

**FONDO DE INVERSIÓN SURA AM DESARROLLO  
INMOBILIARIO PROYECTOS CHILE**

Santiago, Chile

Al 31 de marzo 2025, 31 de diciembre de 2024 y por los periodos  
de tres meses terminados al 31 de marzo de 2025 y 2024

## Estados Financieros

### FONDO DE INVERSIÓN SURA AM DESARROLLO INMOBILIARIO PROYECTOS CHILE

Al 31 de marzo de 2025

#### Índice

Estados de Situación Financiera.....	4
Estados de Resultados Integrales .....	5
Estados de Cambios en el Patrimonio Neto .....	6
Estados de Flujo de Efectivo .....	7
Nota 1 Información General.....	8
Nota 2 Resumen de criterios contables significativos.....	10
Nota 3 Cambios Contables.....	19
Nota 4 Política de Inversión del Fondo .....	19
Nota 5 Administración de Riesgos.....	22
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.....	36
Nota 12 Cuentas y documentos por cobrar y por pagar operaciones.....	36
Nota 13 Pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultados .....	36
Nota 14 Préstamos .....	36
Nota 15 Otros pasivos financieros .....	36
Nota 16 Otros documentos y cuentas por cobrar y por pagar .....	36
Nota 17 Ingresos anticipados .....	37
Nota 18 Otros activos y otros pasivos .....	37
Nota 19 Intereses y Reajustes.....	37
Nota 20 Instrumentos financieros derivados afectos a contabilidad de cobertura .....	37
Nota 21 Efectivo y Equivalentes al Efectivo.....	37
Nota 22 Cuotas Emitidas .....	38
Nota 23 Reparto de Beneficios a los Aportes .....	39
Nota 24 Rentabilidad del Fondo .....	39
Nota 25 Valor Económico de la Cuota.....	39
Nota 26 Inversión Acumulada en Acciones o en Cuotas de Fondos de Inversión.....	40
Nota 27 Excesos de Inversión .....	41
Nota 28 Gravámenes y Prohibiciones .....	41
Nota 29 Custodia de Valores (Norma de Carácter General N° 235 de 2009).....	41
Nota 30 Partes Relacionadas .....	41
Nota 31 Garantía Constituida por la Sociedad Administradora en beneficio Del Fondo .....	43
Nota 32 Otros Gastos de Operación, Comisión de Administración y Comité de Vigilancia .....	43
Nota 33 Información Estadística .....	44
Nota 34 Consolidación de Subsidiarias o Filiales e Información de Asociadas o Coligadas .....	45
Nota 35 Operaciones Discontinuas .....	46
Nota 36 Sanciones .....	47
Nota 37 Información por Segmentos .....	48
Nota 38 Contingencias y Compromisos.....	48
Nota 39 Hechos Relevantes .....	48
Nota 40 Hechos Posteriores.....	48
Anexos	
A) Resumen de la Cartera de Inversiones .....	49
B) Estados de Resultado Devengado y Realizado.....	50
C) Estado de Utilidad para la Distribución de Dividendos .....	51
\$ :	Pesos chilenos
M\$ :	Miles de pesos chilenos
UF :	Unidades de fomento

**FONDO DE INVERSIÓN SURA AM DESARROLLO  
INMOBILIARIO PROYECTOS CHILE**

Estados de Situación Financiera Clasificado

Al 31 de marzo de 2025 y al 31 de diciembre de 2024

(Expresado en miles de pesos)

<b>ACTIVOS</b>	<b>Nota</b>	<b>31/03/2025 M\$</b>	<b>31/12/2024 M\$</b>
<b><u>Activo Corriente</u></b>			
Efectivo y equivalentes al efectivo	21	52.904	66.269
Activos financieros a valor razonable con efecto en resultados		-	-
Activos financieros a valor razonable con efecto en resultados integrales		-	-
Activos financieros a valor razonable con efecto en resultados entregados en garantía		-	-
Activos financieros a costo amortizado		-	-
Cuentas y documentos por cobrar por operaciones		-	-
Otros documentos y cuentas por cobrar		-	-
Otros activos		-	-
<b>Total activo corriente</b>		<b>52.904</b>	<b>66.269</b>
<b><u>Activo no corriente</u></b>			
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	12.804.193	12.571.502
Cuentas y documentos por cobrar por operaciones		-	-
Otros documentos y cuentas por cobrar		-	-
Inversiones valorizadas por el método de la participación	10	22.323.513	22.241.023
Propiedades de inversión		-	-
Otros activos		-	-
<b>Total activo no corriente</b>		<b>35.127.706</b>	<b>34.812.525</b>
<b>TOTAL ACTIVOS</b>		<b>35.180.610</b>	<b>34.878.794</b>

<b>PASIVOS Y PATRIMONIO</b>	<b>Nota</b>	<b>31/03/2025 M\$</b>	<b>31/12/2024 M\$</b>
<b><u>Pasivo corriente</u></b>			
Pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultados		-	-
Préstamos		-	-
Otros pasivos financieros		-	-
Cuentas y documentos por pagar por operaciones	12	47.309	46.297
Remuneraciones sociedad administradora	30	3.925	3.877
Otros documentos y cuentas por pagar		-	-
Ingresos anticipados		-	-
Otros pasivos		-	-
<b>Total pasivo corriente</b>		<b>51.234</b>	<b>50.174</b>
<b><u>Pasivo no corriente</u></b>			
Préstamos		-	-
Otros pasivos financieros		-	-
Cuentas y documentos por pagar por operaciones		-	-
Otros documentos y cuentas por pagar		-	-
Ingresos anticipados		-	-
Otros pasivos	18	3.683.372	3.147.341
<b>Total pasivo no corriente</b>		<b>3.683.372</b>	<b>3.147.341</b>
<b><u>Patrimonio neto</u></b>			
Aportes		28.970.599	28.970.599
Otras Reservas		-	-
Resultados acumulados		2.710.680	3.307.794
Resultado del ejercicio		(235.275)	(597.114)
Dividendos provisorios		-	-
<b>Total patrimonio neto</b>	22	<b>31.446.004</b>	<b>31.681.279</b>
<b>TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO</b>		<b>35.180.610</b>	<b>34.878.794</b>

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

**FONDO DE INVERSIÓN SURA AM DESARROLLO  
INMOBILIARIO PROYECTOS CHILE**

Estados de Resultados Integrales

Por los períodos de tres meses terminados al 31 de marzo de 2025 y 2024

(Expresado en miles de pesos)

ESTADO DE RESULTADOS POR NATURALEZA	Nota	De 1/01/2025 al 31/03/2025 M\$	De 1/01/2024 al 31/03/2024 M\$
<b><u>Ingresos/pérdidas de la operación</u></b>			
Intereses y reajustes	19	75.964	70.760
Ingresos por dividendos		-	-
Diferencias de cambio netas sobre activos financieros a costo amortizado	9	156.726	97.560
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		-	-
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	(453.542)	(914.627)
Otros		-	-
<b>Total ingresos/pérdidas netas de la operación</b>		<b>(220.852)</b>	<b>(746.307)</b>
<b><u>Gastos</u></b>			
Depreciaciones		-	-
Remuneración del comité de vigilancia	32	(1.449)	(1.384)
Comisión de administración	30	(11.699)	(11.170)
Honorarios por custodia y administración		-	-
Costos de transacción		-	-
Otros gastos de operación	32	(1.275)	(3.676)
<b>Total gastos de operación</b>		<b>(14.423)</b>	<b>(16.230)</b>
<b>Utilidad (pérdida) de la operación</b>		<b>(235.275)</b>	<b>(762.537)</b>
Costos financieros		-	-
<b>Utilidad (pérdida) antes de impuesto</b>		<b>(235.275)</b>	<b>(762.537)</b>
Impuesto a las ganancias por inversiones en el exterior		-	-
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>		<b>(235.275)</b>	<b>(762.537)</b>
<b>TOTAL RESULTADO INTEGRAL</b>		<b>(235.275)</b>	<b>(762.537)</b>

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

**FONDO DE INVERSIÓN SURA AM DESARROLLO  
INMOBILIARIO PROYECTOS CHILE**

Estados de Cambios en el Patrimonio Neto

Por los períodos de tres meses terminados al 31 de marzo de 2025 y 2024

(Expresado en miles de pesos)

Período 2025	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\$				
<b>Saldo inicio al 01/01/2025</b>		<b>28.970.599</b>	-	-	-	-	-	<b>3.307.794</b>	<b>(597.114)</b>	-	<b>31.681.279</b>
Cambios contables		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Subtotal</b>		<b>28.970.599</b>	-	-	-	-	-	<b>3.307.794</b>	<b>(597.114)</b>	-	<b>31.681.279</b>
Aportes		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Repartos de patrimonio		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Repartos de dividendos		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Resultados integrales del ejercicio:</b>											
- Resultado del período		-	-	-	-	-	-	-	(235.275)	-	(235.275)
- Otros resultados integrales		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros movimientos		-	-	-	-	-	-	(597.114)	597.114	-	-
<b>Saldo final al 31/03/2025</b>	22	<b>28.970.599</b>	-	-	-	-	-	<b>2.710.680</b>	<b>(235.275)</b>	-	<b>31.446.004</b>

Período 2024	Nota	Aportes M\$	Otras reservas					Resultados acumulados M\$	Resultados Ejercicio M\$	Dividendos Provisorios M\$	Total M\$
			Cobertura de flujo de caja M\$	Conversión	Cobertura de flujo de caja M\$	Otras	Cobertura de flujo de caja M\$				
<b>Saldo inicio al 01/01/2024</b>		<b>28.970.599</b>	-	-	-	-	-	<b>1.201.644</b>	<b>2.106.150</b>	-	<b>32.278.393</b>
Cambios contables		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Subtotal</b>		<b>28.970.599</b>	-	-	-	-	-	<b>1.201.644</b>	<b>2.106.150</b>	-	<b>32.278.393</b>
Aportes	22	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Repartos de patrimonio		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Repartos de dividendos		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Resultados integrales del período:</b>											
- Resultado del período		-	-	-	-	-	-	-	(762.537)	-	(762.537)
- Otros resultados integrales		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros movimientos		-	-	-	-	-	-	2.106.150	(2.106.150)	-	-
<b>Saldo final al 31/03/2024</b>	22	<b>28.970.599</b>	-	-	-	-	-	<b>3.307.794</b>	<b>(762.537)</b>	-	<b>31.515.856</b>

