

Estados Financieros

FONDO DE INVERSIÓN SURA RENTA RESIDENCIAL CHILE

Santiago, Chile

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

Señores Aportantes de
Fondo de Inversión Sura Renta Residencial Chile:

Opinión

Hemos efectuado una auditoría a los estados financieros adjuntos de Fondo de Inversión Sura Renta Residencial Chile, que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2023 y los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha y las correspondientes notas a los estados financieros.

En nuestra opinión, los mencionados estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera de Fondo de Inversión Sura Renta Residencial Chile al 31 de diciembre de 2023, los resultados de sus operaciones y los flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con Instrucciones y Normas impartidas por la Comisión para el Mercado Financiero.

Base para la opinión

Efectuamos nuestra auditoría de acuerdo con Normas de Auditoría Generalmente Aceptadas en Chile. Nuestras responsabilidades de acuerdo a tales normas se describen, posteriormente, en los párrafos bajo la sección “Responsabilidades del auditor por la auditoría de los estados financieros” del presente informe. De acuerdo a los requerimientos éticos pertinentes para nuestra auditoría de los estados financieros se nos requiere ser independientes de Fondo de Inversión Sura Renta Residencial Chile y cumplir con las demás responsabilidades éticas de acuerdo a tales requerimientos. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionarnos una base para nuestra opinión de auditoría.

Énfasis en un asunto

Tal como se indica en Nota 2.1, estos estados financieros no han sido consolidados de acuerdo a las instrucciones de la Comisión para el Mercado Financiero en su Oficio Circular N°592, de fecha 6 de abril de 2010. Conforme a las citadas instrucciones, las inversiones en sociedades sobre las cuales el Fondo posee el control directo, indirecto o por cualquier otro medio, se presentan valorizadas mediante el método de la participación. No se modifica nuestra opinión con respecto a este asunto.

Otros asuntos – auditores independientes predecesores

Los estados financieros de Fondo de Inversión Sura Renta Residencial Chile al 31 de diciembre de 2022, y por el año terminado en esa fecha, fueron auditados por otros auditores, quienes emitieron una opinión sin modificaciones sobre los mismos en su informe de fecha 29 de marzo de 2023.

Otros asuntos - Estados Complementarios

Nuestra auditoría fue efectuada con el propósito de formarnos una opinión sobre los estados financieros tomados como un todo. Los estados complementarios (información suplementaria), que comprenden el resumen de la cartera de inversiones, el estado de resultado devengado y realizado y el estado de utilidad para la distribución de dividendos, contenidos en los anexos adjuntos, se presentan con el propósito de efectuar un análisis adicional y no es una parte requerida de los estados financieros. Tal información suplementaria es responsabilidad de la Administración del Fondo y fue derivada de, y se relaciona directamente con, los registros contables y otros registros subyacentes utilizados para preparar los estados financieros. La mencionada información suplementaria ha estado sujeta a los procedimientos de auditoría aplicados en la auditoría de los estados financieros y a ciertos procedimientos adicionales, incluyendo la comparación y conciliación de tal información suplementaria directamente con los registros contables y otros registros subyacentes utilizados para preparar los estados financieros o directamente con los mismos estados financieros y los otros procedimientos adicionales, de acuerdo con las Normas de Auditoría Generalmente Aceptadas en Chile. En nuestra opinión, la mencionada información suplementaria se presenta razonablemente en todos los aspectos significativos en relación con los estados financieros tomados como un todo.

Responsabilidad de la Administración por los estados financieros

La Administración de Administradora General de Fondos Sura S.A es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con instrucciones y normas impartidas por la Comisión para el Mercado Financiero. Esta responsabilidad incluye el diseño, implementación y mantenimiento de un control interno pertinente para la preparación y presentación razonable de estados financieros que estén exentos de representaciones incorrectas significativas, ya sea debido a fraude o error.

Al preparar los estados financieros adjuntos, la Administración del Fondo es requerida que evalúe si existen hechos o circunstancias, que considerados como un todo, originen una duda sustancial acerca de la capacidad de Fondo de Inversión Sura Renta Residencial Chile para continuar como una empresa en marcha por al menos los doce meses siguientes a partir del final del período sobre el que se informa, sin limitarse a dicho período.

Responsabilidad del auditor para la auditoría de los estados financieros

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable que los estados financieros como un todo, están exentos de representaciones incorrectas significativas, debido a fraude o error, y emitir un informe del auditor que incluya nuestra opinión. Una seguridad razonable, es un alto, pero no absoluto, nivel de seguridad y, por lo tanto, no garantiza que una auditoría realizada de acuerdo con Normas de Auditoría Generalmente Aceptadas en Chile siempre detectará una representación incorrecta significativa cuando ésta exista. El riesgo de no detectar una representación incorrecta significativa debido a fraude es mayor que el riesgo de no detectar una representación incorrecta significativa debido a un error, ya que el fraude puede involucrar colusión, falsificación, omisiones intencionales, ocultamiento, representaciones inadecuadas o hacer caso omiso de los controles por parte de la Administración del Fondo. Una representación incorrecta se considera significativa sí, individualmente, o en su sumatoria, éstas podrían influir el juicio que un usuario razonable realiza a base de estos estados financieros.

Como parte de una auditoría realizada de acuerdo con Normas de Auditoría Generalmente Aceptadas en Chile, nosotros:

- Ejercemos nuestro juicio profesional y mantenemos nuestro escepticismo profesional durante toda la auditoría.
- Identificamos y evaluamos los riesgos de representaciones incorrectas significativas de los estados financieros, ya sea, debido a fraude o error, diseñamos y realizamos procedimientos de auditoría en respuesta a tales riesgos. Tales procedimientos incluyen el examen, a base de pruebas, de la evidencia con respecto a los montos y revelaciones en los estados financieros.
- Obtenemos un entendimiento del control interno pertinente para una auditoría con el objeto de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero sin el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de Fondo de Inversión Sura Renta Residencial Chile. En consecuencia, no expresamos tal tipo de opinión.
- Evaluamos lo apropiado que son las políticas de contabilidad utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables significativas efectuadas por la Administración del Fondo, así como evaluamos lo apropiado de la presentación general de los estados financieros.
- Concluimos si a nuestro juicio existen hechos o circunstancias, que considerados como un todo, originen una duda sustancial acerca de la capacidad de Fondo de Inversión Sura Renta Residencial Chile para continuar como una empresa en marcha por un período de tiempo razonable.

Se nos requiere comunicar a los responsables del Gobierno Corporativo, entre otros asuntos, la oportunidad y el alcance planificados de la auditoría y los hallazgos significativos de la auditoría, incluyendo, cualquier deficiencia significativa y debilidad importante del control interno que identificamos durante nuestra auditoría.

Fabiola Alejandra
Escobar Conejeros
15326507-0
fabiola.escobar@cl.gt.com



Firmado electrónicamente según Ley 19799
el 27-03-2024 a las 18:11:40 con Firma Electrónica Avanzada
Código de Validación: 1711573900714
Validar en <https://www.esigner.cl/esignercryptofront/documento/verificar/>



Fabiola Escobar C.
Grant Thornton Auditoría y Servicios Ltda.

Santiago, 27 de marzo de 2024

Estados Financieros

FONDO DE INVERSIÓN SURA RENTA RESIDENCIAL CHILE

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022

Índice

Estados de Situación Financiera.....	3
Estados de Resultados Integrales	4
Estados de Cambios en el Patrimonio Neto	5
Estados de Flujo de Efectivo (Método directo).....	6
Nota 1 Información General	7
Nota 2 Resumen de criterios contables significativos.....	9
Nota 3 Cambios Contables.....	21
Nota 4 Política de Inversión del Fondo.....	22
Nota 5 Administración de Riesgos.....	26
Nota 6 Juicios y estimaciones contables críticas.....	31
Nota 7 Activos financieros a valor razonable con efecto en resultados.....	31
Nota 8 Activos financieros a valor razonable con efecto en otros resultados integrales	31
Nota 9 Activos Financieros a Costo Amortizado.....	32
Nota 10 Inversiones Valorizadas por el Método de Participación.....	34
Nota 11 Propiedades de inversión.....	35
Nota 12 Cuentas y documentos por cobrar y por pagar operaciones.....	35
Nota 13 Pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultados.....	35
Nota 14 Préstamos.....	35
Nota 15 Otros pasivos financieros.....	35
Nota 16 Otros documentos y cuentas por cobrar y por pagar	35
Nota 17 Ingresos anticipados	35
Nota 18 Otros activos y otros pasivos	36
Nota 19 Intereses y Reajustes.....	36
Nota 20 Instrumentos financieros derivados afectos a contabilidad de cobertura	36
Nota 21 Efectivo y Equivalentes al Efectivo	36
Nota 22 Cuotas Emitidas.....	37
Nota 23 Reparto de beneficios a los aportantes.....	38
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.....	41
Nota 30 Partes Relacionadas.....	41
Nota 31 Garantía constituida por la Sociedad Administradora en beneficio del Fondo.....	42
Nota 32 Otros gastos de operación, comisión de administración y comité vigilancia.....	42
Nota 33 Información estadística	43
Nota 34 Consolidación de subsidiarias o filiales e información de asociadas o coligadas	44
Nota 35 Operaciones discontinuadas.....	45
Nota 36 Sanciones	45
Nota 37 Información por segmentos.....	45
Nota 38 Contingencias y Compromisos	45
Nota 39 Hechos Relevantes.....	45
Nota 40 Hechos Posteriores.....	47
A) Resumen de la Cartera de Inversiones.....	48
B) Estado de Resultado devengado y realizado	49
C) Estado de Utilidad para la distribución de dividendos	50

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

FONDO DE INVERSION SURA RENTA RESIDENCIAL CHILE

Estados de Situación Financiera

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022

(Expresado en miles de pesos)

ACTIVOS	Nota	31/12/2023 M\$	31/12/2022 M\$
Activo Corriente			
Efectivo y equivalentes al efectivo	21	146.325	365.239
Activos financieros a valor razonable con efecto en resultados		-	-
Activos financieros a valor razonable con efecto en resultados integrales		-	-
Activos financieros a costo amortizado	9	336.270	61.852
Cuentas y documentos por cobrar por operaciones		-	-
Otros documentos y cuentas por cobrar	16	580	580
Otros activos		-	-
Total activo corriente		483.175	427.671
Activo no corriente			
Activos financieros a valor razonable con efecto en resultados		-	-
Activos financieros a valor razonable con efecto en resultados integrales		-	-
Activos financieros a costo amortizado	9	11.570.254	4.792.649
Cuentas y documentos por cobrar por operaciones		-	-
Otros documentos y cuentas por cobrar		-	-
Inversiones valorizadas por el método de la participación	10	8.578.115	2.554.115
Otros activos		-	-
Total activo no corriente		20.148.369	7.346.764
TOTAL ACTIVOS		20.631.544	7.774.435

PASIVOS Y PATRIMONIO	Nota	31/12/2023 M\$	31/12/2022 M\$
Pasivo corriente			
Pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultados		-	-
Préstamos		-	-
Otros pasivos financieros		-	-
Cuentas y documentos por pagar por operaciones	12	8.237	7.016
Remuneraciones sociedad administradora	30	19.980	14.729
Otros documentos y cuentas por pagar		-	-
Ingresos anticipados		-	-
Otros pasivos	18	60.000	70.372
Total pasivo corriente		88.217	92.117
Pasivo no corriente			
Préstamos		-	-
Otros pasivos financieros		-	-
Cuentas y documentos por pagar por operaciones		-	-
Otros documentos y cuentas por pagar		-	-
Ingresos anticipados		-	-
Otros pasivos		-	-
Total pasivo no corriente		-	-
Patrimonio neto			
Aportes	22	18.487.908	7.468.911
Otras Reservas		-	-
Resultados acumulados		213.407	27.954
Resultado del ejercicio		2.064.026	345.825
Dividendos provisorios		(222.014)	(160.372)
Total patrimonio neto	22	20.543.327	7.682.318
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO		20.631.544	7.774.435

