

Estados Financieros

FONDO DE INVERSION SURA REAL ESTATE GLOBAL

Santiago, Chile
30 de septiembre de 2022

FONDO DE INVERSION SURA REAL ESTATE GLOBAL

30 de septiembre de 2022

Índice

Estados de Situación Financiera.....	1
Estados de Resultados Integrales	3
Estados de Cambios en el Patrimonio Neto	4
Estados de Flujo de Efectivo	5
Notas a los Estados Financieros.....	6
Nota 1 Información general.....	6
Nota 2 Resumen de criterios contables significativos	8
Nota 3 Cambios Contables	20
Nota 4 Política de inversión del fondo y Diversificación.....	20
Nota 5 Administración de riesgos	28
Nota 6 Juicios y estimaciones contables críticas	33
Nota 7 Activos financieros a valor razonable con efecto en resultados	34
Nota 8 Activos financieros a valor razonable con efecto en otros resultados integrales.....	35
Nota 9 Activos financieros a costo amortizado	35
Nota 10 Inversiones valorizadas por el método de la participación	35
Nota 11 Propiedades de inversión	35
Nota 12 Cuentas y documentos por cobrar y por pagar por 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.....	37
Nota 17 Ingresos anticipados.....	37
Nota 18 Otros activos y otros pasivos.....	37
Nota 19 Intereses y reajustes	37
Nota 20 Instrumentos financieros derivados afectos a contabilidad de cobertura	37
Nota 21 Efectivo y equivalentes al efectivo	38
Nota 22 Cuotas emitidas.....	38
Nota 23 Reparto de beneficios a los aportantes	39
Nota 24 Rentabilidad del fondo.....	39
Nota 25 Valor económico de la cuota	39
Nota 26 Inversión acumulada en acciones o en cuotas de fondos de inversión.....	40
Nota 27 Excesos de inversión.....	41
Nota 28 Gravámenes y prohibiciones	41
Nota 29 Custodia de valores (Norma De Carácter General N° 235 de 2009).....	41
Nota 30 Partes relacionadas	42
Nota 31 Garantía constituida por la sociedad administradora en beneficio del fondo (Artículo 12° Ley N° 20.712).....	43
Nota 32 Otros gastos de operación	44
Nota 33 Información estadística	44
Nota 34 Consolidación de subsidiarias o filiales e información de asociadas o coligadas.....	44
Nota 35 Operaciones discontinuas	45
Nota 36 Sanciones.....	45
Nota 37 Información por segmentos	45
Nota 38 Contingencias y compromisos.....	46
Nota 39 Hechos relevantes.....	46
Nota 40 Hechos posteriores.....	46
Anexo	
A) Resumen de la cartera de inversiones	47
B) Estado de resultado devengado y realizado.....	48
C) Estado de utilidad para la distribución de dividendos	49

USD: dólar estadounidense

MUSD: Miles de dólares estadounidense

FONDO DE INVERSION SURA REAL ESTATE GLOBAL

Estado de Situación Financiera

Al 30 de septiembre de 2022

(Expresado en miles de dólares)

ACTIVOS	Nota	30/09/2022 MUSD
<u>Activo Corriente</u>		
Efectivo y efectivo equivalente	21	501
Activos financieros a valor razonable con efecto en resultados	7	25.840
Activos financieros a valor razonable con efecto en otros resultados integrales		-
Activos financieros a valor razonable con efecto en resultados entregados en garantía		-
Activo financiero a costo amortizado		-
Cuentas y documentos por cobrar por operaciones	12	-
Otros documentos y cuentas por cobrar	16	137
Otros activos		-
Total activo corriente		26.478
<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		-
Cuentas y documentos por cobrar por operaciones		-
Otros documentos y cuentas por cobrar		-
Inversiones valorizadas por el método de la participación		-
Propiedades de inversión		-
Otros activos		-
Total activo no corriente		-
Total Activos		26.478

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

FONDO DE INVERSION SURA REAL ESTATE GLOBAL

Estado de Situación Financiera

Al 30 de septiembre de 2022

(Expresado en miles de dólares)

PASIVOS Y PATRIMONIO	Nota	30/09/2022 MUSD
<u>Pasivo corriente</u>		
Pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultados		-
Préstamos		-
Otros Pasivos Financieros		-
Cuentas y documentos por pagar por operaciones		-
Remuneraciones Sociedad Administradora	30	13
Otros documentos y cuentas por pagar	16	12
Ingresos anticipados		-
Otros pasivos		-
Total pasivo corriente		25
<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		25.102
Otras Reservas		-
Resultados Acumulados		-
Resultado del ejercicio		1.488
Dividendos provisorios		(137)
Total patrimonio neto	22	26.453
Total Pasivos y Patrimonio		26.478

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

FONDO DE INVERSION SURA REAL ESTATE GLOBAL

Estado de Resultados Integrales

Por el periodo comprendido entre el 05 de enero al 30 de septiembre de 2022

(Expresado en miles de dólares)

<u>Estado de resultados integrales por naturaleza</u>	Nota	05/01/2022 al 30/09/2022 MUSD	01/01/2021 al 30/09/2021 MUSD	01/07/2022 al 30/09/2022 MUSD	01/07/2021 al 30/09/2021 MUSD
Ingresos/pérdidas de la operación					
Intereses y reajustes		-	-	-	-
Ingresos por dividendos		436	-	387	-
Diferencias de cambio netas sobre activos financieros a costo amortizado		-	-	-	-
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	(7d)	1.147	-	218	-
Resultado en venta de instrumentos financieros		-	-	-	-
Resultados por venta de inmuebles		-	-	-	-
Ingresos por arriendo de bienes raíces		-	-	-	-
Variaciones en valor razonable de propiedades de inversión		-	-	-	-
Resultado en inversiones valorizadas por el método de la participación		-	-	-	-
Otros		-	-	-	-
Total ingresos/pérdidas netos de la operación	7	1.583	-	605	-
Gastos					
Depreciaciones		-	-	-	-
Remuneración del comité de vigilancia	32	(8)	-	(3)	-
Comisión de administración	30	(75)	-	(39)	-
Honorarios por custodia y administración		-	-	-	-
Costos de transacción		-	-	-	-
Otros gastos de operación	32	(12)	-	(2)	-
Total gastos de operación		(95)	-	(44)	-
Utilidad (pérdida) de la operación		1.488	-	561	-
Costos financieros		-	-	-	-
Utilidad (pérdida) antes de impuesto		1.488	-	561	-
Impuestos a las ganancias por inversiones en el exterior		-	-	-	-
Resultado del ejercicio		1.488	-	561	-
Otros resultados integrales:					
Cobertura de Flujo de Caja		-	-	-	-
Ajustes por Conversión		-	-	-	-
Ajustes provenientes de inversiones valorizadas por el método de la participación		-	-	-	-
Otros Ajustes al Patrimonio Neto		-	-	-	-
Total de otros resultados integrales		-	-	-	-
Total Resultado Integral		1.488	-	561	-

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

FONDO DE INVERSION SURA REAL ESTATE GLOBAL

Estado de Cambio en el Patrimonio Neto

Por el periodo comprendido entre el 05 de enero al 30 de septiembre de 2022

(Expresado en miles de dólares)

Estado de Cambios en el Patrimonio Neto											
	Notas	Aportes	Otras reservas				Total	Dividendos provisorios	Resultados acumulados	Resultados Ejercicio	Total M\$
			Cobertura de flujo de caja	Conversión	Inversiones valorizadas por el método de la participación	Otras					
Saldo inicio 05 de enero de 2022		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Cambios contables		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Subtotal		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Aportes		25.102	-	-	-	-	-	-	-	-	25.102
Repartos de patrimonio		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Repartos de dividendos		-	-	-	-	-	(137)	-	-	-	(137)
<u>Resultados integrales del período:</u>		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-Resultado del período		-	-	-	-	-	-	-	-	1.488	1.488
- Otros resultados integrales		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros movimientos		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo final al 30 de septiembre del 2022		25.102	-	-	-	-	(137)	-	-	1.488	26.453

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

FONDO DE INVERSION SURA REAL ESTATE GLOBAL

Estado de Flujo de Efectivo

Por el periodo comprendido entre el 05 de enero al 30 de septiembre de 2022

(Expresado en miles de dólares)

	Notas	05/01/2022 al 30/09/2022 MUSD
<u>Flujos de Efectivo Originado por Actividades de la Operación</u>		
Cobro de arrendamientos de bienes raíces		-
Venta de inmuebles		-
Compra de activos financieros	(7d)	(24.693)
Venta de activos financieros		-
Intereses, diferencias de cambio y reajustes recibidos		-
Dividendos recibidos		299
Cobranza de cuentas y documentos por cobrar		-
Pagos de cuentas y documentos por pagar		(62)
Otros gastos de operación pagados		(8)
Otros ingresos de operación percibidos		-
Flujo neto originado por actividades de la operación		(24.464)
<u>Flujos de Efectivo Originado por Actividades de Inversión</u>		
Cobro de arrendamientos de bienes raíces		-
Venta de inmuebles		-
Compra de activos financieros		-
Venta de activos financieros		-
Intereses, diferencias de cambio y reajustes recibidos		-
Dividendos recibidos		-
Inversión en sociedades		-
Cobranza de cuentas y documentos por cobrar		-
Pagos de cuentas y documentos por pagar		-
Otros egresos de inversión pagados		-
Otros ingresos de inversión percibidos		-
Flujo neto originado por actividades de inversión		-
<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		25.102
Repartos de patrimonio		-
Repartos de dividendos		(137)
Otros		-
Flujo neto originado por actividades de financiamiento		24.965
Aumento (disminución) neto de efectivo y efectivo equivalente		501
Saldo Inicial de Efectivo y Efectivo Equivalente		-
Diferencias de Cambio Netas sobre Efectivo y Efectivo Equivalente		-
Saldo final de activos y efectivo equivalente	21	501

FONDO DE INVERSION SURA REAL ESTATE GLOBAL

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de septiembre de 2022

NOTA 1 – INFORMACION GENERAL

El Fondo de Inversión Sura Real Estate Global (en adelante el “Fondo”) es un Fondo de inversión 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 Fondo es un fondo de inversión no rescatable, por tanto, no permite el rescate total y permanente de sus Cuotas por parte de los Aportantes. Sin perjuicio de las ventanas de rescate de cuotas, que se pagarán dentro de los 95 días corridos contados desde la fecha de solicitud del Rescate, en los términos de la sección 10.7 del presente Reglamento.

El Fondo es un patrimonio de afectación integrado por aportes realizados por los Aportantes, destinados exclusivamente a ser invertidos en los valores y bienes que se individualizan más adelante, que administra la Administradora por cuenta y riesgo de los Aportantes.

Los saldos disponibles serán mantenidos principalmente en moneda dólar y en dicha moneda estarán denominados principalmente los instrumentos en los que invierta el Fondo, sin perjuicio que no existen limitaciones para la mantención de otras monedas o que los instrumentos estén denominados en moneda distinta, en la medida que se dé cumplimiento a la política de inversión regulada en el presente Reglamento Interno.

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.

Con fecha 21 de octubre de 2021, la Comisión para el Mercado Financiero-CMF 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”.

El Fondo inició sus operaciones el 05 de enero de 2022, fecha que establece los saldos de apertura en el Estado de Situación Financiera, Estado de Resultados Integrales, Estado de Cambio en el Patrimonio Neto y Estado de Flujos de Efectivo.

La fecha correspondiente al depósito de reglamento interno es la siguiente:

Documento	Fecha depósito
Reglamento interno	23-03-2022
Reglamento interno	21-10-2021

Los cambios al Reglamento Interno del Fondo durante el año 2022 son los siguientes:

1. Se agrega al numeral 10.7. IX del título 10 denominado “Aportes, Rescate y Valorización de Cuotas”, la siguiente frase “y en todo caso, sujeto a las condiciones, restricciones y limitaciones a las que puedan estar sujetos los rescates en los Fondos Subyacentes. En consecuencia, si con motivo de dichas limitaciones y restricciones el Fondo no pueda a su vez efectuar rescates o liquidar parte de sus inversiones en los Fondos Subyacentes necesarias para que tenga lugar el pago de todo o parte de los rescates de cuotas solicitados por los Aportantes, el monto de las inversiones en los Fondos Subyacentes que sí fuere posible rescatar se distribuirá entre los Aportantes que hubieren solicitado los rescates respectivos a prorrata del número de cuotas que cada Aportante haya solicitado rescatar, calculado sobre el total de cuotas cuyo rescate se haya solicitado en el mismo período, sin responsabilidad alguna para la Administradora.

