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

2.6.4 Pasivos financieros

Los instrumentos financieros derivados en posición pasiva son clasificados como pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultados. El resto de los pasivos financieros son clasificados como “otros pasivos” de acuerdo con NIIF 9. Al cierre de los presentes estados financieros, el fondo no mantiene pasivos financieros en su balance.

FONDO DE INVERSION SURA CAPITAL INMOBILIARIO CHILE

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de junio de 2024 y al 31 de diciembre de 2023

NOTA 2 – RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS (CONTINUACIÓN)

2.6 Activos y pasivos financieros (continuación)

2.6.5 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.

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.

2.6.6 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

FONDO DE INVERSION SURA CAPITAL INMOBILIARIO CHILE

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de junio de 2024 y al 31 de diciembre de 2023

NOTA 2 – RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS (CONTINUACIÓN)

2.6 Activos y pasivos financieros (continuación)

precio de compra; el precio de mercado cotizado apropiado para pasivos financieros es el precio de venta (en caso de existir precios de compra y venta diferentes).

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

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

Al 30 de junio de 2024 y al 31 de diciembre de 2023 el Fondo no posee instrumentos financieros derivados.

2.7 Inversiones valorizadas por el método de la participación

La inversión del Fondo en subsidiaria no incluye el menor valor (Good Will o plusvalía comprada) identificada en la adquisición, neto de cualquier pérdida por deterioro acumulada.

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

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

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

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

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

FONDO DE INVERSION SURA CAPITAL INMOBILIARIO CHILE

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de junio de 2024 y al 31 de diciembre de 2023

NOTA 2 – RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS (CONTINUACIÓN)

2.7 Inversiones valorizadas por el método de la participación (continuación)

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. Esto, conforme a las disposiciones del Oficio Circular N° 592 de la Comisión para el Mercado Financiero, por lo que no se presentan estados financieros consolidados como lo establece la NIIF 10, si no que las inversiones en sociedades sobre las cuales se mantiene control directo o indirecto serán valorizadas utilizando el método de la participación descrita en Nota N°10.

2.8 Propiedades de inversión

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

El Fondo no posee propiedades de inversión al cierre de los presentes estados financieros.

2.9 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.

2.10 Deterioro de valor de activos financieros a costo amortizado

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

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

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

El Fondo no ha constituido provisión por deterioro del valor de activos financieros a costo amortizado al cierre de los presentes estados financieros, dado que, al 30 de junio de 2024 y al 31 de diciembre de 2023, el fondo posee solo cuentas por cobrar a entidades relacionadas, por lo que no se considera riesgo de incobrabilidad.

FONDO DE INVERSION SURA CAPITAL INMOBILIARIO CHILE

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de junio de 2024 y al 31 de diciembre de 2023

NOTA 2 – RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS (CONTINUACIÓN)

2.11 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.

2.12 Efectivo y efectivo equivalente

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

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

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

2.13 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 realizar disminuciones voluntarias de capital, por decisión de la asamblea extraordinaria de aportantes, por hasta el 100% de las cuotas suscritas y pagadas del Fondo, o bien del valor de las Cuotas del Fondo, a fin de restituir a todos los Aportantes la parte proporcional de su inversión en el Fondo que corresponda, en la forma, condiciones y plazos que a continuación se indican, siempre y cuando la administradora determine que existen excedentes suficientes para cubrir las necesidades de caja del Fondo y cumplir con los compromisos y obligaciones del Fondo no cubiertos con otras fuentes de financiamiento.

FONDO DE INVERSION SURA CAPITAL INMOBILIARIO CHILE

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de junio de 2024 y al 31 de diciembre de 2023

NOTA 2 – RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS (CONTINUACIÓN)

2.13 Aportes (Capital pagado) (continuación)

- (1) Las disminuciones de capital señaladas en el presente numeral se efectuarán mediante la disminución del número de Cuotas del Fondo que acuerde la asamblea, o bien mediante la disminución del valor de cada una de las Cuotas del Fondo, en razón del monto con que el Fondo cuente en caja.
- (2) Las disminuciones de capital se informarán oportunamente por la Administradora a los Aportantes, mediante los medios establecidos en el presente Reglamento Interno, indicando a los Aportantes con derecho a ella, su monto, fecha y lugar o modalidad de pago, con a lo menos 5 días hábiles de anticipación a la fecha de pago.
- (3) Las disminuciones de capital se podrán materializar en cualquier tiempo, en la medida que, ya sea en una o más oportunidades, la Administradora determine que existen los recursos necesarios para ello en los términos que se indican en el presente numeral.
- (4) El pago de cada disminución de capital efectuada de conformidad el presente Artículo, deberá efectuarse en la misma moneda en que se lleve la contabilidad del Fondo, y se pagará en efectivo, cheque o transferencia electrónica.
- (5) El valor de la Cuota se determinará tomando el valor Cuota vigente a la fecha de pago de la respectiva disminución de capital, determinado dicho valor como el que resulte de dividir el patrimonio del Fondo, determinado de conformidad con lo establecido en el artículo 10° del Reglamento de la Ley.
- (6) Sin perjuicio de lo anterior, para efectos de materializar y pagar una disminución de capital por el 100% de las cuotas suscritas y pagadas del Fondo, de conformidad con los términos establecidos en el presente Número, previamente la Administradora deberá convocar a una Asamblea Extraordinaria que deberá acordar la liquidación del Fondo y designar al liquidador, fijándole sus atribuciones, deberes y remuneración. Los términos y el plazo en que se pagará la citada disminución de capital, así como la liquidación del Fondo, serán los que en definitiva acuerde la Asamblea Extraordinaria de Aportantes convocada por la Administradora de acuerdo con lo antes señalado.
- (7) Asimismo, el Fondo podrá realizar disminuciones voluntarias y parciales de capital mediante la disminución del valor de las Cuotas del Fondo, por decisión de la Administradora y sin necesidad de acuerdo alguno de una Asamblea de Aportantes, a fin de imputar contra la misma cualquier monto que hubiere sido distribuido como dividendo provisorio por la Administradora y no hubiere alcanzado a ser cubierto en su totalidad según las imputaciones que se indican.

2.14 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.

2.15 Dividendos por pagar

El Fondo distribuirá anualmente como dividendo, el 100% de los “beneficios netos percibidos” por el Fondo durante el ejercicio, para efectos de dar cumplimiento a lo dispuesto en el Artículo 5°. Para estos efectos se entenderá por “Beneficios Netos Percibidos”, por el Fondo durante un ejercicio, la cantidad que resulte de restar de las sumas de utilidades, intereses, dividendos y ganancias de capital efectivamente percibidas en dicho ejercicio, el total de pérdidas y gastos devengados en el periodo.

FONDO DE INVERSION SURA CAPITAL INMOBILIARIO CHILE

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de junio de 2024 y al 31 de diciembre de 2023

NOTA 2 – RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS (CONTINUACIÓN)

2.15 Dividendos por pagar

El reparto de dividendos deberá efectuarse dentro de los 180 días siguientes al cierre del respectivo ejercicio anual, sin perjuicio que el Fondo haya distribuido dividendos provisorios con cargo a tales resultados de conformidad a lo establecido en el presente Reglamento Interno.

En caso de que los dividendos provisorios excedan el monto de los beneficios susceptibles de ser distribuidos de ese ejercicio, los dividendos provisorios pagados en exceso deberán ser imputados a beneficios netos percibidos de ejercicios anteriores o a utilidades que puedan no ser consideradas dentro de la definición de Beneficios Netos Percibidos.

2.16 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.

2.17 Segmentos

El Fondo está orientado a la inversión directa o indirecta en todo tipo de títulos de créditos y activos representativos de financiamiento.

2.18 Empresa en marcha

La Administración del Fondo, al elaborar los presentes estados financieros, evaluó la capacidad que tiene el Fondo para continuar en funcionamiento. La Administración del Fondo estima que no existen incertidumbres importantes relativas a eventos o condiciones que puedan aportar dudas significativas sobre el normal funcionamiento del Fondo, por al menos los doce meses siguientes a partir del final del período sobre el que se informa, sin limitarse a dicho período.

NOTA 3 – CAMBIOS CONTABLES

El Fondo al 30 de junio de 2024 no ha efectuado cambios en las políticas contables.

NOTA 4 – POLITICA DE INVERSION DEL FONDO

La política de inversión vigente se encuentra definida en el reglamento interno del fondo aprobado por la Comisión para el Mercado Financiero con fecha 28 de julio de 2021 y actualizado con fecha 31 de diciembre de 2023, éste se encuentra disponible en las oficinas de la Administradora ubicadas en Av. Apoquindo 4820 oficina 1501 comuna de Las Condes, Santiago y en el sitio Web inversiones.sura.cl sección Inversiones, Fondos de Inversión, Fondos no Rescatables, Documentos.

Política de inversiones

1. Para el cumplimiento de su objetivo de inversión, el Fondo invertirá sus recursos principalmente en acciones, títulos de deuda y pagarés de sociedades que desarrollen o participen en el Negocio Inmobiliario, en los términos indicados, y en Contratos de Arrendamiento con Promesa de Compraventa y las viviendas correspondientes.