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

FONDO DE INVERSION SURA RENTA RESIDENCIAL CHILE

Estados de Resultados Integrales

Por los períodos terminados al 31 de diciembre de 2023 y 2022

(Expresado en miles de pesos)

ESTADOS DE RESULTADOS POR NATURALEZA	Nota	De 01/01/2023 al 31/12/2023 M\$	De 01/01/2022 al 31/12/2022 M\$
<u>Ingresos/pérdidas de la operación</u>			
Intereses y reajustes	19	404.634	61.354
Ingresos por dividendos		-	-
Diferencias de cambio netas sobre activos financieros a costo amortizado	9	365.174	118.757
Diferencias de cambio netas sobre efectivo y efectivo equivalente		-	-
Cambios netos en valor razonable de activos financieros y pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultados		-	-
Resultado en venta de instrumentos financieros		146.044	372.063
Resultados por venta de inmuebles		-	-
Ingresos por arriendo de bienes raíces		-	-
Variaciones en valor razonable de propiedades de inversión		-	-
Resultado en inversiones valorizadas por el método de la participación	10	1.355.536	(157.064)
Otros		-	-
Total ingresos/pérdidas netas de la operación		2.271.388	395.110
<u>Gastos</u>			
Depreciaciones		-	-
Remuneración del comité de vigilancia	32	(10.811)	(11.886)
Comisión de administración	30	(165.630)	(21.987)
Honorarios por custodia y administración		-	-
Costos de transacción		-	-
Otros gastos de operación	32	(30.921)	(15.412)
Total gastos de operación		(207.362)	(49.285)
Utilidad (pérdida) de la operación		2.064.026	345.825
Costos financieros		-	-
Utilidad (pérdida) antes de impuesto		2.064.026	345.825
Impuesto a las ganancias por inversiones en el exterior		-	-
RESULTADO DEL EJERCICIO		2.064.026	345.825
<u>Otros resultados integrales</u>			
Cobertura de Flujo de Caja		-	-
Ajustes por conversión		-	-
Ajustes provenientes de inversiones valorizadas por el método de la participación		-	-
Otros Ajustes al Patrimonio Neto		-	-
Total de otros resultados integrales		-	-
TOTAL RESULTADO INTEGRAL		2.064.026	345.825

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

FONDO DE INVERSION SURA RENTA RESIDENCIAL CHILE

Estados de Cambios en el Patrimonio Neto

Por los períodos terminados al 31 de diciembre de 2023 y 2022

(Expresado en miles de pesos)

Período 2023	Nota	Aportes M\$	Otras reservas					Resultados acumulados M\$	Resultados Ejercicio M\$	Dividendos Provisorios M\$	Total M\$
			Cobertura de flujo de caja M\$	Conversión M\$	Inversiones valorizadas por el método de la participación M\$	Otras M\$	Total M\$				
Saldo inicio al 01/01/2023		7.468.911	-	-	-	-	-	27.954	345.825	(160.372)	7.682.318
Cambios contables		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Subtotal		7.468.911	-	-	-	-	-	27.954	345.825	(160.372)	7.682.318
Aportes	22	11.018.997	-	-	-	-	-	-	-	-	11.018.997
Repartos de patrimonio		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Repartos de dividendos		-	-	-	-	-	-	-	-	(222.014)	(222.014)
Resultados integrales del ejercicio:											
- Resultado del período		-	-	-	-	-	-	-	2.064.026	-	2.064.026
- Otros resultados integrales		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros movimientos		-	-	-	-	-	-	185.453	(345.825)	160.372	-
Saldo final al 31/12/2023	22	18.487.908	-	-	-	-	-	213.407	2.064.026	(222.014)	20.543.327

Período 2022	Nota	Aportes M\$	Otras reservas					Resultados acumulados M\$	Resultados Ejercicio M\$	Dividendos Provisorios M\$	Total M\$
			Cobertura de flujo de caja M\$	Conversión M\$	Inversiones valorizadas por el método de la participación M\$	Otras M\$	Total M\$				
Saldo inicio al 01/01/2022		6.304.387	-	-	-	-	-	-	27.954	-	6.332.341
Cambios contables		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Subtotal		6.304.387	-	-	-	-	-	-	27.954	-	6.332.341
Aportes	22	1.164.524	-	-	-	-	-	-	-	-	1.164.524
Repartos de patrimonio		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Repartos de dividendos		-	-	-	-	-	-	-	-	(160.372)	(160.372)
Resultados integrales del ejercicio:											
- Resultado del período		-	-	-	-	-	-	-	345.825	-	345.825
- Otros resultados integrales		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros movimientos		-	-	-	-	-	-	27.954	(27.954)	-	-
Saldo final al 31/12/2022	22	7.468.911	-	-	-	-	-	27.954	345.825	(160.372)	7.682.318

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

FONDO DE INVERSION SURA RENTA RESIDENCIAL CHILE

Estados de Flujo de Efectivo (método directo)

Por los períodos terminados al 31 de diciembre de 2023 y 2022

(Expresado en miles de pesos)

ESTADOS DE FLUJO DE EFECTIVO (MÉTODO DIRECTO)	Nota	De 01/01/2023 al 31/12/2023 M\$	De 01/01/2022 al 31/12/2022 M\$
<u>Flujos de Efectivo Originado por Actividades de la Operación</u>			
Cobro de arrendamientos de bienes raíces		-	-
Venta de inmuebles		-	-
Compra de activos financieros		-	-
Venta de activos financieros		-	-
Intereses, diferencias de cambio y reajustes recibidos		146.043	372.063
Liquidación de instrumentos financieros derivados		-	-
Dividendos recibidos		-	-
Cobranza de cuentas y documentos por cobrar		-	-
Pagos de cuentas y documentos por pagar		(200.890)	(38.900)
Otros gastos de operación pagados		-	-
Otros ingresos de operación percibidos		-	-
Flujo neto originado (utilizado) por actividades de la operación		(54.847)	333.163
<u>Flujos de Efectivo Originado por Actividades de Inversión</u>			
Cobro de arrendamientos de bienes raíces		-	-
Venta de inmuebles		-	-
Compra de activos financieros	9	(6.422.215)	(4.674.389)
Venta de activos financieros		-	-
Intereses, diferencias de cambio y reajustes recibidos	9	140.000	-
Liquidación de instrumentos financieros derivados		-	-
Dividendos recibidos		-	-
Cobranza de cuentas y documentos por cobrar		-	-
Pagos de cuentas y documentos por pagar		-	-
Otros egresos de inversión pagados	10	(4.668.463)	(2.711.179)
Otros ingresos de inversión percibidos		-	-
Flujo neto originado (utilizado) por actividades de inversión		(10.950.678)	(7.385.568)
<u>Flujos de Efectivo Originado por Actividades de Financiamiento</u>			
Obtención de préstamos		-	-
Pago de préstamos		-	-
Otros pasivos financieros obtenidos		-	-
Pagos de otros pasivos financieros		-	-
Aportes	22	11.018.997	1.164.524
Repartos de patrimonio		-	-
Repartos de dividendos	23	(232.386)	(90.000)
Otros		-	-
Flujo neto originado (utilizado) por actividades de financiamiento		10.786.611	1.074.524
Aumento (disminución) neto de efectivo y efectivo equivalente		(218.914)	(5.977.881)
Saldo Inicial de Efectivo y Efectivo Equivalente		365.239	6.343.120
Diferencias de Cambio Netas sobre Efectivo y Efectivo Equivalente		-	-
SALDO FINAL DE EFECTIVO Y EFECTIVO EQUIVALENTE	21	146.325	365.239

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

FONDO DE INVERSION SURA RENTA RESIDENCIAL CHILE

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022

NOTA 1 – INFORMACION GENERAL

El Fondo de Inversión SURA Renta Residencial Chile (en adelante el “Fondo”) es un Fondo No Rescatable domiciliado y constituido bajo las leyes chilenas. La dirección de su oficina registrada es Av. Apoquindo 4820, oficina 1501, comuna de Las Condes, Santiago.

El objeto del Fondo es obtener retornos mediante la inversión indirecta en el negocio de renta residencial en Chile.

Para tales efectos, el Fondo invertirá sus recursos en sociedades que participen, directa o indirectamente, en la adquisición de bienes raíces destinados a vivienda en Chile, con el propósito de que cada inmueble, sea edificio, unidad residencial, conjunto habitacional, estacionamientos, bodegas u otros, sea entregado en arrendamiento a terceros.

Con la finalidad de dar cumplimiento a su objeto de inversión, el Fondo, podrá constituir, participar o invertir en todo tipo de sociedades que desarrollen o participen en el Negocio de Renta Residencial.

El Fondo deberá mantener invertido al menos un 60% de su activo en los instrumentos indicados precedentemente. y se cotizan en bolsa bajo el nemotécnico CFISUREREU.

Administración del Fondo

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

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

Con fecha 27 de julio de 2021, la Comisión para el Mercado Financiero aprobó el reglamento interno del Fondo, conforme a las disposiciones de la ley N° 20.712 sobre administración de Fondos de terceros y carteras individuales, en adelante la “Ley”, su Reglamento, Decreto Supremo N° 129 de 2014, en adelante el “Reglamento de la Ley” y las instrucciones obligatorias impartidas por la Comisión para el Mercado Financiero, en adelante la “CMF”.

Modificaciones al Reglamento Interno

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

i Sección II – POLÍTICA DE INVERSIÓN Y DIVERSIFICACIÓN.

Se agrega al artículo 2.2 /iv/ del Reglamento Interno el siguiente texto al final del párrafo: *“El Fondo podrá invertir sus recursos en cuotas de fondos mutuos de inversión en instrumentos de deuda de corto plazo con duración menor o igual a 90 días, según se encuentran definidos en la Circular N° 1.578 de la CMF. Para estos propósitos, las políticas de inversión, liquidez, diversificación y endeudamiento, normas de rescatabilidad y demás contenidas en el reglamento interno de los fondos en que se efectuará la inversión, se considerarán consistente con las de este Fondo al tratarse de inversiones para manejo de liquidez;”*

FONDO DE INVERSION SURA RENTA RESIDENCIAL CHILE

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022

NOTA 1 – INFORMACION GENERAL (CONTINUACIÓN)

ii Sección X – AUMENTO Y DISMINUCIONES DE CAPITAL.

Artículo 2.1 Se modifica el presente artículo en el sentido de que el Fondo podrá realizar disminuciones de capital por decisión de la Administradora, y no por acuerdo de la Asamblea Extraordinaria de Aportantes como se indicaba anteriormente, hasta por el 100% de las cuotas suscritas y pagadas del Fondo.

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

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

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

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

Los presentes Estados Financieros fueron autorizados para su emisión 27 de marzo de 2024 por el Directorio de la Sociedad Administradora.

FONDO DE INVERSION SURA RENTA RESIDENCIAL CHILE

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2023 y 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 de Inversión SURA Renta Residencial Chile han sido preparados de acuerdo con las normas impartidas en la Circular N° 1.998 y normas complementarias de la Comisión para el Mercado Financiero basadas con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF o IFRS en inglés). salvo en lo siguiente: el Oficio Circular N°592 de fecha 06 de abril de 2010 de la Comisión para el Mercado Financiero establece que para las inversiones en sociedades en las que el Fondo posee el control directo, indirecto o por cualquier otro medio no les será exigible (a los Fondos) la presentación de estados financieros consolidados requerida por NIC 27.

En consecuencia, las inversiones directas que el Fondo posee en las sociedades filiales Renta Residencial SR 1 SpA y Renta Residencial SR 2 SpA y Filial, no han sido consolidadas y se han valorizado bajo el método de participación.

2.2 Nuevos pronunciamientos contables

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

2.2.1 Modificaciones a las NIIF

- a) Al 31 de diciembre de 2023 se presentan las nuevas normas, mejoras o modificaciones aplicables a los presentes Estados Financieros.

Enmiendas		Fecha de aplicación obligatoria
NIC 8	Definición de la estimación contable	1 de enero de 2023
NIC 1	Revelación de políticas contables	1 de enero de 2023
NIC 12	Impuestos diferidos relacionado con activos y pasivos que surgen de una sola transacción	1 de enero de 2023
NIC 12	Reforma fiscal internacional – Reglas del Modelo del Segundo Pilar	1 de enero de 2023

NIC 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.