FONDO DE INVERSION SURA REAL ESTATE GLOBAL

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de septiembre de 2022

NOTA 1 – INFORMACIÓN GENERAL (CONTINUACIÓN)

Los cambios al Reglamento Interno del Fondo durante el año 2022 son los siguientes (continuación):

Adicionalmente se agrega en la misma sección el siguiente párrafo: “En caso de que las solicitudes de rescate excedan el monto a recibir por el Fondo producto de los rescates de los Fondos Subyacentes, el remanente será registrado por el Fondo como una nueva solicitud de rescate para el periodo de rescate siguiente, y así sucesivamente hasta que la totalidad de rescates solicitados sean atendidos. Todo lo anterior, será comunicado oportunamente al Aportante según las reglas de información a inversionistas establecidas en este reglamento”.

Los presentes Estados Financieros fueron autorizados para su emisión el 21 de noviembre de 2022 por el Directorio de la Sociedad Administradora.

FONDO DE INVERSION SURA REAL ESTATE GLOBAL

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de septiembre de 2022

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 han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) bajo la convención de costo histórico, modificada por la revalorización de activos financieros y pasivos financieros (incluidos los instrumentos financieros derivados) a valor razonable con efecto en resultados.

La preparación de los estados financieros en conformidad con NIIF requiere el uso de ciertas estimaciones contables críticas. También necesita que la Administración utilice su criterio en el proceso de aplicar los principios contables del Fondo. Estas áreas, que implican un mayor nivel de discernimiento o complejidad, o áreas donde los supuestos y estimaciones son significativos para los estados financieros, se presentan en la Nota 6.1.

2.2 Nuevos pronunciamientos contables

La Sociedad Administradora y sus Fondos Administrados aplicó por primera vez ciertas normas, interpretaciones y enmiendas, las cuales son efectivas para los períodos que inicien el 1 de enero de 2022 o fecha posterior. La Sociedad Administradora y sus Fondos Administrados no ha adoptado en forma anticipada ninguna norma, interpretación o enmienda que habiendo sido emitida aun no haya entrado en vigencia.

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

Enmiendas		Fecha de aplicación obligatoria
IFRS 3	Referencia al Marco Conceptual	1 de enero de 2023
IAS 16	Propiedad, planta y equipo: cobros antes del uso previsto	1 de enero de 2023
IAS 37	Contratos onerosos – costo del cumplimiento de un contrato	1 de enero de 2023
IFRS 1, IFRS 9, IFRS 16, IAS 41	Mejoras anuales a las normas 2018-2020	1 de enero de 2023

IFRS 3 Referencia al Marco Conceptual

En mayo 2020, el IASB emitió enmiendas a la norma IFRS 3 Combinaciones de Negocios – Referencia al Marco Conceptual. Estas enmiendas están destinadas a reemplazar la referencia a una versión anterior del Marco Conceptual del IASB (Marco de 1989) con una referencia a la versión actual emitida en marzo 2018 sin cambiar significativamente sus requerimientos.

NOTA 2 – RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS (CONTINUACIÓN)

2.2 Nuevos pronunciamientos contables (continuación)

Las enmiendas agregan una excepción al principio de reconocimiento de la NIIF 3 para evitar el problema de las ganancias o pérdidas potenciales del “día 2” que surgen de pasivos y pasivos contingentes que estarían dentro del alcance de la NIC 37 Provisiones, Pasivos Contingentes y Activos Contingentes o la CINIIF 21 Gravámenes, si se incurren por separado. La excepción requiere que las entidades apliquen los criterios de la NIC 37 o la CINIIF 21, respectivamente, en lugar del Marco Conceptual, para determinar si existe una obligación presente en la fecha de adquisición.

Al mismo tiempo, las enmiendas añaden un nuevo párrafo a la NIIF 3 para aclarar que los activos contingentes no califican para el reconocimiento en la fecha de adquisición.

Las enmiendas deben aplicarse de forma prospectiva.

La enmienda es aplicable por primera vez en 2022, sin embargo, no tiene un impacto en los estados financieros de la entidad.

IAS 16 Propiedad, planta y equipo: cobros antes del uso previsto

La enmienda prohíbe a las entidades deducir del costo de un elemento de propiedad, planta y equipo (PP&E), cualquier producto de la venta de elementos producidos mientras se lleva ese activo a la ubicación y condición necesarias para que pueda operar de la manera prevista por la administración. En su lugar, una entidad reconoce los ingresos de la venta de dichos elementos y los costos de producción de esos elementos en el resultado del periodo.

La enmienda debe aplicarse retroactivamente solo a los elementos de PP&E disponibles para su uso en o después del comienzo del primer período presentado cuando la entidad aplica la enmienda por primera vez.

La enmienda es aplicable por primera vez en 2022, sin embargo, no tiene un impacto en los estados financieros de la entidad.

IAS 37 Contratos onerosos – costo de cumplimiento de un contrato

En mayo 2020, el IASB emitió enmiendas a la norma IAS 37 Provisiones, Pasivos Contingentes y Activos Contingentes para especificar los costos que una entidad necesita incluir al evaluar si un contrato es oneroso o genera pérdidas.

Las enmiendas están destinadas a proporcionar claridad y ayudar a garantizar la aplicación consistente de la norma. Las entidades que aplicaron previamente el enfoque de costo incremental verán un aumento en las provisiones para reflejar la inclusión de los costos relacionados directamente con las actividades del contrato, mientras que las entidades que previamente reconocieron las provisiones por pérdidas contractuales utilizando la guía de la norma anterior, IAS 11 *Contratos de Construcción*, deberán excluir la asignación de costos indirectos de sus provisiones. Se requerirá juicio para determinar qué costos están "directamente relacionados con las actividades del contrato", pero creemos que la guía en la IFRS 15 será relevante.

Las enmiendas deben aplicarse de forma prospectiva a los contratos para los que una entidad aún no ha cumplido con todas sus obligaciones al comienzo del período anual sobre el que se informa en el que aplica por primera vez las enmiendas (la fecha de la aplicación inicial). Se permite la aplicación anticipada y esta debe revelarse.

NOTA 2 – RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS (CONTINUACIÓN)

2.2 Nuevos pronunciamientos contables (continuación)

IAS 37 Contratos onerosos – costo de cumplimiento de un contrato (continuación)

La enmienda es aplicable por primera vez en 2022, sin embargo, no tiene un impacto en los estados financieros de la entidad.

IFRS 1, IFRS 9, IFRS 16 e IAS 41 Mejoras anuales a las normas NIIF 2018 - 2020

El IASB ha emitido “Mejoras anuales a los estándares IFRS 2018–2020”. El pronunciamiento contiene enmiendas a cuatro Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) como resultado del proyecto de mejoras anuales de IASB.

IFRS 1: Subsidiaria como adoptante por primera vez. La enmienda permite que una subsidiaria que opte por aplicar el párrafo D16(a) de la IFRS 1, mida las diferencias de conversión acumuladas utilizando los montos informados en los estados financieros consolidados de la matriz, con base en la fecha de transición a las IFRS de la matriz, si no se realizaron ajustes para la consolidación y para los efectos de la combinación de negocios en la que la controladora adquirió la subsidiaria. Esta modificación también aplica a una asociada o negocio conjunto que opte por aplicar el párrafo D16(a) de la IFRS 1.

IFRS 9: Comisiones en la prueba del '10 por ciento' para la baja de pasivos financieros. La enmienda aclara que las comisiones que una entidad incluye al evaluar si los términos de un pasivo financiero nuevo o modificado son sustancialmente diferentes de los términos del pasivo financiero original. Estas comisiones incluyen sólo las pagadas o recibidas entre el prestatario y el prestamista, incluidas las comisiones pagadas o recibidas por el prestatario o el prestamista en nombre del otro. No hay una modificación similar propuesta para la NIC 39.

Una entidad aplica la modificación a los pasivos financieros que se modifican o intercambian a partir del comienzo del periodo anual sobre el que se informa en el que la entidad aplica por primera vez la modificación.

Ejemplos ilustrativos que acompañan a la IFRS 16: Incentivos de arrendamiento. La enmienda elimina la ilustración de los pagos del arrendador en relación con las mejoras de la propiedad arrendada en el Ejemplo ilustrativo 13 que acompaña a la IFRS 16. Esto elimina la confusión potencial con respecto al tratamiento de los incentivos de arrendamiento al aplicar la IFRS 16.

IAS 41: Tributación en las mediciones del valor razonable. La enmienda elimina el requisito del párrafo 22 de la NIC 41 de que las entidades excluyan los flujos de efectivo para impuestos al medir el valor razonable de los activos dentro del alcance de la NIC 41.

La enmienda es aplicable por primera vez en 2022, sin embargo, no tiene un impacto en los Estados Financieros de la entidad.

FONDO DE INVERSION SURA REAL ESTATE GLOBAL

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de septiembre de 2022

NOTA 2 – RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS (CONTINUACIÓN)

2.2 Nuevos pronunciamientos contables (continuación)

Enmiendas		Fecha de aplicación obligatoria
IAS 1	Clasificación de pasivos como corrientes o no corrientes	1 de enero de 2023
IAS 8	Definición de la estimación contable	1 de enero de 2023
IAS 1	Revelación de políticas contables	1 de enero de 2023
IAS 12	Impuestos diferidos relacionado con activos y pasivos que surgen de una sola transacción	1 de enero de 2023
IFRS 10 e IAS 28	Estados Financieros Consolidados – venta o aportación de activos entre un inversor y su asociada o negocio conjunto	Por determinar

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

En septiembre 2020, el IASB emitió enmiendas a los párrafos 69 al 76 de IAS 1 para especificar los requerimientos para la clasificación de los pasivos como corrientes o no corrientes.

Las enmiendas son efectivas para períodos que comiencen en o después del 1 de enero de 2023. Las entidades deben considerar cuidadosamente si hay algún aspecto de las enmiendas que sugiera que los términos de sus acuerdos de préstamo existentes deben renegociarse. En este contexto, es importante resaltar que las enmiendas deben aplicarse retrospectivamente

La entidad realizará la evaluación del impacto de la enmienda previo a que entre en vigencia.

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

En febrero de 2021, el IASB emitió modificaciones a la IAS 8, en las que introduce una nueva definición de "estimaciones contables". Las enmiendas aclaran la distinción entre cambios en estimaciones contables y cambios en las políticas contables y la corrección de errores. Además, aclaran cómo utilizan las entidades las técnicas de medición e insumos para desarrollar la contabilización de estimados.

La norma modificada aclara que los efectos sobre una estimación contable, producto de un cambio en un insumo o un cambio en una técnica de medición son cambios en las estimaciones contables, siempre que estas no sean el resultado de la corrección de errores de períodos anteriores. La definición anterior de un cambio en la estimación contable especificaba que los cambios en las estimaciones contables pueden resultar de nueva información o nuevos desarrollos. Por lo tanto, tales cambios no son correcciones de errores.

La enmienda será efectiva para períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero 2023.

La entidad realizará la evaluación del impacto de la enmienda previo a que entre en vigencia.

FONDO DE INVERSION SURA REAL ESTATE GLOBAL

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de septiembre de 2022

NOTA 2 – RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS (CONTINUACIÓN)

2.2 Nuevos pronunciamientos contables (continuación)

2.2.1 Modificaciones a las NIIF (continuación)

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

En febrero de 2021, el IASB emitió modificaciones a la IAS 1 y a la Declaración de práctica de IFRS N°2 Realizar juicios de materialidad, en el que proporciona orientación y ejemplos para ayudar a las entidades a aplicar juicios de importancia relativa a las revelaciones de política contable.