FONDO DE INVERSION SURA CAPITAL INMOBILIARIO CHILE

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de junio de 2024 y al 31 de diciembre de 2023

NOTA 4 – POLITICA DE INVERSION DEL FONDO (CONTINUACIÓN)

2. Adicionalmente y con el objeto de mantener la liquidez del Fondo, éste podrá mantener invertidos sus recursos en los siguientes valores y bienes, sin perjuicio de las cantidades que se mantengan en caja y bancos:
 - i/ 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;
 - ii/ Depósitos a plazo y otros títulos representativos de captaciones de instituciones financieras o garantizados por éstas.
 - iii/ Letras de crédito emitidas por Bancos e Instituciones Financieras;
 - iv/ Cuotas de Fondos Mutuos de Inversión en Instrumentos de Deuda Nacional de Corto Plazo con duración menor o igual a 90 días, según se encuentran definidos en la Circular N°1.578 de la CMF, o la que la modifique o reemplace, administrados por la Administradora o por personas relacionadas a ella, siempre que éstos se encuentren sujetos a la fiscalización de la CMF, de conformidad con lo señalado en el artículo 61 de la Ley; para estos propósitos, las políticas de inversión, liquidez, diversificación y endeudamiento, normas de rescatabilidad y demás contenidas en el reglamento interno de los fondos en que se efectuará la inversión, se considerarán consistente con las de este Fondo al tratarse de inversiones para manejo de liquidez.; y
 - v/ Cuotas de Fondos Mutuos de Inversión en Instrumentos de Deuda Nacional de Corto Plazo con duración menor o igual a 90 días, según se encuentran definidos en la Circular N°1.578 de la CMF, o la que la modifique o reemplace, administrados por terceros.
3. Los estatutos de las sociedades en que el Fondo invierta deberán establecer que sus estados financieros anuales serán dictaminados por empresas de auditoría externa de aquellas inscritas en el Registro que al efecto lleva la Comisión.
4. El Fondo no podrá invertir sus recursos en instrumentos emitidos o garantizados por personas relacionadas a la Administradora.
5. Según se indicó, el Fondo podrá invertir sus recursos en cuotas de fondos administrados por la Administradora o por personas relacionadas a ella, en los términos contemplados en el artículo 61° de la Ley.
6. El Fondo dirigirá sus inversiones al mercado nacional y no tiene un objetivo de rentabilidad garantizado ni se garantiza nivel alguno de seguridad de sus inversiones. El nivel de riesgo esperado de las inversiones es alto.
7. No se contemplan límites para la duración de los instrumentos en los cuales invierta el Fondo.

Características y diversificación de las inversiones

1. El Fondo deberá invertir al menos un 70% de sus recursos en los instrumentos, bienes y contratos indicados en el número 2.1 precedente. Por su parte, el Fondo no podrá invertir, en conjunto, más de un 30% del total de su activo en los instrumentos indicados en el número 2 precedente.
2. En la inversión de los recursos del Fondo se observarán los siguientes límites máximos por tipo de instrumento respecto al activo total del Fondo, sin perjuicio de las limitaciones contenidas en la Ley y el Reglamento de la Ley:

FONDO DE INVERSION SURA CAPITAL INMOBILIARIO CHILE

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de junio de 2024 y al 31 de diciembre de 2023

NOTA 4 – POLITICA DE INVERSION DEL FONDO (CONTINUACIÓN)

Características y diversificación de las inversiones (continuación)

- /i/ Acciones, títulos de deuda y pagarés de sociedades que desarrollen o participen en el Negocio Inmobiliario y Contratos de Arrendamiento con Promesa de Compraventa y las viviendas correspondientes: 100%
- /ii/ Títulos emitidos por la Tesorería General de la República, por el Banco Central de Chile o que cuenten con garantía estatal por el 100% de su valor hasta su total extinción: 30%
- /iii/ Depósitos a plazo y otros títulos representativos de captaciones de instituciones financieras o garantizados por éstas: 30%
- /iv/ Letras de crédito emitidas por Bancos e Instituciones Financieras: 30%
- /v/ Cuotas de Fondos Mutuos de Inversión en Instrumentos de Deuda Nacional de Corto Plazo con duración menor o igual a 90 días, según se encuentran definidos en la Circular N°1.578 de la CMF, o la que la modifique o reemplace, administrados por la Administradora o por personas relacionadas a ella, siempre que éstos se encuentren sujetos a la fiscalización de la CMF, de conformidad con lo señalado en el artículo 61 de la Ley: 30%.
- /vi/ Cuotas de Fondos Mutuos de Inversión en Instrumentos de Deuda Nacional de Corto Plazo con duración menor o igual a 90 días, según se encuentran definidos en la Circular N°1.578 de la CMF, o la que la modifique o reemplace, administrados por terceros: 30%.

La determinación de los valores máximos referidos en este número se basará en la información contenida en la contabilidad del Fondo, la cual se llevará conforme a los criterios que al efecto fije la Comisión.

3. Por otra parte, en la inversión de los recursos del Fondo deberán observarse los siguientes límites máximos de inversión, respecto del emisor de cada instrumento, sin perjuicio de dar cumplimiento a los demás límites referidos en el número Dos y Tres del presente Título:
 - /i/ Acciones, títulos de deuda y pagarés emitidos por una misma entidad: Hasta un 100% del activo total del Fondo.
 - /ii/ Inversión directa en instrumentos, contratos, bienes o valores emitidos o garantizados por un mismo emisor, excluidos los literales /iii/ a /vi/ siguientes: Hasta el 100% del activo total del Fondo.
 - /iii/ Inversión en instrumentos 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% del activo total del Fondo.
 - /iv/ Depósitos a plazo y otros títulos representativos de captaciones de una misma institución financiera o garantizado por ésta: Hasta un 30% del activo total del Fondo.
 - /v/ Letras de crédito emitidas por un mismo Banco o Institución Financieras: Hasta un 30% del activo total del Fondo.
 - /vi/ Cuotas de un mismo fondo mutuo: Hasta un 30% del activo total del Fondo.
4. El límite máximo de inversión directa e indirecta en instrumentos o valores emitidos por entidades pertenecientes a un mismo grupo empresarial y sus personas relacionadas es de un 100% del activo del Fondo.
5. Los límites indicados en el presente Título II, no se aplicarán (i) durante el plazo de 18 meses contado desde el inicio de operaciones del Fondo; (ii) durante los 8 meses siguientes a haberse recibido aportes que representen más del 30% del total de cuotas suscritas y pagadas del Fondo a esa fecha; (iii) por un período de 3 meses anteriores de realizar por el Fondo una devolución de capital, distribución de

FONDO DE INVERSION SURA CAPITAL INMOBILIARIO CHILE

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de junio de 2024 y al 31 de diciembre de 2023

NOTA 4 – POLITICA DE INVERSION DEL FONDO (CONTINUACIÓN)

dividendos o cualquier tipo de repartos; (iv) durante los 6 meses anteriores a la fecha de vencimiento del Fondo, en el caso que sea conveniente mantener reservas de liquidez para el cumplimiento de obligaciones del Fondo, por el monto necesario y hasta el cumplimiento de dichas obligaciones; y (v) durante el período de liquidación del Fondo.

6. Los excesos de inversión deberán ser regularizados en los plazos establecidos en el artículo 60° de la Ley, mediante la venta de los instrumentos o valores excedidos o mediante el aumento del patrimonio del Fondo en los casos que esto sea posible. Producido el exceso, cualquiera sea su causa, no podrán efectuarse nuevas adquisiciones de los instrumentos o valores excedidos.
7. El Fondo valorizará sus inversiones de conformidad con los criterios establecidos con la normativa que resulte aplicable al efecto y de acuerdo con los principios contables correspondientes.

Operaciones que realizara el Fondo

De conformidad a lo indicado en los números precedentes, la Administradora, por cuenta del Fondo, podrá adquirir los instrumentos y valores indicados en el número DOS. anterior, pudiendo celebrar todo tipo de acuerdos y contratos para materializar estas operaciones, y quedando plenamente facultada para pactar todo tipo de cláusulas de la esencia, naturaleza o meramente accidentales de los mismos, así como aceptar las garantías que se le constituyan a favor del Fondo. Asimismo, el Fondo podrá otorgar cualquier tipo de financiamiento, en la medida que se encuentre respaldado por uno o más títulos en los cuales el Fondo pueda invertir.

El Fondo no efectuará contratos de derivados, venta corta y préstamo de valores, operaciones con retroventa o retrocompra u otro tipo de operaciones.

Política de Liquidez

Con el objeto de mantener una determinada reserva de liquidez, como política, a lo menos un 0,01% de los activos del Fondo deberá ser activos de alta liquidez. Se entenderán que tienen tal carácter, además de las cantidades que se mantenga en caja y bancos, los instrumentos indicados en el numeral 2.2. de la sección DOS, del título II del Reglamento Interno. Lo anterior, para efectos de cumplir con sus obligaciones por las operaciones del Fondo, el pago de remuneraciones, disminuciones de capital, pago de beneficios, entre otros.

Endeudamiento

Ocasionalmente, y con el objeto de complementar la liquidez del Fondo y de aprovechar oportunidades puntuales de inversión de aquellas a que se refiere el presente Reglamento Interno, la Administradora podrá obtener endeudamiento por cuenta del Fondo, de conformidad a lo establecido en el presente Título, y hasta por una cantidad equivalente al 50% del patrimonio del Fondo.

Para efectos de lo señalado en el párrafo precedente, la Administradora estará facultada para obtener endeudamiento de corto plazo por cuenta del Fondo, por un plazo no mayor a un año, mediante la contratación de créditos bancarios, y hasta por una cantidad equivalente al 50% del patrimonio del Fondo. Para todos los efectos, el endeudamiento de corto plazo se considerará como pasivo exigible. Asimismo, la Administradora estará facultada para obtener endeudamiento de mediano y de largo plazo por cuenta del Fondo, mediante la contratación de créditos bancarios, y hasta por una cantidad equivalente al 50% del patrimonio del Fondo. El 100% del activo del Fondo podrá quedar afecto a eventuales gravámenes y prohibiciones en los términos del artículo 66° de la Ley, pudiendo quedar el total del activo del Fondo sujeto a gravámenes y prohibiciones. Por último, para garantizar deudas de sociedades en que el Fondo tenga participación, la Asamblea Extraordinaria de Aportantes deberá acordarlo para cada caso.

FONDO DE INVERSION SURA CAPITAL INMOBILIARIO CHILE

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de junio de 2024 y al 31 de diciembre de 2023

NOTA 5 – ADMINISTRACION DE RIESGOS

5.1 Gestión de Riesgo Financiero

5.1.1 Políticas y Procedimientos de Gestión de Riesgos

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

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

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

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

5.1.2 Política de Inversiones de las carteras

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

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

5.1.3 Valorización y precios de los instrumentos

Los instrumentos de deuda nacional se valorizan diariamente a mercado utilizando los servicios de un proveedor externo independiente y los instrumentos de capitalización nacional sus asignaciones se realizan a un mismo precio promedio ponderado para el caso de los instrumentos de emisores extranjeros se utiliza un proveedor externo. El Fondo valorizará sus inversiones de conformidad con los criterios establecidos con la normativa que resulte aplicable al efecto y de acuerdo con los principios contables correspondientes.