FONDO DE INVERSION SURA RENTA RESIDENCIAL CHILE

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022

NOTA 2 – RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS (CONTINUACIÓN)

2.2 Nuevos pronunciamientos contables (continuación)

2.2.1 Modificaciones a las NIIF (continuación)

NIC 1 Presentación de 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.

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

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.

FONDO DE INVERSION SURA RENTA RESIDENCIAL CHILE

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022

NOTA 2 – RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS (CONTINUACIÓN)

2.2 Nuevos pronunciamientos contables (continuación)

2.2.1 Modificaciones a las NIIF (continuación)

NIC 12 Reforma fiscal internacional: reglas modelo del segundo pilar

En mayo de 2023, el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB) emitió la Reforma Fiscal Internacional-Reglas Modelo del Pilar Dos, que modificó la NIC 12 Impuestos a las Ganancias. Las enmiendas introducidas:

- a. Una excepción temporal a los requisitos para reconocer y revelar información sobre activos y pasivos por impuestos diferidos relacionados con los impuestos sobre la renta del Pilar Dos; y
 - b. Requisitos de divulgación específicos para las entidades afectadas.
- b) Las siguientes nuevas normas e interpretaciones han sido emitidas pero su fecha de aplicación aún no está vigente:

Enmiendas		Fecha de aplicación obligatoria
NIC 1	Clasificación de pasivos como corrientes o no corrientes	1 de enero de 2024
NIIF 16	Responsabilidad por arrendamiento en una venta con arrendamiento posterior	1 de enero de 2024
NIIF 10 y NIC 28	Estados Financieros Consolidados – venta o aportación de activos entre un inversor y su asociada o negocio conjunto	Por determinar
NIC 1	Pasivos No Corrientes con Covenants	1 de enero de 2024
NIC 7 y NIIF 7	Acuerdos de Financiación de Proveedores	1 de enero de 2024
NIC 21	Falta de Intercambiabilidad	1 de enero de 2025

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

En 2020 y 2022, el IASB emitió enmiendas a la IAS 1 para especificar los requerimientos para la clasificación de los pasivos como corrientes o no corrientes. Las enmiendas clarifican acerca de:

1. Qué se entiende por derecho a aplazar la liquidación.
2. Que debe existir un derecho a aplazar al final del período sobre el que se informa.
3. Esa clasificación no se ve afectada por la probabilidad de que una entidad ejerza su derecho de aplazamiento.
4. Que sólo si un derivado implícito en un pasivo convertible es en sí mismo un instrumento de patrimonio, los términos de un pasivo no afectarían su clasificación.

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

La enmienda aborda los requisitos que utiliza un vendedor-arrendatario para medir el pasivo por arrendamiento que surge en una transacción de venta con arrendamiento posterior.

La enmienda establece que después de la fecha de inicio de una transacción de venta con arrendamiento posterior, el vendedor-arrendatario aplica los párrafos 29 al 35 de NIIF 16 al activo por derecho de uso que surge del arrendamiento posterior y los párrafos 36 al 46 de NIIF 16 al pasivo por arrendamiento que surge del arrendamiento posterior. Al aplicar los párrafos 36 al 46 de NIIF 16, el vendedor-arrendatario determina los “pagos de arrendamiento” o los “pagos de arrendamiento revisados” de tal manera que el vendedor-arrendatario no reconocería ningún importe de ganancia o pérdida relacionada con el derecho de uso que esta conserva.

FONDO DE INVERSION SURA RENTA RESIDENCIAL CHILE

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022

NOTA 2 – RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS (CONTINUACIÓN)

2.2 Nuevos pronunciamientos contables (continuación)

2.2.1 Modificaciones a las NIIF (continuación)

NIIF 16 Pasivos por arrendamiento relacionados en una venta con arrendamiento posterior (continuación)

La aplicación de estos requisitos no impide que el vendedor-arrendatario reconozca, en resultados, cualquier ganancia o pérdida relacionada con el cese parcial o total de un arrendamiento, tal cual requiere el párrafo 46(a) de la NIIF 16.

La enmienda no prescribe requisitos de medición específicos para los pasivos por arrendamiento que surgen de un arrendamiento posterior. La medición inicial del pasivo por arrendamiento que surge de un arrendamiento posterior puede dar lugar a que el vendedor-arrendatario determine “pagos por arrendamiento” que son diferentes de la definición general de pagos por arrendamiento en el Apéndice A de NIIF 16. El vendedor-arrendatario deberá desarrollar y aplicar una política contable que da como resultado información que es relevante y confiable de acuerdo con NIC 8.

Un vendedor-arrendatario aplica la enmienda a los períodos de presentación de informes anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2024. Se permite la aplicación anticipada y ese hecho debe revelarse.

Un vendedor-arrendatario aplica la enmienda de forma retroactiva de acuerdo con NIC 8 a las transacciones de venta con arrendamiento posterior realizadas después de la fecha de aplicación inicial (es decir, la modificación no se aplica a las transacciones de venta con arrendamiento posterior realizadas

antes de la fecha de aplicación inicial). La fecha de aplicación inicial es el comienzo del período anual sobre el que se informa en el que una entidad aplicó por primera vez la norma NIIF 16.

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

Las enmiendas a NIIF 10 *Estados Financieros Consolidados* y NIC 28 *Inversiones en Asociadas y Negocios Conjuntos (2011)* abordan una inconsistencia reconocida entre los requerimientos de NIIF 10 y los de NIC 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.

Modificación a la NIC 1 - Pasivos No Corrientes con Covenants

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

FONDO DE INVERSION SURA RENTA RESIDENCIAL CHILE

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022

NOTA 2 – RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS (CONTINUACIÓN)

2.2 Nuevos pronunciamientos contables (continuación)

2.2.1 Modificaciones a las NIIF (continuación)

Modificación a la NIC 1 - Pasivos No Corrientes con Covenants (continuación)

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

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

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

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

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

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

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

Modificaciones a la NIC 21 – Falta de intercambiabilidad

El IASB emitió la Falta de Intercambiabilidad para exigir a una entidad que aplique un enfoque coherente para evaluar si una moneda es intercambiable a otra moneda y, cuando no lo es, para determinar el tipo de cambio que se utilizará y la información a revelar que se debe proporcionar.

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

FONDO DE INVERSION SURA RENTA RESIDENCIAL CHILE

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022

NOTA 2 – RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS (CONTINUACIÓN)

2.3 Período cubierto

Los presentes Estados Financieros del Fondo, comprenden los estados de situación financiera al 31 de diciembre de 2023 y 2022.

Los estados complementarios, estados de cambios en el patrimonio neto, estados de flujos de efectivo y estados de resultados integrales con sus respectivas clases, comprenden los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2023 y 2022.

2.4 Base de medición

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

2.5 Conversión de moneda extranjera

a) Moneda funcional y de presentación

Los inversionistas del Fondo proceden principalmente del mercado local, siendo los aportes de cuotas denominados en pesos chilenos.

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

b) Transacciones y saldos

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

Fecha	Valor UF
31/12/2023	36.789,36
31/12/2022	35.110,98

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

Las diferencias de cambio relacionadas con activos y pasivos financieros contabilizados a costo amortizado se presentan en el estado de resultados integrales dentro de “Diferencias de cambio netas sobre activos financieros a costo amortizado”.

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

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

FONDO DE INVERSION SURA RENTA RESIDENCIAL CHILE

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022

NOTA 2 – RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS (CONTINUACIÓN)

2.6 Activos y pasivos financieros

2.6.1 Clasificación

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

2.6.2 Activos financieros a valor razonable con efecto en resultados

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

2.6.3 Activos financieros a costo amortizado

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

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

2.6.4 Pasivos financieros

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

2.6.5 Reconocimiento, baja y medición

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

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

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

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

FONDO DE INVERSION SURA RENTA RESIDENCIAL CHILE

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022

NOTA 2 – RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS (CONTINUACIÓN)

2.6 Activos y pasivos financieros

2.6.5 Reconocimiento, baja y medición (continuación)

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

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

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

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

Los activos financieros a costo amortizado y otros pasivos se valorizan después de su reconocimiento inicial a base del método de interés efectivo. Los intereses y reajustes devengados se registran en la cuenta “Intereses y reajustes” del estado de resultados integrales.

El método de interés efectivo es un método para calcular el costo amortizado de un activo financiero o pasivo financiero y para asignar los ingresos financieros o gastos financieros a través del período pertinente. El tipo de interés efectivo es la tasa que descuenta exactamente pagos o recaudaciones de efectivo futuros estimados durante toda la vigencia del instrumento financiero o bien cuando sea apropiado un período más breve respecto del valor contable del activo financiero o pasivo financiero.

Al calcular el tipo de interés efectivo, el Fondo estima los flujos de efectivo considerando todos los términos contractuales del instrumento financiero, pero no considera las pérdidas por crédito futuras. El cálculo incluye todos los honorarios y puntos porcentuales pagados o recibidos entre las partes contratantes que son parte integral del tipo de interés efectivo costos de transacción y todas las otras primas o descuentos.

2.6.6 Estimación del valor razonable

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

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

El valor razonable de activos y pasivos financieros que no son transados en un mercado activo (por ejemplo, derivados extrabursátiles) se determina utilizando técnicas de valoración. El Fondo utiliza una variedad de métodos y formula supuestos que están basados en condiciones de mercado existentes a cada fecha del estado de situación financiera. Las técnicas de valoración empleadas incluyen el uso de transacciones

FONDO DE INVERSION SURA RENTA RESIDENCIAL CHILE

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022

NOTA 2 – RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS (CONTINUACIÓN)

2.6 Activos y pasivos financieros (continuación)

2.6.6 Estimación del valor razonable (continuación)

entre partes independientes comparables recientes. La referencia a otros instrumentos que son sustancialmente similares. el análisis de flujos de efectivo descontados. Los modelos de precios de opciones y otras técnicas de valoración comúnmente utilizadas por participantes de mercado, que aprovechan al máximo los “inputs” (aportes de datos) del mercado y dependen lo menos posible de los “inputs” de entidades específicas.

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022 el Fondo no posee instrumentos financieros derivados.

2.7 Inversiones valorizadas por el método de la participación

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

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

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

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

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

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

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

FONDO DE INVERSION SURA RENTA RESIDENCIAL CHILE

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022

NOTA 2 – RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS (CONTINUACIÓN)

2.8 Propiedades de inversión

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

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, el Fondo no posee propiedades de inversión.

2.9 Presentación neta o compensada de instrumentos financieros

Los activos y pasivos financieros son compensados y el monto neto es así informado en el estado de situación financiera cuando existe un derecho legal para compensar los importes reconocidos y existe la intención de liquidar sobre una base neta o realizar el activo y liquidar el pasivo simultáneamente. El Fondo no ha compensado activos y pasivos financieros al cierre de los presentes estados financieros.

2.10 Deterioro de valor de activos financieros a costo amortizado

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

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

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

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, el Fondo no ha constituido provisión por deterioro del valor de activos financieros a costo amortizado.

2.11 Cuentas por cobrar y pagar por operaciones

2.11.1 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.

Al 31 de diciembre de 2023 y 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.

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

FONDO DE INVERSION SURA RENTA RESIDENCIAL CHILE

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022

NOTA 2 – RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS (CONTINUACIÓN)

2.11 Cuentas por cobrar y pagar por operaciones (continuación)

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.

2.12 Efectivo y efectivo equivalente

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

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

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

Los flujos de efectivo por dividendos recibidos son clasificados como actividades de operación siempre que se hayan originado por instrumentos de patrimonio invertidos según la Política de Inversiones descrita en Nota 4.