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

**FONDO DE INVERSIÓN SURA AM DESARROLLO  
INMOBILIARIO PROYECTOS CHILE**

Estados de Flujos de Efectivo

Por los períodos de tres meses terminados al 31 de marzo de 2025 y 2024

(Expresado en miles de pesos)

ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO (MÉTODO DIRECTO)	Nota	De 01/01/2025 al 31/03/2025 M\$	De 01/01/2024 al 31/03/2024 M\$
<b><u>Flujos de Efectivo Originado por Actividades de la Operación</u></b>			
Cobro de arrendamientos de bienes raíces		-	-
Venta de inmuebles		-	-
Compra de activos financieros		-	-
Venta de activos financieros		-	-
Intereses, diferencias de cambio y reajustes recibidos		-	-
Dividendos recibidos		-	-
Cobranza de cuentas y documentos por cobrar		-	-
Pagos de cuentas y documentos por pagar		(13.365)	(15.717)
Otros gastos de operación pagados		-	-
Otros ingresos de operación percibidos		-	-
<b>Flujo neto originado por actividades de la operación</b>		<b>(13.365)</b>	<b>(15.717)</b>
<b><u>Flujos de Efectivo Originado por Actividades de Inversión</u></b>			
Cobro de arrendamientos de bienes raíces		-	-
Venta de inmuebles		-	-
Compra de activos financieros		-	-
Venta de activos financieros		-	-
Intereses, diferencias de cambio y reajustes recibidos		-	-
Liquidación de instrumentos financieros derivados		-	-
Dividendos recibidos		-	-
Cobranza de cuentas y documentos por cobrar		-	-
Pagos de cuentas y documentos por pagar		-	-
Otros egresos de inversión pagados		-	-
Otros ingresos de inversión percibidos		-	-
<b>Flujo neto originado por actividades de inversión</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b><u>Flujos de Efectivo Originado por Actividades de Financiamiento</u></b>			
Obtención de préstamos		-	-
Pago de préstamos		-	-
Otros pasivos financieros obtenidos		-	-
Pagos de otros pasivos financieros		-	-
Aportes		-	-
Repartos de patrimonio		-	-
Repartos de dividendos		-	-
Otros		-	-
<b>Flujo neto originado por actividades de financiamiento</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Aumento (disminución) neto de efectivo y efectivo equivalente</b>		<b>(13.365)</b>	<b>(15.717)</b>
Saldo Inicial de Efectivo y Efectivo Equivalente		66.269	142.166
Diferencias de Cambio Netas sobre Efectivo y Efectivo Equivalente		-	-
<b>Saldo Final de Efectivo y Efectivo Equivalente</b>	<b>21</b>	<b>52.904</b>	<b>126.449</b>

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

# FONDO DE INVERSIÓN SURA AM DESARROLLO INMOBILIARIO PROYECTOS CHILE

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2025 y al 31 de diciembre de 2024

## NOTA 1 – INFORMACIÓN GENERAL

El Fondo de Inversión SURA AM Desarrollo Inmobiliario Proyectos Chile (en adelante el "Fondo") es un Fondo domiciliado y constituido bajo las leyes chilenas. La dirección de su oficina registrada es Av. Apoquindo 4820, oficina 1501, comuna de Las Condes, Santiago.

El Fondo tiene como objeto participar en sociedades anónimas cerradas o sociedades por acciones, en todo tipo de negocios destinados a proyectos inmobiliarios construidos o por construir, los cuales serán destinados a usos comerciales, de oficinas, hotelería e industria para usuarios inmobiliarios principalmente bajo la modalidad de arrendamiento, pudiendo en todo caso destinarse a su enajenación a cualquier título, a favor de terceros.

Los excesos de inversión que se produjeran respecto de los límites establecidos y, en general, en el Reglamento, cuando se deban a causas imputables a la Administradora, deberán ser subsanados en un plazo que no podrá superar los 30 días contados desde ocurrido el exceso. Para los casos en que dichos excesos se produjeran por causas ajenas a la Administradora, la regularización de las inversiones se realizará en conformidad con lo establecido por la Comisión mediante norma de carácter general. En caso de no regularizarse los excesos en los plazos indicados, la Administradora deberá citar a Asamblea de Aportantes, a celebrarse dentro de los 30 días siguientes al vencimiento del plazo en que debieron regularizarse los respectivos excesos, la cual, con los informes escritos de la Administradora y del Comité de Vigilancia, resolverá sobre dichos excesos. Producido el exceso, cualquiera sea su causa, no podrán efectuarse nuevas adquisiciones de los instrumentos o valores excedidos.

### Administración del Fondo

Fondo de Inversión Sura AM Desarrollo Inmobiliario Proyectos Chile, en adelante también el "Fondo", es un patrimonio integrado por aportes de personas jurídicas, en adelante también los "Aportantes", a ser invertido en los valores y bienes que se individualizan más adelante, que administra "Administradora General de Fondos SURA S.A." por cuenta y riesgo de los Aportantes.

Transcurrido 1 año contado desde la aprobación del Reglamento Interno, el Fondo deberá contar permanentemente con, a lo menos, 50 Aportantes, salvo que entre éstos hubiere un inversionista institucional, en cuyo caso no regirá ese número mínimo de partícipes. Para estos efectos, calificarán también como inversionistas institucionales, además de los definidos por la Ley N°18.045 sobre Mercado de Valores, aquellos que determine la Comisión para el Mercado Financiero mediante norma de carácter general.

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

Con fecha 22 de febrero de 2017, la Comisión para el Mercado Financiero aprobó el reglamento interno del Fondo, el cual fue actualizado conforme a las disposiciones de la ley N°20.712.

El Fondo inició sus operaciones el 21 de abril de 2017, fecha que establece los saldos de apertura en el estado de situación financiera, estado de resultados integrales, estado de cambio en el activo neto atribuible a los partícipes y estado de flujos de efectivo.

### Modificaciones al Reglamento Interno

Con fecha 18 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:

**FONDO DE INVERSIÓN SURA AM DESARROLLO  
INMOBILIARIO PROYECTOS CHILE**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2025 y al 31 de diciembre de 2024

**NOTA 1 – INFORMACIÓN GENERAL (CONTINUACIÓN)**

**Modificaciones al Reglamento Interno (continuación)**

**i Sección XVI – INFORMACIÓN OBLIGATORIA A PROPORCIONAR A LOS APORTANTES.**

**Artículo 39:** Se elimina la referencia a la memoria anual del Fondo.

**ii Sección XVII – MEDIO EN QUE SE EFECTUARÁN LAS PUBLICACIONES**

Se modifica el texto del artículo 40° del Reglamento Interno en el sentido de que se modifica el medio para publicaciones, quedando el párrafo de la siguiente forma: *“Medio. Toda publicación que, por disposición de la Ley, de su Reglamento, del presente Reglamento Interno o de la CMF deba realizarse, se hará en la página web de la Administradora [www.inversiones.sura.cl](http://www.inversiones.sura.cl).”*

**iii Sección XIX – DE LAS ASAMBLEAS DE APORTANTES**

Se elimina el último párrafo del artículo 47° del Reglamento Interno en el sentido de eliminar el requerimiento de la presencia de un notario para Asambleas Extraordinarias.

**iv Sección XXIII – OTRA INFORMACION RELEVANTE.**

**Artículo 80:** 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.*

Al 31 de marzo de 2025 y al 31 de diciembre de 2024, el Fondo no ha efectuado modificaciones en su reglamento interno.

Los presentes estados financieros fueron autorizados para su emisión el 28 de mayo de 2025 por el Directorio de la Sociedad Administradora.

**FONDO DE INVERSIÓN SURA AM DESARROLLO  
INMOBILIARIO PROYECTOS CHILE**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2025 y al 31 de diciembre de 2024

**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 AM Desarrollo Inmobiliario Proyectos 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 Inmobiliaria Nueva Cordova SpA y Madagascar SpA, 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**

**Pronunciamientos contables vigentes**

Los siguientes pronunciamientos contables son de aplicación obligatoria a partir del período iniciado el 1 de enero de 2025:

<b>Modificaciones a las Normas de Contabilidad NIIF</b>	<b>Fecha de aplicación obligatoria</b>
Ausencia de convertibilidad (Modificación a la NIC 21)	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2025. Se permite adopción anticipada.

**Pronunciamientos contables aún no vigentes**

Los siguientes pronunciamientos contables emitidos son aplicables a los períodos anuales que comienzan después del 1 de enero de 2026 y siguientes, y no han sido aplicados en la preparación de estos estados financieros. La entidad o Grupo tiene previsto adoptar los pronunciamientos contables que les correspondan en sus respectivas fechas de aplicación y no anticipadamente.

<b>Modificaciones a las Normas de Contabilidad NIIF</b>	<b>Fecha de aplicación obligatoria</b>
Clasificación y medición de instrumentos financieros (Modificaciones a la NIIF 9 y NIIF 7 – Revisión de post-implementación)	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2026. Se permite adopción anticipada.
Mejoras Anuales a las Normas de Contabilidad NIIF – Volumen 11	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2026. Se permite adopción anticipada.
Contratos referidos a la electricidad dependiente de la naturaleza (Modificaciones a la NIIF 9 y NIIF 7)	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2026. Se permite adopción anticipada.
Venta o Aportaciones de Activos entre un Inversor y su Asociada o Negocio Conjunto (Modificaciones a la NIIF 10 y NIC 28)	Fecha efectiva diferida indefinidamente. Se permite adopción anticipada.

**FONDO DE INVERSIÓN SURA AM DESARROLLO  
INMOBILIARIO PROYECTOS CHILE**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2025 y al 31 de diciembre de 2024

**NOTA 2 – RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS (CONTINUACIÓN)**

**2.2 Nuevos pronunciamientos contables (continuación)**

**2.2.1 Modificaciones a las NIIF (continuación)**

**Pronunciamientos contables aún no vigentes (continuación)**

<b>Nuevas Normas de Contabilidad NIIF</b>	<b>Fecha de aplicación obligatoria</b>
NIIF 18 Presentación y Revelación en Estados Financieros	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2027. Se permite adopción anticipada.
NIIF 19 Subsidiarias sin Obligación Pública de Rendir Cuentas: Información a Revelar	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2027. Se permite adopción anticipada.

La Administración no ha efectuado una evaluación formal de estas nuevas NIIF ni modificaciones, sin embargo, no se espera que estos pronunciamientos contables emitidos aún no vigentes, tengan un impacto significativo sobre los estados financieros.

**2.3 Período cubierto**

La fecha de los estados de situación financiera y las clases de activos, pasivos y patrimonio, corresponden al 31 de marzo de 2025 y al 31 de diciembre de 2024.