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

FONDO DE INVERSION SURA CAPITAL INMOBILIARIO CHILE

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de junio de 2024 y al 31 de diciembre de 2023

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 objeto del Fondo es obtener retornos mediante la inversión, directa o indirecta, en títulos representativos de capital o de deuda de sociedades que participen, directa o indirectamente, en proyectos inmobiliarios en Chile o en contratos que directa o indirectamente, permitan el desarrollo inmobiliario. Lo anterior incluirá la inversión en sociedades que participen en la adquisición de bienes inmuebles con la posibilidad de entregarlos en arriendo, leasing o leaseback, a fin de aprovechar las oportunidades que en dichos negocios se presenten (conjuntamente, el “Negocio Inmobiliario”).

Asimismo, el Fondo podrá invertir en contratos de arrendamiento con promesa de compraventa de aquellas regulados en la Ley 19.281 de 1993, y las viviendas correspondientes según lo regulado en el artículo 30 de esta misma ley (los “Contratos de Arrendamiento con Promesa de Compraventa”), pudiendo al efecto adquirir directamente estos Contratos de Arrendamiento con Promesas de Compraventa.

Con la finalidad de dar cumplimiento a su objeto de inversión, el Fondo, podrá constituir, participar o invertir en todo tipo de sociedades que desarrollen o participen en el Negocio Inmobiliario, o bien, invertir en títulos de deuda o pagarés emitidos por dichas entidades. El Fondo deberá mantener invertido al menos un 70% de su activo en los instrumentos, bienes y contratos indicados precedentemente.

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.

FONDO DE INVERSION SURA CAPITAL INMOBILIARIO CHILE

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de junio de 2024 y al 31 de diciembre de 2023

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.

Al 30 de junio de 2024 la valorización de los activos del fondo es la siguiente:

Descripción	Rubro	30/06/2024		31/12/2023	
		Valor Mercado M\$	% Total Activo	Valor Mercado M\$	% Total Activo
Cuenta Corriente Banco de Chile	Efectivo y equivalentes al efectivo	35.990	0,51%	1.448	0,02%
Fondos Mutuos Sura Renta Depósito	Efectivo y equivalentes al efectivo	119.556	1,68%	253.865	3,16%
Inversión en Capital Inmobiliario Sura I SpA	Inversiones valorizadas por el método de la participación	1.306.505	18,3811%	1.294.011	16,09%
Pagaré en Capital Inmobiliario Sura I SpA	Activos financieros a costo amortizado	5.589.205	78,63%	6.493.834	80,74%
Cuentas por cobrar	Otros documentos y cuentas por cobrar	56.606	0,80%	-	0,00%
Total Activos		7.107.862	100,00%	8.043.158	100,00%

c) Riesgo tasa de interés

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

Al 30 de junio de 2024 el Fondo tiene un 1.74% de los activos administrados en un fondo mutuo money market (Fondo Mutuo Sura Renta Depósito). el cual invierte en instrumentos de deuda de corto plazo de oferta pública acotando la exposición al riesgo de tasa de interés. A continuación, se determina la pérdida del valor de la cartera del Fondo frente a diferentes escenarios de subidas de las tasas de interés del mercado.

Al 30 de junio 2024:

% 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 %
1,68%	0,10%	7.107.862	4,3	0,00006%
	0,20%		8,6	0,00012%
	0,50%		21,5	0,00030%

FONDO DE INVERSION SURA CAPITAL INMOBILIARIO CHILE

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de junio de 2024 y al 31 de diciembre de 2023

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) Histórico, la cual determina la pérdida máxima esperada a la que puede estar expuesto el portafolio según la historia de las rentabilidades del Fondo y un determinado intervalo de confianza (el VaR es el percentil 5% de la serie de retornos). Anteriormente en las notas de riesgos se presentaba el VaR Paramétrico el cual según la volatilidad histórica amplificada por el factor de la distribución normal (3.6) indica la pérdida máxima esperada, esta metodología sobreestima el riesgo debido a que asume una distribución normal de los retornos.

En el siguiente cuadro se muestra el VaR anual al 30 de junio de 2024 y 31 de diciembre de 2023:

VaR Anual			
% Patrimonio Neto		Exposición Patrimonio Neto M\$	
30/06/2024	31/12/2023	30/06/2024	31/12/2023
10,0%	3,5%	709.603	274.348

Riesgo cambiario

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

c) Riesgo de Liquidez

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

Las inversiones del Fondo se caracterizan por tener una baja liquidez, sin embargo, de acuerdo con el reglamento del Fondo éste deberá mantener a lo menos un 0.01% de los activos invertidos en activos de alta liquidez o bien contará con una o más líneas de crédito por un monto disponible equivalente a dicho porcentaje.

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

Perfil de flujos de pasivos (en M\$)				
Al 30 de junio de 2024	< 10 días	10 a 30 días	30 a 360 días	> 360 días
Remuneraciones sociedad administradora	-	303	-	-
Cuentas y documentos por pagar por operaciones	-	-	7.922	-
Provisión de dividendos	-	-	-	-

Perfil de flujos de pasivos (en M\$)				
Al 31 de diciembre de 2023	< 10 días	10 a 30 días	30 a 360 días	> 360 días
Remuneraciones sociedad administradora	-	601	-	-
Cuentas y documentos por pagar por operaciones	-	-	6.158	-
Provisión de dividendos	-	-	146.509	-

FONDO DE INVERSION SURA CAPITAL INMOBILIARIO CHILE

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de junio de 2024 y al 31 de diciembre de 2023

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)

d) Gestión de Riesgo de Capital

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

5.3 Estimación del valor razonable

Los instrumentos de deuda se valorizan utilizando la tasa TIR de mercado aplicable para descontar todos los flujos del instrumento respectivo. La matemática de valorización de instrumentos de deuda incorporados en los sistemas de la Administradora corresponde a la utilizada por la Bolsa de Comercio de Santiago o Bloomberg según corresponda. Las tasas de mercado son actualizadas diariamente utilizando los servicios del proveedor independiente (Risk América) 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 parámetro observados en el mercado; precios cotizados para instrumentos similares en mercados activos.

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

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

FONDO DE INVERSION SURA CAPITAL INMOBILIARIO CHILE

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de junio de 2024 y al 31 de diciembre de 2023

NOTA 5 – ADMINISTRACION DE RIESGOS (CONTINUACION)

5.4 Valor razonable de activos y pasivos financieros a costo amortizado

Rubros	30 de junio de 2024		31 de diciembre de 2023	
	Valor libro M\$	Valor razonable M\$	Valor libro M\$	Valor razonable M\$
Activo				
Efectivo y efectivo equivalente	-	-	-	-
Activos financieros a costo amortizado	5.589.205	5.589.205	6.493.834	6.493.834
Cuentas y documentos por cobrar por operaciones	-	-	-	-
Otros documentos y cuentas por cobrar	-	-	-	-
Otros activos	-	-	-	-

NOTA 6 – JUICIOS Y ESTIMACIONES CONTABLES CRITICAS

6.1 Estimaciones contables críticas

- a) El Fondo no mantiene instrumentos financieros derivados.
- b) El Fondo mantiene inversiones que no son cotizadas en mercados activos.

Los valores razonables de dichas inversiones se valorizan utilizando sus propios modelos los cuales normalmente se basan en métodos y técnicas de valoración. Los modelos empleados para determinar valores razonables son validados y revisados periódicamente por personal experimentado en nombre de la Sociedad Administradora.

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

Al 30 de junio de 2024 y al 31 de diciembre de 2023, el Fondo no posee activos financieros a valor razonable con efecto en resultados.

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

Al 30 de junio de 2024 y al 31 de diciembre de 2023, el Fondo no posee activos financieros a valor razonable con efecto en otros resultados integrales.

FONDO DE INVERSION SURA CAPITAL INMOBILIARIO CHILE

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de junio de 2024 y al 31 de diciembre de 2023

NOTA 9 – ACTIVOS FINANCIEROS A COSTO AMORTIZADO

a) Composición de la cartera

Al 30 de junio de 2024 y al 31 de diciembre de 2023, se presentan en esta categoría los siguientes instrumentos financieros:

Instrumento	Periodo Actual				Periodo Anterior			
	Nacional M\$	Extranjero M\$	Total M\$	% del total de activos	Nacional M\$	Extranjero M\$	Total M\$	% del total de activos
<u>Títulos de deuda</u>								
Depósito a plazo y otros títulos de bancos e instituciones financieras	-	-	-	-	-	-	-	-
Letras de créditos de bancos e instituciones financieras	-	-	-	-	-	-	-	-
Títulos de deuda de corto plazo registrados	-	-	-	-	-	-	-	-
Bonos registrados	-	-	-	-	-	-	-	-
Títulos de deuda de securitización	-	-	-	-	-	-	-	-
Cartera de créditos o de cobranzas	-	-	-	-	-	-	-	-
Títulos emitidos o garantizados por Estado o Bancos Centrales	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros títulos de deuda	-	-	-	-	-	-	-	-
Subtotal	-	-	-	-	-	-	-	-
Efectos de comercio no registrados	-	-	-	-	-	-	-	-
Bonos no registrados	-	-	-	-	-	-	-	-
Mtuos hipotecarios endosables	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros títulos de deuda no registrados	5.589.205	-	5.589.205	78,6341%	6.493.834	-	6.493.834	80,7374%
Otros valores o instrumentos autorizados	-	-	-	-	-	-	-	-
Subtotal	5.589.205	-	5.589.205	78,6341%	6.493.834	-	6.493.834	80,7374%
<u>Otras inversiones</u>								
Otras inversiones	-	-	-	-	-	-	-	-
Subtotal	-	-	-	-	-	-	-	-
Total	5.589.205	-	5.589.205	78,6341%	6.493.834	-	6.493.834	80,7374%

FONDO DE INVERSION SURA CAPITAL INMOBILIARIO CHILE

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de junio de 2024 y al 31 de diciembre de 2023

NOTA 9 – ACTIVOS FINANCIEROS A COSTO AMORTIZADO (CONTINUACIÓN)

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

	30/06/2024 M\$	31/12/2023 M\$
Saldo de inicio	6.493.834	6.116.049
Intereses y reajustes	118.576	250.226
Diferencias de cambio	133.029	297.559
Compras	-	-
Prepago Capital	(485.541)	-
Intereses recibidos	(614.087)	(170.000)
Otros movimientos (*)	(56.606)	-
Saldo final (**)	5.589.205	6.493.834

(*) El detalle de otros movimientos se encuentra compuesto por intereses del pagare con la sociedad Capital Inmobiliario Sura I SpA por castigar al término del ejercicio. (ver nota 12)

(**) El saldo final está compuesto por:	30/06/2024 M\$	31/12/2023 M\$
Corriente Pagaré (UF 147.991,47) (*)	5.560.315	6.290.598
Corriente (Intereses devengados por cobrar)	28.890	203.236

(*) Al 31 de diciembre de 2023 el monto del pagare ascendía a UF 170.989,59.