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

FONDO DE INVERSION SURA RENTA RESIDENCIAL CHILE

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022

NOTA 2 – RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS (CONTINUACION)

2.13 Aportes (Capital pagado)

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

El Fondo, a partir del tercer año desde depositado el Reglamento Interno en el Registro Público de Depósito de Reglamentos Internos que lleva la CMF, podrá efectuar disminuciones de capital, por decisión de la Administradora y sin necesidad de acuerdo alguno de una Asamblea de Aportantes, por hasta el 100% de las cuotas suscritas y pagadas del Fondo, o bien del valor de las cuotas del Fondo, a fin de restituir a todos los Aportantes la parte proporcional de su inversión en el Fondo, en la forma, condición y plazos que a continuación se indican:

- (1) Las disminuciones de capital se efectuarán mediante la disminución del número de Cuotas del Fondo que acuerde la Administradora.
- (2) Las disminuciones de capital se informarán oportunamente por la Administradora a los Aportantes, mediante los medios establecidos en el presente Reglamento Interno, indicando a los Aportantes con derecho a ella, su monto, fecha y lugar o modalidad de pago, con a lo menos 5 días hábiles de anticipación a la fecha de pago.
- (3) Las disminuciones de capital se podrán materializar en cualquier tiempo a partir del tercer aniversario el depósito, en la medida que, ya sea en una o más oportunidades, la Administradora determine que existen los recursos necesarios para ello en los términos que se indican en el presente Artículo.
- (4) El pago de cada disminución de capital efectuada de conformidad el presente Artículo, deberá efectuarse en la misma moneda en que se lleve la contabilidad del Fondo, y se pagará en efectivo, cheque o transferencia electrónica.
- (5) El valor de la Cuota se determinará tomando el valor Cuota vigente a la fecha de pago de la respectiva disminución de capital, determinado dicho valor como el que resulte de dividir el patrimonio del Fondo, determinado de conformidad con lo establecido en el artículo 10° del Reglamento de la Ley.
- (6) Para efectos de materializar y pagar una disminución de capital por el 100% de las Cuotas suscritas y pagadas del Fondo o por el 100% del valor Cuota de las mismas, de conformidad con los términos establecidos en el presente Artículo, previamente la Administradora deberá convocar a una Asamblea Extraordinaria que deberá acordar la liquidación del Fondo y designar al liquidador, fijándole sus atribuciones, deberes y remuneración. Los términos y el plazo en que se pagará la citada disminución de capital, así como la liquidación del Fondo, serán los que en definitiva acuerde la Asamblea Extraordinaria de Aportantes convocada por la Administradora de acuerdo con lo antes señalado.
- (7) El valor de las Cuotas de los Aportantes que ejerzan el derecho a retiro se pagará dentro del plazo de 60 días contados desde la celebración de la Asamblea Extraordinaria de Aportantes en la que se tomó el acuerdo que da origen al derecho de retiro, o bien, dentro del plazo mayor que fije la Asamblea Extraordinaria de Aportantes, el cual no podrá ser superior a 180 días. En este último caso, el valor de la Cuota devengará un interés corriente para operaciones reajustables a partir del día 60 contado desde la celebración de la Asamblea.
- (8) El valor de la Cuota para los efectos de lo señalado en este artículo se determinará tomando el último valor cuota disponible, conforme a lo indicado en el Artículo 42° precedente, calculado en la forma señalada en el artículo 10 del Reglamento de la Ley.

FONDO DE INVERSION SURA RENTA RESIDENCIAL CHILE

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022

NOTA 2 – RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS (CONTINUACION)

2.14 Reconocimiento de ingresos

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

2.15 Dividendos por pagar

El Fondo distribuirá anualmente como dividendo, el 100% de los “beneficios netos percibidos” por el Fondo durante el ejercicio, para efectos de dar cumplimiento a lo dispuesto en el Artículo 5°. Para estos efectos se entenderá por “Beneficios Netos Percibidos”, por el Fondo durante un ejercicio, la cantidad que resulte de restar 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 180 días siguientes al cierre del respectivo ejercicio anual, sin perjuicio que el Fondo haya distribuido dividendos provisorios con cargo a tales resultados de conformidad a lo establecido en el presente Reglamento Interno.

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

2.16 Tributación

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

2.17 Segmentos

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

2.18 Empresa en marcha

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

NOTA 3 – CAMBIOS CONTABLES

El Fondo al 31 de diciembre de 2023, no ha efectuado cambios en las políticas contables.

FONDO DE INVERSION SURA RENTA RESIDENCIAL CHILE

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022

NOTA 4 – POLITICA DE INVERSION DEL FONDO

La política de inversión vigente se encuentra definida en el reglamento interno del fondo aprobado por la Comisión para el Mercado Financiero con fecha 27 de julio de 2021, éste se encuentra disponible en las oficinas de la Administradora ubicadas en Av. Apoquindo 4820 oficina 1501 comuna de Las Condes, Santiago y en el sitio Web inversiones.sura.cl sección Inversiones, Fondos de Inversión, Fondos no Rescatables, Documentos.

Política de inversiones

El objeto del Fondo es obtener retornos mediante la inversión indirecta en el negocio de renta residencial en Chile.

Para tales efectos, el Fondo invertirá sus recursos en sociedades que participen, directa o indirectamente, en la adquisición de bienes raíces destinados a vivienda en Chile, con el propósito de que cada inmueble, sea edificio, unidad residencial, conjunto habitacional, estacionamientos, bodegas u otros, sea entregado en arrendamiento a terceros (el “Negocio de Renta Residencial”).

La inversión del Fondo en las sociedades que desarrollen el Negocio de Renta Residencial se llevará a cabo mediante la inversión en acciones, derechos, títulos de deuda o pagarés emitidos por éstas ya sea de manera directa o bien indirectamente por medio de la inversión en otras sociedades o cuotas de fondos de inversión públicos o privados que inviertan en sociedades que desarrollen el Negocio de Renta Residencial.

Con la finalidad de dar cumplimiento a su objeto de inversión, el Fondo, podrá constituir, participar o invertir en todo tipo de sociedades que desarrollen o participen en el Negocio de Renta Residencial.

El Fondo deberá mantener invertido al menos un 60% de su activo en los instrumentos indicados precedentemente.

4.1 Para el cumplimiento de su objetivo de inversión, el Fondo invertirá sus recursos principalmente en acciones, derechos, títulos de deuda y pagarés de sociedades que desarrollen o participen en el Negocio de Renta Residencial o en cuotas de fondos de inversión, públicos o privados, que por su parte inviertan en sociedades que participen en el Negocio de Renta Residencial, en los términos indicados.

4.2 Con el objeto de mantener la liquidez del Fondo, éste podrá mantener invertidos sus recursos en los siguientes valores y bienes, sin perjuicio de las cantidades que se mantengan en caja y bancos:

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

FONDO DE INVERSION SURA RENTA RESIDENCIAL CHILE

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022

NOTA 4 – POLITICA DE INVERSION DEL FONDO (CONTINUACIÓN)

Política de inversiones (continuación)

Los estatutos de las sociedades en que el fondo invierta deberán establecer que sus estados financieros anuales serán dictaminados por empresas de auditoría externa de aquellas inscritas en el Registro que al efecto lleva la Comisión.

El Fondo no podrá invertir sus recursos en instrumentos emitidos o garantizados por personas relacionadas a la Administradora.

Según se indicó, el Fondo podrá invertir sus recursos en cuotas de fondos administrados por la Administradora o por personas relacionadas a ella, en los términos contemplados en el artículo 61° de la Ley.

El Fondo dirigirá sus inversiones al mercado nacional y no tiene un objetivo de rentabilidad garantizado ni se garantiza nivel alguno de seguridad de sus inversiones. El nivel de riesgo esperado de las inversiones es medio.

No se contemplan límites para la duración de los instrumentos en los cuales invierta el Fondo.

Características y diversificación de las inversiones

El Fondo deberá invertir al menos un 60% de sus activos en los instrumentos indicados en el párrafo 4.1, precedente. Por su parte, el Fondo no podrá invertir, en conjunto, más de un 40% del total de su activo en los instrumentos indicados en el número 4.2 precedente. En la inversión de los activos del Fondo se observarán los siguientes límites máximos por tipo de instrumento respecto al activo total del Fondo, sin perjuicio de las limitaciones contenidas en la Ley y el Reglamento de la Ley:

Tipo de Instrumento	Límite respecto a activo del fondo
Acciones, derechos, títulos de deuda y pagarés de sociedades que desarrollen o participen en el Negocio de Renta Residencial	100%
Cuotas de Fondos de Inversión públicos o privados que inviertan en sociedades que desarrollen el Negocio de Renta Residencial, en los términos indicados	100%
Títulos emitidos por la Tesorería General de la República, por el Banco Central de Chile o que cuenten con garantía estatal por el 100% de su valor hasta su total extinción	40%
Depósitos a plazo y otros títulos representativos de captaciones de instituciones financieras o garantizados por éstas	40%
Letras de crédito emitidas por Bancos e Instituciones Financieras	40%
Cuotas de Fondos Mutuos de Inversión en Instrumentos de Deuda Nacional de Corto Plazo con duración menor o igual a 90 días, según se encuentran definidos en la Circular N°1.578 de la CMF, o la que la modifique o reemplace, administrados por la Administradora o por personas relacionadas a ella, siempre que éstos se encuentren sujetos a la fiscalización de la CMF, de conformidad con lo señalado en el artículo 61 de la Ley:	40%
Cuotas de Fondos Mutuos de Inversión en Instrumentos de Deuda Nacional de Corto Plazo con duración menor o igual a 90 días, según se encuentran definidos en la Circular N°1.578 de la CMF, o la que la modifique o reemplace, administrados por tercero	40%

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

FONDO DE INVERSION SURA RENTA RESIDENCIAL CHILE

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022

NOTA 4 – POLITICA DE INVERSION DEL FONDO (CONTINUACIÓN)

Características y diversificación de las inversiones (continuación)

Por otra parte, en la inversión de los recursos del Fondo deberán observarse los siguientes límites máximos de inversión, respecto del emisor de cada instrumento, sin perjuicio de dar cumplimiento a los demás límites referidos en el número Dos y Tres del presente Título:

Tipo de Instrumento	Límite máximo respecto del emisor del instrumento
Cuotas, acciones, derechos, títulos de deuda y pagarés emitidos por una misma entidad, a excepción de las indicadas en los literales /ii/ a /v/ siguientes	Hasta un 100% del activo total del Fondo
Inversión en instrumentos emitidos por la Tesorería General de la República, por el Banco Central de Chile o que cuenten con garantía estatal por el 100% de su valor hasta su total extinción	Hasta un 40% del activo total del Fondo
Depósitos a plazo y otros títulos representativos de captaciones de una misma institución financiera o garantizado por ésta	Hasta un 40% del activo total del Fondo
Letras de crédito emitidas por un mismo Banco o Institución Financieras	Hasta un 40% del activo total del Fondo
Cuotas de un mismo fondo mutuo	Hasta un 40% del activo total del Fondo

El límite máximo de inversión directa e indirecta en instrumentos o valores emitidos por entidades pertenecientes a un mismo grupo empresarial y sus personas relacionadas es de un 100% del activo del Fondo.

Los límites indicados en el presente Título II, no se aplicarán: (i) durante el plazo de 24 meses contado desde el inicio de operaciones del Fondo; (ii) durante los 24 meses siguientes a haberse recibido aportes que representan más de 10% del patrimonio del Fondo; (iii) por un período de 3 meses anteriores de realizar por el Fondo una devolución de capital, distribución de dividendos o cualquier tipo de repartos; (iv) durante los 6 meses anteriores a la fecha de vencimiento del Fondo, en el caso que sea conveniente mantener reservas de liquidez para el cumplimiento de obligaciones del Fondo, por el monto necesario y hasta el cumplimiento de dichas obligaciones; y (v) durante el periodo de liquidación del Fondo.

Los excesos de inversión deberán ser regularizados en los plazos establecidos en el artículo 60° de la Ley, mediante la venta de los instrumentos o valores excedidos o mediante el aumento del patrimonio del Fondo en los casos que esto sea posible. Producido el exceso, cualquiera sea su causa, no podrán efectuarse nuevas adquisiciones de los instrumentos o valores excedidos.

El Fondo valorizará sus inversiones de conformidad con los criterios establecidos con la normativa que resulte aplicable al efecto y de acuerdo con los principios contables correspondientes.