Las modificaciones tienen como objetivo ayudar a las entidades a proporcionar revelaciones sobre políticas contables que sean más útiles por:

- Reemplazar el requisito de que las entidades revelen sus políticas contables "significativas" con el requisito de revelar sus políticas contables "materiales"
- Incluir orientación sobre cómo las entidades aplican el concepto de materialidad en la toma de decisiones sobre revelaciones de políticas contables

Al evaluar la importancia relativa de la información sobre políticas contables, las entidades deberán considerar tanto el tamaño de las transacciones como otros eventos o condiciones y la naturaleza de estos.

La enmienda será efectiva para períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero 2023. Se permite la aplicación anticipada de las modificaciones a la NIC 1 siempre que se revele este hecho.

La entidad realizará la evaluación del impacto de la enmienda una vez entre en vigencia.

IAS 12 Impuesto diferido relacionado con activos y pasivos que surgen de una sola transacción

En mayo de 2021, el IASB emitió modificaciones a la NIC 12, que reducen el alcance de la excepción de reconocimiento inicial según la NIC 12, de modo que ya no se aplique a transacciones que dan lugar a diferencias temporarias imponibles y deducibles iguales.

Las modificaciones aclaran que cuando los pagos que liquidan un pasivo son deducibles a efectos fiscales, es cuestión de juicio (habiendo considerado la legislación fiscal aplicable) si dichas deducciones son atribuibles a efectos fiscales al pasivo reconocido en los estados financieros (y gastos por intereses) o al componente de activo relacionado (y gastos por intereses). Este juicio es importante para determinar si existen diferencias temporarias en el reconocimiento inicial del activo y pasivo.

Asimismo, conforme a las modificaciones emitidas, la excepción en el reconocimiento inicial no aplica a transacciones que, en el reconocimiento inicial, dan lugar a diferencias temporarias imponibles y deducibles iguales. Sólo aplica si el reconocimiento de un activo por arrendamiento y un pasivo por arrendamiento (o un pasivo por desmantelamiento y un componente del activo por desmantelamiento) dan lugar a diferencias temporarias imponibles y deducibles que no son iguales. No obstante, es posible que los activos y pasivos por impuestos diferidos resultantes no sean iguales (por ejemplo, si la entidad no puede beneficiarse de las deducciones fiscales o si se aplican tasas de impuestos diferentes a las diferencias temporarias imponibles y deducibles). En tales casos, una entidad necesitaría contabilizar la diferencia entre el activo y el pasivo por impuestos diferidos en resultados.

La enmienda será efectiva para períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero 2023.

La entidad realizará la evaluación del impacto de la enmienda una vez que entre en vigencia.

FONDO DE INVERSION SURA REAL ESTATE GLOBAL

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de septiembre de 2022

NOTA 2 – RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS (CONTINUACIÓN)

2.2 Nuevos pronunciamientos contables (continuación)

2.2.1 Modificaciones a las NIIF (continuación)

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

Las enmiendas a IFRS 10 Estados Financieros Consolidados e IAS 28 Inversiones en Asociadas y Negocios Conjuntos (2011) abordan una inconsistencia reconocida entre los requerimientos de IFRS 10 y los de IAS 28 (2011) en el tratamiento de la venta o la aportación de activos entre un inversor y su asociada o negocio conjunto.

Las enmiendas, emitidas en septiembre de 2014, establecen que cuando la transacción involucra un negocio (tanto cuando se encuentra en una filial o no) se reconoce toda la ganancia o pérdida generada. Se reconoce una ganancia o pérdida parcial cuando la transacción involucra activos que no constituyen un negocio, incluso cuando los activos se encuentran en una filial.

La fecha de aplicación obligatoria de estas enmiendas está por determinar debido a que el IASB está a la espera de los resultados de su proyecto de investigación sobre la contabilización según el método de participación patrimonial. Estas enmiendas deben ser aplicadas en forma retrospectiva y se permite la adopción anticipada, lo cual debe ser revelado.

La entidad realizará la evaluación del impacto de la enmienda una vez entre en vigencia.

FONDO DE INVERSION SURA REAL ESTATE GLOBAL

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de septiembre de 2022

NOTA 2 – RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS (CONTINUACIÓN)

2.3 Período cubierto

El presente Estado Financiero corresponde al Estado de Situación Financiera al 30 de septiembre 2022.

El Estado Complementario, Estado de Resultado Integral, Estado de Cambio en el Patrimonio Neto y al Estado de Flujo de Efectivo por el período comprendido entre el 05 de enero y al 30 de septiembre de 2022.

2.4 Conversión de moneda extranjera

a) Moneda funcional y de presentación

El Fondo podrá invertir sus recursos en cuotas de fondos administrados por la Administradora o sus personas relacionadas, siempre que éstos se encuentren sujetos a la fiscalización de la Comisión, y se cumpla con los demás requisitos señalados en el artículo No. 61 de la Ley.

Por otro lado, el Fondo podrá invertir sus recursos en instrumentos emitidos o garantizados por Personas Relacionadas a la Administradora; para cuyos efectos se deberá cumplir con los requisitos definidos en la Norma de Carácter General 376 de la CMF o la norma que la sustituya o reemplace.

Las inversiones del Fondo proceden principalmente en invertir mayoritariamente, en fondos o esquemas de inversión colectiva, incluyendo los fondos mutuos o de inversión extranjeros o fondos de capital privado (los “Fondos Subyacentes”), administrados por gestores extranjeros, que en su prospecto o reglamento tengan por objeto principal invertir en activos inmobiliarios a nivel global. Las inversiones en activos inmobiliarios realizadas por los Fondos Subyacentes comprenden inversiones en activos de renta, renovación y venta con el fin de obtener rentas periódicas.

El rendimiento del Fondo es medido e informado a los inversionistas en dólares estadounidenses. La Administración considera el dólar estadounidense como la moneda que representa más fielmente los efectos económicos de las transacciones, hechos y condiciones subyacentes. Los Estados Financieros son presentados en dólares estadounidenses, que es la moneda funcional y de presentación del Fondo.

b) Transacciones y saldos

Las transacciones en moneda extranjera y reajutable son convertidas a la moneda funcional utilizando los tipos de cambio vigentes en las fechas de las transacciones.

Los activos y pasivos financieros en moneda extranjera y reajutable son convertidos a la moneda funcional utilizando el tipo de cambio vigente a la fecha de estado de situación financiera. Al 30 de septiembre de 2022, las paridades utilizadas eran:

Fecha	Valor \$
30-09-2022	0,0011

FONDO DE INVERSION SURA REAL ESTATE GLOBAL

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de septiembre de 2022

NOTA 2 – RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS (CONTINUACIÓN)

2.5 Activos y pasivos financieros

2.5.1 Clasificación

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

2.5.2 Activos financieros a valor razonable con efecto en resultados

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

2.5.3 Activos financieros a costo amortizado

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

El Fondo no presenta saldo en esta clase de activos al cierre del periodo.

2.5.4 Pasivos financieros

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

El Fondo no presenta saldo en esta clase de pasivos al cierre del periodo.

FONDO DE INVERSION SURA REAL ESTATE GLOBAL

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de septiembre de 2022

NOTA 2 – RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS (CONTINUACIÓN)

2.5 Activos y pasivos financieros (continuación)

2.5.5 Reconocimiento, baja y medición

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

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

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

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

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.

FONDO DE INVERSION SURA REAL ESTATE GLOBAL

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de septiembre de 2022

NOTA 2 – RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS (CONTINUACIÓN)

2.5 Activos y pasivos financieros (continuación)

2.5.6 Estimación del valor razonable

Inversión en Feeder Fund

El Fondo mantiene una inversión en el Fondo extranjero “Oaktree Real Estate Income Fund L.P.”, constituido bajo la Leyes de Islas Cayman, además mantiene una inversión en el Fondo extranjero “Oaktree Real Estate Income Fund II L.P.”, constituido bajo la Leyes de Estados Unidos de América Ta Realty Core Property Fund,LP constituido bajo la Leyes de Estados Unidos de América y Ta Logistics Fund,LPA constituido bajo la Leyes de Estados Unidos de América

Las inversiones en “Feeder Fund” son valorizadas como activos a valor razonable con efecto en resultado, son clasificadas en nivel 3 para realizar la estimación del valor razonable, esta Administradora considera los Estados Financieros no auditados que reporta trimestralmente “Oaktree Capital Management L.P” sociedad constituida en Delaware.

Para este tipo de activos la Sociedad Administradora deberá contratar un valorizador externo al menos un vez al año como lo indica el oficio circular 657 del año 2011. Que deberá emplear técnicas de valoración para estimar el valor razonable. Entre las técnicas más utilizadas se encuentran los flujos de caja descontados, transacción de mercados abiertos, entre otras.

2.6 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.

2.7 Deterioro de valor de activos financieros a costo amortizado

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

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

El Fondo no ha constituido provisión por deterioro del valor de activos financieros a costo amortizado, al cierre de los presentes Estados Financieros, ya que no posee este tipo de activos.

FONDO DE INVERSION SURA REAL ESTATE GLOBAL

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de septiembre de 2022

NOTA 2 – RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS (CONTINUACIÓN)

2.8 Cuentas por cobrar y pagar

2.8.1 Cuentas por cobrar y pagar por operaciones

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

2.8.2 Otras Cuentas por cobrar y por pagar

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

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

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

2.9 Efectivo y efectivo equivalente

El efectivo y efectivo equivalente incluye los saldos en caja y depósitos a la vista, utilizados para administrar la caja del Fondo.

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.

Al 30 de septiembre 2022, el Fondo solo mantiene saldos en cuentas corrientes bancarias.

2.10 Aportes (Capital pagado)

Las cuotas emitidas se clasifican como patrimonio. El valor cuota del Fondo se valoriza de la siguiente forma:

1. Diariamente se calculará el valor de los activos totales del Fondo. Para calcular el valor de los activos se utilizará el valor de mercado de cada uno de ellos al día del cálculo respectivo. Dicho valor de mercado se calculará utilizando la metodología definida por la Comisión para el Mercado Financiero-CMF mediante la Circular N° 1.579, o aquélla que la modifique o reemplace. En el evento que algún instrumento no tenga un valor de mercado al día del cálculo respectivo, se utilizará para este cálculo el último valor de mercado conocido.

FONDO DE INVERSION SURA REAL ESTATE GLOBAL

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de septiembre de 2022

NOTA 2 – RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS (CONTINUACIÓN)

2.10 Aportes (Capital pagado) (continuación)

- Al valor de los activos totales se restará el valor de las obligaciones vigentes que mantenga el Fondo, obteniéndose como resultado el “Valor Patrimonial del Fondo”.

El valor de una Cuota será el resultado de dividir el Valor Patrimonial del Fondo por el número de Cuotas efectivamente suscritas y pagadas.

2.11 Reconocimiento de ingresos

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

2.12 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 9°. Para estos efectos se entenderá por “Beneficios Netos Percibidos”, por el Fondo durante un ejercicio, la cantidad que resulte de restar las sumas de utilidades, intereses, dividendos y ganancias de capital efectivamente percibidas en dicho ejercicio, el total de pérdidas y gastos devengados en el periodo.

El reparto de dividendos deberá efectuarse dentro de los 30 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.

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

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.

2.13 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.

FONDO DE INVERSION SURA REAL ESTATE GLOBAL

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de septiembre de 2022

NOTA 2 – RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS (CONTINUACIÓN)

2.14 Segmentos

Los segmentos operativos son definidos como componentes de una entidad para los cuales existe información financiera separada que es regularmente utilizada por el principal tomador de decisiones para decidir cómo asignar recursos y para evaluar el desempeño. Considerando, esta definición el Fondo ha establecido que analiza el Estado Financiero tomado en su conjunto como un solo segmento, que está directamente relacionado con negocio del mismo “Inversiones” (las que están definidas en la política de inversiones), dado que la información financiera utilizada por la Administración para propósitos de información interna de toma de decisiones no considera aperturas ni segmentos adicionales a la información del mismo estado financiero.