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

Al 30 de junio de 2024 y al 31 de diciembre de 2023, el Fondo no ha constituido provisión por deterioro de los activos financieros clasificados a costo amortizado ya que constituyen saldos por cobrar a empresas relacionadas.

FONDO DE INVERSION SURA CAPITAL INMOBILIARIO CHILE

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de junio de 2024 y al 31 de diciembre de 2023

NOTA 10 – INVERSIONES VALORIZADAS POR EL METODO DE LA PARTICIPACION

a) Composición del rubro

30/06/2024																
RUT	Sociedad	Moneda funcional	País origen	% participación	Activos corrientes M\$	Activos no corrientes M\$	Total Activos M\$	Pasivos corrientes M\$	Pasivos no corrientes M\$	Total Pasivos M\$	Total Patrimonio M\$	Total Ingresos M\$	Total Gastos M\$	Otros resultados integrales M\$	Total Resultados Integrales M\$	Valor de cotización bursátil
77.414.649-0	Capital Inmobiliario Sura I SpA	Peso chileno	Chile	100%	6.971.993	4.674	6.976.667	5.670.162	-	5.670.162	1.306.505	206.305	(193.810)	-	12.495	-
Total					6.971.993	4.674	6.976.667	5.670.162	-	5.670.162	1.306.505	206.305	(193.810)	-	12.495	-
31/12/2023																
RUT	Sociedad	Moneda funcional	País origen	% participación	Activos corrientes M\$	Activos no corrientes M\$	Total Activos M\$	Pasivos corrientes M\$	Pasivos no corrientes M\$	Total Pasivos M\$	Total Patrimonio M\$	Total Ingresos M\$	Total Gastos M\$	Otros resultados integrales M\$	Total Resultados Integrales M\$	Valor de cotización bursátil
77.414.649-0	Capital Inmobiliario Sura I SpA	Peso chileno	Chile	100%	7.889.510	-	7.889.510	304.901	6.290.598	6.595.499	1.294.011	737.942	(454.405)	-	283.537	-
Total					7.889.510	-	7.889.510	304.901	6.290.598	6.595.499	1.294.011	737.942	(454.405)	-	283.537	-

b) El movimiento durante el período fue el siguiente:

30/06/2024									
RUT	Sociedad	Saldo de inicio M\$	Participación en resultados M\$	Participación en otros resultados integrales M\$	Resultados no realizados M\$	Adiciones M\$	Dividendos M\$	Otros movimientos M\$	Saldo de cierre M\$
77.414.649-0	Capital Inmobiliario Sura I SpA	1.294.011	12.495	-	-	-	-	(1)	1.306.505
Total		1.294.011	12.495	-	-	-	-	(1)	1.306.505
31/12/2023									
RUT	Sociedad	Saldo de inicio M\$	Participación en resultados M\$	Participación en otros resultados integrales M\$	Resultados no realizados M\$	Adiciones M\$	Dividendos M\$	Otros movimientos M\$	Saldo de cierre M\$
77.414.649-0	Capital Inmobiliario Sura I SpA	1.306.984	283.537	-	-	-	(296.510)	-	1.294.011
Total		1.306.984	283.537	-	-	-	(296.510)	-	1.294.011

c) Plusvalías incluidas en el valor de la inversión

Al 30 de junio de 2024 y al 31 de diciembre de 2023, el Fondo no incluye plusvalía en el valor de la inversión.

FONDO DE INVERSION SURA CAPITAL INMOBILIARIO CHILE

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de junio de 2024 y al 31 de diciembre de 2023

NOTA 11 – PROPIEDADES DE INVERSION

Al 30 de junio de 2024 y al 31 de diciembre de 2023, 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

Otros documentos y cuentas por cobrar	30/06/2024 M\$	31/12/2023 M\$
Otros intereses por cobrar	56.606	-
Total	56.606	-

b) Cuentas y documentos por pagar por operaciones

La composición de este rubro es la siguiente:

Cuentas y documentos por pagar por operaciones	30/06/2024 M\$	31/12/2023 M\$
Provisión auditoría	2.093	2.057
Provisión comité de vigilancia	4.930	3.815
Otras cuentas por pagar	899	286
Total	7.922	6.158

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

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

Al 30 de junio de 2024 y al 31 de diciembre de 2023, el Fondo no posee pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultados.

NOTA 14 – PRÉSTAMOS

Al 30 de junio de 2024 y al 31 de diciembre de 2023, el Fondo no posee préstamos.

NOTA 15 – OTROS PASIVOS FINANCIEROS

Al 30 de junio de 2024 y al 31 de diciembre de 2023, el Fondo no posee otros pasivos financieros.

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

Al 30 de junio de 2024 y al 31 de diciembre de 2023, el Fondo no posee otros documentos y cuentas por cobrar y por pagar.

NOTA 17 – INGRESOS ANTICIPADOS

Al 30 de junio de 2024 y al 31 de diciembre de 2023, el Fondo no posee ingresos anticipados.

NOTA 18 – OTROS ACTIVOS Y OTROS PASIVOS

a) Al 30 de junio de 2024 y al 31 de diciembre de 2023, el fondo no posee otros activos

FONDO DE INVERSION SURA CAPITAL INMOBILIARIO CHILE

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de junio de 2024 y al 31 de diciembre de 2023

NOTA 18 – OTROS ACTIVOS Y OTROS PASIVOS (CONTINUACIÓN)

b) Al 30 de junio de 2024 y al 31 de diciembre de 2023, el detalle de otros pasivos es el siguiente:

Otros Pasivos	30/06/2024 M\$	31/12/2023 M\$
Provisión de dividendos	-	115.000
Total	-	115.000

NOTA 19 – INTERESES Y REAJUSTES

Al 30 de junio de 2024 y al 30 de junio de 2023, el fondo posee intereses y reajustes según lo siguiente:

Intereses y reajustes	De 01/01/2024 al 30/06/2024 M\$	De 01/01/2023 al 30/06/2023 M\$	De 01/04/2024 al 30/06/2024 M\$	De 01/04/2023 al 30/06/2023 M\$
Intereses de activos financieros a costo amortizado	118.576	122.992	54.711	62.293
Total	118.576	122.992	54.711	62.293

NOTA 20 – INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS AFECTOS A CONTABILIDAD DE COBERTURA

Al 30 de junio de 2024 y al 31 de diciembre de 2023, el Fondo no posee instrumentos financieros derivados afectos a contabilidad de cobertura.

NOTA 21 – EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO

La composición del rubro al 30 de junio de 2024 y al 31 de diciembre de 2023 es la siguiente:

Efectivo y equivalentes al efectivo	30/06/2024 M\$	31/12/2023 M\$
Efectivo	35.990	1.448
Fondos mutuos	119.556	253.865
Total	155.546	255.313

Conciliación del efectivo y equivalentes al efectivo	30/06/2024 M\$	31/12/2023 M\$
Saldo Inicial de Efectivo y Efectivo Equivalente	255.313	166.818
Aumento (disminución) neto de efectivo y efectivo equivalente	(99.767)	88.495
Saldo efectivo y equivalentes al efectivo – Estado de Flujo de efectivo	155.546	255.313

FONDO DE INVERSION SURA CAPITAL INMOBILIARIO CHILE

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de junio de 2024 y al 31 de diciembre de 2023

NOTA 22 – CUOTAS EMITIDAS

El Fondo al 30 de junio de 2024, ha emitido 195.814 cuotas de serie A, a un valor unitario de \$32.568,7710 y 21.757 cuotas de serie I a un valor unitario de \$33.194,6499, conformando un patrimonio final de M\$7.099.637

El Fondo al 31 de diciembre de 2023, ha emitido 195.814 cuotas de serie A, a un valor unitario de \$36.336,8483 y 21.757 cuotas de serie I a un valor unitario de \$37.051,7431, conformando un patrimonio final de M\$7.921.399

a) El detalle de las emisiones es el siguiente:

30/06/2024	Cuotas	Valor cuota \$	Total M\$
Saldo final Serie A	195.814	\$ 32.568,7710	6.377.421
Saldo final Serie I	21.757	\$ 33.194,6499	722.216
Total	217.571		7.099.637

31/12/2023	Cuotas	Valor cuota \$	Total M\$
Saldo final Serie A	195.814	\$ 36.336,8483	7.115.264
Saldo final Serie I	21.757	\$ 37.051,7431	806.135
Total	217.571		7.921.399

Al 30/06/2024 y al 31/12/2023	Cuotas	Valor cuota \$	Total M\$
Serie A			
Emisión Nro. 1, 14/10/2021	195.814	\$ 30.182,4400	5.910.144
Disminución 14/05/2024			(536.185)
Disminución 06/06/2024			(336.892)
Serie I			
Emisión Nro. 1, 15/12/2021	21.757	\$ 30.912,0700	672.554
Disminución 14/05/2024			(60.721)
Disminución 06/06/2024			(38.152)
Total	217.571		5.610.748

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

30/06/2024	Comprometidas	Suscritas	Pagadas	Total
Saldo final Serie A	195.814	195.814	195.814	195.814
Total	195.814	195.814	195.814	195.814

30/06/2024	Comprometidas	Suscritas	Pagadas	Total
Saldo final Serie I	21.757	21.757	21.757	21.757
Total	21.757	21.757	21.757	21.757

31/12/2023	Comprometidas	Suscritas	Pagadas	Total
Saldo final Serie A	195.814	195.814	195.814	195.814
Total	195.814	195.814	195.814	195.814

31/12/2023	Comprometidas	Suscritas	Pagadas	Total
Saldo final Serie I	21.757	21.757	21.757	21.757
Total	21.757	21.757	21.757	21.757

FONDO DE INVERSION SURA CAPITAL INMOBILIARIO CHILE

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de junio de 2024 y al 31 de diciembre de 2023

NOTA 22 – CUOTAS EMITIDAS (CONTINUACIÓN)

c) Los movimientos relevantes de cuotas son los siguientes:

SERIE A

30/06/2024	Comprometidas	Suscritas	Pagadas	Total
Saldo inicio	195.814	195.814	195.814	195.814
Emisiones el período	-	-	-	-
Transferencias	-	-	-	-
Disminuciones	-	-	-	-
Total	195.814	195.814	195.814	195.814

31/12/2023	Comprometidas	Suscritas	Pagadas	Total
Saldo inicio	195.814	195.814	195.814	195.814
Emisiones el período	-	-	-	-
Transferencias	-	-	-	-
Disminuciones	-	-	-	-
Total	195.814	195.814	195.814	195.814

SERIE I

30/06/2024	Comprometidas	Suscritas	Pagadas	Total
Saldo inicio	21.757	21.757	21.757	21.757
Emisiones el período	-	-	-	-
Transferencias	-	-	-	-
Disminuciones	-	-	-	-
Total	21.757	21.757	21.757	21.757

31/12/2023	Comprometidas	Suscritas	Pagadas	Total
Saldo inicio	21.757	21.757	21.757	21.757
Emisiones el período	-	-	-	-
Transferencias	-	-	-	-
Disminuciones	-	-	-	-
Total	21.757	21.757	21.757	21.757

NOTA 23 – REPARTO DE BENEFICIOS A LOS APORTANTES

Al 30 de junio de 2024 y al 31 de diciembre de 2023, el Fondo ha efectuado los siguientes repartos de beneficios a sus aportantes:

Fecha distribución	Tipo de dividendo	Monto por cuota Serie A \$	Monto por cuota Serie I \$	Monto total M\$
27/03/2024	Provisorio	504,59	514,55	110.000
Total:				110.000

Fecha distribución	Tipo de dividendo	Monto por cuota Serie A \$	Monto por cuota Serie I \$	Monto total M\$
06/02/2023	Definitivo	487,00	487,00	105.957
15/06/2023	Definitivo	668,00	720,00	146.510
27/09/2023	Definitivo	514,70	525,40	112.235
26/12/2023	Definitivo	527,50	538,20	115.000
Total:				479.702

FONDO DE INVERSION SURA CAPITAL INMOBILIARIO CHILE

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de junio de 2024 y al 31 de diciembre de 2023

NOTA 24 – RENTABILIDAD DEL FONDO

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

Al 30 de junio de 2024:

SERIE A

Tipo rentabilidad	Rentabilidad acumulada		
	Período actual	Últimos 12 meses	Últimos 24 meses
Nominal (%)	(10,3699)	(8,2348)	(0,4757)
Real (%)	(12,2366)	(11,8553)	(12,3561)

SERIE I

Tipo rentabilidad	Rentabilidad acumulada		
	Período actual	Últimos 12 meses	Últimos 24 meses
Nominal (%)	(10,4100)	(8,3669)	(0,7776)
Real (%)	(12,2759)	(11,9823)	(12,6219)

La rentabilidad del periodo actual corresponde a la variación del valor cuota entre el 30 de junio de 2024 y el 31 de diciembre de 2023.

Al 31 de diciembre de 2023:

SERIE A

Tipo rentabilidad	Rentabilidad acumulada		
	Período actual	Últimos 12 meses	Últimos 24 meses
Nominal (%)	4,4792	4,4792	20,0544
Real (%)	(0,2873)	(0,2873)	1,1351

SERIE I

Tipo rentabilidad	Rentabilidad acumulada		
	Período actual	Últimos 12 meses	Últimos 24 meses
Nominal (%)	4,3374	4,3374	19,5348
Real (%)	(0,4226)	(0,4226)	0,6973

La rentabilidad del período actual corresponde a la variación del valor cuota entre el 31 de diciembre de 2023 y 2022

NOTA 25 – VALOR ECONOMICO DE LA CUOTA

Al 30 de junio de 2024 y al 31 de diciembre de 2023, el Fondo optó por no determinar el valor económico de la cuota.

FONDO DE INVERSION SURA CAPITAL INMOBILIARIO CHILE

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de junio de 2024 y al 31 de diciembre de 2023

NOTA 26 – INVERSION ACUMULADA EN ACCIONES O EN CUOTAS DE FONDOS DE INVERSION

A continuación, se detalla las acciones o cuotas de inversión acumuladas al 30 de junio de 2024.

Nombre Emisor	Nemotécnico del Instrumento	Monto Total Invertido M\$	% Total Inversión del Emisor	Fondo Mutuo Sura Selección Acciones Latam	% Inversión del Emisor	Fondo Mutuo Sura Selección Acciones Chile	% Inversión del Emisor
AGUAS ANDINAS S.A.	AGUAS-A	664.548	0,0423%	-	-	664.548	0,0423%
B3 SA BRASIL BOLSA BALCAO	BBSA3 BZ EQUITY	258.019	0,0026%	258.019	0,0026%	-	-
BANCO CREDITO E INVERSIONES	BCI	2.593.425	0,0448%	-	0,0000%	2.593.425	0,0448%
BANCO DE CHILE	CHILE	3.897.622	0,0367%	-	0,0000%	3.897.622	0,0367%
BANCO SANTANDER	BSANTANDER	4.370.138	0,0525%	96.185	0,0012%	4.273.953	0,0513%
BANREGIO GRUPO FINANCIERO S.A.	RAMM EQUITY	97.954	0,0042%	97.954	0,0042%	-	-
CAP S.A.	CAP	174.983	0,0198%	-	0,0000%	174.983	0,0198%
CEMEX SAB DE C.V	CEMEXCPO MM EQUITY	231.600	0,0026%	231.600	0,0026%	-	-
CENCOSUD S.A.	CENCOSUD	3.252.274	0,0647%	143.834	0,0029%	3.108.440	0,0618%
CENCOSUD SHOPPING S.A.	CENCOMALLS	806.950	0,0332%	-	0,0000%	806.950	0,0332%
CIA.SUDAMERICANA DE VAPORES S.A.	VAPORES	1.015.000	0,0331%	-	0,0000%	1.015.000	0,0331%
E.CL S.A.	ECL	1.619.831	0,1827%	92.286	0,0104%	1.527.545	0,1723%
EMBOTELLADORA ANDINA S.A.	ANDINA-B	1.381.114	0,0548%	-	0,0000%	1.381.114	0,0548%
EMPRESA ELÉCTRICA COLBUN MACHICURA S.A.	COLBUN	396.152	0,0185%	-	0,0000%	396.152	0,0185%
EMPRESAS CMPC S.A.	CMPC	2.035.693	0,0460%	48.830	0,0011%	1.986.863	0,0449%
EMPRESAS COPEC S. A.	COPEC	2.721.106	0,0289%	54.317	0,0006%	2.666.789	0,0283%
ENEL AMERICAS S.A.	ENELAM	1.241.570	0,0132%	-	0,0000%	1.241.570	0,0132%
ENEL CHILE S.A.	ENELCHILE	2.393.803	0,0652%	82.891	0,0023%	2.310.912	0,0629%
FALABELLA S.A.C.I	FALABELLA	2.920.599	0,0402%	47.698	0,0007%	2.872.901	0,0395%
FIBRA UNO ADMINISTRACION SA	FUNO11 MM EQUITY	3.823	0,0001%	-	0,0000%	-	-
GMEXICOB MM S.A.	GMEXICOB MM EQUITY	586.100	0,0015%	586.100	0,0015%	-	-
GRUPO FINANCIERO BANORTE S.A.B	GFNORTEO MM EQUITY	791.674	0,0037%	791.674	0,0037%	-	-
INTERGUP FINANCIAL SERVICES CORPORATION	IFS US EQUITY	175.481	0,0022%	175.481	0,0022%	-	-
ITAU CORPBANCA	ITAUCL	1.323.848	0,0592%	84.332	0,0038%	1.239.516	0,0554%
PARQUE ARAUCO S.A.	PARAUCAO	593.847	0,0461%	-	0,0000%	593.847	0,0461%
PLAZA S.A.	MALLPLAZA	1.341.565	0,0499%	140.030	0,0052%	1.201.535	0,0447%
REDE D'OR SAO LUIZ SA	RDOR3 BZ EQUITY	252.059	0,0024%	252.059	0,0024%	-	-
SALFACORP S.A.	SALFACORP	615.201	0,0234%	-	0,0000%	615.201	0,0234%
SM CHILE S.A.	SM-CHILE B	-	0,0283%	-	-	-	0,0283%
SMU S.A.	SMU	1.527.520	0,1603%	80.396	0,0084%	1.447.124	0,1519%
SOC QUIMICA Y MINERA DE CHILE S.A.	SQM-B	5.312.222	0,0489%	106.856	0,0010%	5.205.366	0,0479%
SOCIEDAD MATRIZ SAAM S.A.	SMSAAM	163.963	0,0170%	-	0,0000%	163.963	0,0170%
WALMART MEXICO	WALMEX* MM EQUITY	672.345	0,0012%	672.345	0,0012%	-	-
WEG SA	WEGE3 BZ Equity	242.932	0,0008%	242.932	0,0008%	-	-
RIPLEY CORP S.A	RIPLEY	1.028.466	0,2067%	46.778	0,0094%	981.688	0,1973%
CIA CERVECERIAS UNIDAS S.A.	CCU	433.024	0,0218%	-	0,0000%	433.024	0,0218%
BANCO DO BRASIL S.A	BBAS3 BZ EQUITY	7.639	0,0000%	7.639	0,0000%	-	-
INVERSIONES ITAU S.A.	ITSA4 BZ EQUITY	389.615	0,0035%	389.615	0,0035%	-	-
QUINENCO S.A.	QUINENCO	342.524	0,0067%	-	0,0000%	342.524	0,0067%
GRUPO CEMENTO CHIHUAHUA	GCC* MM EQUITY	219.055	0,0073%	219.055	0,0073%	-	-
INVERSIONES AGUAS METROPOLITANAS S. A.	IAM	57.334	0,0082%	-	0,0000%	57.334	0,0082%
RUMO SA	RAIL3 BZ Equity	112.417	0,0017%	112.417	0,0017%	-	-
AMERICA MOVIL SAB DE	AMXB MM EQUITY	406.056	0,0008%	406.056	0,0008%	-	-
PETRO RIO SA	PRIO3 BZ EQUITY	290.266	0,0044%	290.266	0,0044%	-	-
LATAM AIRLINES GROUP S.A.	LTM	3.017.915	0,0388%	112.175	0,0014%	2.905.740	0,0374%
ARCA CONTINENTAL SAB DE CV	AC* MM EQUITY	269.112	0,0017%	269.112	0,0017%	-	-
LOCALIZA RENT A CAR S.A	RENT3 BZ EQUITY	129.900	0,0017%	129.900	0,0017%	-	-
ELECTROBRAS S.A.	ELET3 BZ EQUITY	215.223	0,0018%	215.223	0,0018%	-	-
LOIAS RENNER S.A.	LTREN3 BZ EQUITY	104.275	0,0051%	104.275	0,0051%	-	-
GRUPO BIMBO SAV	BIMBOA MM EQUITY	5.687	0,0000%	5.687	0,0000%	-	-
NI HOLDINGS LTD/CAYMAN ISL-A	NI US EQUITY	971.734	0,0022%	971.734	0,0022%	-	-
SONDA S.A.	SONDA	320.265	0,0885%	-	0,0000%	320.265	0,0885%
SENDAS DISTRIBUIDORA SA	ASAIS BZ EQUITY	3.668	0,0002%	3.668	0,0002%	-	-
BANCO DEL BAJO SA	BBAJOO MM EQUITY	118.293	0,0035%	118.293	0,0035%	-	-
BANCO BTG PACTUAL SA UNIT	BPAC11 BZ EQUITY	154.944	0,0008%	154.944	0,0008%	-	-
GRUPO COMERCIAL CHEDRAUI S.A	CHDRAUIB MM EQUITY	71.814	0,0011%	71.814	0,0011%	-	-
COSAN S.A.	CSAN3 BZ EQUITY	2.644	0,0001%	2.644	0,0001%	-	-
ENEVA SA	ENEV3 BZ Equity	108.729	0,0032%	108.729	0,0032%	-	-
COCACOLA FEMSA SAB SER L	KOFUBL MM EQUITY	704.095	0,0166%	704.095	0,0166%	-	-
MAGAZINE LUIZA SA	MGLU3 BZ EQUITY	104.879	0,0008%	104.879	0,0008%	-	-
OPERADORA DE SITÉS MEX.- A-1	SITES1 MM EQUITY	87.980	0,0033%	87.980	0,0033%	-	-
VIBRA ENERGIA SA	VBBR3 BZ EQUITY	216.830	0,0055%	216.830	0,0055%	-	-
Total general		55.569.344	1,8520%	9.143.450	0,1400%	46.425.894	1,7120%