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 períodos terminados al 31 de marzo de 2025 y 2024.

**2.4 Conversión de moneda extranjera**

**a) Moneda funcional y de presentación**

La principal actividad del Fondo es invertir, indirectamente, en propiedades comerciales y entregarlas en arrendamiento con el fin de obtener rentas de largo plazo. Los aportes de cuotas vienen 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.

<b>Fecha</b>	<b>Valor UF</b>
31/03/2025	38.894,11
31/12/2024	38.416,69
31/03/2024	37.093,52

**FONDO DE INVERSIÓN SURA AM DESARROLLO  
INMOBILIARIO PROYECTOS CHILE**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2025 y al 31 de diciembre de 2024

**NOTA 2 – RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS (CONTINUACIÓN)**

**2.4 Conversión de moneda extranjera (continuación)**

**b) Transacciones y saldos (continuación)**

Las diferencias de cambio que surgen de las conversiones de dichos activos y pasivos financieros serán incluidas en el estado de resultados integrales. Las diferencias de cambio relacionadas con el efectivo y efectivo equivalente se presentarán en el estado de resultados integrales dentro de “Diferencias de cambio netas sobre efectivo y efectivo equivalente”.

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

Los resultados y la situación financiera de las sociedades chilenas donde el Fondo tiene participación se convierten de la misma manera, toda vez que su moneda funcional y de presentación también es el peso chileno. El Fondo no posee activos y pasivos financieros en monedas extranjeras a la fecha del estado de situación financiera.

**2.5 Activos y pasivos financieros**

**2.5.1 Clasificación**

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

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

Un activo financiero es clasificado a valor razonable con efecto en resultados si es adquirido principalmente con el propósito de su negociación (venta o recompra en el corto plazo) o es parte de una cartera de inversiones financieras identificables que son administradas en conjunto y para las cuales existe evidencia de un escenario real reciente de realización de beneficios de corto plazo. Los derivados también son clasificados a valor razonable con efecto en resultados. El Fondo no posee activos financieros a valor razonable con efecto en resultados al cierre de los presentes estados financieros.

**2.5.3 Activos financieros a costo amortizado**

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

A 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.

**2.5.4 Pasivos financieros**

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

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

**FONDO DE INVERSIÓN SURA AM DESARROLLO  
INMOBILIARIO PROYECTOS CHILE**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2025 y al 31 de diciembre de 2024

**NOTA 2 – RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS (CONTINUACION)**

**2.5 Activos y pasivos financieros (continuación)**

2.5.5 Reconocimiento, baja y medición

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

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

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

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

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

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

El interés sobre títulos de deuda a valor razonable con efecto en resultados se reconoce en el estado de resultados integrales dentro de “Intereses y reajustes” en base al tipo de interés efectivo. Los dividendos por acciones sujetas a ventas cortas son considerados dentro de “Cambios netos en valor razonable de activos financieros y pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultados”. Los activos financieros a costo amortizado y otros pasivos se valorizan, después de su reconocimiento inicial, a base del método de interés efectivo. Los intereses y reajustes devengados se registran en la cuenta “Intereses y reajustes” del estado de resultados integrales.

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.

# FONDO DE INVERSIÓN SURA AM DESARROLLO INMOBILIARIO PROYECTOS CHILE

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2025 y al 31 de diciembre de 2024

## NOTA 2 – RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS (CONTINUACION)

### 2.5 Activos y pasivos financieros (continuación)

#### 2.5.6 Estimación del valor razonable

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

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

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

Las técnicas de valoración empleadas incluyen el uso de transacciones entre partes independientes comparables recientes, la referencia a otros instrumentos que son sustancialmente similares, el análisis de flujos de efectivo descontados, los modelos de precios de opciones y otras técnicas de valoración comúnmente utilizadas por participantes de mercado, que aprovechan al máximo los “inputs” (aportes de datos) del mercado y dependen lo menos posible de los “inputs” de entidades específicas. El Fondo no posee instrumentos financieros derivados al cierre de los presentes estados financieros.

### 2.6 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. Esta se presenta en la Nota 18 Otros activos y otros pasivos.

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 efectuado 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

**FONDO DE INVERSIÓN SURA AM DESARROLLO  
INMOBILIARIO PROYECTOS CHILE**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2025 y al 31 de diciembre de 2024

**NOTA 2 – RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS (CONTINUACION)**

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

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 descrita en Nota N°10.

**2.7 Propiedades de inversión**

Las propiedades de inversión son activos mantenidos para generar ingresos por arrendamientos y se valorizan inicialmente al costo de adquisición. La administración del Fondo ha elegido política contable para las valorizaciones subsecuentes de estos activos, el modelo del valor razonable, mediante el uso de tasaciones efectuadas por expertos independientes y calificados. El Fondo no posee propiedades de inversión al cierre de los presentes estados financieros.

**2.8 Presentación neta o compensada de instrumentos financieros**

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

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

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

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

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

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

El Fondo no ha constituido provisión por deterioro del valor de activos financieros a costo amortizado al cierre de los presentes estados financieros, debido a que las cuentas por cobrar a costo amortizado corresponden a entidades relacionadas, por las cuales no se considera riesgo de incobrabilidad.

**FONDO DE INVERSIÓN SURA AM DESARROLLO  
INMOBILIARIO PROYECTOS CHILE**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2025 y al 31 de diciembre de 2024

**NOTA 2 – RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS (CONTINUACION)**

**2.10 Cuentas por cobrar y pagar por operaciones**

2.10.1 Cuentas por cobrar y pagar por operaciones

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

2.10.2 Otras Cuentas por cobrar y por pagar

También reflejan los dividendos por cobrar y otros documentos por pagar que mantiene el Fondo al cierre de sus estados financieros.

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

Al 31 de marzo de 2025 y al 31 de diciembre de 2024, el fondo no ha constituido provisión por deterioro de valor para cuentas por cobrar a intermediarios, puesto que estas son recuperables a menos de 30 días.

**2.11 Efectivo y efectivo equivalente**

El efectivo y efectivo equivalente incluye caja y bancos.

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, entendiéndose 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 nueve 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 INVERSIÓN SURA AM DESARROLLO  
INMOBILIARIO PROYECTOS CHILE**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2025 y al 31 de diciembre de 2024

**NOTA 2 – RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS (CONTINUACION)**

**2.12 Aportes (Capital pagado)**

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

Los aportes al Fondo serán pagados en pesos chilenos.

Para efectos de realizar la conversión de los aportes en el Fondo en cuotas de este, se utilizará el último valor cuota disponible, calculado en la forma señalada en la normativa vigente. En caso de colocaciones de cuotas efectuadas en los sistemas de negociación bursátil autorizados por la Comisión, el precio de la cuota será aquel que libremente estipulen las partes en los sistemas de negociación no pudiendo, en todo caso, ser inferior al valor cuota del día anterior a la transacción. El Fondo no contempla rescates y tampoco política de pago de rescates.

Las solicitudes de aporte se canalizarán a través de la fuerza de venta que para tal efecto la Administradora pone a disposición de sus clientes. El Partícipe o el Agente, según consta en el Contrato General de Fondos de la Administradora, podrá despachar las órdenes de aporte en forma telefónica, en cuyo caso serán grabadas para dejar constancia de su contenido, o mediante el envío de un correo electrónico a [Operaciones\\_CFI@sura.cl](mailto:Operaciones_CFI@sura.cl), el Aportante podrá enviar sus órdenes por los medios indicados en el párrafo precedente, por intermedio de un representante que haya designado e informado a la Administradora.

El Aportante podrá enviar sus órdenes por los medios indicados en el párrafo precedente, por intermedio de un representante que haya designado e informado a la Administradora con anterioridad al ingreso de las órdenes, en adelante el “Representante”, o bien por intermedio del Agente. El Representante o el Agente, según sea el caso, podrá remitir a la Administradora las órdenes que haya recibido del Partícipe por los medios que se indican en el párrafo precedente, o por aquellos medios que libremente convengan. En todo caso el Representante o el Agente, según sea el caso, actuará por cuenta y riesgo del Partícipe, el cual quedará obligado a respetar los términos y condiciones de las órdenes que se remitan a la Administradora por su intermedio. Será responsabilidad del Aportante actualizar o revocar oportunamente la designación del Representante.

Se adquirirá la calidad de Aportante una vez que la Administradora perciba el aporte de la inversión y éste se materialice en la adquisición de Cuotas del Fondo. Para estos efectos, se entenderá que la Administradora recibe los aportes del Partícipe una vez liberados los fondos por parte de la institución financiera en la cual se ha realizado el cargo al Aportante.

Para los efectos de la colocación de Cuotas, la Administradora podrá celebrar con cada Aportante contratos de promesa de suscripción de Cuotas en los términos indicados en el artículo 37 de la Ley y demás normativa vigente, con el objeto de permitir a la Administradora contar con la flexibilidad necesaria para disponer de recursos en la medida que se puedan materializar las inversiones definidas en este Reglamento Interno.

El plazo máximo para ser cumplidos los contratos de promesa de suscripción de Cuotas será de 2 años contados desde la fecha de las nuevas emisiones de Cuotas del Fondo.

El Fondo no admite fracciones de Cuotas, para cuyos efectos se devolverá a los Aportantes el remanente correspondiente a las fracciones de Cuotas.

El Fondo no contempla aportes y rescate en instrumentos, bienes o contratos.

El Fondo no contempla plan familia o canje de series de Cuotas.

La moneda de contabilización del Fondo será en pesos chilenos y el valor contable del patrimonio se calculará mensualmente. El valor contable del Fondo y el número total de Cuotas en circulación se informarán a través de la página web de la Administradora [www.inversiones.sura.cl](http://www.inversiones.sura.cl), el día hábil siguiente a la fecha de cálculo. La siguiente información será puesta a disposición de los Aportantes del Fondo.

**FONDO DE INVERSIÓN SURA AM DESARROLLO  
INMOBILIARIO PROYECTOS CHILE**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2025 y al 31 de diciembre de 2024

**NOTA 2 – RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS (CONTINUACIÓN)**

**2.12 Aportes (Capital pagado) (continuación)**

Este informe incluirá la siguiente información con periodicidad trimestral:

- a) Copia del último informe y estados financieros trimestrales del Fondo presentados a la Comisión.
- b) Especificación de los gastos atribuidos al Fondo durante el respectivo trimestre.
- c) Especificación de la Comisión de Administración devengada en favor de la Administradora durante el respectivo trimestre.
- d) Cualquier otro hecho relevante que pueda afectar los derechos de los Aportantes o que deban ser de su conocimiento para tomar decisiones.