Operaciones que realizará el fondo

De conformidad a lo indicado en los números precedentes, la Administradora, por cuenta del Fondo, podrá adquirir los instrumentos y valores indicados en el número DOS. anterior, pudiendo celebrar todo tipo de acuerdos, y contratos para materializar estas operaciones, y quedando plenamente facultada para pactar todo tipo de cláusulas de la esencia, naturaleza o meramente accidentales de los mismos, así como aceptar las garantías que se le constituyan a favor del Fondo. Asimismo, el Fondo podrá otorgar cualquier tipo de financiamiento, en la medida que se encuentre respaldado por uno o más títulos en los cuales el Fondo pueda invertir. El Fondo no efectuará contratos de derivados, venta corta y préstamo de valores, operaciones con retroventa o retrocompra u otro tipo de operaciones, salvo las que sean necesarias para cumplir con su objeto de inversión.

FONDO DE INVERSION SURA RENTA RESIDENCIAL CHILE

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022

NOTA 4 – POLITICA DE INVERSION DEL FONDO (CONTINUACIÓN)

Política de liquidez

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

Política de endeudamiento

Ocasionalmente, y con el objeto de complementar la liquidez del Fondo y de aprovechar oportunidades puntuales de inversión de aquellas a que se refiere el presente Reglamento Interno, la Administradora podrá obtener endeudamiento por cuenta del Fondo, de conformidad a lo establecido en el presente Título, y hasta por una cantidad equivalente al 100% del patrimonio del Fondo.

Para efectos de lo señalado en el párrafo precedente, la Administradora estará facultada para obtener endeudamiento de corto plazo por cuenta del Fondo, por un plazo no mayor a un año, mediante la contratación de créditos bancarios, y hasta por una cantidad equivalente al 100% del patrimonio del Fondo. Para todos los efectos, el endeudamiento de corto plazo se considerará como pasivo exigible.

Asimismo, la Administradora estará facultada para obtener endeudamiento de mediano y de largo plazo por cuenta del Fondo, mediante la contratación de créditos bancarios, y hasta por una cantidad equivalente al 100% del patrimonio del Fondo.

El 100% del activo del Fondo podrá quedar afecto a eventuales gravámenes y prohibiciones, en los términos del artículo 66° de la Ley, pudiendo quedar el total del activo del Fondo sujeto a gravámenes y prohibiciones.

Por último, para garantizar deudas de sociedades en que el Fondo tenga participación, la Asamblea Extraordinaria de Aportantes deberá acordarlo para cada caso.

Excesos de Inversión

Los excesos de inversión deberán ser regularizados en los plazos establecidos en el artículo 60° de la Ley, mediante la venta de los instrumentos o valores excedidos o mediante el aumento del patrimonio del Fondo en los casos que esto sea posible. 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. Producido el exceso, cualquiera sea su causa, no podrán efectuarse nuevas adquisiciones de los instrumentos o valores excedidos.

Política de Votación

La Administradora, en el ejercicio del derecho a voto que le otorgan al Fondo sus inversiones, lo podrá representar, sin limitación alguna, a través de sus mandatarios o terceros designados en el ejercicio de la votación correspondiente, y sin estar la Administradora obligada a participar en ellas, a excepción de los casos contenidos en el artículo 65 de la Ley 20.712.

FONDO DE INVERSION SURA RENTA RESIDENCIAL CHILE

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022

NOTA 5 – ADMINISTRACION DE RIESGOS

5.1 Gestión de Riesgo Financiero

5.1.1 Políticas y Procedimientos de Gestión de Riesgos

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

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

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

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

5.1.2 Política de Inversiones de las carteras

La Administradora vela porque la totalidad de las operaciones realizadas cumplan con los márgenes y políticas de inversión establecidas por la normativa vigente y por los Reglamentos Internos de cada fondo. Existe un Comité de Riesgo encargado de hacer seguimiento al cumplimiento de la política de inversiones del fondo establecida en el reglamento interno.

5.1.3 Valorización y precios de los instrumentos

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

5.1.4 Política de custodia de valores

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

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

FONDO DE INVERSION SURA RENTA RESIDENCIAL CHILE

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022

NOTA 5 – ADMINISTRACION DE RIESGOS (CONTINUACION)

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

5.2.1 Características del fondo

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

5.2.2 Misión del Fondo

El objeto del Fondo es obtener retornos mediante la inversión indirecta en el negocio de renta residencial en Chile. Para tales efectos, el Fondo invertirá sus recursos en sociedades que participen, directa o indirectamente, en la adquisición de bienes raíces destinados a vivienda en Chile, con el propósito de que cada inmueble, sea edificio, unidad residencial, conjunto habitacional, estacionamientos, bodegas u otros, sea entregado en arrendamiento a terceros (el “Negocio de Renta Residencial”).

La inversión del Fondo en las sociedades que desarrollen el Negocio de Renta Residencial se llevará a cabo mediante la inversión en acciones, derechos, títulos de deuda o pagarés emitidos por éstas ya sea de manera directa o bien indirectamente por medio de la inversión en otras sociedades o cuotas de fondos de inversión públicos o privados que inviertan en sociedades que desarrollen el Negocio de Renta Residencial.

Con la finalidad de dar cumplimiento a su objeto de inversión, el Fondo, podrá constituir, participar o invertir en todo tipo de sociedades que desarrollen o participen en el Negocio de Renta Residencial. El Fondo deberá mantener invertido al menos un 60% de su activo en los instrumentos indicados precedentemente.

5.2.3 Riesgos mantenidos en este tipo de Fondo

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

a) Riesgo de crédito

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

El riesgo de crédito es el riesgo potencial de incobrabilidad que se podría generar por la incapacidad de algún cliente o contraparte del Fondo, de cancelar las posibles deudas que con él haya contraído, Para el Fondo este riesgo es bajo debido a que proviene principalmente de sus subsidiarias, ya que al 31 de diciembre de 2023 las principales cuentas por cobrar que mantiene el Fondo son aportes vía deuda a sus subsidiarias mediante pagaré, ver Nota 9, Además, el Fondo reconoce indirectamente el riesgo de crédito de las cuentas por cobrar por arrendamiento de sus subsidiarias, quienes aplican el “modelo de pérdida de crédito esperada con enfoque simplificado”.

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

FONDO DE INVERSION SURA RENTA RESIDENCIAL CHILE

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022

NOTA 5 – ADMINISTRACION DE RIESGOS (CONTINUACION)

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

5.2.3 Riesgos mantenidos en este tipo de Fondo (Continuación)

b) Riesgo de mercado

Es el riesgo de enfrentar pérdidas producto de movimientos adversos de los niveles de las variables de mercado. El principal riesgo de mercado al cual está expuesto este Fondo es a la fluctuación de precios de los activos subyacentes.

Al 31 de diciembre de 2023 Y 2022 la valorización de los activos del fondo es la siguiente:

Descripción	Rubro	31/12/2023		31/12/2022	
		Valor Mercado M\$	% Total Activo	Valor Mercado M\$	% Total Activo
Cuenta Corriente Banco de Chile	Efectivo y equivalentes al efectivo	129.273	0,63%	300.043	3,86%
Fondos Mutuos Sura Renta Depósito	Efectivo y equivalentes al efectivo	17.052	0,08%	65.196	0,84%
Cuentas por cobrar	Otros documentos y cuentas por cobrar	580	0,00%	580	0,01%
Inversión en Renta Residencial SR 1 SpA	Inversiones valorizadas por el método de la participación	2.501.693	12,13%	2.554.115	32,85%
Inversión en Renta Residencial SR 2 SpA	Inversiones valorizadas por el método de la participación	6.076.422	29,45%	-	0,00%
Pagaré en Renta Residencial SR 1 SpA	Activos financieros a costo amortizado	5.340.156	25,88%	4.854.501	62,44%
Pagaré en Renta Residencial SR 2 SpA	Activos financieros a costo amortizado	6.566.368	31,83%	-	0,00%
Total Activos		20.631.544	100,00%	7.774.435	100,00%

c) Riesgo tasa de interés

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

Al 31 de diciembre de 2023, el Fondo tiene un 0,00% (al 31 de diciembre de 2022 el fondo tiene un 0,84%) de los activos administrados en un fondo mutuo money market (Fondo Mutuo Sura Renta Depósito Chile), el cual invierte en instrumentos de deuda de corto plazo de oferta pública, acotando la exposición al riesgo de tasa de interés. A continuación, se determina la pérdida del valor de la cartera del Fondo frente a diferentes escenarios de subidas de las tasas de interés del mercado.

Al 31 de diciembre de 2023

% del Fondo invertido en Fondo Mutuo Money Market	Escenario de estrés %	Valor total cartera del Fondo M\$	Variación cartera del Fondo en M\$	Variación cartera del Fondo en %
0,00%	0,10%	20.631.544	0,00	0,00%
	0,20%		0,00	0,00%
	0,50%		0,00	0,00%

Al 31 de diciembre de 2022:

% del Fondo invertido en Fondo Mutuo Money Market	Escenario de estrés %	Valor total cartera del Fondo M\$	Variación cartera del Fondo en M\$	Variación cartera del Fondo en %
0,84%	0,10%	7.774.435	1	0,0001%
	0,20%		2	0,00002%
	0,50%		5	0,00006%

FONDO DE INVERSION SURA RENTA RESIDENCIAL CHILE

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022

NOTA 5 – ADMINISTRACION DE RIESGOS (CONTINUACION)

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

5.2.3 Riesgos mantenidos en este tipo de Fondo (Continuación)

Análisis de Sensibilidad

La sensibilización de la cartera se realiza mediante la herramienta VaR (Value at Risk) Histórico, la cual determina la pérdida máxima esperada a la que puede estar expuesto el portafolio según la historia de las rentabilidades del Fondo y un determinado intervalo de confianza (el VaR es el percentil 5% de la serie de retornos). Anteriormente en las notas de riesgos se presentaba el VaR Paramétrico el cual según la volatilidad histórica amplificada por el factor de la distribución normal (1.64) indica la pérdida máxima esperada, esta metodología sobreestima el riesgo debido a que asume una distribución normal de los retornos.

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022 no se puede realizar el cálculo del VaR ya que no se cuenta con suficientes datos históricos.

Riesgo cambiario

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

c) Riesgo de Liquidez

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

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

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

Perfil de flujos de pasivos (en M\$)				
Al 31 de diciembre de 2023	< 10 días	10 a 30 días	30 a 360 días	> 360 días
Remuneraciones sociedad administradora	-	19.980	-	-
Cuentas y documentos por pagar por operaciones	-	-	8.237	-
Otros pasivos	-	-	60.000	-

Perfil de flujos de pasivos (en M\$)				
Al 31 de diciembre de 2022	< 10 días	10 a 30 días	30 a 360 días	> 360 días
Remuneraciones sociedad administradora	-	14.729	-	-
Cuentas y documentos por pagar por operaciones	-	-	7.016	-
Otros pasivos	-	-	70.372	-

FONDO DE INVERSION SURA RENTA RESIDENCIAL CHILE

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022

NOTA 5 – ADMINISTRACION DE RIESGOS (CONTINUACION)

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

5.2.3 Riesgos mantenidos en este tipo de Fondo (Continuación)

d) Gestión de Riesgo de Capital

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

5.3 Estimación del valor razonable

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

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

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

- **Nivel 1:** Precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos para activos o pasivos idénticos a los que la entidad puede acceder en la fecha de la medición.
- **Nivel 2:** Datos de entrada distintos de los precios cotizados incluidos en el Nivel 1 que son observables para los activos o pasivos, directa o indirectamente. Para instrumentos en este nivel la valorización se realiza a partir de parámetros observados en el mercado; precios cotizados para instrumentos similares en mercados activos.
- **Nivel 3:** Datos de entrada no observables para el activo o pasivo. Este nivel también incluye instrumentos que son valorizados en base a precios cotizados para activos similares, donde se requiere ajustes o supuestos para reflejar las diferencias entre ellos.

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022 Fondo no mantiene activos financieros a valor razonable con efecto en resultados clasificados en alguno de los tres niveles mencionados.