Montos expresados en M\$.

FONDO DE INVERSION SURA CAPITAL INMOBILIARIO CHILE

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de junio de 2024 y al 31 de diciembre de 2023

NOTA 27 – EXCESOS DE INVERSION

Al 30 de junio de 2024 y al 31 de diciembre de 2023, el Fondo no mantiene inversiones que se encuentren excedidas de los límites establecidos en la Ley N° 20.712 y/o en el reglamento interno del Fondo, por lo que no existen excesos de inversión a revelar.

NOTA 28 – GRAVAMENES Y PROHIBICIONES

Al 30 de junio de 2024 y al 31 de diciembre de 2023, el Fondo no posee gravámenes ni prohibiciones.

Conforme al Artículo N° 16 de reglamento interno del Fondo, los bienes y valores que integren el activo del Fondo no podrán estar afectos a gravámenes y prohibiciones de cualquier naturaleza, salvo que se trate de garantizar obligaciones propias del Fondo o de prohibiciones, limitaciones o modalidades que sean condición de una inversión.

NOTA 29 – CUSTODIA DE VALORES (NORMA DE CARACTER GENERAL N° 235 DE 2009)

De acuerdo con el artículo 16° del Reglamento Interno del Fondo los títulos representativos de las inversiones de los recursos del Fondo que sean valores de oferta pública susceptibles de ser custodiados serán mantenidos en custodia en Empresas de Depósito y Custodia de Valores. Dado que el Fondo no presenta inversiones en valores públicos, estos no se mantienen en custodia.

Al 30 de junio de 2024 y al 31 de diciembre de 2023, el Fondo no mantiene custodia de valores en su cartera de inversión.

NOTA 30 – PARTES RELACIONADAS

a) Remuneración por administración

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

Por la administración del Fondo, la Administradora percibirá una remuneración fija y una variable, según se expresa a continuación, las que incluyen el Impuesto al Valor Agregado, IVA, correspondiente en conformidad a la Ley.

Para los efectos de lo dispuesto en el Oficio Circular N° 335 emitido por la Comisión con fecha 10 de marzo de 2006, se deja constancia que la tasa del IVA vigente a la fecha de primer depósito del presente Reglamento Interno en el Registro Público de Reglamentos Internos que lleva la Comisión corresponde a un 19%. En caso de modificarse la tasa del IVA antes señalada, las remuneraciones a que se refiere el presente número se actualizarán según la variación que experimente el IVA, de conformidad con las tablas de cálculo que se indican en los Anexos A y B del presente Reglamento Interno. La actualización de la remuneración a que se refiere la presente sección será informada a los Aportantes del Fondo a través de los medios establecidos en el presente Reglamento Interno, dentro de los 5 días siguientes a su actualización.

Serie	Remuneraciones	
	Fija (% o monto anual)	Variable
A	Hasta un doceavo de 1,428% (IVA incluido)	Hasta un 23,8% (IVA incluido) de la rentabilidad sobre 5% anual real compuesto (en UF)
I	Hasta un doceavo de 0,952% (IVA incluido)	Hasta un 23,8% (IVA incluido) de la rentabilidad sobre 5% anual real compuesto (en UF)
SIM	Hasta 0% (IVA incluido)	Hasta 0% (IVA incluido)

FONDO DE INVERSION SURA CAPITAL INMOBILIARIO CHILE

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de junio de 2024 y al 31 de diciembre de 2023

NOTA 30 – PARTES RELACIONADAS (CONTINUACIÓN)

a) Remuneración por administración (continuación)

Las remuneraciones antes mencionadas incluyen el Impuesto al Valor Agregado (IVA) correspondiente de conformidad con la ley.

i) Remuneración fija mensual

La remuneración fija mensual de la Administradora atribuida a cada serie corresponde al porcentaje indicado en la tabla precedente en relación al patrimonio de la serie en cuestión.

Esta remuneración se devengará o hará exigible el último día de cada mes, y se calculará sobre el valor que resulte del promedio entre: (a) el valor del patrimonio al cierre del mes; y (b) el valor del patrimonio al cierre del mes inmediatamente anterior. La Remuneración Fija Mensual se pagará a más tardar el último día del mes siguiente al que se devengue. La primera Remuneración Fija Mensual se devengará o hará exigible el último día hábil del mes en que se hubiere efectuado el primer pago y suscripción de una o más cuotas de la serie en cuestión.

ii) Remuneración variable

Asimismo, la Administradora tendrá derecho a una remuneración variable de cargo de las Series A e I (la "Remuneración Variable") equivalente a un 23,8% del monto total de Distribuciones de Fondos que excedan de la Rentabilidad Base, para los aportantes del Fondo, según ambos términos se definen a continuación.

Para estos efectos, se entenderá por:

"Rentabilidad Base" el monto equivalente a la sumatoria de (i) todos los aportes efectivamente materializados al Fondo por los aportantes de las Series A e I determinados en Unidades de Fomento al valor que corresponda al momento de realizarse el aporte, sin deducir las disminuciones de capital que se efectúen durante la vigencia del Fondo, más (ii) una tasa de rentabilidad anual compuesta equivalente al 5% de todos los aportes efectuados por los aportantes de las Series A e I al Fondo desde la fecha en que se realizó el aporte respectivo hasta la fecha en que se hubiere efectuado cada Distribución de Fondos, según se define a continuación.

"Distribución de Fondos" toda distribución de fondos que los aportantes de las Series A e I tengan derecho a percibir del Fondo, ya sea a título de dividendos o de disminución de capital o al momento de la liquidación del Fondo, determinada en Unidades de Fomento.

De esta forma, en la asamblea Extraordinaria de Aportantes en la que concluya la liquidación del Fondo se calculará el total de las Distribuciones de Fondos realizadas. Toda Distribución de Fondos que exceda la Rentabilidad Base dará derecho a la Administradora a cobrar al Fondo, a título de Remuneración Variable, una cantidad que resulte equivalente a hasta un 23,8% de la totalidad de las Distribuciones de Fondos siguientes, porcentaje que incluye el IVA.

El devengamiento de la Remuneración Variable y en consecuente pago de las cantidades correspondientes se realizará a más tardar el mismo día de celebración de la asamblea referida.

Sin perjuicio de lo anterior, las cantidades que correspondan a la Remuneración Variable se provisionarán con cada Distribución de Fondos realizada en exceso de la Rentabilidad Base.

FONDO DE INVERSION SURA CAPITAL INMOBILIARIO CHILE

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de junio de 2024 y al 31 de diciembre de 2023

NOTA 30 – PARTES RELACIONADAS (CONTINUACIÓN)

a) Remuneración por administración (continuación)

En caso que se acuerde sustituir a la Administradora en su calidad de administradora del Fondo, o bien en caso que ésta no sea designada o bien sea sustituida en su rol de liquidador para el proceso de liquidación del Fondo y siempre que dicha sustitución o designación no se fundara en incumplimientos graves y reiterados por parte de la Administradora de sus deberes de lo que deberá dejarse constancia en el acta de la asamblea extraordinaria que acuerde lo anterior, la Remuneración Variable se devengará y la Administradora tendrá derecho a percibir, por dicho concepto, el monto que resulte del cálculo de la presente comisión variable, a la fecha del acuerdo respectivo, simulándose, para tales efectos, un reparto único por liquidación total del Fondo, cuyo valor será equivalente a la valorización de los activos a la fecha del acuerdo respectivo, conforme el procedimiento que se describe a continuación.

Para efectos de calcular el valor del patrimonio contable del Fondo a fin de determinar la simulación de reparto único a los aportantes de las Series A e I se tomará el Valor Mínimo de los Activos.

Se entenderá por “Valor Mínimo de los Activos” el valor mínimo expresado en Unidades de Fomento de entre dos valorizaciones realizadas sobre los activos del Fondo realizadas por dos consultores independientes de reconocido prestigio, a ser designados en la misma asamblea que acuerde la disolución del Fondo o la sustitución de la Administradora. Las valorizaciones deberán calcular al cierre del respectivo año calendario el valor de los activos del Fondo, estimando los flujos futuros de los respectivos activos.