Este informe incluirá la siguiente información con periodicidad Anual:

Copia del informe y estados financieros anuales del Fondo correspondientes al último ejercicio presentado a la CMF.

Los Estados Financieros del Fondo y el informe de los auditores, deberá contener un detalle de las inversiones del Fondo y especificar los gastos atribuidos al Fondo y las comisiones cobradas por la Administradora durante el período, así como cualquier otro hecho relevante que pueda afectar los derechos de los Aportantes o que deban ser de su conocimiento para tomar decisiones.

La información referida precedentemente estará en todo momento a disposición de los Aportantes y del público en general en las oficinas de la Administradora y pagina web de la Administradora: [inversiones.sura.cl](http://inversiones.sura.cl).

**2.13 Reconocimiento de ingresos**

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

**2.14 Dividendos por pagar**

De acuerdo con el Artículo 29 del Reglamento Interno del Fondo, este distribuirá anualmente como dividendo, el equivalente al 100% del “Monto Susceptible de Distribuir” calculado de conformidad con lo dispuesto en la Circular No.1.998 de la Comisión para el Mercado Financiero de fecha 31 de diciembre de 2010 y sus modificaciones.

No obstante, lo anterior, si el Fondo tuviere pérdidas acumuladas, los beneficios se destinarán primeramente a absorberlas, de conformidad con la normativa aplicable. Por otra parte, en el caso que hubiere pérdidas en el ejercicio, éstas serán absorbidas con utilidades retenidas, de haberlas.

El reparto de beneficios deberá hacerse dentro de los 30 días siguientes de celebrada la Asamblea Ordinaria de Aportantes que apruebe los estados financieros anuales, sin perjuicio que la Administradora efectúe pagos provisorios con cargo a dichos resultados. Los beneficios devengados que la Administradora no hubiere pagado o puesto a disposición de los Aportantes, dentro del plazo antes indicado, se reajustarán de acuerdo con la variación que experimente la Unidad de Fomento entre la fecha que éstos se hicieron exigibles y la de su pago efectivo y devengará intereses corrientes para operaciones reajustables por el mismo período.

**FONDO DE INVERSIÓN SURA AM DESARROLLO  
INMOBILIARIO PROYECTOS CHILE**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2025 y al 31 de diciembre de 2024

**NOTA 2 – RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS (CONTINUACIÓN)**

**2.15 Tributación**

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

**2.16 Segmentos**

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

**2.17 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 marzo de 2025 y al 31 de diciembre de 2024 no ha efectuado cambios en las políticas contables.

**NOTA 4 – POLITICA DE INVERSION DEL FONDO**

La política de inversión vigente se encuentra definida en el reglamento interno del fondo, aprobado por la Comisión para el Mercado Financiero, según Res. Ex. N°251, de fecha 22 de febrero de 2017, y actualizado con fecha 22 de julio del 2021, el que se encuentra disponible en las oficinas de la Administradora, ubicadas en Av. Apoquindo 4820 oficina 1501 comuna de Las Condes, Santiago y en el sitio Web [inversiones.sura.cl](http://inversiones.sura.cl) sección Inversiones, Fondos de Inversión, Fondos no Rescatables, Documentos.

**Política de inversiones**

El Fondo tiene como objeto participar en sociedades anónimas cerradas o sociedades por acciones, en todo tipo de negocios destinados a proyectos inmobiliarios construidos o por construir, los cuales serán destinados a usos comerciales, tales como uso de comercio, de oficinas, hotelería e industrial, vivienda en renta y/o usos mixtos (esto es, a usos que involucren componentes comerciales y/o de vivienda y/o de oficinas y/o de hotelería y/o industriales) para usuarios inmobiliarios principalmente bajo la modalidad de arrendamiento, pudiendo en todo caso destinarse a su enajenación a cualquier título, a favor de terceros.

Los excesos de inversión que se produjeran respecto de los límites establecidos en este Capítulo V y en general en el Reglamento Interno, cuando se deban a causas imputables a la Administradora, deberán ser subsanados en un plazo que no podrá superar los 30 días contados desde ocurrido el exceso. Para los casos en que dichos excesos se produjeran por causas ajenas a la Administradora, la regularización de las inversiones se realizará en conformidad con lo establecido por la Comisión mediante norma de carácter general.

**FONDO DE INVERSIÓN SURA AM DESARROLLO  
INMOBILIARIO PROYECTOS CHILE**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2025 y al 31 de diciembre de 2024

**NOTA 4 – POLITICA DE INVERSION DEL FONDO (CONTINUACIÓN)**

**Política de inversiones (continuación)**

En caso de no regularizarse los excesos en los plazos indicados, la Administradora deberá citar a Asamblea de Aportantes, a celebrarse dentro de los 30 días siguientes al vencimiento del plazo en que debieron regularizarse los respectivos excesos, la cual, con los informes escritos de la Administradora y del Comité de Vigilancia, resolverá sobre dichos excesos. Producido el exceso, cualquiera sea su causa, no podrán efectuarse nuevas adquisiciones de los instrumentos o valores excedidos.

Si se produjeren excesos de inversión, la Administradora informará este hecho al Comité de Vigilancia y a la CMF de conformidad con lo establecido en la Ley.

La regularización de los excesos de inversión se realizará mediante la venta de los instrumentos o valores excedidos o mediante el aumento del patrimonio del Fondo en los casos que esto sea posible.

Para dar cumplimiento a lo señalado, el Fondo invertirá al menos un 85% de sus recursos en los siguientes valores y bienes, sin perjuicio de lo establecido en el Artículo siguiente y de las cantidades que mantenga en la caja y bancos, en adelante los “Activos Aceptables para Invertir”.

Acciones, bonos, efectos de comercio, instrumento de deuda o cualquier otro derecho que confiera al Fondo una participación sobre los rendimientos, valorización, propiedad o beneficio, cuya emisión no haya sido registrada en la CMF, siempre que la sociedad emisora disponga en sus estatutos de un gobierno corporativo y cuente con estados financieros anuales dictaminados por empresas de auditoría externa, de aquellas inscritas en el registro que al efecto lleva la CMF, que participen o desarrollen alguna forma negocios o proyectos inmobiliarios.

Adicionalmente y por motivos de liquidez, el Fondo podrá invertir sus recursos en los instrumentos o valores que le sean indicados por la Asamblea de Aportantes de manera expresa, previa modificación del presente Reglamento Interno, y en cuentas bancarias o depósitos plazo, bajo el entendido que las entidades autorizadas para administrar dichas cuentas o depósitos deberán contar con una calificación mínima de AAA. En todo caso, estas operaciones deberán estar sujetas a la política de liquidez prevista en el Reglamento Interno.

Para el cumplimiento de sus objetivos de inversión, el Fondo podrá concurrir a la constitución de sociedades, en cuyos estatutos deberá establecerse que sus estados financieros anuales serán dictaminados por auditores externos de aquellos inscritos en el registro que al efecto lleva la CMF.

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

Como política, se procurará que las Cuotas del Fondo se ajusten, en todo momento, a los requerimientos que las disposiciones legales o reglamentarias exijan para ser aprobadas como alternativa de inversión para Inversionistas Institucionales.

El Fondo valorizará sus inversiones de conformidad con los criterios establecidos en el Artículo No .10 del Reglamento de la Ley o aquella que la modifique o reemplace, y la demás normativa legal y reglamentaria dictadas por la CMF que sean aplicables al efecto.

En los casos que la ley aplicable así lo exija, la Administradora deberá convocar a una Asamblea Extraordinaria de Aportantes, que se celebrará a continuación de la Asamblea Ordinaria de Aportantes de cada año, con el objeto de someter a la aprobación de los Aportantes la designación de dos consultores independientes o empresas auditoras de reconocido prestigio, para que efectúen una valorización económica o de mercado de las inversiones que se mantengan en los instrumentos que así lo requieran,

**FONDO DE INVERSIÓN SURA AM DESARROLLO  
INMOBILIARIO PROYECTOS CHILE**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2025 y al 31 de diciembre de 2024

**NOTA 4 – POLITICA DE INVERSION DEL FONDO (CONTINUACIÓN)**

**Política de inversiones (continuación)**

de conformidad con lo establecido por la Circular N°1.258 de la CMF o la que la modifique o reemplace (Circular 1343/1997, Circular 1.534/2001), para lo cual solicitará la proposición de una terna al Comité de Vigilancia.

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 de aquéllas reguladas por la Ley N° 18.876 o aquella que la modifique o reemplace, todo de conformidad con lo que establezca la Norma de Carácter General N° 235 dictada por la Comisión para el Mercado Financiero con fecha 13 de enero de 2009 y sus modificaciones posteriores. En relación con los títulos no susceptibles de ser custodiados por parte de las referidas empresas, se estará asimismo a lo dispuesto por la Comisión en la referida norma de carácter general.

Lo anterior, es sin perjuicio de las demás medidas de seguridad que sea necesario adoptar según la naturaleza del título de que se trate.

Asimismo, la CMF podrá autorizar, en casos calificados, que todos o un porcentaje de los instrumentos del Fondo sean mantenidos en depósito en otra institución autorizada por ley.

En el caso de los valores extranjeros, su custodia y depósito deberá llevarse en la forma que establece la Comisión del Mercado Financiero en la Norma de Carácter General No. 235 antes indicada o la que la modifique o reemplace.

Los bienes y valores que integren el activo del Fondo no podrán estar afectos a gravámenes y prohibiciones de cualquier naturaleza, salvo que se trate de garantizar obligaciones propias del Fondo, o de prohibiciones, limitaciones o modalidades que sean condición de una inversión. Para garantizar deudas de sociedades en que el Fondo tenga participación, la Asamblea Extraordinaria de Aportantes deberá acordarlo para cada caso.

La Administradora, por cuenta del Fondo, en virtud de lo señalado en este Capítulo V, podrá adquirir los instrumentos y valores indicados en los artículos precedentes, pudiendo celebrar para ello, todo tipo de acuerdos y contratos para materializar estas operaciones, y quedando plenamente facultada para pactar todo tipo de cláusulas de su esencia, naturaleza o meramente accidentales de los mismos, de conformidad con las limitaciones establecidas en el Reglamento Interno.