2.16 Reclasificaciones

El Fondo al 30 de septiembre 2022, no ha efectuado reclasificaciones en los Estados Financieros.

NOTA 3 – CAMBIOS CONTABLES

El Fondo al 30 de septiembre de 2022, no se ha efectuado cambios en las políticas contables en relación con el ejercicio anterior.

NOTA 4 – POLITICA DE INVERSION DEL FONDO Y DIVERSIFICACIÓN

La política de inversión vigente se encuentra definida en el reglamento interno del Fondo, aprobado por la Comisión para el Mercado Financiero-CMF, con fecha 21 de octubre de 2021, el que se encuentra disponible en las oficinas de la Administradora, ubicadas en Av. Apoquindo 4820 oficina 1501 comuna de Las Condes, Santiago.

4.1 Objeto del Fondo

El objetivo principal del Fondo es invertir mayoritariamente, en fondos o esquemas de inversión colectiva, incluyendo los fondos mutuos o de inversión extranjeros o fondos de capital privado (los “Fondos Subyacentes”), administrados por gestores extranjeros, que en su prospecto o reglamento tengan por objeto principal invertir en activos inmobiliarios a nivel global. Las inversiones en activos inmobiliarios realizadas por los Fondos Subyacentes comprenden inversiones en activos de renta, renovación y venta con el fin de obtener rentas periódicas.

El Fondo deberá mantener invertido al menos un setenta y cinco por ciento (75%) de su activo en los instrumentos indicados. La inversión en los instrumentos indicados, se materializarán con el objeto de preservar el valor de los recursos disponibles que mantenga el Fondo en caja.

4.2 Política de inversiones

4.2.1 Nivel de Riesgo y Horizonte de Inversión

El Fondo no contempla una clasificación de riesgo en particular para los instrumentos en los que invierte.

El Fondo 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 moderado.

FONDO DE INVERSION SURA REAL ESTATE GLOBAL

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de septiembre de 2022

NOTA 4 – POLITICA DE INVERSION DEL FONDO Y DIVERSIFICACIÓN (CONTINUACIÓN)

4.3 Activos Aceptables para Invertir

Para dar cumplimiento a su objeto de inversión definido en la Sección anterior, el Fondo podrá invertir sus recursos en los siguientes valores y bienes, sin perjuicio de lo establecido en la Sección 2.3 y de las cantidades que mantenga en caja y bancos:

- a) Cuotas de fondos mutuos y de fondos de inversión nacionales administrados por la misma Administradora y/o personas relacionadas que tengan por objetivo principal la inversión en sociedades que inviertan principalmente en activos inmobiliarios nacionales e internacionales.
- b) Cuotas de fondos mutuos y de fondos de inversión nacionales administrados por otra Administradora no relacionada que tengan por objetivo principal la inversión en sociedades que inviertan principalmente en activos inmobiliarios nacionales e internacionales.
- c) Cuotas de vehículos de inversión colectiva extranjera, tales como Fondos extranjeros administrados por otra Administradora no relacionada que tengan por objetivo principal la inversión en activos inmobiliarios nacionales e internacionales.
- d) Cuotas de Vehículos de Inversión Colectiva Extranjera, tales como Fondos extranjeros administrados por la misma Administradora y/o personas relacionadas que tengan por objetivo principal la inversión en activos inmobiliarios nacionales e internacionales.
- e) Cuotas de Vehículos de inversión extranjera de índices de Commodities o Divisas, incluidos los ETFs (por sus siglas en inglés Exchange Traded Funds) de renta fija y/o renta variable o cuyo índice se haya construido a partir de precios de commodities o divisas, o esquemas de inversión colectiva que tengan estándares de regulación y supervisión equivalentes a los de estos, que en su prospecto o en su reglamento tengan por objeto principal invertir en commodities o divisas.
- f) Acciones o títulos participativos emitidos por sociedades nacionales o extranjeras, con la finalidad de invertir en uno o varios de los activos subyacentes admisibles.

4.4 Inversiones de Liquidez

Adicionalmente y por motivos de liquidez, el Fondo podrá invertir sus recursos en los siguientes valores y bienes, sin perjuicio de las cantidades que mantenga en caja y bancos:

- a) Títulos emitidos o garantizados por el Estado o el Banco Central de Chile.
- b) Títulos emitidos o garantizados por Estados o bancos centrales extranjeros.
- c) Instrumentos emitidos o garantizados por Bancos e Instituciones financieras nacionales.
- d) Instrumentos emitidos o garantizados por Bancos e Instituciones financieras extranjeras.
- e) Cuotas de fondos mutuos nacionales tipo 1, de conformidad a las definiciones de tipos de fondos mutuos contenidas en la Circular N° 1.578 del año 2002 de la Comisión o aquella que la modifique o reemplace, administrados por la misma Administradora y/o personas relacionadas.

FONDO DE INVERSION SURA REAL ESTATE GLOBAL

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de septiembre de 2022

NOTA 4 – POLITICA DE INVERSION DEL FONDO Y DIVERSIFICACIÓN (CONTINUACIÓN)

4.4 Inversiones de Liquidez (continuación)

f) Cuotas de fondos mutuos nacionales tipo 1, de conformidad a las definiciones de tipos de fondos mutuos contenidas en la Circular No. 1.578 del año 2002 de la Comisión o aquella que la modifique o reemplace, administrados por otra Administradora no relacionada.

g) Cuotas de fondos mutuos extranjeros que inviertan principalmente en instrumentos de deuda de corto plazo.

h) Otros valores o instrumentos de oferta pública autorizados para la Comisión para el Mercado Financiero.

4.5 Inversión en fondos o instrumentos administrados o emitidos por Personas Relacionadas a la Administradora.

El Fondo podrá invertir sus recursos en cuotas de fondos administrados por la Administradora o sus personas relacionadas, siempre que éstos se encuentren sujetos a la fiscalización de la Comisión, y se cumpla con los demás requisitos señalados en el artículo No. 61 de la Ley.

Por otro lado, el Fondo podrá invertir sus recursos en instrumentos emitidos o garantizados por Personas Relacionadas a la Administradora.

FONDO DE INVERSION SURA REAL ESTATE GLOBAL

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de septiembre de 2022

NOTA 4 – POLITICA DE INVERSION DEL FONDO Y DIVERSIFICACIÓN (CONTINUACIÓN)

4.6 Características y límites de las inversiones

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

Inversión	Límite máximo
Cuotas de fondos mutuos y de fondos de inversión nacionales administrados por la misma Administradora y/o personas relacionadas que tengan por objetivo principal la inversión en sociedades que inviertan principalmente en activos inmobiliarios nacionales e internacionales.	100%
Cuotas de fondos mutuos y de fondos de inversión nacionales administrados por otra Administradora no relacionada que tengan por objetivo principal la inversión en sociedades que inviertan principalmente en activos inmobiliarios nacionales e internacionales.	100%
Vehículos de Inversión Colectiva Extranjera, tales como Fondos extranjeros administrados por otra Administradora no relacionada que tengan por objetivo principal la inversión en activos inmobiliarios nacionales e internacionales.	100%
Vehículos de Inversión Colectiva Extranjera, tales como Fondos extranjeros administrados por la misma Administradora y/o personas relacionadas que tengan por objetivo principal la inversión en instrumentos activos inmobiliarios nacionales e internacionales.	100%
Participación en Fondos representativos de índices de Commodities o Divisas, incluidos los ETFs (por sus siglas en inglés Exchange Traded Funds) de renta fija y/o renta variable o cuyo índice se haya construido a partir de precios de commodities o divisas, o esquemas de inversión colectiva que tengan estándares de regulación y supervisión equivalentes a los de estos, que en su prospecto o en su reglamento tengan por objeto principal invertir en commodities o divisas.	25%
Acciones o títulos participativos emitidos por sociedades nacionales o extranjeras, con la finalidad de invertir en uno o varios de los activos subyacentes admisibles.	100%
Títulos emitidos o garantizados por el Estado o el Banco Central de Chile.	25%
Títulos emitidos o garantizados por Estados o bancos centrales extranjeros.	25%
Instrumentos emitidos o garantizados por Bancos e Instituciones financieras nacionales.	25%
Instrumentos emitidos o garantizados por Bancos e Instituciones financieras extranjeras.	25%
Cuotas de fondos mutuos nacionales tipo 1, de conformidad a las definiciones de tipos de fondos mutuos contenidas en la Circular N° 1.578 del año 2002 de la Comisión o aquella que la modifique o reemplace, administrados por la misma Administradora y/o personas relacionadas.	25%
Cuotas de fondos mutuos nacionales tipo 1, de conformidad a las definiciones de tipos de fondos mutuos contenidas en la Circular N° 1.578 del año 2002 de la Comisión o aquella que la modifique o reemplace, administrados por otra Administradora no relacionada.	25%
Cuotas de fondos mutuos extranjeros que inviertan principalmente en instrumentos de deuda de corto plazo.	25%
Otros valores o instrumentos de oferta pública autorizados para la Comisión para el Mercado Financiero.	25%

FONDO DE INVERSION SURA REAL ESTATE GLOBAL

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de septiembre de 2022

NOTA 4 – POLITICA DE INVERSION DEL FONDO Y DIVERSIFICACIÓN (CONTINUACIÓN)

4.6 Características y límites de las inversiones (continuación)

4.6.1 Diversificación de las inversiones respecto del activo total del Fondo.

En la inversión de los recursos del Fondo deberán observarse los siguientes límites máximos de inversión respecto del activo del Fondo:

Inversión	Límite máximo respecto del activo del Fondo
Límite máximo de inversión por emisor	: 100% del activo del Fondo.
Límite máximo de inversión por grupo empresarial y sus personas relacionadas.	: 100% del activo del Fondo.
Límite máximo de inversión en instrumentos emitidos o garantizados por personas relacionadas a la Administradora que cumplan con lo establecido en el artículo 62 letra a) y letra b) de la ley 20.712.	: 30% del activo del Fondo
Límite máximo de inversión en Cuotas de fondos mutuos y de fondos de inversión nacionales.	: 100% del activo del Fondo
Límite máximo de inversión en vehículo de Inversión Colectiva Extranjero.	: 100% del activo del Fondo

4.6.2 Excepciones a la aplicación de los límites.

Sin perjuicio de lo indicado en las Secciones precedentes, tanto el límite general, como los límites específicos contenidos en este Título 2, no se aplicarán durante:

- los 12 meses siguientes al inicio de operaciones del Fondo.
- el período de 6 meses contado desde que el Fondo hubiere recibido una devolución de capital, distribución de beneficios o cualquier tipo de reparto desde las entidades en las que invierta, donde dicho reparto represente más de un 10% del patrimonio del Fondo.
- en los casos en que se requiera contar con reservas de liquidez, como por ejemplo, entre la fecha en que se acuerde la distribución de un dividendo o una disminución de capital y la fecha de pago de los montos correspondientes.
- por el período de 30 días contado desde que el Fondo hubiere recibido un aporte de capital, que represente más de un 10% del patrimonio del Fondo; y
- el período de liquidación del Fondo.

4.7 Excesos de Inversión

Si se produjeran excesos de inversión, la Administradora informará este hecho al Comité de Vigilancia y no podrán efectuarse nuevas adquisiciones de los instrumentos o valores excedidos. La regularización de los excesos de inversión se realizará mediante la venta de los instrumentos o valores excedidos o mediante el aumento del patrimonio del Fondo en los casos que esto sea posible. Respecto a los plazos para su regularización se estará a lo dispuesto en el artículo 60 de la Ley y en la Norma de Carácter General N° 376 de la Comisión, o aquella que la modifique o reemplace, según corresponda.