Remuneración por pagar a la sociedad administradora

Remuneración Sociedad Administradora	30/06/2024 M\$	31/12/2023 M\$
Remuneraciones por pagar	303	601
Total	303	601

El impacto que se presenta en resultado al 30 de junio de 2024 y 2023 corresponden a M\$1.323 y a M\$1.621 respectivamente.

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

30/06/2024

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	-	-	-	-	-	-	-
Personas relacionadas	11,06%	24.054	-	-	24.054	797.026	12,28%
Accionistas de la sociedad administradora	-	-	-	-	-	-	-
Trabajadores que representen al empleador	-	-	-	-	-	-	-

31/12/2023

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	10,86%	23.637	417	-	24.054	889.601	11,06%
Accionistas de la sociedad administradora	0,00%	-	-	-	-	-	0,00%
Trabajadores que representen al empleador	0,00%	-	-	-	-	-	0,00%

FONDO DE INVERSION SURA CAPITAL INMOBILIARIO CHILE

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de junio de 2024 y al 31 de diciembre de 2023

NOTA 30 – PARTES RELACIONADAS (CONTINUACIÓN)

c) Transacciones con personas relacionadas

Emisor	Fecha emisión	Monto UF	Tasa interés anual	Fecha vencimiento	30/06/2024		31/12/2023	
					Capital M\$	Interés M\$	Capital M\$	Interés M\$
Capital Inmobiliario Sura I SpA	22/11/2021	65.237,89	4,12% simple	sin vencimiento	-	-	2.400.059	80.342
Capital Inmobiliario Sura I SpA	16/12/2021	51.208,00	3,80% simple	sin vencimiento	-	-	1.883.910	56.953
Capital Inmobiliario Sura I SpA	16/12/2021	40.003,70	3,80% simple	sin vencimiento	-	-	1.471.711	44.492
Capital Inmobiliario Sura I SpA	21/04/2022	8.400,00	4,68% simple	sin vencimiento	-	-	309.031	12.100
Capital Inmobiliario Sura I SpA	21/10/2022	6.140,00	4,90% Simple	sin vencimiento	-	-	225.887	9.349
Capital Inmobiliario Sura I SpA	12/06/2024	147.991,47	4,95%	19/08/2024	5.560.315	28.890	-	-
Total		147.991,47			5.560.315	28.890	6.290.598	203.236

NOTA 31 – GARANTIA CONSTITUIDA POR LA SOCIEDAD ADMINISTRADORA EN BENEFICIO DEL FONDO (Artículo 12° Ley N° 20.712 – Artículo 13 Ley N° 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 N° 20.712 de 2014 es el siguiente:

Naturaleza	Emisor	Representante de los beneficiarios	Monto UF	Vigencia (Desde – Hasta)
Póliza de Seguro de Garantía N°224100148	Cía. de Seguros de Crédito Continental S.A.	Banco Santander	10.000	10/01/2024-10/01/2025
Póliza de Seguro de Garantía N°223100398	Cía. de Seguros de Crédito Continental S.A.	Banco Santander	10.000	10/01/2023-10/01/2024

NOTA 32 – OTROS GASTOS DE OPERACIÓN Y COMITE DE VIGILANCIA

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	2.807	5.574	5.358
Subtotal	2.807	5.574	5.358
<u>Otros gastos de operación:</u>			
Gastos legales	-	-	-
Auditoría y otros gastos operacionales	1.045	2.066	2.185
Subtotal	1.045	2.066	2.185
Total	3.852	7.640	7.543
% sobre el activo del fondo	0,05%	0,11%	0,10%

FONDO DE INVERSION SURA CAPITAL INMOBILIARIO CHILE

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de junio de 2024 y al 31 de diciembre de 2023

NOTA 33 – INFORMACION ESTADISTICA

La información estadística del Fondo al último día de cada mes del período terminado al 30 de junio de 2024 y al 31 de diciembre de 2023, como sigue:

2024					
Serie A					
Mes	Fecha	Valor libro cuota \$	Patrimonio M\$	Nro. Aportantes	Valor mercado cuota \$
Enero	31/01/2024	36.243,2566	7.096.937	572	30.548,0000
Febrero	29/02/2024	36.317,5005	7.111.475	573	30.548,0000
Marzo	31/03/2024	36.657,0305	7.177.960	574	30.548,0000
Abril	30/04/2024	36.772,0384	7.200.480	572	30.548,0000
Mayo	31/05/2024	34.098,9918	6.677.060	572	30.548,0000
Junio	30/06/2024	32.568,7710	6.377.421	572	30.548,0000

2023					
Serie A					
Mes	Fecha	Valor libro cuota \$	Patrimonio M\$	Nro. Aportantes	Valor mercado cuota \$
Enero	31/01/2023	34.884,3182	6.830.838	573	33.943,0000
Febrero	28/02/2023	34.548,5075	6.765.081	573	33.943,0000
Marzo	31/03/2023	35.199,4315	6.892.541	573	33.943,0000
Abril	30/04/2023	35.393,7928	6.930.600	573	33.943,0000
Mayo	31/05/2023	34.836,5828	6.821.491	573	33.943,0000
Junio	30/06/2023	35.491,4029	6.949.714	573	33.943,0000
Julio	31/07/2023	35.398,8248	6.931.585	573	30.549,0000
Agosto	31/08/2023	35.396,9775	6.931.224	573	30.549,0000
Septiembre	30/09/2023	35.754,3033	7.001.193	573	30.548,0000
Octubre	31/10/2023	35.862,9737	7.022.472	573	30.548,0000
Noviembre	30/11/2023	35.955,3893	7.040.569	572	30.548,0000
Diciembre	31/12/2023	36.336,8483	7.115.264	572	30.548,0000

2024					
Serie I					
Mes	Fecha	Valor libro cuota \$	Patrimonio M\$	Nro. Aportantes	Valor mercado cuota \$
Enero	31/01/2024	36.958,5859	804.108	1	-
Febrero	29/02/2024	37.033,2149	805.732	1	-
Marzo	31/03/2024	37.363,1705	812.910	1	-
Abril	30/04/2024	37.478,6922	815.424	1	-
Mayo	31/05/2024	34.754,2772	756.149	1	-
Junio	30/06/2024	33.194,6499	722.216	1	-

2023					
Serie I					
Mes	Fecha	Valor libro cuota \$	Patrimonio M\$	Nro. Aportantes	Valor mercado cuota \$
Enero	31/01/2023	35.617,2456	774.924	1	-
Febrero	28/02/2023	35.281,6767	767.623	1	-
Marzo	31/03/2023	35.932,8809	781.792	1	-
Abril	30/04/2023	36.127,5939	786.028	1	-
Mayo	31/05/2023	35.570,5924	773.909	1	-
Junio	30/06/2023	36.225,6197	788.161	1	-
Julio	31/07/2023	36.133,3748	786.154	1	-
Agosto	31/08/2023	36.131,8121	786.120	1	-
Septiembre	30/09/2023	36.478,7858	793.669	1	-
Octubre	31/10/2023	36.587,8177	796.041	1	-
Noviembre	30/11/2023	36.680,5704	798.059	1	-
Diciembre	31/12/2023	37.051,7431	806.135	1	-

FONDO DE INVERSION SURA CAPITAL INMOBILIARIO CHILE

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de junio de 2024 y al 31 de diciembre de 2023

NOTA 34 – CONSOLIDACION DE SUBSIDIARIAS O FILIALES E INFORMACION DE ASOCIADAS O COLIGADAS

a) Información de subsidiarias o filiales

SOCIEDAD # 1	
Al 30 de junio de 2024 y al 31 de diciembre de 2023	
Sociedad	: Capital Inmobiliario SURA I SpA
RUT	: 77.414.649-0
País	: Chile
Moneda funcional	: Pesos chilenos

30/06/2024														
Nro. de Sociedad	Relación con el Fondo	Participación del Fondo	Participación con derecho a voto	Activos corrientes M\$	Activos no corrientes M\$	Total Activos M\$	Pasivos corrientes M\$	Pasivos no corrientes M\$	Total Pasivos M\$	Total Patrimonio M\$	Total Ingresos M\$	Total Gastos M\$	Otros resultados integrales M\$	Resultado del ejercicio M\$
# 1	Filial	100%	100%	6.971.993	4.674	6.976.667	5.670.162	-	5.670.162	1.306.505	206.305	(193.810)	-	12.495
Total				6.971.993	4.674	6.976.667	5.670.162	-	5.670.162	1.306.505	206.305	(193.810)	-	12.495

31/12/2023														
Nro. de Sociedad	Relación con el Fondo	Participación del Fondo	Participación con derecho a voto	Activos corrientes M\$	Activos no corrientes M\$	Total Activos M\$	Pasivos corrientes M\$	Pasivos no corrientes M\$	Total Pasivos M\$	Total Patrimonio M\$	Total Ingresos M\$	Total Gastos M\$	Otros resultados integrales M\$	Resultado del ejercicio M\$
# 1	Filial	100%	100%	7.889.510	-	7.889.510	304.901	6.290.598	6.595.499	1.294.011	737.942	(454.405)	-	283.537
Total				7.889.510	-	7.889.510	304.901	6.290.598	6.595.499	1.294.011	737.942	(454.405)	-	283.537

FONDO DE INVERSION SURA CAPITAL INMOBILIARIO CHILE

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de junio de 2024 y al 31 de diciembre de 2023

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

b) Gravámenes y prohibiciones

Al 30 de junio de 2024 y al 31 de diciembre de 2023, el Fondo de Inversión no posee gravámenes y prohibiciones.

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

Al 30 de junio de 2024 y al 31 de diciembre de 2023, el Fondo de Inversión no posee juicios y contingencias.

d) Operaciones discontinuadas en las sociedades filiales

Al 30 de junio de 2024 y al 31 de diciembre de 2023, la sociedad filial no tiene operaciones discontinuadas.

NOTA 35 – OPERACIONES DISCONTINUADAS

Al 30 de junio de 2024 y al 31 de diciembre de 2023, en el Fondo, no existen operaciones discontinuadas ni cualquier otra situación que se enmarque en lo indicado en NIIF 5 “Activos no corrientes mantenidos para la venta y operaciones discontinuadas” que deban ser reveladas.

NOTA 36 – SANCIONES

La Sociedad, sus directores y ejecutivos, no han sido objeto de sanciones ni multas por parte de los organismos fiscalizadores en el período comprendido entre el 1 de enero y 30 de junio de 2024.