# FONDO DE INVERSIÓN SURA AM DESARROLLO INMOBILIARIO PROYECTOS CHILE

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2025 y al 31 de diciembre de 2024

## 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

El Fondo valorizará sus inversiones de conformidad con los criterios establecidos en el artículo 26 del Decreto Supremo N° 864 de 1989, en la Norma de Carácter General N°376 de fecha 20 de enero de 2015 o aquella que la modifique o reemplace, y la demás normativa legal y reglamentaria dictadas por la Comisión que sean aplicables al efecto. En los casos que la ley aplicable así lo exija, la Administradora deberá convocar a una Asamblea Extraordinaria de Aportantes, que se celebrará a continuación de la Asamblea Ordinaria de Aportantes de cada año, con el objeto de someter a la aprobación de los Aportantes la designación de dos consultores independientes o empresas auditoras de reconocido prestigio, para que efectúen una valorización económica o de mercado de las inversiones que se mantengan en los instrumentos que así lo requieran, de conformidad con lo establecido por la Circular N°1.258 o la que la modifique o reemplace, para lo cual solicitará la proposición de una terna al Comité de Vigilancia.

# FONDO DE INVERSIÓN SURA AM DESARROLLO INMOBILIARIO PROYECTOS CHILE

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2025 y al 31 de diciembre de 2024

## **NOTA 5 – ADMINISTRACION DE RIESGOS (CONTINUACION)**

### **5.1 Gestión de Riesgo Financiero (continuación)**

#### **5.1.4 Política de custodia de valores**

Los títulos representativos de las inversiones de los recursos del Fondo que sean valores de oferta pública susceptibles de ser custodiados serán mantenidos en custodia en Empresas de Depósito y Custodia de Valores de aquéllas reguladas por la Ley N° 18.876, todo de conformidad con lo que establezca la Norma de Carácter General N° 235 de la Comisión para el Mercado Financiero. En relación con los títulos no susceptibles de ser custodiados por parte de las referidas empresas, se estará asimismo a lo dispuesto por la Comisión en la referida norma de carácter general. Lo anterior, es sin perjuicio de las demás medidas de seguridad que sea necesario adoptar según la naturaleza del título de que se trate. Asimismo, la Comisión podrá autorizar, en casos calificados, que todos o un porcentaje de los instrumentos del Fondo sean mantenidos en depósito en otra institución autorizada por ley. En el caso de los valores extranjeros, su custodia y depósito deberá llevarse en la forma que establece la Comisión para el Mercado Financiero en la Norma de Carácter General N° 235 antes indicada.

### **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 Fondo tiene como objeto participar en sociedades anónimas cerradas o sociedades por acciones, en todo tipo de negocios destinados a proyectos inmobiliarios construidos o por construir, los cuales serán destinados a usos comerciales, de oficinas, hotelería e industria para usuarios inmobiliarios principalmente bajo la modalidad de arrendamiento, pudiendo en todo caso destinarse a su enajenación a cualquier título, a favor de terceros.

#### **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 marzo de 2025 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”.

FONDO DE INVERSIÓN SURA AM DESARROLLO  
INMOBILIARIO PROYECTOS CHILE

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2025 y al 31 de diciembre de 2024

**NOTA 5 – ADMINISTRACION DE RIESGOS (CONTINUACION)**

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

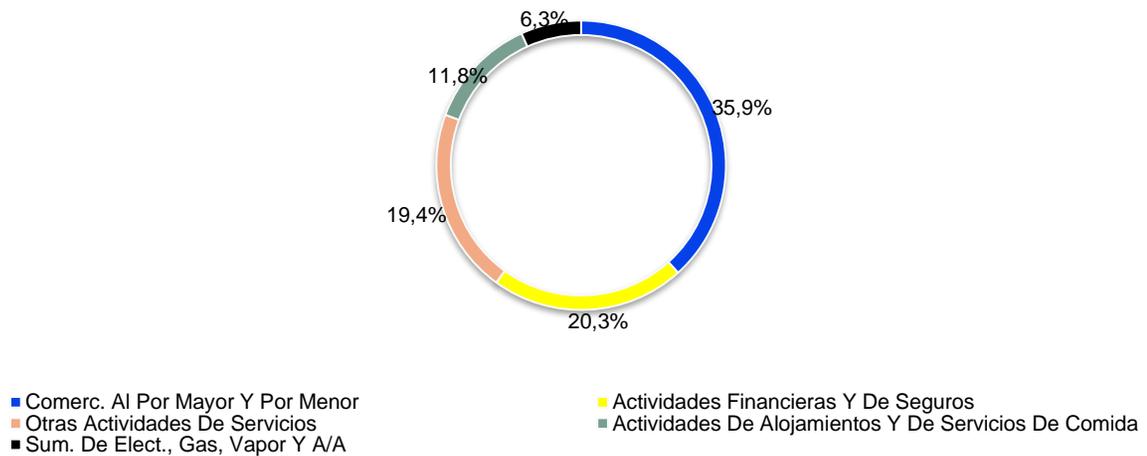
**5.2.3 Riesgos mantenidos en este tipo de Fondo (continuación)**

**a) Riesgo de crédito (continuación)**

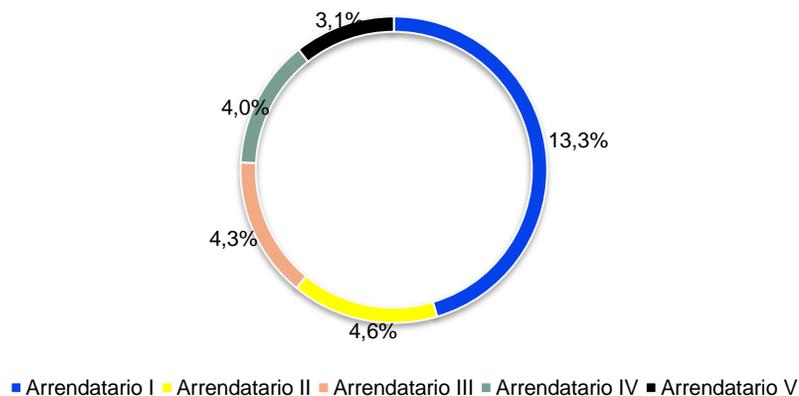
A continuación, se presenta la composición por sector económico de los arrendatarios que componen el activo subyacente del fondo, así como por participación por arrendatario, donde se refleja una diversificación respecto al total del ingreso recibido lo cual permite mitigar el riesgo de crédito.

Al 31 de marzo de 2025

**Composición por sector económico de los arrendatarios cómo % del ingreso del fondo**



**Composición por participación de los arrendatarios cómo % del GLA (Gross Leseable Area) del Fondo**



FONDO DE INVERSIÓN SURA AM DESARROLLO  
INMOBILIARIO PROYECTOS CHILE

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2025 y al 31 de diciembre de 2024

**NOTA 5 – ADMINISTRACION DE RIESGOS (CONTINUACION)**

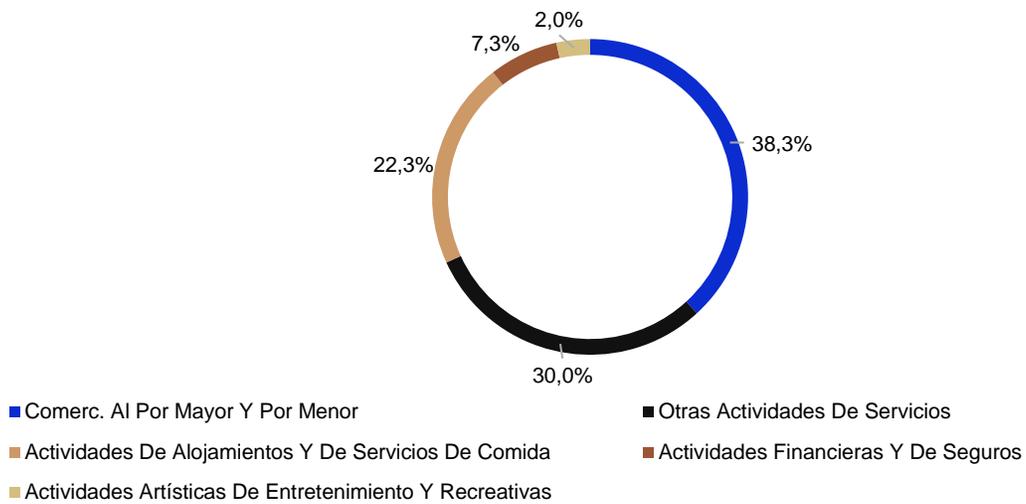
**5.2 Tipo y misión del fondo, exposiciones al riesgo y formas en que estas surgen (Continuación)**

**5.2.3 Riesgos mantenidos en este tipo de Fondo (Continuación)**

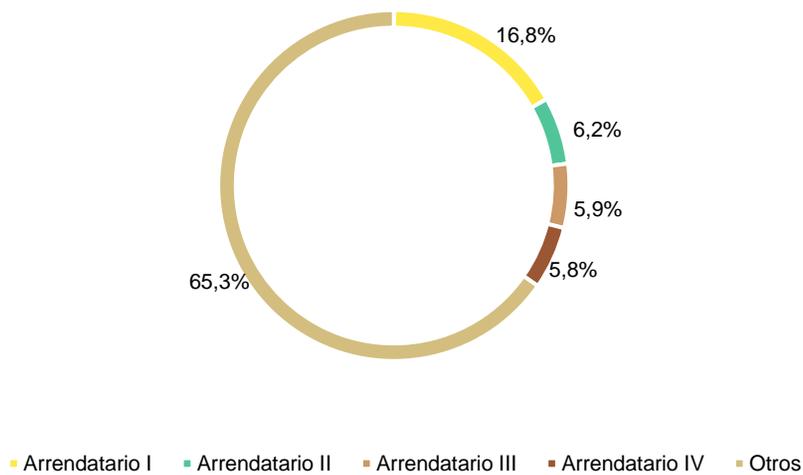
**a) Riesgo de crédito (continuación)**

Al 31 de diciembre 2024, la composición es la siguiente:

**Composición por sector económico de los arrendatarios cómo % del ingreso del fondo**



**Composición por participación de los arrendatarios cómo % del GLA (Gross Leseable Area) del Fondo**



**FONDO DE INVERSIÓN SURA AM DESARROLLO  
INMOBILIARIO PROYECTOS CHILE**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2025 y al 31 de diciembre de 2024

**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**

El riesgo de mercado tiene que ver en como las fluctuaciones del valor de cada uno de los activos y pasivos del fondo y su influencia en el patrimonio total. Estas fluctuaciones en el valor de cada activo son producto de la variabilidad de la oferta y la demanda y de los ciclos propios de la economía.