FONDO DE INVERSION SURA REAL ESTATE GLOBAL

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de septiembre de 2022

NOTA 4 – POLITICA DE INVERSION DEL FONDO Y DIVERSIFICACIÓN (CONTINUACIÓN)

4.8 Operaciones que realizara el Fondo

(a) La Administradora por cuenta del Fondo, en virtud de lo señalado precedentemente, podrá adquirir los instrumentos y valores indicados en los artículos precedentes, pudiendo celebrar para ello, todo tipo de acuerdos y contratos para materializar estas operaciones, y quedando plenamente facultada para pactar todo tipo de cláusulas de su esencia, naturaleza o meramente accidentales de los mismos.

(b) Contratos de Derivados: El Fondo podrá realizar inversiones en derivados en conformidad con lo establecido en el artículo 56° de la Ley y a la Norma de Carácter General N°365 de la Comisión para el Mercado Financiero, o aquella que la sustituya o reemplace, en las siguientes condiciones:

a. El Fondo invertirá en derivados con el objeto de cobertura de riesgos e inversión.

b. Para estos efectos los contratos que podrá celebrar el Fondo serán futuros, forwards swaps y opciones.

c. Las operaciones que podrá celebrar el Fondo con el objeto de realizar inversiones en derivados serán compra y venta de contratos de futuros, forwards, swaps y opciones.

d. Los activos objeto de los contratos a que se refiere la letra (b) anterior serán valores e instrumentos contenidos en su política de inversiones, tales como monedas, tasas de interés, e instrumentos de renta fija, crédito (bonos corporativos), acciones, índices, cuotas de fondos, y títulos representativos de índices.

e. Los contratos de forward y swaps se realizarán fuera de los mercados bursátiles (en mercados OTC) y los contratos de futuros y opciones se realizarán en mercados bursátiles.

f. No se contemplan para este Fondo límites adicionales, más restrictivos o diferentes que aquellos que determina la normativa vigente de la Comisión para el Mercado Financiero.

4.8.1 Venta corta y préstamo de valores

El Fondo no podrá realizar venta corta y préstamo de valores.

4.8.2 Adquisición de instrumentos con retroventa

La Administradora por cuenta del Fondo podrá realizar operaciones de compra con retroventa de instrumentos de deuda nacional y/o extranjera, e instrumentos de capitalización, en consideración a lo dispuesto en la Norma de Carácter General No. 376 de 2015 o aquella que la modifique o reemplace y en que el Fondo está autorizado a invertir según lo establecido en el numeral 2 del presente Reglamento. En el caso de operaciones sobre instrumentos de deuda emitidos por emisores nacionales, estas operaciones sólo podrán efectuarse con instituciones bancarias y financieras nacionales, que tengan una clasificación de riesgo de sus títulos de deuda de largo, mediano y corto plazo, a lo menos equivalente a las categorías BBB y N3 respectivamente, de acuerdo a la definición señalada en el artículo 88° de la Ley de Mercado de Valores. En el caso de operaciones sobre instrumentos de deuda emitidos por emisores extranjeros, estas operaciones sólo podrán efectuarse con instituciones bancarias nacionales o extranjeras, que tengan una clasificación de riesgo de sus títulos de deuda de largo, mediano y corto plazo, a lo menos equivalente a las categorías BBB y N2 respectivamente, de acuerdo a la definición señalada en el artículo 88° de la Ley de Mercado de Valores. En el caso de operaciones sobre acciones o títulos representativos de estas, deberán realizarse en una bolsa de valores, ajustándose a las normas que, al respecto establezca la referida bolsa. El Fondo deberá enterar dichas acciones como garantía del cumplimiento de la venta pactada.

FONDO DE INVERSION SURA REAL ESTATE GLOBAL

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de septiembre de 2022

NOTA 4 – POLITICA DE INVERSION DEL FONDO (CONTINUACIÓN)

4.8 Operaciones que realizara el Fondo (continuación)

4.8.2 Adquisición de instrumentos con retroventa (continuación)

En todo caso, el Fondo podrá mantener hasta el 20% de su activo total, en instrumentos de oferta pública, adquiridos con retroventa con instituciones bancarias y financieras nacionales, y no podrá mantener más de un 10% de ese activo en instrumentos sujetos a dicho compromiso con una misma persona o con personas o entidades de un mismo grupo empresarial.

4.8.3 Venta de instrumentos con retrocompra

La Administradora por cuenta del Fondo podrá realizar operaciones de venta con retrocompra de instrumentos de deuda nacional y/o extranjera, e instrumentos de capitalización, en consideración a lo dispuesto en la Norma de Carácter General No. 376 de 2015 o aquella que la modifique o reemplace y en que el Fondo está autorizado a invertir según lo establecido en el numeral 2 del presente Reglamento. En el caso de operaciones sobre instrumentos de deuda emitidos por emisores nacionales, estas operaciones sólo podrán efectuarse con instituciones bancarias y financieras nacionales, que tengan una clasificación de riesgo de sus títulos de deuda de largo, mediano y corto plazo, a lo menos equivalente a las categorías BBB y N3 respectivamente, de acuerdo a la definición señalada en el artículo 88° de la Ley de Mercado de Valores. En el caso de operaciones sobre instrumentos de deuda emitidos por emisores extranjeros, estas operaciones sólo podrán efectuarse con instituciones bancarias nacionales o extranjeras, que tengan una clasificación de riesgo de sus títulos de deuda de largo, mediano y corto plazo, a lo menos equivalente a las categorías BBB y N3 respectivamente, de acuerdo a la definición señalada en el artículo 88° de la Ley de Mercado de Valores.

En el caso de operaciones sobre acciones o títulos representativos de estas, deberán realizarse en una bolsa de valores, ajustándose a las normas que, al respecto establezca la referida bolsa. El Fondo deberá enterar dichas acciones como garantía del cumplimiento de la venta pactada.

En todo caso, el Fondo podrá realizar estas operaciones por hasta el 20% de su activo total, en instrumentos de oferta pública, y por no más de un 10% del activo del Fondo con una misma persona o con personas o entidades de un mismo grupo empresarial.

Los instrumentos que podrán ser vendidos con retrocompra, serán los siguientes:

- a. Títulos emitidos o garantizados por el Estado y el Banco Central de Chile.
- b. Instrumentos emitidos o garantizados por el Estado o Bancos centrales extranjeros.
- c. Títulos emitidos o garantizados por bancos e instituciones financieras nacionales.
- d. Instrumentos emitidos o garantizados por Bancos e Instituciones Financieras Extranjeras.
- e. Otros instrumentos de deuda autorizados por la Comisión para el Mercado Financiero.
- f. Acciones o títulos representativos de estas.

FONDO DE INVERSION SURA REAL ESTATE GLOBAL

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de septiembre de 2022

NOTA 4 – POLITICA DE INVERSION DEL FONDO (CONTINUACIÓN)

4.8 Operaciones que realizara el Fondo (continuación)

4.8.4 Otras operaciones

El Fondo podrá adquirir o enajenar instrumentos, bienes o contratos a fondos de inversión administrados por la Administradora o por sociedades relacionadas a ella, siempre que se dé cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 23 de la Ley y a lo dispuesto por la Norma de Carácter General N°376 de la CMF, o cualquier otra norma que la sustituya o reemplace.

Límites Generales

Respecto a los límites generales, se deberá dar cumplimiento con aquellos señalados en la Norma de Carácter General No. 376 de 2015 de la Comisión para el Mercado Financiero o aquella que la modifique o reemplace.

Limites Específicos

En cuanto a los límites específicos, se deberá dar cumplimiento con aquellos señalados en la Norma de Carácter General No. 376 de la Comisión para el Mercado Financiero o aquella que la modifique o reemplace.

FONDO DE INVERSION SURA REAL ESTATE GLOBAL

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de septiembre de 2022

NOTA 5- ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS

5.1 Gestión de riesgo financiero

5.1.1 Políticas y Procedimientos de Gestión de Riesgos

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

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

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

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

5.1.2 Política de Inversiones de las carteras

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

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

5.1.3 Valorización y precios de los instrumentos

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

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 o por empresas de Depósito y Custodia de Valores de aquellas reguladas por la Ley N° 18.876, todo de conformidad con lo que establezca la Norma de Carácter General N° 235 dictada por la CMF con fecha 13 de enero de 2009 o la norma que la sustituya o reemplace, no le serán aplicables las disposiciones contenidas en la presente normativa, a los instrumentos desmaterializados cuya

NOTA 5- ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS

5.1.1 Gestión de riesgo financiero

5.1.4 Política de custodia de valores (Continuación)

propiedad está inscrita a nombre del Fondo en los registros de los emisores de estos instrumentos, en atención a que su custodia no ha sido encomendada a alguna entidad según lo dispuesto por la CMF en la referida norma de carácter general.

Lo anterior, es sin perjuicio de las demás medidas de seguridad que sea necesario adoptar según la naturaleza del título de que se trate. Asimismo, la CMF podrá autorizar, en casos calificados, que todos o un porcentaje de los instrumentos del Fondo sean mantenidos en depósito en otra institución autorizada por ley. En el caso de los valores extranjeros, su custodia y depósito deberá llevarse en la forma que establece la CMF en la Norma de Carácter General N°235 antes indicada, o aquella que la sustituya o reemplace.

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

5.2.1 Características del fondo

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

5.2.2 Misión del Fondo

El objetivo principal del Fondo es invertir mayoritariamente, en fondos o esquemas de inversión colectiva, incluyendo los fondos mutuos o de inversión extranjeros o fondos de capital privado (los "Fondos Subyacentes"), administrados por gestores extranjeros, que en su prospecto o reglamento tengan por objeto principal invertir en activos inmobiliarios a nivel global. Las inversiones en activos inmobiliarios realizadas por los Fondos Subyacentes comprenden inversiones en activos de renta, renovación y venta con el fin de obtener rentas periódicas.

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.

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.

FONDO DE INVERSION SURA REAL ESTATE GLOBAL

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de septiembre de 2022

NOTA 5- ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS

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)

Al 30 de septiembre de 2022 la valorización de los activos del fondo es la siguiente:

Descripción	Rubro	30/09/2022	
		Valor Mercado M USD	% Total Activo
Banco de Chile	Efectivo y equivalentes al efectivo	501	1,89%
CFI Extranjera	Activos Financieros a valor razonable con efecto en resultados	25.840	97,59%
Dividendo por cobrar	Otros Activos	137	0,52%
Total Activos		26.478	100,00%

a) 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.

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).

Al 30 de septiembre 2022 no se puede realizar el cálculo del VaR ya que no cuenta con los valores cuota suficientes para realizarlo (la inversión subyacente actual tiene valor cuota trimestral).

Riesgo cambiario

En el Fondo no se presenta el riesgo de tasa de cambio puesto que la moneda funcional es el dólar estadounidense (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.

FONDO DE INVERSION SURA REAL ESTATE GLOBAL

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de septiembre de 2022

NOTA 5- ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS

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)

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 MUSD)				
Al 30 de septiembre de 2022	< 10 días	10 a 30 días	30 a 360 días	> 360 días
Cuentas y documentos por pagar por operaciones	-	-	13	-
Otros documentos y cuentas por pagar	-	-	12	-

d) Gestión de Riesgo de Capital

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

FONDO DE INVERSION SURA REAL ESTATE GLOBAL

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de septiembre de 2022

NOTA 5 - ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS (CONTINUACIÓN)

Niveles de jerarquía del valor razonable de activos y pasivos financieros del Fondo al 30/09/2022:

Activos	Al 30/09/2022			
	Nivel 1 MUSD	Nivel 2 MUSD	Nivel 3 MUSD	Saldo Total MUSD
Activos Financieros a valor razonable con efecto en resultados	-	-	-	-
Acciones y derechos preferentes de suscripción de acciones	-	-	-	-
C,F,I, y derechos preferentes	-	-	25.840	25.840
Cuotas de fondos mutuos	-	-	-	-
Depósitos y/o Pagares. Bancos e Instituciones Financieras	-	-	-	-
Bonos Bancos e Instituciones Financieras	-	-	-	-
Letras Crédito Bancos e Instituciones Financieras	-	-	-	-
Pagarés de Empresas	-	-	-	-
Bonos de empresas y Sociedades securitizadoras	-	-	-	-
Pagarés emitidos por Estados y Bancos Centrales	-	-	-	-
Bonos emitidos por Estados y Bancos Centrales	-	-	-	-
Bonos Banco Central UF	-	-	-	-
Bonos Tesorería General Pesos	-	-	-	-
Bonos Tesorería General UF	-	-	-	-
Bonos Subordinados	-	-	-	-
Otros títulos de deuda	-	-	-	-
Otros títulos de capitalización	-	-	-	-
Otros Instrumentos, e Inversiones Financieras	-	-	-	-
Totales activos	-	-	25.840	25.840
Pasivos				
Pasivos Financieros a valor razonable con efecto en resultados	-	-	-	-
Acciones que cotizan en bolsa vendidas cortas	-	-	-	-
Derivados	-	-	-	-
Total Pasivos	-	-	-	-

La clasificación de las mediciones de los valores razonables se establece de acuerdo a:

- Nivel 1: Precios cotizados (no ajustados) en mercados activos para activos o pasivos idénticos.
- Nivel 2: Inputs de precios cotizados no incluidos en el nivel 1, que son observables para el activo o pasivo, sea directamente (como precios) o indirectamente (derivados de precios).
- Nivel 3: Inputs para el activo o pasivo que no están basados en datos de mercado observables.