Respecto del primer semestre del año 2024, la Sociedad Administradora recibió dos sanciones de la Comisión para el Mercado Financiero (en adelante “CMF”).

Con fecha 22 de febrero de 2024, la CMF emitió la Resolución Exenta N° 2004 mediante la cual se aplicó una sanción de Censura a la Sociedad Administradora por infracción a lo dispuesto en la letra a. del N°2 de la Sección I de la Norma de Carácter General N°475 por haber infringido su obligación de envío de la información relativa al FIP SURA Rentas México para el trimestre correspondiente a marzo 2023 dentro del plazo normativo, según las instrucciones impartidas en la Ficha Técnica.

Fecha Resolución	22 de febrero de 2024
N° Resolución	2004
Organismo Fiscalizador	Comisión para el Mercado Financiero
Fecha notificación Persona (s) sancionada(s)	27 de febrero de 2024 (Oficio Reservado N° 26953)
Monto de la sanción en UF	Censura
Causa de la sanción	Infracción a la letra a. del N°2 de la Sección I de la Norma de Carácter General N°475 de la CMF

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

Con fecha 03 de junio de 2024, la CMF emitió la Resolución Exenta N° 5050 mediante la cual se aplicó una sanción de 500 UF a la Sociedad Administradora por infracción reiterada al deber de realizar la función de administración y gestión de inversiones, en forma separada, independiente y autónoma de cualquier otra

FONDO DE INVERSION SURA CAPITAL INMOBILIARIO CHILE

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de junio de 2024 y al 31 de diciembre de 2023

NOTA 36 – SANCIONES (CONTINUACIÓN)

función de la misma naturaleza o de intermediación de valores, asesoría financiera, respecto de otros, conforme a lo previsto en el inciso 2° del artículo 169 de la Ley N°18.045 de Mercado de Valores y la Norma de Carácter General N°383 de la CMF.

Fecha Resolución	03 de junio de 2024
N° Resolución	5050
Organismo Fiscalizador	Comisión para el Mercado Financiero
Fecha notificación Persona (s) sancionada(s)	06 de junio de 2024
Monto de la sanción en UF	500 UF
Causa de la sanción	Infracción al inciso 2° del artículo 169 de la Ley N°18.045 de Mercado de Valores y la Norma de Carácter General N°383 de la CMF

Tribunal	Ilustrísima Corte de Apelaciones de Santiago
Partes N° de Rol	Rol N° 413-2024
Fecha notificación a CMF	19 de junio de 2024
Estado de tramitación	Ilustrísima Corte de Apelaciones de Santiago recepcionó Expediente administrativo remitido por la CMF para análisis respectivo.
Otros antecedentes	No aplica

NOTA 37 – INFORMACION POR SEGMENTOS

El Fondo está orientado a la inversión directa o indirecta en todo tipo de títulos de créditos y activos representativos de financiamiento. 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.

NOTA 38 – CONTINGENCIAS Y COMPROMISOS

Al 30 de junio de 2024 y al 31 de diciembre de 2023, no existen contingencias y compromisos que presentar.

NOTA 39 – HECHOS RELEVANTES

Con fecha 04 de enero de 2024, se pagó dividendo informado el día 26 de diciembre de 2023, por M\$115.000.

Con fecha 27 de marzo de 2024, en sesión de Directorio de la sociedad Administradora General de Fondos SURA S.A. se acordó la distribución de dividendos provisorios del Fondo, con cargo a resultados del ejercicio 2024, por la suma de M\$ 110.000, el valor a pagar por cuota es de \$504,586194 para la Serie A y \$514,545158 para la Serie I.

Con fecha 05 de abril de 2024 se pagó el dividendo indicado anteriormente.

Con fecha 14 de mayo de 2024, en sesión de Directorio de la sociedad Administradora General de Fondos SURA S.A. se acordó la disminución de capital del Fondo por la suma aproximada de M\$596.906.

El valor aproximado a pagar por cuota (pesos) de la disminución de capital será de \$2.738,22545 para la Serie A y de \$2.790,97307 para la Serie I. Esta disminución se pagó efectivamente el día 22 de mayo de 2024.

Con fecha 06 de junio de 2024, en sesión de Directorio de la sociedad Administradora General de Fondos SURA S.A. se acordó la disminución de capital del Fondo por la suma aproximada de M\$370.169.

FONDO DE INVERSION SURA CAPITAL INMOBILIARIO CHILE

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de junio de 2024 y al 31 de diciembre de 2023

NOTA 39 – HECHOS RELEVANTES (CONTINUACIÓN)

El valor aproximado a pagar por cuota (pesos) de la disminución de capital es de \$1.698,11121 para la Serie A y de \$1,730.74408 para la Serie I.

Esta disminución se pagó efectivamente el día 14 de junio de 2024 por un monto de M\$375.044.

Se rectificó el hecho esencial dado que el monto pagado por cuota para la disminución asciende a \$1.720,47082 para la Serie A y \$1.753,53339 para la Serie I.

Al 30 de junio de 2024, no existen otros hechos relevantes que revelar.

NOTA 40 – HECHOS POSTERIORES

Con fecha 09 de julio de 2024, en sesión de Directorio de la sociedad Administradora General de Fondos SURA S.A. se acordó la disminución de capital del Fondo por la cantidad de hasta 102.394 cuotas de la Serie A y hasta 11.377 cuotas de la Serie I, equivalentes a la suma aproximada de M\$3.712.502.

Esta disminución se pagó efectivamente el día 10 de julio de 2024.

Entre el 01 de julio de 2024 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 estos.

FONDO DE INVERSION SURA CAPITAL INMOBILIARIO CHILE

Estados Complementarios a los Estados Financieros

Al 30 de junio de 2024

ANEXO 1

A) RESUMEN DE LA CARTERA DE INVERSIONES

RESUMEN DE LA CARTERA DE INVERSIONES AL 30/06/2024				
Descripción	Monto invertido (M\$)		Monto Total 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	5.589.205	-	5.589.205	78,6341%
Bienes raíces	-	-	-	-
Proyectos en desarrollo	-	-	-	-
Deudores por operaciones de leasing	-	-	-	-
Acciones de sociedades anónimas inmobiliarias y concesionarias	1.306.505	-	1.306.505	18,3811%
Otras inversiones	-	-	-	-
Total	6.895.710	-	6.895.710	97,0152%

FONDO DE INVERSION SURA CAPITAL INMOBILIARIO CHILE

Estados Complementarios a los Estados Financieros

Por los periodos de seis meses terminados al 30 de junio de 2024 y 2023

ANEXO 1 (CONTINUACION)

B) ESTADO DE RESULTADO DEVENGADO Y REALIZADO

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

ESTADO DE RESULTADOS DEVENGADOS Y REALIZADOS		
Descripción	De 01/01/2024 al 30/06/2024 M\$	De 01/01/2023 al 30/06/2023 M\$
UTILIDAD (PERDIDA) NETA REALIZADA DE INVERSIONES	89.729	146.510
Enajenación de acciones de sociedades anónimas	-	-
Enajenación de cuotas de fondos de inversión	-	-
Enajenación de cuotas de fondos mutuos	-	-
Enajenación de Certificados de Depósito de Valores	-	-
Dividendos percibidos	-	-
Enajenación de títulos de deuda	-	-
Intereses percibidos en títulos de deuda	89.729	146.510
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	-	(29.298)
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	-	(29.298)
UTILIDAD NO REALIZADA DE INVERSIONES	46.394	127.742
Valorización de acciones de sociedades anónimas	-	-
Valorización de cuotas de fondos de inversión	-	-
Valorización de cuotas de fondos mutuos	5.052	4.750
Valorización de Certificados de Depósito de Valores	-	-
Dividendos devengados	-	-
Valorización de títulos de deuda	-	-
Intereses devengados de títulos de deuda	28.847	122.992
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	12.495	-
GASTOS DEL EJERCICIO	(8.963)	(9.164)
Gastos financieros	-	-
Comisión de la sociedad administradora	(1.323)	(1.621)
Remuneración del comité de vigilancia	(5.574)	(5.358)
Gastos operacionales de cargo del fondo	(2.066)	(2.185)
Otros gastos	-	-
Diferencias de cambio	133.029	171.708
RESULTADO NETO DEL EJERCICIO	260.189	407.498

FONDO DE INVERSION SURA CAPITAL INMOBILIARIO CHILE

Estados Complementarios a los Estados Financieros

Por los periodos de seis meses terminados al 30 de junio de 2024 y 2023

ANEXO 1 (CONTINUACION)

C) ESTADO DE UTILIDAD PARA LA DISTRIBUCION DE DIVIDENDOS

Información de resultados necesarios para determinar los beneficios netos percibidos (BNP) por el Fondo. Susceptibles de ser distribuidos como dividendos a los aportantes.

ESTADO DE UTILIDAD PARA LA DISTRIBUCION DE DIVIDENDOS		
Descripción	De 01/01/2024 al 30/06/2024 M\$	De 01/01/2023 al 30/06/2023 M\$
BENEFICIO NETO PERCIBIDO EN EL EJERCICIO	80.766	108.048
Utilidad (pérdida) neta realizada de inversiones	89.729	146.510
Pérdida no realizada de inversiones (menos)	-	(29.298)
Gastos del ejercicio (menos)	(8.963)	(9.164)
Saldo neto deudor de diferencias de cambio (menos)	-	-
DIVIDENDOS PROVISORIOS (menos)	(110.000)	(252.467)
BENEFICIO NETO PERCIBIDO ACUMULADO DE EJERCICIOS ANTERIORES	622.339	(9.299)
Utilidad (pérdida) realizada no distribuida	622.339	(9.299)
Utilidad (pérdida) realizada no distribuida inicial	431.173	497.049
Utilidad devengada acumulada realizada en ejercicio	524.358	-
Pérdida devengada acumulada realizada en ejercicio (menos)	-	-
Dividendos definitivos declarados (menos)	(333.192)	(506.348)
Pérdida devengada acumulada (menos)	-	-
Pérdida devengada acumulada inicial (menos)	-	-
Abono a pérdida devengada acumulada (más)	-	-
Ajuste a resultado devengado acumulado	-	-
Por utilidad devengada en el ejercicio (más)	-	-
Por pérdida devengada en el ejercicio (más)	-	-
MONTO SUSCEPTIBLE DE DISTRIBUIR	593.105	(153.718)