Rubros	31/12/2023		31/12/2022	
	Valor libro M\$	Valor razonable M\$	Valor libro M\$	Valor razonable M\$
Activo				
Efectivo y efectivo equivalente	-	-	-	-
Activos financieros a costo amortizado	11.906.524	11.906.524	4.854.501	4.854.501
Cuentas y documentos por cobrar por operaciones	-	-	-	-
Otros documentos y cuentas por cobrar	-	-	-	-
Otros activos	-	-	-	-

FONDO DE INVERSION SURA RENTA RESIDENCIAL CHILE

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022

NOTA 6 – JUICIOS Y ESTIMACIONES CONTABLES CRITICAS

6.1 Estimaciones contables críticas

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

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

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

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022 el Fondo no presenta saldos en el rubro.

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

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, el Fondo no posee activos financieros a valor razonable con efecto en resultados.

FONDO DE INVERSION SURA RENTA RESIDENCIAL CHILE

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022

NOTA 9 – ACTIVOS FINANCIEROS A COSTO AMORTIZADO

a) Composición de la cartera

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, se presentan en esta categoría los siguientes instrumentos financieros:

Instrumento	Período actual				Período anterior			
	Nacional M\$	Extranjero M\$	Total M\$	% del total de activos	Nacional M\$	Extranjero M\$	Total M\$	% del total de activos
<u>Títulos de deuda</u>								
Depósito a plazo y otros títulos de bancos e instituciones financieras	-	-	-	-	-	-	-	-
Letras de créditos de bancos e instituciones financieras	-	-	-	-	-	-	-	-
Títulos de deuda de corto plazo registrados	-	-	-	-	-	-	-	-
Bonos registrados	-	-	-	-	-	-	-	-
Títulos de deuda de securitización	-	-	-	-	-	-	-	-
Cartera de créditos o de cobranzas	-	-	-	-	-	-	-	-
Títulos emitidos o garantizados por Estado o Bancos Centrales	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros títulos de deuda	-	-	-	-	-	-	-	-
Subtotal	-	-	-	-	-	-	-	-
Efectos de comercio no registrados	-	-	-	-	-	-	-	-
Bonos no registrados	-	-	-	-	-	-	-	-
Mutuos hipotecarios endosables	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros títulos de deuda no registrados	11.906.524	-	11.906.524	57,7103%	4.854.501	-	4.854.501	62,4418%
Otros valores o instrumentos autorizados	-	-	-	-	-	-	-	-
Subtotal	11.906.524	-	11.906.524	57,7103%	4.854.501	-	4.854.501	62,4418%
<u>Otras inversiones</u>								
Otras inversiones	-	-	-	-	-	-	-	-
Subtotal	-	-	-	-	-	-	-	-
Total	11.906.524	-	11.906.524	57,7103%	4.854.501	-	4.854.501	62,4418%

FONDO DE INVERSION SURA RENTA RESIDENCIAL CHILE

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022

NOTA 9 – ACTIVOS FINANCIEROS A COSTO AMORTIZADO (CONTINUACIÓN)

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

	31/12/2023 M\$	31/12/2022 M\$
Saldo de inicio	4.854.501	-
Intereses y reajustes	404.634	61.354
Diferencias de cambio	365.174	118.757
Compras	6.422.215	4.674.389
Intereses recibidos	(140.000)	-
Otros movimientos	-	1
Saldo final (**)	11.906.524	4.854.501

(**) El saldo final está compuesto por:	31/12/2023 M\$	31/12/2022 M\$
No corriente (UF 314.500) (*)	11.570.254	4.792.649
Corriente (Intereses devengados por cobrar)	336.270	61.852

(*) Al 31 de diciembre de 2022 eran UF 136.500

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

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022 el Fondo no ha constituido provisión por deterioro de los activos financieros clasificados a costo amortizado, debido a que los activos financieros a costo amortizado corresponden a entidades relacionadas, por las cuales no se considera riesgo de incobrabilidad.

FONDO DE INVERSION SURA RENTA RESIDENCIAL CHILE

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022

NOTA 10 – INVERSIONES VALORIZADAS POR EL METODO DE LA PARTICIPACION

a) Composición del rubro

31/12/2023																
RUT	Sociedad	Moneda funcional	País origen	% Participación	Activos corrientes M\$	Activos no corrientes M\$	Total Activos M\$	Pasivos corrientes M\$	Pasivos no corrientes M\$	Total Pasivo M\$	Total Patrimonio M\$	Total Ingresos M\$	Total Gastos M\$	Otros resultados integrales M\$	Total Resultados Integrales M\$	Valor cot. bursátil
77.414.654-7	Renta Residencial SR1 SPA	Peso chileno	Chile	100%	362.863	20.442.631	20.805.494	367.109	17.936.692	18.303.801	2.501.693	1.937.236	(2.381.658)	-	(444.422)	-
77.716.332-9	Renta Residencial SR2 SPA	Peso chileno	Chile	100%	3.576.385	42.099.168	45.675.553	25.339.860	10.307.081	35.646.941	10.028.612	6.622.095	(4.824.998)	588.581	2.385.678	-
Total					3.939.248	62.541.799	66.481.047	25.706.969	28.243.773	53.950.742	12.530.305	8.559.331	(7.206.656)	588.581	1.941.256	-

31/12/2022																
RUT	Sociedad	Moneda funcional	País origen	% Participación	Activos corrientes M\$	Activos no corrientes M\$	Total Activos M\$	Pasivos corrientes M\$	Pasivos no corrientes M\$	Total Pasivo M\$	Total Patrimonio M\$	Total Ingresos M\$	Total Gastos M\$	Otros resultados integrales M\$	Total Resultados Integrales M\$	Valor cot. bursátil
77.414.654-7	Renta Residencial SR1 SPA	Peso chileno	Chile	100%	180.346	22.247.859	22.428.205	2.991.205	16.882.885	19.874.090	2.554.115	791.999	(949.063)	-	(157.064)	-
Total					180.346	22.247.859	22.428.205	2.991.205	16.882.885	19.874.090	2.554.115	791.999	(949.063)	-	(157.064)	-

b) El movimiento durante el período fue el siguiente:

31/12/2023									
RUT	Sociedad	Saldo de inicio M\$	Participación en resultados M\$	Participación en otros resultados integrales M\$	Resultados no realizados M\$	Adiciones M\$	Dividendos provisorios M\$	Otros movimientos M\$	Saldo de cierre M\$
77.414.654-7	RENDA RESIDENCIAL SR 1 SPA	2.554.115	(444.422)	-	-	392.000	-	-	2.501.693
77.716.332-9	RENDA RESIDENCIAL SR 2 SPA	-	1.799.958	-	-	4.276.463	-	1	6.076.422
Total		2.554.115	1.355.536	-	-	4.668.463	-	1	8.578.115
31/12/2022									
RUT	Sociedad	Saldo de inicio M\$	Participación en resultados M\$	Participación en otros resultados integrales M\$	Resultados no realizados M\$	Adiciones M\$	Dividendos provisorios M\$	Otros movimientos M\$	Saldo de cierre M\$
77.414.654-7	RENDA RESIDENCIAL SR 1 SPA	-	(157.064)	-	-	2.711.179	-	-	2.554.115
Total		-	(157.064)	-	-	2.711.179	-	-	2.554.115

c) Plusvalías incluidas en el valor de la inversión: Al 31 de diciembre de 2023 y 2022 el Fondo no incluye plusvalía en el valor de la inversión.

FONDO DE INVERSION SURA RENTA RESIDENCIAL CHILE

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022

NOTA 11 – PROPIEDADES DE INVERSION

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, el Fondo no posee propiedades de inversión.

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

a) Cuentas y documentos por cobrar por operaciones

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, el Fondo no posee cuentas y documentos por cobrar por operaciones.

b) Cuentas y documentos por pagar por operaciones

La composición de este rubro es la siguiente:

Cuentas y documentos por pagar por operaciones	31/12/2023 M\$	31/12/2022 M\$
Provisión auditoría	2.058	1.639
Impuesto segunda categoría	1.777	417
Provisión comité de vigilancia	4.402	4.960
Total	8.237	7.016

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

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

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, el Fondo no posee pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultados.

NOTA 14 – PRÉSTAMOS

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, el Fondo no posee préstamos.

NOTA 15 – OTROS PASIVOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, el Fondo no posee otros pasivos financieros.

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

Otros documentos y cuentas por cobrar:

Otros documentos por cobrar	31/12/2023 M\$	31/12/2022 M\$
Cuentas por Cobrar	580	580
Total	580	580

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, el Fondo no posee otros documentos y cuentas por pagar.

NOTA 17 – INGRESOS ANTICIPADOS

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, el Fondo no posee ingresos anticipados.

FONDO DE INVERSION SURA RENTA RESIDENCIAL CHILE

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022

NOTA 18 – OTROS ACTIVOS Y OTROS PASIVOS

- a) Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, el fondo no posee otros activos.
- b) Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, el detalle de otros pasivos es el siguiente:

Otros pasivos	31/12/2023 M\$	31/12/2022 M\$
Provisión de dividendos	60.000	70.372
Total	60.000	70.372

NOTA 19 – INTERESES Y REAJUSTES

Intereses y reajustes	De 01/01/2023 al 31/12/2023 M\$	De 01/01/2022 al 31/12/2022 M\$
Intereses de activos financieros a costo amortizado	404.634	61.354
Total	404.634	61.354

NOTA 20 – INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS AFECTOS A CONTABILIDAD DE COBERTURA

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, el Fondo no posee instrumentos financieros derivados afectos a contabilidad de cobertura.

NOTA 21 – EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO

Efectivo y equivalentes al efectivo	31/12/2023 M\$	31/12/2022 M\$
Efectivo	129.273	300.043
Fondos mutuos (Money Market)	17.052	65.196
Total	146.325	365.239

Conciliación del efectivo y equivalentes al efectivo	31/12/2023 M\$	31/12/2022 M\$
Saldo Inicial de Efectivo y Efectivo Equivalente	365.239	6.343.120
Aumento (disminución) neto de efectivo y efectivo equivalente	(218.914)	(5.977.881)
Saldo efectivo y equivalentes al efectivo – Estado de Flujo de efectivo	146.325	365.239

FONDO DE INVERSION SURA RENTA RESIDENCIAL CHILE

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022

NOTA 22 – CUOTAS EMITIDAS

El Fondo al 31 de diciembre de 2023, ha emitido 600.311.- cuotas (suscritas y pagadas) de serie única a un valor unitario de \$ 34.221,1376.- lo que se traduce en un total patrimonio de M\$ 20.543.327.