El fondo tiene como estrategia el desarrollo de activos inmobiliarios para su renta y posterior venta una vez se encuentren estabilizados. La manera ordinaria para invertir en los activos objetivos del fondo es a través de sociedades en las que participa el fondo y alguna compañía inmobiliaria de prestigio en el rubro. Lo anterior trae asociado los riesgos propios de este segmento inmobiliario, los cuales se pueden agrupar en los siguientes: Competencia y demanda del mercado, fluctuaciones de la economía, desarrollo de los barrios, cambio en las preferencias de los clientes, modificaciones a la normativa, desastres naturales entre otros.

El impacto del riesgo sobre el Fondo es medio. Para mitigar este riesgo, son establecidas unas políticas acordadas con la naturaleza del Fondo para lograr una adecuada gestión.

Este fondo, por estar ligado al negocio de desarrollo inmobiliario, se sustenta principalmente en la venta de activos inmobiliarios. La manera ordinaria para invertir en los activos objetivos del fondo es a través de sociedades en las que participa el fondo y alguna compañía inmobiliaria de prestigio en el rubro. Lo anterior trae asociado los riesgos propios de este segmento inmobiliario, los cuales se pueden agrupar en los siguientes: Competencia y demanda del mercado, fluctuaciones de la economía, desarrollo de los barrios, cambio en las preferencias de los clientes, modificaciones a la normativa, desastres naturales entre otros. Todos estos eventos, afectan el precio y velocidad de las ventas.

Los riesgos son minimizados y monitoreados por el gestor del fondo. Los proyectos son ampliamente analizados por el equipo inmobiliario y contemplan las gestiones comerciales adecuadas para colocar los inmuebles. Los desastres naturales se controlan contratando seguros que permiten recuperar las inversiones en caso de siniestro.

Adicionalmente, existe la potencial pérdida causada por cambios en los precios del mercado, que podría generar efectos adversos en la situación financiera de los fondos que maneja la Administradora. Abarca el riesgo de tasas de interés, el riesgo cambiario, los riesgos de precios en relación con los activos financieros de un fondo, los riesgos políticos, los riesgos regulatorios y todos los demás riesgos asociados a factores externos que puedan afectar de alguna manera el desempeño de algún fondo.

**FONDO DE INVERSIÓN SURA AM DESARROLLO  
INMOBILIARIO PROYECTOS CHILE**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2025 y al 31 de diciembre de 2024

**NOTA 5 – ADMINISTRACION DE RIESGOS (CONTINUACION)**

**Composición de la cartera del fondo**

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

**5.2.3 Riesgos mantenidos en este tipo de Fondo (Continuación)**

**b) Riesgo de mercado (continuación)**

Los activos del fondo al 31 marzo 2025 y al 31 de diciembre de 2024 están compuestos de la siguiente forma:

Descripción	Rubro	31/03/2025		31/12/2024	
		Valor Mercado M\$	% Total Activo	Valor Mercado M\$	% Total Activo
Efectivo Disponible	Efectivo y equivalentes al efectivo	52.904	0,15%	66.269	0,19%
Inversión en Inmobiliaria Nueva Córdova SpA	Inversiones valorizadas por el método de participación	22.323.513	63,45%	22.241.023	63,77%
Inversión en Madagascar SpA	Inversiones valorizadas por el método de participación	-	0,00%	-	0,00%
Pagaré a Madagascar	Activos Financieros a Costo Amortizado	12.804.193	36,40%	12.571.502	36,04%
<b>Totales</b>		<b>35.180.610</b>	<b>100,00%</b>	<b>34.878.794</b>	<b>100,00%</b>

**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 (1,53) indica la pérdida máxima esperada, esta metodología sobreestima el riesgo debido a que asume una distribución normal de los retornos.

Para este fondo, el cálculo del VaR Histórico se realiza con retornos mensuales y con un nivel de confianza del 95%, ocupando todos los valores cuota disponibles para luego anualizar la métrica. En el siguiente cuadro se muestra el VaR anual, es decir, la posible máxima pérdida anual que podría tener el portafolio basado en su historia, tanto en términos porcentuales como la pérdida en pesos que podría tener en un año.

**FONDO DE INVERSIÓN SURA AM DESARROLLO  
INMOBILIARIO PROYECTOS CHILE**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2025 y al 31 de diciembre de 2024

**NOTA 5 – ADMINISTRACION DE RIESGOS (CONTINUACION)**

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

**5.2.3 Riesgos mantenidos en este tipo de Fondo (Continuación)**

**b) Riesgo de mercado (continuación)**

En el siguiente cuadro se muestra el VaR anual al 31 marzo 2025 y al 31 diciembre 2024.

VaR Anual			
Patrimonio Neto %		Exposición Patrimonio Neto M\$	
31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
5,10%	5,30%	1.603.791	1.687.466

**c) Riesgo de tasa de interés**

La sociedad en la que invierte el Fondo posee un crédito tipo leasing en el cual se contempla el riesgo de tasa de interés. Para mitigar este riesgo, en el contrato de arrendamiento con opción de compra se pactó que la tasa de interés de los montos efectivamente desembolsados corresponderán a la tasa de los Bonos Bullet en Unidades de Fomento a 5 años más un spread anual de 2,70% con un 3,60% para el período de construcción, y una tasa de los Bonos Bullet en Unidades de Fomento a 20 años más un spread anual de 2,70% con un 4,30% para el período que inicia el día siguiente del vencimiento del periodo de construcción hasta la terminación del contrato, es decir, 30 años a partir de la finalización del periodo de construcción. Durante este periodo de tiempo el activo deberá estar estabilizado según las proyecciones del Fondo.

Respecto al riesgo de tasa de interés de los activos directos del fondo, este 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 marzo de 2025 y al 31 de diciembre de 2024, el Fondo no cuenta con inversiones en instrumentos de deuda públicos o fondos mutuos money market.

**d) Riesgo cambiario**

En el Fondo no se presenta el riesgo de tasa de cambio puesto que la moneda funcional es el peso chileno (100%) durante todas las etapas del desarrollo y vida activa del inmueble.

**e) Riesgo de precio**

El riesgo de precio se evaluó durante la etapa de prefactibilidad y para este análisis se tuvo en cuenta la sensibilidad de tiempo de ejecución del proyecto y la sensibilidad del presupuesto. El impacto del riesgo sobre el Fondo es bajo. Para mitigar este riesgo, el gestor del activo realiza una debida diligencia detallada para asegurar que los negocios y operaciones que se desarrollen sean a precios de mercado y que los activos aceptables para invertir sean desarrollados en buenas localizaciones y cuenten con el equipamiento y con una política de mantenimiento y negociación que le permita a cada proyecto ser competitivo en el tiempo.

**FONDO DE INVERSIÓN SURA AM DESARROLLO  
INMOBILIARIO PROYECTOS CHILE**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2025 y al 31 de diciembre de 2024

**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)**

**f) Riesgo de Liquidez**

Corresponde a las potenciales pérdidas que el Fondo pueda enfrentar en caso de una estrechez de liquidez en los mercados financieros. Esta estrechez puede ocurrir ya sea por una disminución de fondos disponibles que impactan negativamente la capacidad de fondeo o por una disminución de los montos transados de los instrumentos que el fondo posee en sus activos (bonos, depósitos bancarios, etc.) o de los instrumentos derivados. Las inversiones del Fondo se caracterizan por tener una baja liquidez, sin embargo, de acuerdo con el reglamento del Fondo, éste podrá mantener recursos de liquidez en cuentas bancarias o depósitos a plazo (bajo el entendido que las entidades autorizadas para administrar dichas cuentas o depósitos deberán contar con una calificación mínima de AAA). En todo caso, el Fondo tendrá como política que, a lo menos un cero coma cero uno por ciento (0,01%) de sus activos se mantendrá en dichas cuentas bancarias y, estas operaciones, no podrán exceder, en su conjunto, el quince por ciento (15%) del activo total del Fondo. El impacto del riesgo sobre el Fondo es moderado toda vez que los requerimientos de efectivo para inversión se fondean vía llamados de capital a los inversionistas del fondo.

En las siguientes tablas se presentan los vencimientos contractuales de los pasivos. Debido a la naturaleza del fondo, dichos vencimientos son cubiertos con llamados de capital a los inversionistas por lo cual el riesgo de liquidez es moderado.

<b>Perfil de flujos de pasivos (en M\$)</b>				
<b>Al 31 de marzo de 2025</b>	<b>&lt; 10 días</b>	<b>10 a 30 días</b>	<b>30 a 360 días</b>	<b>&gt; 360 días</b>
Remuneraciones sociedad administradora	-	3.925	-	-
Cuentas y documentos por pagar por operaciones	-	-	47.309	-

<b>Perfil de flujos de pasivos (en M\$)</b>				
<b>Al 31 de diciembre de 2024</b>	<b>&lt; 10 días</b>	<b>10 a 30 días</b>	<b>30 a 360 días</b>	<b>&gt; 360 días</b>
Remuneraciones sociedad administradora	-	3.877	-	-
Cuentas y documentos por pagar por operaciones	-	-	46.297	-

**g) Gestión de Riesgo de Capital**

El objetivo del Fondo cuando administra capital es salvaguardar la capacidad de este para continuar como una empresa en marcha con el objeto de proporcionar rentabilidad para los partícipes y mantener una sólida base de capital para apoyar el desarrollo de las actividades de inversión del Fondo.

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

**5.3 Estimación del valor razonable**

Los instrumentos de deuda se valorizan utilizando la tasa TIR de mercado aplicable para descontar todos los flujos del instrumento respectivo. La matemática de valorización de instrumentos de deuda incorporados en los sistemas de la Administradora corresponde a la utilizada por la Bolsa de Comercio de Santiago o Bloomberg según corresponda. Las tasas de mercado son actualizadas diariamente utilizando los servicios del proveedor independiente (Risk-América) metodología empleada por toda la industria en conformidad a la normativa vigente.

**FONDO DE INVERSIÓN SURA AM DESARROLLO  
INMOBILIARIO PROYECTOS CHILE**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2025 y al 31 de diciembre de 2024

**NOTA 5 – ADMINISTRACION DE RIESGOS (CONTINUACION)**

**5.3 Estimación del valor razonable (continuación)**

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

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

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

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

**Nivel 1:** Precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos para activos o pasivos idénticos a los que la entidad puede acceder en la fecha de la medición.

**Nivel 2:** Datos de entrada distintos de los precios cotizados incluidos en el Nivel 1 que son observables para los activos o pasivos. directa o indirectamente. Para instrumentos en este nivel la valorización se realiza a partir de parámetro observados en el mercado; precios cotizados para instrumentos similares en mercados activos.