Las inversiones cuyos valores están basados en precios de mercado cotizados en mercados activos, y por tanto clasificadas en el nivel 1, incluyen acciones activas que cotizan en bolsa, derivados transados en mercados bursátiles, instrumentos de deuda del BCCH, letras del tesoro del gobierno estadounidense y algunas obligaciones soberanas. El Fondo no ajusta el precio cotizado para estos instrumentos.

Las inversiones que se transan en mercados considerados no activos son valorados sobre la base de precios de mercado cotizados o fuentes alternativas de fijación de precios respaldadas por inputs observables y son clasificados en el nivel 2.

Las inversiones clasificadas en el nivel 3 tienen inputs (entradas de datos) no observables significativas e incluyen patrimonio privado y títulos de deuda corporativa, ya que los precios observables no están disponibles para estos valores, el Fondo ha utilizado técnicas de valoración para determinar el valor razonable de los mismos.

Durante el periodo 2022 no han existido transferencias de inversiones entre niveles.

FONDO DE INVERSION SURA REAL ESTATE GLOBAL

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de septiembre de 2022

NOTA 6 – JUICIOS Y ESTIMACIONES CONTABLES CRITICAS

6.1 Estimaciones contables críticas

El Fondo al 30 de septiembre de 2022, no presenta estimaciones contables críticas.

6.2 Juicios importantes al aplicar las políticas contables

Moneda funcional

La administración considera el dólar estadounidense como la moneda que representa el efecto económico de las transacciones, hechos y condiciones subyacentes. El dólar estadounidense es la moneda en la cual el Fondo mide su rendimiento e informa sus resultados, así como también la moneda en la cual recibe suscripciones de sus inversionistas.

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

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

a) Activos y pasivos

Títulos de renta variable	30/09/2022 MUSD
Acciones de sociedades anónimas abiertas	-
Derechos preferentes de suscripción de acciones de sociedades anónimas abiertas	-
Cuotas de fondos mutuos	-
Cuotas de fondos de inversión	25.840
Certificados de depósitos de valores (CDV)	-
Títulos que representen productos	-
Otros títulos de capitalización	-
Títulos de deuda	
Depósitos 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 de empresas y de sociedades securitizadoras	-
Bonos de bancos e instituciones financieras	-
Bonos emitidos por Estados y bancos centrales	-
Títulos emitidos o garantizados por Estados o Bancos Centrales	-
Otros títulos de deuda	-
Otras Inversiones	
Derecho por operaciones de derivados	-
Total activos financieros a valor razonable con efecto en resultado	25.840

b) Efectos en resultados

Otros cambios netos en el valor razonable sobre activos financieros a valor razonable con efecto en resultados (incluyendo los designados al inicio):	30/09/2022 MUSD
Resultados realizados	299
Resultados no realizados	1.284
Total ganancias/(pérdidas)	1.583
Otros cambios netos en el valor razonable sobre activos financieros a valor razonable con efecto en resultados	-
Otros cambios netos en el valor razonable sobre activos designados al inicio a valor razonable con efecto en resultados	-
Total ganancias/(pérdidas) netas	1.583

FONDO DE INVERSION SURA REAL ESTATE GLOBAL

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de septiembre de 2022

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

c) Composición de la cartera al 30 de septiembre de 2022.

	30 de septiembre de 2022			
	Nacional	Extranjero	Total	% total Activo
i) Instrumentos de capitalización				
Acciones y derechos preferentes de suscripción de acciones	-	-	-	-
C.F.I. y derechos preferentes	-	25.840	25.840	97,5905%
Cuotas de Fondos Mutuos	-	-	-	-
Primas de opciones	-	-	-	-
Otros títulos de capitalización	-	-	-	-
Subtotal	-	25.840	25.840	97,5905%
ii) Títulos de deuda con vencimiento igual o menor a 365 días				
Depositos y/o Pagares, Bancos e Instituciones Financieras	-	-	-	-
Bonos Bancos e Instituciones Financieras	-	-	-	-
Letras Crédito Bancos e Instituciones Financieras	-	-	-	-
Pagarés de empresas	-	-	-	-
Bonos de empresas y sociedades Securitizadoras	-	-	-	-
Pagarés emitidos por Estados y Bcos. Centrales	-	-	-	-
Bonos emitidos por Estados y Bcos. Centrales	-	-	-	-
Otros títulos de deuda	-	-	-	-
Subtotal	-	25.840	25.840	97,5905%
iii) Títulos de deuda con vencimiento mayor a 365 días				
Depositos y/o Pagares, Bancos e Instituciones Financieras	-	-	-	-
Bonos Bancos e Instituciones Financieras	-	-	-	-
Letras Crédito Bancos e Instituciones Financieras	-	-	-	-
Pagarés de empresas	-	-	-	-
Bonos de empresas y sociedades Securitizadoras	-	-	-	-
Pagarés emitidos por Estados y Bcos. Centrales	-	-	-	-
Bonos emitidos por Estados y Bcos. Centrales	-	-	-	-
Otros títulos de deuda	-	-	-	-
Subtotal	-	-	-	-
iv) Otros instrumentos e inversiones financieras Derivados				
Otros	-	-	-	-
Subtotal	-	-	-	-
Total	-	25.840	25.840	97,5905%

FONDO DE INVERSION SURA REAL ESTATE GLOBAL

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de septiembre de 2022

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

d) El movimiento de los activos financieros a valor razonable por resultados se resume como sigue:

	30/09/2022 MUSD
Saldo de inicio	-
Intereses y reajustes	-
Diferencias de cambio	-
Aumento (disminución) neto por otros cambios en el valor razonable	1.147
Compras	24.693
Ventas	-
Otros movimientos	-
Saldo final	25.840

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

Al 30 de septiembre de 2022, el Fondo no presenta activos de esta naturaleza.

NOTA 9 – ACTIVOS FINANCIEROS A COSTO AMORTIZADO

Al 30 de septiembre de 2022, el Fondo no mantiene activos valorizados a costo amortizado.

NOTA 10 – INVERSIONES VALORIZADAS POR EL METODO DE LA PARTICIPACIÓN

Al 30 de septiembre de 2022, el Fondo de inversión no mantiene inversiones de este tipo.

NOTA 11 – PROPIEDADES DE INVERSIÓN

Al 30 de septiembre de 2022, el Fondo no posee Propiedades de inversión.

FONDO DE INVERSION SURA REAL ESTATE GLOBAL

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de septiembre de 2022

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

a) Cuentas y documentos por cobrar por operaciones

Al 30 de septiembre el Fondo no presenta cuentas y documentos por cobrar por operaciones.

b) Cuentas y documentos por pagar por operaciones

Al 30 de septiembre el Fondo no presenta cuentas y documentos por pagar por operaciones.

Los valores en libros de las Cuentas y documentos por pagar por operaciones están denominados en dólares estadounidense.

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

Al 30 de septiembre de 2022, el Fondo no posee pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultados.

NOTA 14 – PRESTAMOS

Al 30 de septiembre de 2022, el Fondo no posee préstamos.

NOTA 15 – OTROS PASIVOS FINANCIEROS

Al 30 de septiembre de 2022, el Fondo no posee otros pasivos financieros.

FONDO DE INVERSION SURA REAL ESTATE GLOBAL

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de septiembre de 2022

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

a) Otros documentos y cuentas por cobrar

	30/09/2022 MUSD
Dividendos por cobrar	137
Total	137

b) Otros documentos y cuentas por pagar

La composición de este rubro es la siguiente:

	30/09/2022 MUSD
Provisión de Auditoría Externa	4
Provisión Comité de Vigilancia	6
Gastos Operacionales	2
Total	12

NOTA 17 – INGRESOS ANTICIPADOS

Al 30 de septiembre de 2022, el Fondo no posee Ingresos anticipados.

NOTA 18 – OTROS ACTIVOS Y OTROS PASIVOS

- a) Al 30 de septiembre de 2022, el Fondo no posee Otros activos
- b) Al 30 de septiembre de 2022, el Fondo no posee Otros Pasivos

NOTA 19 – INTERESES Y REAJUSTES

Al 30 de septiembre de 2022, el Fondo no posee intereses ni reajustes.

NOTA 20 – INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS AFECTOS A CONTABILIDAD DE COBERTURA

Al 30 de septiembre de 2022, el Fondo no posee Instrumentos financieros derivados afectos a contabilidad de cobertura.

FONDO DE INVERSION SURA REAL ESTATE GLOBAL

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de septiembre de 2022

NOTA 21 – EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO

La composición del rubro comprende los siguientes saldos:

<u>Efectivo y equivalentes al efectivo</u>	30/09/2022 MUSD
Banco de Chile	343
Fondos mutuos (Money Market)	158
Total	501

<u>Conciliación del efectivo y equivalentes al efectivo</u>	30/09/2022 MUSD
Aumento (disminución) neto de efectivo y efectivo equivalente	501
Saldo Inicial de Efectivo y Efectivo Equivalente	-
Diferencias de Cambio Netas sobre Efectivo y Efectivo Equivalente	-
Saldo efectivo y equivalentes al efectivo – Estado de Flujo de efectivo	501

NOTA 22 – CUOTAS EMITIDAS

a) El detalle de las emisiones es el siguiente:

Al 30/09/2022:

Serie	Cuotas en circulación	Valor cuota USD	Total MUSD
A	231.960	114,0416	26.453
Total	231.960		26.453

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

Al 30/09/2022:

Serie	Saldo inicio	Suscritas	Rescatadas	Saldo
A	-	231.960	-	231.960
Totales	-	231.960	-	231.960

c) Los movimientos relevantes de cuotas son los siguientes:

Al 30/09/2022:

Movimiento	A
Saldo de Inicio	-
Colocaciones del período	231.960
Transferencias	-
Disminuciones	-
Saldo al cierre	231.960

FONDO DE INVERSION SURA REAL ESTATE GLOBAL

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de septiembre de 2022

NOTA 23 – REPARTO DE BENEFICIOS A LOS APORTANTES

Entre el 05 de enero de 2022 y el 30 de septiembre de 2022, el Fondo realizó repartos de beneficios a sus aportantes según el siguiente de detalle:

Fecha distribución	Tipo de dividendo	Monto por cuota MUSD	Monto total MUSD
04-04-2022	Provisorio	1,02417	20
27-07-2022	Provisorio	0,5009	116
	Total:		136

NOTA 24 – RENTABILIDAD DEL FONDO

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

Tipo rentabilidad	Rentabilidad acumulada SERIE A		
	Período actual	Últimos 12 meses	Últimos 24 meses
Nominal (%)	14,0416	-	-

La rentabilidad del período actual corresponde a la variación del valor cuota entre el 05 de enero 2022 y la fecha de cierre de los presentes Estados Financieros.

La moneda funcional del Fondo es dólar estadounidense por lo que no se informa rentabilidad real.