El Fondo al 31 de diciembre de 2022, ha emitido 245.885.- cuotas (suscritas y pagadas) de serie única a un valor unitario de \$ 31.529,7363.- lo que se traduce en un total patrimonio de M\$ 7.752.688.

a) El detalle de las emisiones es el siguiente:

31/12/2023	Cuotas	Valor cuota \$	Total M\$
Saldo final serie única	600.311	\$ 34.221,1376	20.543.327
Total	600.311		20.543.327

31/12/2022	Cuotas	Valor cuota \$	Total M\$
Saldo final serie única	245.885	\$ 31.529,7363	7.752.688
Total	245.885		7.752.688

Al 31/03/2023 y al 31/12/2022	Cuotas	Valor cuota \$	Total M\$
Emisión N° 1, 14/10/2021	208.876	\$ 30.182,4400	6.304.387
Emisión N° 2, 14/09/2022	21.825	\$ 31.284,8568	682.792
Emisión N° 3, 12/10/2022	15.184	\$ 31.726,2410	481.732
Emisión N° 4, 11/01/2023	39.092	\$ 31.529,7363	1.232.561
Emisión N° 5, 16/01/2023	114	\$ 31.529,7363	3.594
Emisión N° 6, 17/01/2023	3.717	\$ 31.529,7363	117.196
Emisión N° 7, 18/01/2023	3.346	\$ 31.529,7363	105.498
Emisión N° 8, 27/04/2023	89.270	\$ 31.023,6261	2.769.479
Emisión N° 9, 28/04/2023	31.902	\$ 31.023,6261	989.716
Emisión N° 10, 05/05/2023	6.291	\$ 31.023,6261	195.170
Emisión N° 11, 08/05/2023	5.332	\$ 31.023,6261	165.418
Emisión N° 12, 11/05/2023	1.610	\$ 31.023,6261	49.948
Emisión N° 13, 18/05/2023	6.124	\$ 31.023,6261	189.989
Emisión N° 14, 25/05/2023	3.543	\$ 31.023,6261	109.917
Emisión N° 15, 31/05/2023	2.897	\$ 31.023,6261	89.874
Emisión N° 16, 08/06/2023	5.038	\$ 31.023,6261	156.297
Emisión N° 17, 14/06/2023	1.429	\$ 31.023,6261	44.333
Emisión N° 18, 16/06/2023	22.761	\$ 31.023,6261	706.129
Emisión N° 19, 19/06/2023	131.960	\$ 31.023,6261	4.093.878
Total	600.311		18.487.908

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

31/12/2023	Comprometidas	Suscritas	Pagadas	Total
Saldo final serie única	-	600.311	600.311	600.311
Total	-	600.311	600.311	600.311

31/12/2022	Comprometidas	Suscritas	Pagadas	Total
Saldo final serie única	-	245.885	245.885	245.885
Total	-	245.885	245.885	245.885

FONDO DE INVERSION SURA RENTA RESIDENCIAL CHILE

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022

NOTA 22 – CUOTAS EMITIDAS (CONTINUACIÓN)

c) Los movimientos relevantes de cuotas son los siguientes:

31/12/2023	Comprometidas	Suscritas	Pagadas	Total
Saldo inicio	-	245.885	245.885	245.885
Emisiones el período	-	354.426	354.426	354.426
Transferencias	-	-	-	-
Disminuciones	-	-	-	-
Total	-	600.311	600.311	600.311

31/12/2022	Comprometidas	Suscritas	Pagadas	Total
Saldo inicio	-	208.876	208.876	208.876
Emisiones el período	-	37.009	37.009	37.009
Transferencias	-	-	-	-
Disminuciones	-	-	-	-
Total	-	245.885	245.885	245.885

NOTA 23 – REPARTO DE BENEFICIOS A LOS APORTANTES

Entre el 01 de enero de 2023 y el 31 de diciembre de 2023, el Fondo realizó reparto de beneficios a sus aportantes.

Fecha distribución	Tipo de dividendo	Monto por cuota \$	Monto total M\$
29/03/2023	Provisorio	109,579	32.014
19/04/2023	Definitivo	241,000	70.372
15/06/2023	Provisorio	157,000	70.000
27/09/2023	Provisorio	99,900	60.000
Total:			232.386

Con fecha 31 de diciembre de 2023, se realiza provisión de dividendos del Fondo por M\$60.000, sumando un total de M\$ 222.014 en el rubro de “Dividendos Provisorios”. (Ver Nota 39 – Hechos Relevantes)

Entre el 01 de enero de 2022 y el 31 de diciembre de 2022, el Fondo realizó reparto de beneficios a sus aportantes según el siguiente detalle:

Fecha distribución	Tipo de dividendo	Monto por cuota \$	Monto total M\$
19/12/2022	Definitivo	366,00	90.000
Total:			90.000

FONDO DE INVERSION SURA RENTA RESIDENCIAL CHILE

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022

NOTA 24 – RENTABILIDAD DEL FONDO

La rentabilidad obtenida por el Fondo (valor cuota) es la siguiente:

Al 31 de diciembre de 2023:

Tipo rentabilidad	Serie única		
	Rentabilidad		
	Período actual	Últimos 12 meses	Últimos 24 meses
Nominal (%)	8,5361	8,5361	12,8804
Real (%)	3,5845	3,5845	(4,9083)

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

Al 31 de diciembre de 2022:

Tipo rentabilidad	Serie única	
	Rentabilidad	
	Período actual	Últimos 12 meses
Nominal (%)	4,0027	4,0027
Real (%)	(8,1990)	(8,1990)

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

NOTA 25 – VALOR ECONOMICO DE LA CUOTA

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, el Fondo optó por no determinar el valor económico de la cuota.

FONDO DE INVERSION SURA RENTA RESIDENCIAL CHILE

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022

NOTA 27 – EXCESOS DE INVERSION

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, el Fondo no mantiene inversiones que se encuentren excedidas de los límites establecidos en la Ley N° 20.712 y/o en el reglamento interno del Fondo, por lo que no existen excesos de inversión a revelar.

NOTA 28 – GRAVAMENES Y PROHIBICIONES

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, el Fondo no posee gravámenes ni prohibiciones.

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

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

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, el Fondo no mantiene custodia de valores en su cartera de inversión.

NOTA 30 – PARTES RELACIONADAS

a) Remuneración por administración

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

La Administradora percibirá por la administración del Fondo una remuneración fija mensual y una remuneración variable, equivalente de hasta un doceavo de los porcentajes indicados en el cuadro siguiente y se calculará según se indica a continuación.

Serie	Remuneraciones	
	Fija (% o monto anual)	Variable
Única	Hasta un doceavo del 1,19% anual (IVA incluido) sobre el capital invertido por el Fondo (*)	23,8% (IVA incluido) si se obtiene una rentabilidad superior a UF 5,5%

(*) Según lo indica el reglamento interno, se calculará sobre el capital invertido en:

- i) Acciones, derechos, títulos de deuda y pagarés de sociedades que desarrollen o participen en el Negocio de Renta Residencial.
- ii) Cuotas de Fondos de Inversión públicos o privados que inviertan en sociedades que desarrollen el Negocio de Renta Residencial, en los términos indicados

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

FONDO DE INVERSION SURA RENTA RESIDENCIAL CHILE

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022

NOTA 30 – PARTES RELACIONADAS (CONTINUACION)

a) Remuneración por administración (continuación)

Remuneraciones sociedad administradora	31/12/2023 M\$	31/12/2022 M\$
Remuneraciones por pagar	19.980	14.729
Total	19.980	14.729

El impacto que se presenta en resultado al 31 de diciembre de 2023 y 2022 corresponden a M\$165.630 y M\$21.987 respectivamente.

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

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, la Administradora, partes relacionadas y otros relacionados no poseen cuotas del Fondo.

c) Transacciones con personas relacionadas

Receptor	Fecha emisión	Monto UF	Tasa interés anual	Fecha vencimiento	31/12/2023		31/12/2022	
					Capital M\$	Interés M\$	Capital M\$	Interés M\$
Renta Residencial SR1 SpA	29/09/2022	136.500	5,05% simple	14/10/2028	5.021.748	318.408	4.792.649	61.852
Renta Residencial SR2 SpA y filial	22/06/2023	178.000	4,06% simple	14/10/2028	6.548.506	17.862	-	-
					11.570.254	336.270	4.792.649	61.852

NOTA 31 – GARANTIA CONSTITUIDA POR LA SOCIEDAD ADMINISTRADORA EN BENEFICIO DEL FONDO (Artículo 12° Ley N° 20.712 – Artículo 13 Ley N° 20.712)

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

Naturaleza	Emisor	Representante de los beneficiarios	Monto UF	Vigencia (Desde – Hasta)
Póliza de Seguro de Garantía N° 223100397	Cía. de Seguros de Crédito Continental S.A.	Banco Santander	10.000	10/01/2023 al 10/01/2024

NOTA 32 – OTROS GASTOS DE OPERACIÓN Y COMITE DE VIGILANCIA

Tipo de gasto	Monto del trimestre M\$	Monto acumulado ejercicio actual M\$	Monto acumulado ejercicio anterior M\$
Comité vigilancia	2.743	10.811	11.886
Subtotal	2.743	10.811	11.886
Otros gastos de operación:			
Gastos legales	-	350	-
Auditoría y otros gastos operacionales	2.560	30.571	15.412
Subtotal	2.560	30.921	15.412
Total	5.303	41.732	27.298
% sobre el activo del fondo	0,03%	0,20%	0,35%

FONDO DE INVERSION SURA RENTA RESIDENCIAL CHILE

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022

NOTA 33 – INFORMACION ESTADISTICA

La información estadística del Fondo, al último día de cada mes del período terminado al 31 de diciembre de 2023 y 2022, es la siguiente:

2023					
Serie Única					
Mes	Fecha	Valor libro cuota \$	Patrimonio M\$	Nro. Aportantes	Valor mercado cuota \$
Marzo	31/03/2023	31.023,6261	9.063.676	538	31.725,0000
Junio	30/06/2023	30.974,7524	18.594.485	661	30.980,0000
Septiembre	30/09/2023	31.301,3086	18.790.520	668	31.000,0000
Diciembre	31/12/2023	34.221,1376	20.543.327	672	31.301,3100

2022					
Serie Única					
Mes	Fecha	Valor libro cuota \$	Patrimonio M\$	Nro. Aportantes	Valor mercado cuota \$
Marzo	31/03/2022	30.692,0203	6.410.826	540	30.182,4400
Junio	30/06/2022	31.284,8768	6.534.660	540	30.182,4400
Septiembre	30/09/2022	31.726,2410	7.319.275	541	30.182,4400
Diciembre	31/12/2022	31.529,7363	7.752.688	538	30.182,4400

FONDO DE INVERSION SURA RENTA RESIDENCIAL CHILE

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022

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

a) Información de subsidiarias o filiales

SOCIEDAD # 1 Al 31/12/2023 y al 31/12/2022				SOCIEDAD # 2 Al 31/12/2023			
Sociedad	: Renta Residencial SR1 SPA	Sociedad	: Renta Residencial SR2 SpA y filial	RUT	: 77.414.654-7	RUT	: 77.716.332-9
País	: Chile	País	: Chile	Moneda funcional	: Pesos chilenos	Moneda funcional	: Pesos chilenos
Moneda funcional	: Pesos chilenos						

31/12/2023														
Nro. de Sociedad	Relación con el Fondo	Participación del Fondo	Participación con derecho a voto	Activos corrientes M\$	Activos no corrientes M\$	Total Activos M\$	Pasivos corrientes M\$	Pasivos no corrientes M\$	Total Pasivos M\$	Total Patrimonio M\$	Total Ingresos M\$	Total Gastos M\$	Otros resultados integrales M\$	Resultado del ejercicio M\$
# 1	Filial	100%	100%	362.863	20.442.631	20.805.494	367.109	17.936.692	18.303.801	2.501.693	1.937.236	(2.381.658)	-	(444.422)
# 2	Filial	100%	100%	3.576.385	42.099.168	45.675.553	25.339.861	10.307.081	35.646.942	10.028.613	6.622.095	(4.824.998)	-	1.797.097
Total				3.939.248	62.541.799	66.481.047	25.706.970	28.243.773	53.950.743	12.530.306	8.559.331	(7.206.656)	-	1.352.675

31/12/2022														
Nro. de Sociedad	Relación con el Fondo	Participación del Fondo	Participación con derecho a voto	Activos corrientes M\$	Activos no corrientes M\$	Total Activos M\$	Pasivos corrientes M\$	Pasivos no corrientes M\$	Total Pasivos M\$	Total Patrimonio M\$	Total Ingresos M\$	Total Gastos M\$	Otros resultados integrales M\$	Resultado del ejercicio M\$
# 1	Filial	100%	100%	180.346	22.247.859	22.428.205	2.991.205	16.882.885	19.874.090	2.554.115	791.999	(949.063)	-	(157.064)
Total				180.346	22.247.859	22.428.205	2.991.205	16.882.885	19.874.090	2.554.115	791.999	(949.063)	-	(157.064)

FONDO DE INVERSION SURA RENTA RESIDENCIAL CHILE

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022

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

b) Gravámenes y prohibiciones

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, el Fondo de Inversión no posee gravámenes y prohibiciones.

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

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, el Fondo de Inversión no posee juicios y contingencias.

d) Operaciones discontinuadas en las sociedades filiales

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, las sociedades filiales, no tienen operaciones discontinuadas.

NOTA 35 – OPERACIONES DISCONTINUADAS

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, en el Fondo, 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

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, el Fondo, sus directores y ejecutivos, no han sido objeto de sanciones ni multas por parte de los organismos fiscalizadores.