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

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

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

Rubros	Al 31 de marzo de 2025		Al 31 de diciembre de 2024	
	Valor Libro M\$	Valor razonable M\$	Valor Libro M\$	Valor razonable M\$
<b>Activo</b>				
Efectivo y efectivo equivalente	-	-	-	-
Activos financieros a costo amortizado	12.804.193	12.804.193	12.571.502	12.571.502
Cuentas y documentos por cobrar por operaciones	-	-	-	-
Otros documentos y cuentas por cobrar	-	-	-	-
Otros activos	-	-	-	-
<b>Pasivo</b>				
Préstamos	-	-	-	-
Cuentas y documentos por pagar por operaciones	-	-	-	-
Otros documentos y cuentas por pagar	-	-	-	-
Otros pasivos	-	-	-	-

**FONDO DE INVERSIÓN SURA AM DESARROLLO  
INMOBILIARIO PROYECTOS CHILE**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2025 y al 31 de diciembre de 2024

**NOTA 6 – JUICIOS Y ESTIMACIONES CONTABLES CRÍTICAS**

**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, tales como acciones de cinco sociedades filiales orientada al giro inmobiliario.

Los valores razonables de dichas inversiones se valorizan utilizando sus propios modelos los cuales normalmente se basan en métodos y técnicas de valoración generalmente reconocida como norma dentro de la industria tales como acciones en sociedades inmobiliarias. Los inputs de estos modelos son principalmente flujos de efectivo descontados.

Los modelos empleados para determinar valores razonables son validados y revisados periódicamente por personal experimentado en nombre de la Sociedad Administradora.

**6.2 Juicios importantes al aplicar las políticas contables**

**Moneda funcional**

La administración considera el peso chileno como la moneda que representa el efecto económico de las transacciones, hechos y condiciones subyacentes. El peso chileno es la moneda en la cual el Fondo mide su rendimiento e informa sus resultados, así como también la moneda en la cual recibe suscripciones de sus inversionistas, los aportes y rescates por parte de los inversionistas son en pesos chilenos al igual que la distribución de dividendos. Los estados financieros son presentados en pesos chilenos, que es la moneda funcional y de presentación del Fondo, de acuerdo con lo descrito en el Reglamento Interno.

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

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

Al 31 de marzo de 2025 y al 31 de diciembre de 2024, el Fondo no posee activos financieros a valor razonable con efecto en resultados.

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

Al 31 de marzo de 2025 y al 31 de diciembre de 2024, el Fondo no posee activos financieros a valor razonable con efecto en otros resultados integrales.

**FONDO DE INVERSIÓN SURA AM DESARROLLO  
INMOBILIARIO PROYECTOS CHILE**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2025 y al 31 de diciembre de 2024

**NOTA 9 – ACTIVOS FINANCIEROS A COSTO AMORTIZADO**

**a) Composición de la cartera**

Al 31 de marzo de 2025 y al 31 de diciembre de 2024, 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	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Subtotal</b>	-	-	-	-	-	-	-	-
<u>Inversiones no registradas</u>								
Efectos de comercio no registrados	-	-	-	-	-	-	-	-
Bonos no registrados	-	-	-	-	-	-	-	-
Mutuos hipotecarios endosables	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros títulos de deuda no registrados	12.804.193	-	12.804.193	36,3956%	12.571.502	-	12.571.502	36,0434%
Otros valores o instrumentos autorizados	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Subtotal</b>	<b>12.804.193</b>	<b>-</b>	<b>12.804.193</b>	<b>36,3956%</b>	<b>12.571.502</b>	<b>-</b>	<b>12.571.502</b>	<b>36,0434%</b>
<u>Otras inversiones</u>								
Otras inversiones	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Subtotal</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Total</b>	<b>12.804.193</b>	<b>-</b>	<b>12.804.193</b>	<b>36,3956%</b>	<b>12.571.502</b>	<b>-</b>	<b>12.571.502</b>	<b>36,0434%</b>

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

**FONDO DE INVERSIÓN SURA AM DESARROLLO  
INMOBILIARIO PROYECTOS CHILE**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2025 y al 31 de diciembre de 2024

**NOTA 9 – ACTIVOS FINANCIEROS A COSTO AMORTIZADO (CONTINUACIÓN)**

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

	31/03/2025 M\$	31/12/2024 M\$
Saldo de inicio	12.571.502	11.754.110
Intereses y reajustes	75.964	290.613
Diferencias de cambio	156.726	526.779
Compras	-	-
Otros movimientos	1	-
<b>Saldo final (**)</b>	<b>12.804.193</b>	<b>12.571.502</b>

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

(**) El saldo final está compuesto por:	31/03/2025 M\$	31/12/2024 M\$
No corriente (UF 296.615,0563)	11.536.579	11.394.969
Intereses devengados por cobrar no corrientes	1.267.614	1.176.533

El Fondo de Inversión ha emitido una serie de pagarés a su sociedad Madagascar SpA. El detalle es el siguiente:

Receptor	Fecha emisión	Monto UF	Tasa interés anual	Fecha vcto.	31/03/2025		31/12/2024	
					Capital M\$	Interés M\$	Capital M\$	Interés M\$
Madagascar SpA	12/01/2020	122.866,70	2,5% compuesto	22/01/2026	4.778.794	635.097	4.720.132	594.425
Madagascar SpA	10/03/2020	19.388,73	2,5% compuesto	22/01/2026	754.107	96.831	744.851	90.475
Madagascar SpA	03/07/2020	14.536,37	2,5% compuesto	22/01/2026	565.379	70.241	558.439	65.519
Madagascar SpA	28/09/2020	14.530,09	2,5% compuesto	22/01/2026	565.135	66.478	558.198	61.826
Madagascar SpA	08/01/2021	19.024,30	2,5% compuesto	22/01/2026	739.933	81.449	730.851	75.461
Madagascar SpA	20/05/2021	16.073,00	2,5% compuesto	22/01/2026	625.145	62.565	617.471	57.621
Madagascar SpA	03/09/2021	27.521,71	2,5% compuesto	22/01/2026	1.070.432	98.768	1.057.293	90.455
Madagascar SpA	04/03/2022	37.150,65	2,5% compuesto	22/01/2026	1.444.941	113.976	1.427.205	103.111
Madagascar SpA	29/07/2022	11.327,04	2,5% compuesto	22/01/2026	440.555	30.052	435.147	26.825
Madagascar SpA	29/08/2022	4.734,34	2,5% compuesto	22/01/2026	184.138	12.157	181.878	10.815
Madagascar SpA	11/11/2022	4.612,12	0,0%	22/01/2026	179.384	-	177.183	-
Madagascar SpA	06/01/2023	4.850,00	0,0%	22/01/2026	188.636	-	186.321	-
					<b>11.536.579</b>	<b>1.267.614</b>	<b>11.394.969</b>	<b>1.176.533</b>

**c)** Al 31 de marzo de 2025 y al 31 de diciembre de 2024 el fondo no ha constituido provisión por deterioro del valor de activos financieros a costo amortizado al cierre de los presentes estados financieros, debido a que las cuentas por cobrar a costo amortizado corresponden a entidades relacionadas, por las cuales no se considera riesgo de incobrabilidad.

**FONDO DE INVERSIÓN SURA AM DESARROLLO  
INMOBILIARIO PROYECTOS CHILE**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2025 y al 31 de diciembre de 2024

**NOTA 10 – INVERSIONES VALORIZADAS POR EL MÉTODO DE LA PARTICIPACIÓN**

**a) Composición del periodo es el siguiente:**

31/03/2025																
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
76.541.179-3	Inmobiliaria Nueva Córdova SPA	Peso chileno	Chile	100%	790.470	115.286.441	116.076.911	1.052.569	92.700.829	93.753.398	22.323.513	2.161.839	(2.079.350)	-	82.489	-
77.089.296-1	Madagascar SpA	Peso chileno	Chile	48,5%	1.765.537	66.188.762	67.954.299	5.195	75.543.685	75.548.880	(7.594.581)	449.826	(1.555.044)	-	(1.105.218)	-
<b>Total</b>					<b>2.556.007</b>	<b>181.475.203</b>	<b>184.031.210</b>	<b>1.057.764</b>	<b>168.244.514</b>	<b>169.302.278</b>	<b>14.728.932</b>	<b>2.611.665</b>	<b>(3.634.394)</b>	<b>-</b>	<b>(1.022.729)</b>	<b>-</b>

31/12/2024																
RUT	Sociedad	Moneda funcional	País origen	% Participación	Activos corrientes M\$	Activos no corrientes M\$	Total Activos M\$	Pasivos corrientes M\$	Pasivos no corrientes M\$	Total Pasivo M\$	Total Patrimonio M\$	Total Ingresos M\$	Total Gastos M\$	Otros resultados integrales M\$	Total Resultados Integrales M\$	Valor cot. bursátil
76.541.179-3	Inmobiliaria Nueva Córdova SPA	Peso chileno	Chile	100%	999.915	113.888.523	114.888.438	1.576.396	91.071.019	92.647.415	22.241.023	7.793.565	(7.427.500)	-	366.065	-
77.089.296-1	Madagascar SpA	Peso chileno	Chile	48,5%	1.766.992	65.701.642	67.468.634	8.066	73.949.931	73.957.997	(6.489.363)	1.622.292	(5.129.518)	-	(3.507.226)	-
<b>Total</b>					<b>2.766.907</b>	<b>179.590.165</b>	<b>182.357.072</b>	<b>1.584.462</b>	<b>165.020.950</b>	<b>166.605.412</b>	<b>15.751.660</b>	<b>9.415.857</b>	<b>(12.557.018)</b>	<b>-</b>	<b>(3.141.161)</b>	<b>-</b>

**FONDO DE INVERSIÓN SURA AM DESARROLLO  
INMOBILIARIO PROYECTOS CHILE**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2025 y al 31 de diciembre de 2024

**NOTA 10 – INVERSIONES VALORIZADAS POR EL MÉTODO DE LA PARTICIPACIÓN, (continuación)**

**b) Movimiento del periodo es el siguiente:**

31/03/2025									
RUT	Sociedad	Saldo de inicio M\$	Participación en resultados M\$	Participación en otros resultados integrales M\$	Resultados no realizados M\$	Adiciones M\$	Dividendos provisorios M\$	Otros movimientos M\$ (*)	Saldo de cierre M\$
76.541.179-3	Inmobiliaria Nueva Córdova SPA	22.241.023	82.489	-	-	-	-	1	22.323.513
77.089.296-1	Madagascar SpA	-	(536.031)	-	-	-	-	536.031	-
<b>Total</b>		<b>22.241.023</b>	<b>(453.542)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>536.032</b>	<b>22.323.513</b>

31/12/2024									
RUT	Sociedad	Saldo de inicio M\$	Participación en resultados M\$	Participación en otros resultados integrales M\$	Resultados no realizados M\$	Adiciones M\$	Dividendos provisorios M\$	Otros movimientos M\$ (*)	Saldo de cierre M\$
76.541.179-3	Inmobiliaria Nueva Córdova SPA	21.874.958	366.065	-	-	-	-	-	22.241.023
77.089.296-1	Madagascar SpA	-	(1.701.005)	-	-	-	-	1.701.005	-
<b>Total</b>		<b>21.874.958</b>	<b>(1.334.940)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1.701.005</b>	<b>22.241.023</b>

(\*) Al 31 de marzo de 2025 y al 31 de diciembre de 2024 la sociedad filial Madagascar SpA, presenta patrimonio negativo, con ello, la inversión negativa se clasificó como pasivo en el Fondo. (ver nota 18)

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

Al 31 de marzo de 2025 y al 31 de diciembre de 2024, el Fondo no incluye plusvalía en el valor de la inversión.