NOTA 25 – VALOR ECONÓMICO DE LA CUOTA

Al 30 de septiembre de 2022, el Fondo optó por no determinar el valor económico de la cuota.

FONDO DE INVERSION SURA REAL ESTATE GLOBAL

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de septiembre de 2022

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

A continuación, se detalla las acciones o cuotas de inversión acumuladas al 30 de septiembre de 2022.

Nombre Emisor	Nemotécnico del Instrumento	Monto Total Invertido MUSD	% Total Inversión del Emisor	Fondo Mutuo Sura Selección Acciones Latam	% Inversión del Emisor	Fondo Mutuo Sura Selección Acciones Chile	% Inversión del Emisor	Fondo Mutuo Fondo Mutuo Sura Acciones Chile Activo	% Inversión del Emisor
AGUAS ANDINAS S.A.	AGUAS-A	142	0,0118%	-	-	142	-	-	-
AMERICA MOVIL SAB DE C-SER L	AMXL MM EQUITY	43	0,0001%	43	0,0001%	-	-	-	-
AREZZO INDUSTRIA E COMERCIO SA	ARZZ3 BZ Equity	54	0,0027%	54	0,0027%	-	-	-	-
B3 SA BRASIL BOLSA BALCAO	B3SA3 BZ EQUITY	229	0,0015%	229	0,0015%	-	-	-	-
BANCO BRADESCO S.A.	BBDC3 BZ EQUITY	149	0,0009%	149	0,0009%	-	-	-	-
BANCO BRADESCO S.A.	BBDC4 BZ EQUITY	150	0,0008%	150	0,0008%	-	-	-	-
BANCO CREDITO E INVERSIONES	BCI	1,095	0,0274%	-	-	858	-	237	-
BANCO DE CHILE	CHILE	1,918	0,0214%	-	-	1,732	0,0193%	186	0,0021%
BANCO SANTANDER	BSANTANDER	1,434	0,0216%	-	-	1,120	-	314	0,0047%
BANREGIO GRUPO FINANCIERO S A	RA MM EQUITY	50	0,0027%	50	-	-	0,0000%	-	-
CAP S.A.	CAP	305	0,0314%	-	-	251	-	54	-
CENCOSUD S.A	CENCOSUD	1,318	0,0361%	-	-	992	0,0272%	326	0,0089%
CENCOSUD SHOPPING S.A.	CENCOSHOPP	377	0,0210%	-	-	377	-	-	-
CIA.SUDAMERICANA DE VAPORES S.A.	VAPORES	416	0,0117%	-	-	416	0,0117%	-	-
ECL S.A	ECL	169	0,0338%	-	-	105	-	64	-
EMISORSELLADORA ANDINA S.A.	ANDINA-B	222	0,0152%	-	-	232	0,0152%	-	-
EMPRESA ELECTRICA COLBUN MACHICURA S.A.	COLBUN	181	0,0115%	-	-	181	-	-	-
EMPRESA NACIONAL DE TELECOMUNICACIONES SA	ENTEL	411	0,0477%	-	-	298	-	113	-
EMPRESAS CMPC S.A.	CMPC	1,149	0,0299%	-	-	863	-	286	-
EMPRESAS COPEC S. A.	COPEC	1,126	0,0134%	-	-	1,018	-	108	0,0013%
ENEL AMERICAS S.A.	ENELAM	1,137	0,0100%	-	-	952	0,0084%	186	0,0016%
ENEL CHILE S.A.	ENELCHILE	386	0,0191%	-	-	386	0,0191%	-	-
FALABELLA S.A.C.I.	FALABELLA	720	0,0142%	-	-	562	-	158	-
GEOPARK LTD	GPRK US EQUITY	45	0,0064%	45	-	-	-	-	-
GLOBANT SA	GLOB US EQUITY	65	0,0008%	65	-	-	-	-	-
GRUPO AEROPORTUARIO DEL CENTRO NORTE SAB DE CV	OMAB MM EQUITY	67	0,0031%	67	-	-	-	-	-
GRUPO FINANCIERO BANORTE S.A.B	GFNORTE MM EQUITY	356	0,0019%	356	0,0019%	-	-	-	-
INTERGUP FINANCIAL SERVICES CORPORATION	IFS PE EQUITY	112	0,0049%	112	0,0049%	-	-	-	-
ITAU CORP-BANCA	ITAUORP	733	0,0396%	-	-	461	-	272	-
MAGAZINE LUIZA SA	MGLU3 BZ EQUITY	33	0,0006%	33	0,0006%	-	-	-	-
METALURGICA GERDAU S.A	GGBR4 BZ EQUITY	170	0,0033%	170	0,0033%	-	-	-	-
MEXICHEM S.A	ORBI* MM EQUITY	67	0,0020%	67	0,0020%	-	-	-	-
MINERVA SA	BEEF3 BZ Equity	86	0,0061%	86	-	-	-	-	-
MOVIDA PARTICIPACOES SA	MOV13 BZ EQUITY	79	0,0095%	79	0,0095%	-	-	-	-
NATURA CO HOLDING SA	NTCO3 BZ EQUITY	51	0,0013%	51	0,0013%	-	-	-	-
PARQUE ARAUCO S.A.	PARAUJO	79	0,0100%	-	-	79	-	-	-
PETROLEO BRASILEIRO S.A.	PETRA BZ EQUITY	214	0,0007%	214	0,0007%	-	-	-	-
PETROLEO BRASILEIRO S.A.	PETR3 BZ EQUITY	239	0,0005%	239	0,0005%	-	-	-	-
PLAZA S.A.	MALLPLAZA	413	0,0259%	-	-	271	-	142	-
PROMOTORA Y OPERADORA DE INFRAESTRUCTURA SAB DE CV	PINFRA* MM EQUITY	73	0,0028%	73	0,0028%	-	-	-	-
SM CHILE S.A.	SM-CHILE B	-	0,0283%	-	-	-	-	-	-
SMU S.A.	SMU	245	0,0436%	-	-	194	-	51	0,0009%
SOC QUIMICA Y MINERA DE CHILE S.A.	SQM-B	3,650	0,0135%	201	0,0007%	2,795	-	654	0,00002%
SONDA S.A.	SONDA	188	0,0595%	-	-	117	-	70	0,0223%
VALE DO RIO DOCE	VALE3 BZ EQUITY	496	0,0008%	496	0,0008%	-	-	-	-
VINA CONCHA Y TORO S.A.	CONCHATORO	181	0,0212%	-	-	181	0,0212%	-	-
WEG SA	WEGE3 BZ Equity	81	0,0003%	81	0,0003%	-	-	-	-
ITAU UNIBANCO HOLDING	ITUB4 BZ EQUITY	225	0,0009%	225	0,0009%	-	-	-	-
FOMENTO ECONOMICO MEXICA-UBD	FEMSAUBD MM EQUITY	131	0,0010%	131	-	-	-	-	-
RIPLEY CORP S A	RIPLEY	71	0,0228%	-	-	71	-	-	-
CIA CERVECERIAS UNIDAS S.A.	CCU	208	0,0103%	-	-	208	-	-	-
ALSEA SAB DECV	ALSEA* MM EQUITY	61	0,0041%	61	-	-	-	-	-
BANCO DO BRASIL S.A	BBAS3 BZ EQUITY	260	0,0013%	260	0,0013%	-	-	-	-
GENTERA SAB DE CV	GENTERA* MM EQUITY	109	0,0079%	109	0,0079%	-	-	-	-
INVERSIONES ITAU S.A.	ITSA4 BZ EQUITY	117	0,0011%	117	0,0011%	-	-	-	-
QUINENCO S.A	QUINENCO	230	0,0063%	-	-	230	-	-	-
ALPEK SAB DE CV	ALPEKA MM EQUITY	76	0,0028%	76	-	-	-	-	-
GRUPO CEMENTO CHIHUAHUA	GCC* MM EQUITY	64	0,0032%	64	-	-	-	-	-
BECLÉ SAB DE CV	CUERVO* MM EQUITY	58	0,0009%	58	0,0009%	-	-	-	-
INVERSIONES AGUAS METROPOLITANAS S. A.	IAM	403	0,0944%	-	-	278	-	125	-
SITIOS LATINOAMERICA SAB /MXN/	LASITEB1 MM EQUITY	1	0,0001%	1	0,0001%	-	-	-	-
SANTOS BRASIL PARTICIPACOES	STBR3 BZ Equity	32	0,0026%	32	0,0026%	-	-	-	-
GRUPO AEROPORTUARIO DEL SURESTE S.A.V	ASURB MM EQUITY	98	0,0018%	98	0,0018%	-	-	-	-
HYPERA S.A	HYPER3 BZ EQUITY	117	0,0022%	117	0,0022%	-	-	-	-
SOC DE INVERSIONES ORO BLANCO S.A.	ORO BLANCO	212	0,0171%	-	-	212	-	-	-
Total general		23.407	0,8534%	4.459	0,0843%	15.602	0,6045%	3.346	0,1646%

Montos expresados en MUSD.

FONDO DE INVERSION SURA REAL ESTATE GLOBAL

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de septiembre de 2022

NOTA 27 – EXCESOS DE INVERSIÓN

Al 30 de septiembre de 2022, el Fondo no mantiene inversiones que se encuentren excedidas de los límites establecidos en la Ley N.º 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 septiembre de 2022, el Fondo no posee gravámenes ni prohibiciones.

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

La custodia de los valores mantenidos por el Fondo en su cartera de inversión, en los términos de las Normas de Carácter General N° 235 y N° 260, es la siguiente:

CUSTODIA DE VALORES AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2022						
ENTIDADES	CUSTODIA NACIONAL			CUSTODIA EXTRANJERA		
	Monto Custodiado (Miles)	% sobre total inversiones en instrumentos Emitidos por Emisores Nacionales	% sobre total Activo del Fondo	Monto Custodiado (Miles) USD	% sobre total inversiones en Instrumentos Emitidos por Emisores Extranjeros	% sobre el total Activo del Fondo
Empresa de Depósito de valores o Custodia encargada por Sociedad Administradora	-	-	-	-	-	-
Empresa de Depósito de Valores o Custodia encargada por Entidades Bancarias	-	-	-	-	-	-
Otras Entidades	-	-	-	25.840	100,0000%	97,5905%
TOTAL CARTERA DE INVERSIONES EN CUSTODIA	-	-	-	25.840	100,0000%	97,5905%

FONDO DE INVERSION SURA REAL ESTATE GLOBAL

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de septiembre de 2022

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.

De acuerdo al Reglamento Interno del Fondo, la Administradora recibirá una remuneración mensual sobre la base del patrimonio neto del Fondo.

Serie	Remuneración 2022	Variable	% Monto Anual
A	Hasta un 1,4875% anual (IVA incluido)	NO TIENE	NO TIENE
SURA	Hasta un 0% anual (IVA incluido)	NO TIENE	NO TIENE

Base de cálculo en caso de remuneración fija: La remuneración de la Administradora atribuida a cada serie es un porcentaje anual en relación al patrimonio de la serie en cuestión y se aplicará al monto que resulte de deducir del valor neto diario de la serie antes de remuneración, los aportes de la serie recibidos antes del cierre de operaciones del Fondo y de agregar los rescates de la serie que corresponda liquidar en el día, esto es, aquellos rescates solicitados antes de dicho cierre.

La remuneración fija se pagará diariamente por el Fondo. Las remuneraciones incluyen el impuesto al valor agregado (IVA) correspondiente de conformidad con la ley.

Remuneración por pagar a la sociedad administradora:

Cuentas y documentos por pagar por operaciones y Remuneraciones administradora	30/09/2022 MUSD
Remuneraciones por pagar	13
Total	13

El impacto que se presenta en resultado al 30 de septiembre de 2022 corresponde MUSD 75

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

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

Al 30/09/2022

Serie A						
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 miles de dólares al cierre del ejercicio (MUSD)	%
Sociedad administradora	-	-	-	-	-	-
Personas relacionadas	-	231.960	-	231.960	26.453	100,0000%
Accionistas de la sociedad administradora	-	-	-	-	-	-
Trabajadores que representen al empleador	-	-	-	-	-	-

FONDO DE INVERSION SURA REAL ESTATE GLOBAL

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de septiembre de 2022

NOTA 30 – PARTES RELACIONADAS (CONTINUACIÓN)

c) Transacciones con personas relacionadas

Al 30 de septiembre de 2022, el fondo no presenta otras transacciones con personas relacionadas.