NOTA 37 – INFORMACION POR SEGMENTOS

El Fondo invertirá sus recursos en sociedades que participen, directa o indirectamente, en la adquisición de bienes raíces destinados a vivienda en Chile, con el propósito de que cada inmueble, sea edificio, unidad residencial, conjunto habitacional, estacionamientos, bodegas u otros, sea entregado en arrendamiento a terceros. Por lo que el Fondo no está estructurado en segmentos.

NOTA 38 – CONTINGENCIAS Y COMPROMISOS

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, no existen contingencias y compromisos que presentar.

NOTA 39 – HECHOS RELEVANTES

Por escritura pública otorgada con fecha 17 de enero de 2023 ante el Notario Público de Santiago, don Hernan Cuadra Gazmuri, se constituye la sociedad por acciones “Renta Residencial SR 2 SpA”. Con un capital de M\$10.000.000 dividido en cien millones de acciones nominativas de única serie y sin valor nominal las cuales se podrán pagar en dinero efectivo o en otros bienes. La cual será administrada por el Fondo de Inversión Sura Renta Residencial Chile.

Con fecha 29 de marzo de 2023 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 los resultados del ejercicio del año 2023, por la suma total de M\$32.014.

El valor aproximado a pagar por cuota será de \$109,5790 pesos por cuota.

Este dividendo fue pagado con fecha 06 de abril de 2023.

Con fecha 29 de marzo de 2023 el Fondo efectuó un aporte de capital en la sociedad Renta Residencial SR 1 SpA por M\$200.000.

FONDO DE INVERSION SURA RENTA RESIDENCIAL CHILE

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022

NOTA 39 – HECHOS RELEVANTES (CONTINUACIÓN)

Con fecha 30 de marzo de 2023 el Fondo efectuó un aporte de capital en la sociedad Renta Residencial SR 1 SpA por M\$70.000.

Con fecha 19 de abril de 2023 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 los resultados del ejercicio del año 2022, por la suma de M\$70.372.

El valor aproximado a pagar por cuota será de \$241 pesos por cuota.

Este dividendo fue pagado con fecha 26 de abril de 2023.

Con fecha 09 de mayo de 2023 el Fondo efectuó un aporte de capital en la sociedad Renta Residencial SR2 SpA y filial por M\$1.000

Con fecha 15 de junio de 2023, en Sesión de Directorio Extraordinario de la sociedad Administradora General de Fondos SURA S.A se acordó la distribución de dividendos provisorios del Fondo, con cargo a los resultados del ejercicio del año 2023, por la suma de M\$70.000.

El valor aproximado a pagar por cuota será de \$157 pesos.

Este dividendo fue pagado el día 23 de junio de 2023.

Con fecha 16 de junio de 2023 el Fondo efectuó un aporte de capital en la sociedad Renta Residencial SR2 SpA y filial por M\$122.000.

Con fecha 22 de junio de 2023 el Fondo hizo un aporte de capital en la sociedad Renta Residencial SR2 SpA y filial por M\$4.275.463 para adquirir el 73% de las acciones de la sociedad “Arrendamientos Carnot SpA”, sociedad propietaria de un inmueble ubicado en la calle Carnot, Comuna de San Miguel, Región Metropolitana.

Por escritura pública otorgada con fecha 06 de julio del año en curso ante el Notario Público de Santiago don Hernán Cuadra Gazmuri, “Renta Residencial SR 2 SpA”, sociedad de la cual el Fondo es único accionista, adquirió el 73% de las acciones de la sociedad “Arrendamientos Carnot SpA”, sociedad propietaria de un inmueble ubicado en la calle Carnot, Comuna de San Miguel, Región Metropolitana.

En relación con la forma de financiamiento de la operación, informamos a Usted que el 100% del precio de compra fue pagado por la sociedad adquiriente, con fondos provenientes de aportes de capital y un crédito que el Fondo otorgó a la sociedad documentado mediante pagaré.

Respecto a los potenciales efectos de esta operación, estimamos que en el corto plazo se producirá una leve baja en el valor cuota del Fondo como consecuencia de los gastos asociados a su ejecución, en particular por la asesoría legal y técnica realizada dentro del marco de proceso de due diligence y cierre de la transacción. Por su parte, en el mediano y largo plazo, proyectamos un impacto positivo en los resultados del Fondo como consecuencia de los dividendos que se espera recibir producto de la inversión antes mencionada.

FONDO DE INVERSION SURA RENTA RESIDENCIAL CHILE

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022

NOTA 39 – HECHOS RELEVANTES (CONTINUACIÓN)

Con fecha 27 de septiembre de 2023, en Sesión de Directorio Extraordinario de la sociedad Administradora General de Fondos SURA S.A se acordó la distribución de dividendos provisorios del Fondo, con cargo a los resultados del ejercicio del año 2023, por la suma de M\$60.000.

El valor aproximado a pagar por cuota es de \$99,9 pesos.

El dividendo indicado anteriormente fue pagado el día 06 de octubre de 2023.

Con fecha 26 de diciembre de 2023, se informa a la CMF bajo un Hecho Esencial que, en sesión de Directorio Ordinario de la sociedad Administradora General de Fondos SURA S.A., se acordó la distribución de dividendos provisorios del Fondo, con cargo a los resultados del ejercicio del año 2023, por la suma aproximada de M\$60.000. El valor aproximado a pagar por cuota del dividendo será de \$99,9. Pagadero el día 04 de enero de 2024.

Al 31 de diciembre de 2023 no existen otros hechos relevantes del Fondo que se deban revelar.

NOTA 40 – HECHOS POSTERIORES

Con fecha 04 de enero de 2024, se pagó dividendo informado el día 26 de diciembre de 2023.

Con fecha 08 de enero de 2024 se realizó la renovación 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 según el siguiente detalle:

Naturaleza	Emisor	Representante de los beneficiarios	Monto UF	Vigencia (Desde – Hasta)
Póliza de Seguro de Garantía N° 224100136	Cía. de Seguros de Crédito Continental S.A.	Banco Santander	10.000	10/01/2024 al 10/01/2025

Entre el 01 de enero de 2024 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 RENTA RESIDENCIAL CHILE

Estados Complementarios a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2023

ANEXO 1

A) RESUMEN DE LA CARTERA DE INVERSIONES

RESUMEN DE LA CARTERA DE INVERSIONES AL 31/12/2023				
Descripción	Monto invertido (M\$)		Monto Total M\$	% Invertido sobre activo del Fondo
	Nacional	Extranjero		
Acciones de sociedades anónimas abiertas	-	-	-	-
Derechos preferentes de suscripción de acciones de sociedades anónimas abiertas	-	-	-	-
Cuotas de fondos mutuos	-	-	-	-
Cuotas de fondos de inversión	-	-	-	-
Certificados de depósitos de valores (CDV)	-	-	-	-
Títulos que representen productos	-	-	-	-
Otros títulos de renta variable	-	-	-	-
Depósitos a plazo y otros títulos de bancos e instituciones financieras	-	-	-	-
Cartera de créditos o de cobranzas	-	-	-	-
Títulos emitidos o garantizados por Estados o Bancos Centrales	-	-	-	-
Otros títulos de deuda	-	-	-	-
Acciones no registradas	-	-	-	-
Cuotas de fondos de inversión privados	-	-	-	-
Títulos de deuda no registrados	11.906.524	-	11.906.524	57,7103%
Bienes raíces	-	-	-	-
Proyectos en desarrollo	-	-	-	-
Deudores por operaciones de leasing	-	-	-	-
Acciones de sociedades anónimas inmobiliarias y concesionarias	8.578.115	-	8.578.115	41,5777%
Otras inversiones	-	-	-	-
Total	20.484.639	-	20.484.639	99,2880%

FONDO DE INVERSION SURA RENTA RESIDENCIAL CHILE

Estados Complementarios a los Estados Financieros

Por los períodos terminados al 31 de diciembre de 2023 y 2022

ANEXO 1 (CONTINUACION)

B) ESTADO DE RESULTADO DEVENGADO Y REALIZADO

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

ESTADO DE RESULTADOS DEVENGADOS Y REALIZADOS		
Descripción	De 01/01/2023 al 31/12/2023 M\$	De 01/01/2022 al 31/12/2022 M\$
UTILIDAD (PERDIDA) NETA REALIZADA DE INVERSIONES	286.044	366.721
Enajenación de acciones de sociedades anónimas	-	-
Enajenación de cuotas de fondos de inversión	-	-
Enajenación de cuotas de fondos mutuos	146.044	366.721
Enajenación de Certificados de Depósito de Valores	-	-
Dividendos percibidos	-	-
Enajenación de títulos de deuda	-	-
Intereses percibidos en títulos de deuda	140.000	-
Enajenación de bienes raíces	-	-
Arriendo de bienes raíces	-	-
Enajenación de cuotas o derechos en comunidades sobre bienes raíces	-	-
Resultado por operaciones con instrumentos derivados	-	-
Otras inversiones y operaciones	-	-
PERDIDA NO REALIZADA DE INVERSIONES	-	(157.064)
Valorización de acciones de sociedades anónimas	-	-
Valorización de cuotas de fondos de inversión	-	-
Valorización de cuotas de fondos mutuos	-	-
Valorización de certificados de Depósitos de Valores	-	-
Valorización de títulos de deuda	-	-
Valorización de bienes raíces	-	-
Valorización de cuotas o derechos en comunidades bienes raíces	-	-
Resultado por operaciones con instrumentos derivados	-	-
Otras inversiones y operaciones	-	(157.064)
UTILIDAD NO REALIZADA DE INVERSIONES	1.620.170	66.696
Valorización de acciones de sociedades anónimas	-	-
Valorización de cuotas de fondos de inversión	-	-
Valorización de cuotas de fondos mutuos	-	5.342
Valorización de Certificados de Depósito de Valores	-	-
Dividendos devengados	-	-
Valorización de títulos de deuda	-	-
Intereses devengados de títulos de deuda	264.634	61.354
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	1.355.536	-
GASTOS DEL EJERCICIO	(207.362)	(49.285)
Gastos financieros	-	-
Comisión de la sociedad administradora	(165.630)	(21.987)
Remuneración del comité de vigilancia	(10.811)	(11.886)
Gastos operacionales de cargo del fondo	(30.921)	(15.412)
Otros gastos	-	-
Diferencias de cambio	365.174	118.757
RESULTADO NETO DEL EJERCICIO	2.064.026	345.825

FONDO DE INVERSION SURA RENTA RESIDENCIAL CHILE

Estados Complementarios a los Estados Financieros

Por los períodos terminados al 31 de diciembre de 2023 y 2022

ANEXO 1 (CONTINUACION)

C) ESTADO DE UTILIDAD PARA LA DISTRIBUCION DE DIVIDENDOS

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

ESTADO DE UTILIDAD PARA LA DISTRIBUCION DE DIVIDENDOS		
Descripción	De 01/01/2023 al 31/12/2023 M\$	De 01/01/2022 al 31/12/2022 M\$
BENEFICIO NETO PERCIBIDO EN EL EJERCICIO	78.682	160.372
Utilidad (pérdida) neta realizada de inversiones	286.044	366.721
Pérdida no realizada de inversiones (menos)	-	(157.064)
Gastos del ejercicio (menos)	(207.362)	(49.285)
Saldo neto deudor de diferencias de cambio (menos)	-	-
DIVIDENDOS PROVISORIOS (menos)	(222.014)	(160.372)
BENEFICIO NETO PERCIBIDO ACUMULADO DE EJERCICIOS ANTERIORES	(171.716)	(11.344)
Utilidad (pérdida) realizada no distribuida	(160.372)	-
Utilidad (pérdida) realizada no distribuida inicial	-	-
Utilidad devengada acumulada realizada en ejercicio	-	-
Pérdida devengada acumulada realizada en ejercicio (menos)	-	-
Dividendos definitivos declarados (menos)	(160.372)	-
Pérdida devengada acumulada (menos)	(11.344)	(11.344)
Pérdida devengada acumulada inicial (menos)	(11.344)	(11.344)
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	(315.048)	(11.344)