NOTA 31 – GARANTIA CONSTITUIDA POR LA SOCIEDAD ADMINISTRADORA EN BENEFICIO DEL FONDO (Artículo 12° 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 USD	Vigencia (Desde – Hasta)
Póliza de Seguro de Garantía N° 222100281	Cía. de Seguros de Crédito Continental S.A.	Banco Santander	370.000	10/01/2022 al 10/01/2023

FONDO DE INVERSION SURA REAL ESTATE GLOBAL

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de septiembre de 2022

NOTA 32 – OTROS GASTOS DE OPERACION

Al 30 de septiembre de 2022 el detalle de otros gastos de operación es siguiente.

Tipo de Gasto	Monto del trimestre actual MUSD	Monto acumulado año actual MUSD
Gastos de Auditoría Externa	1	4
Gastos Legales	1	6
Gastos Intermediación y Custodia	-	-
Gastos Comité de Vigilancia	3	8
Gastos Reglamento Interno	-	2
Total	5	20
% Sobre el activo del fondo	0,0189%	0,0755%

NOTA 33 – INFORMACION ESTADISTICA

La información estadística del Fondo, al último día de cada mes del período terminado al 30 de septiembre de 2022, es la siguiente:

2022					
Serie A					
Mes	Fecha	Valor libro cuota USD	Valor mercado cuota USD	Patrimonio MUSD	N° Aportantes
Enero	31-01-2022	99,9367	-	1.999	1
Febrero	28-02-2022	99,8672	-	1.997	1
Marzo	31-03-2022	108,9918	-	14.882	2
Abril	30-04-2022	108,9381	-	25.269	2
Mayo	31-05-2022	108,7690	-	25.230	2
Junio	30-06-2022	112,1331	-	26.010	2
Julio	31-07-2022	112,2017	-	26.026	2
Agosto	31-08-2022	111,9159	-	25.960	2
Septiembre	30-09-2022	114,0416	-	26.453	2

El número de partícipes corresponde a Corredora de Bolsa SURA S.A y Sura Asset Management S.A.

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

a) Información de subsidiarias o filiales

Al 30 de septiembre de 2022, el Fondo no tiene sociedades en las cuales posea control directo o indirecto, sobre las cuales deba proporcionar información.

b) Gravámenes y prohibiciones del Fondo

Al 30 de septiembre de 2022, no existen gravámenes y prohibiciones del Fondo.

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

Al 30 de septiembre de 2022, no existen juicios ni contingencias que informar para este Fondo.

FONDO DE INVERSION SURA REAL ESTATE GLOBAL

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de septiembre de 2022

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

d) Operaciones discontinuadas en las Sociedades filiales

No existen operaciones discontinuadas ni cualquier otra situación que se enmarque dentro de lo indicado en IFRS 5 “Activos no corrientes mantenidos para la venta y operaciones discontinuadas” y que deban ser reveladas.

NOTA 35 – OPERACIONES DISCONTINUADAS

Al 30 de septiembre de 2022, no existen operaciones discontinuadas ni cualquier otra situación que se enmarque en lo indicado en IFRS 5 “Activos no corrientes mantenidos para la venta y operaciones discontinuadas” que deban ser reveladas.

NOTA 36 – SANCIONES

La Sociedad, sus directores y ejecutivos, no han sido objeto de sanciones ni multas por parte de los organismos fiscalizadores durante el período finalizado al 30 de septiembre de 2022.

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

Fecha Resolución	02 de septiembre de 2021
N° Resolución	4851
Organismo Fiscalizador	Comisión para el Mercado Financiero
Fecha notificación Persona (s) sancionada(s)	8 de febrero de 2019 (Oficio reservado N° 098)
Monto de la sanción en UF	200 UF
Causa de la sanción	Infracción art. 56 de la Ley única de Fondos
Tribunal	No hay información a reportar.
Partes N° de Rol	
Fecha notificación a CMF	
Estado de tramitación	
Otros antecedentes	

NOTA 37 – INFORMACION POR SEGMENTOS

Los segmentos operativos son definidos como componentes de una entidad para los cuales existe información financiera separada que es regularmente utilizada por el principal tomador de decisiones para decidir cómo asignar recursos y para evaluar el desempeño. Considerando, esta definición el Fondo ha establecido que analiza el estado financiero tomado en su conjunto como un solo segmento, que está directamente relacionado con negocio del mismo “Inversiones” (las que están definidas en las políticas de inversiones), dado que la información financiera utilizada por la Administración para propósitos de información interna de toma de decisiones no considera aperturas ni segmentos adicionales a la información del mismo estado financiero.

FONDO DE INVERSION SURA REAL ESTATE GLOBAL

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de septiembre de 2022

NOTA 38 – CONTINGENCIAS Y COMPROMISOS

Al 30 de septiembre de 2022, no existen contingencias y compromisos asociados al Fondo que se deban revelar.

NOTA 39 – HECHOS RELEVANTES

Con fecha 29 de marzo de 2022 se realiza Asamblea Extraordinaria de Aportantes.

Con fecha 29 de marzo de 2022, en sesión de Directorio de la sociedad Administradora General de Fondos SURA S.A. se acordó la distribución de dividendos provisorios del Fondo, con cargo a resultados del ejercicio 2022, por la suma de MUSD 20.483,3, el valor a pagar por cuota es de USD \$ 1,02417 para la Serie A.

El pago de este dividendo se realizó efectivamente el día 04 de abril de 2022.

Con fecha 20 de julio de 2022, en sesión de Directorio de la sociedad Administradora General de Fondos SURA S.A. se acordó la distribución de dividendos provisorios del Fondo, con cargo a resultados del ejercicio 2022, por la suma de MUSD 116.193,21.

El valor aproximado a pagar por cuota fue de USD 0,5009192 para la Serie A.

Este dividendo se pagó el día 27 de julio de 2022.

Al 30 de septiembre de 2022, no existen otros Hechos relevantes del Fondo que se deban revelar.

NOTA 40- HECHOS POSTERIORES

Con fecha 05 de octubre de 2022, en sesión de Directorio de la sociedad Administradora General de Fondos SURA S.A. se acordó la distribución de dividendos provisorios del Fondo, con cargo a resultados del ejercicio 2022, por la suma de MUSD 201.573,24.

El valor aproximado a pagar por cuota será de USD 0,8690 para la Serie A.

Este dividendo se pagó el día 14 de octubre de 2022.

Entre el 01 de octubre de 2022 y la fecha de emisión de los presentes Estados Financieros, no han ocurrido otros hechos de carácter financieros o de otra índole, que pudieran afectar en forma significativa los saldos o la interpretación de los presentes Estados Financieros.

FONDO DE INVERSION SURA REAL ESTATE GLOBAL

Estados Complementarios a los Estados Financieros

Al 30 de septiembre de 2022

ANEXO 1

ESTADOS COMPLEMENTARIOS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

A) RESUMEN DE LA CARTERA DE INVERSIONES

RESUMEN DE LA CARTERA DE INVERSIONES AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2022				
Descripción	Monto invertido (MUSD)		Monto total	% Invertido sobre activo del Fondo
	Nacional	Extranjero		
Acciones de sociedades anónimas abiertas	-	-	-	-
Derechos preferentes de suscripción de acciones de sociedades anónimas abiertas	-	-	-	-
Cuotas de fondos mutuos	-	-	-	-
Cuotas de fondos de inversión	-	25.840	25.840	97,5905%
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	-	-	-	-
Bonos de empresas y de sociedades securitizadoras	-	-	-	-
Bonos de bancos e instituciones financieras	-	-	-	-
Bonos emitidos por Estados y bancos centrales	-	-	-	-
Acciones no registradas	-	-	-	-
Cuotas de fondos de inversión privados	-	-	-	-
Títulos de deuda no registrados	-	-	-	-
Bienes raíces	-	-	-	-
Proyectos en desarrollo	-	-	-	-
Deudores por operaciones de leasing	-	-	-	-
Acciones de sociedades anónimas inmobiliarias y concesionarias	-	-	-	-
Otros títulos de capitalización	-	-	-	-
Total	-	25.840	25.840	97,5905%

FONDO DE INVERSION SURA REAL ESTATE GLOBAL

Estados Complementarios a los Estados Financieros

Por el periodo comprendido entre el 05 de enero al 30 de septiembre de 2022

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 RESULTADO DEVENGADO Y REALIZADO	
Descripción	05/01/2022 al 30/09/2022 MUSD
UTILIDAD (PÉRDIDA) NETA REALIZADA DE INVERSIONES	299
Enajenación de acciones de sociedades anónimas	-
Enajenación de cuotas de fondos de inversión	-
Enajenación de cuotas de fondos mutuos	-
Enajenación de Certificados de Depósitos de Valores	-
Dividendos percibidos	299
Enajenación de títulos de deuda	-
Intereses percibidos en títulos de deuda	-
Enajenación de bienes raíces	-
Arriendo de bienes raíces	-
Enajenación de cuotas o derechos en comunidades sobre bienes raíces	-
Resultado por operaciones con instrumentos derivados	-
Otras inversiones y operaciones	-
Otros	-
PÉRDIDA NO REALIZADA DE INVERSIONES	-
Valorización de acciones de sociedades anónimas	-
Valorización de cuotas de fondos de inversión	-
Valorización de cuotas de fondos mutuos	-
Valorización de Certificados de Depósitos de Valores	-
Valorización de títulos de deuda	-
Valorización de bienes raíces	-
Valorización de cuotas o derechos en comunidades sobre bienes raíces	-
Resultado por operaciones con instrumentos derivados	-
Otras inversiones y operaciones	-
UTILIDAD NO REALIZADA DE INVERSIONES	1.284
Valorización de acciones de sociedades anónimas	-
Valorización de cuotas de fondos de inversión	1.147
Valorización de cuotas de fondos mutuos	-
Valorización de Certificados de Depósitos de Valores	-
Dividendos devengados	137
Valorización de títulos de deuda	-
Intereses devengados en títulos de deuda	-
Valorización de bienes raíces	-
Arriendos devengados de bienes raíces	-
Valorización de cuotas o derechos en comunidades sobre bienes muebles	-
Resultado por operaciones con instrumentos derivados	-
Otras inversiones y operaciones	-
GASTOS DEL EJERCICIO	(95)
Gastos financieros	-
Comisión de la sociedad administradora	(75)
Remuneración del comité de vigilancia	(8)
Gastos operacionales de cargo del fondo	(12)
Otros gastos	-
Diferencias de cambio	-
RESULTADO NETO DEL EJERCICIO	1.488

FONDO DE INVERSION SURA REAL ESTATE GLOBAL

Estados Complementarios a los Estados Financieros

Por el periodo comprendido entre el 05 de enero al 30 de septiembre de 2022

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 DISTRIBUCIÓN DE DIVIDENDOS	
Descripción	05/01/2022 al 30/09/2022 MUSD
BENEFICIO NETO PERCIBIDO EN EL EJERCICIO	204
Utilidad (pérdida) neta realizada de inversiones	299
Pérdida no realizada de inversiones (menos)	-
Gastos del ejercicio (menos)	(95)
Saldo neto deudor de diferencias de cambio (menos)	-
DIVIDENDOS PROVISORIOS (menos)	(136)
BENEFICIO NETO PERCIBIDO ACUMULADOS DE EJERCICIOS ANTERIORES	-
Utilidad (pérdida) realizada no distribuida	-
Utilidad (pérdida) realizada no distribuida inicial	-
Utilidad devengada acumulada realizada en ejercicio	-
Pérdida devengada acumulada realizada en ejercicio (menos)	-
Dividendos definitivos declarados (menos)	-
Pérdida devengada acumulada (menos)	-
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	68