**FONDO DE INVERSIÓN SURA AM DESARROLLO  
INMOBILIARIO PROYECTOS CHILE**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2025 y al 31 de diciembre de 2024

**NOTA 11 – PROPIEDADES DE INVERSIÓN**

Al 31 de marzo de 2025 y al 31 de diciembre de 2024, el Fondo no posee propiedades de inversión.

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

**a) Cuentas y documentos por cobrar por operaciones**

Al 31 de marzo de 2025 y al 31 de diciembre de 2024, 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:

<b>Cuentas y documentos por pagar por operaciones</b>	<b>31/03/2025 M\$</b>	<b>31/12/2024 M\$</b>
<b>Cuentas y documentos por pagar por operaciones</b>		
Excesos de traspasos por capitalización desde partícipes	36.467	36.467
Provisión auditoría	3.047	3.263
Provisión comité de vigilancia	3.348	3.052
Impuesto de segunda categoría, profesionales	324	157
Provisiones gastos legales	-	-
Otras provisiones	4.123	3.358
<b>Total</b>	<b>47.309</b>	<b>46.297</b>

No existen diferencias significativas entre el valor libros y el valor razonable de las cuentas y documentos por pagar por operaciones. Los valores en libros de las cuentas y documentos por pagar por operaciones están denominados en pesos chilenos.

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

Al 31 de marzo de 2025 y al 31 de diciembre de 2024, el Fondo no posee pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultado.

**NOTA 14 – PRÉSTAMOS**

Al 31 de marzo de 2025 y al 31 de diciembre de 2024, el Fondo no posee préstamos.

**NOTA 15 – OTROS PASIVOS FINANCIEROS**

Al 31 de marzo de 2025 y al 31 de diciembre de 2024, el Fondo no posee otros pasivos financieros.

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

Al 31 de marzo de 2025 y al 31 de diciembre de 2024, el Fondo no posee otros documentos y cuentas por cobrar y por pagar.

**FONDO DE INVERSIÓN SURA AM DESARROLLO  
INMOBILIARIO PROYECTOS CHILE**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2025 y al 31 de diciembre de 2024

**NOTA 17 – INGRESOS ANTICIPADOS**

Al 31 de marzo de 2025 y al 31 de diciembre de 2024, el fondo no posee ingresos anticipados.

**NOTA 18 – OTROS ACTIVOS Y OTROS PASIVOS**

- a) Al 31 de marzo de 2025 y al 31 de diciembre de 2024 el Fondo no posee otros activos.
- b) Al 31 de marzo de 2025 y al 31 de diciembre de 2024, el Fondo posee otros pasivos según el siguiente detalle:

Otros pasivos	31/03/2025 M\$	31/12/2024 M\$
<b>No corrientes</b>		
Inversión de patrimonio negativo en Madagascar SpA	3.683.372	3.147.341
<b>Total</b>	<b>3.683.372</b>	<b>3.147.341</b>

Al 31 de marzo de 2025 y al 31 de diciembre de 2024, se reconoce una provisión para reflejar el efecto del patrimonio negativo de la inversión en la sociedad Madagascar SpA.

**NOTA 19 – INTERESES Y REAJUSTES**

Al 31 de marzo de 2025 y al 31 de marzo de 2024, el Fondo posee intereses y reajustes según lo siguiente:

Intereses y reajustes	De 01/01/2025 al 31/03/2025 M\$	De 01/01/2024 al 31/03/2024 M\$
Intereses de activos financieros a costo amortizado	75.964	70.760
<b>Total</b>	<b>75.964</b>	<b>70.760</b>

**NOTA 20 – INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS AFECTOS A CONTABILIDAD DE COBERTURA**

Al 31 de marzo de 2025 y al 31 de diciembre de 2024, el Fondo no posee instrumentos financieros derivados afectos a contabilidad de cobertura.

**NOTA 21 – EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO**

La composición del rubro al 31 de marzo de 2025 y al 31 de diciembre de 2024, son los siguientes:

Efectivo y equivalentes al efectivo	31/03/2025 M\$	31/12/2024 M\$
Efectivo	52.904	66.269
<b>Total</b>	<b>52.904</b>	<b>66.269</b>

Conciliación del efectivo y equivalentes al efectivo	31/03/2025 M\$	31/12/2024 M\$
Saldo Inicial de Efectivo y Efectivo Equivalente	66.269	142.166
Aumento (disminución) neto de efectivo y efectivo equivalente	(13.365)	(75.897)
<b>Saldo efectivo y equivalentes al efectivo – Estado de Flujo de efectivo</b>	<b>52.904</b>	<b>66.269</b>

**FONDO DE INVERSIÓN SURA AM DESARROLLO  
INMOBILIARIO PROYECTOS CHILE**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2025 y al 31 de diciembre de 2024

**NOTA 22 – CUOTAS EMITIDAS**

El Fondo al 31 de marzo de 2025, ha emitido 1.013.399 cuotas de serie única, suscritas y pagadas, a un valor unitario \$ 31.030,2295 lo que se traduce en un total patrimonio de M\$31.446.004.-

El Fondo al 31 de diciembre de 2024, ha emitido 1.013.399 cuotas de serie única, suscritas y pagadas, a un valor unitario \$ 31.262,3953 lo que se traduce en un total patrimonio de M\$31.681.279.-

**a) El detalle de las emisiones es el siguiente:**

<b>31/03/2025</b>	<b>Cuotas</b>	<b>Valor cuota \$</b>	<b>Total M\$</b>
Saldo final	1.013.399	\$ 31.030,2295	31.446.004
<b>Total</b>	<b>1.013.399</b>		<b>31.446.004</b>

<b>31/12/2024</b>	<b>Cuotas</b>	<b>Valor cuota \$</b>	<b>Total M\$</b>
Saldo final	1.013.399	\$ 31.262,3953	31.681.279
<b>Total</b>	<b>1.013.399</b>		<b>31.681.279</b>

<b>Al 31/03/2025 y al 31/12/2024</b>	<b>Cuotas</b>	<b>Valor cuota \$</b>	<b>Total M\$</b>
Emisión Nro. 1, 21/04/2017	148.234	\$ 26.519,0400	3.931.023
Emisión Nro. 2, 07/05/2018	18.511	\$ 27.011,8300	500.016
Emisión Nro. 3, 18/05/2018	15.346	\$ 27.044,3300	415.022
Emisión Nro. 4, 30/11/2018	26.830	\$ 27.525,1584	738.500
Emisión Nro. 5, 13/03/2019	29.000	\$ 27.565,7600	799.407
Emisión Nro. 6, 18/04/2019	86.057	\$ 27.639,1800	2.378.545
Emisión Nro. 7, 17/07/2019	32.100	\$ 27.953,4200	897.305
Emisión Nro. 8, 17/12/2019	21.000	\$ 28.298,9900	594.279
Emisión Nro. 9, 08/01/2020	184.300	\$ 28.318,0000	5.219.007
Emisión Nro. 10, 13/02/2020	21.000	\$ 28.364,0300	595.645
Emisión Nro. 11, 05/03/2020	19.389	\$ 28.493,0400	552.452
Emisión Nro. 12, 16/04/2020	21.000	\$ 28.650,6500	601.664
Emisión Nro. 13, 10/06/2020	14.550	\$ 28.709,8200	417.727
Emisión Nro. 14, 23/07/2020	58.452	\$ 28.674,8400	1.676.102
Emisión Nro. 15, 22/02/2021	20.000	\$ 29.316,5800	586.332
Emisión Nro. 16, 22/04/2021	183.848	\$ 29.462,7500	5.416.667
Emisión Nro. 17, 24/12/2021	54.878	\$ 30.956,8600	1.698.851
Emisión Nro. 18, 04/07/2022	58.904	\$ 33.139,6335	1.952.055
<b>Total</b>	<b>1.013.399</b>		<b>28.970.599</b>

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

<b>31/03/2025</b>	<b>Comprometidas</b>	<b>Suscritas</b>	<b>Pagadas</b>	<b>Total</b>
Saldo final	-	1.013.399	1.013.399	1.013.399
<b>Total</b>	<b>-</b>	<b>1.013.399</b>	<b>1.013.399</b>	<b>1.013.399</b>

<b>31/12/2024</b>	<b>Comprometidas</b>	<b>Suscritas</b>	<b>Pagadas</b>	<b>Total</b>
Saldo final	-	1.013.399	1.013.399	1.013.399
<b>Total</b>	<b>-</b>	<b>1.013.399</b>	<b>1.013.399</b>	<b>1.013.399</b>

**FONDO DE INVERSIÓN SURA AM DESARROLLO  
INMOBILIARIO PROYECTOS CHILE**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2025 y al 31 de diciembre de 2024

**NOTA 22 – CUOTAS EMITIDAS (CONTINUACION)**

**c) Los movimientos relevantes de cuotas son los siguientes:**

<b>31/03/2025</b>	<b>Comprometidas</b>	<b>Suscritas</b>	<b>Pagadas</b>	<b>Total</b>
Saldo inicio	-	1.013.399	1.013.399	1.013.399
Emisiones el período	-	-	-	-
Transferencias	-	-	-	-
Disminuciones	-	-	-	-
<b>Total</b>	-	<b>1.013.399</b>	<b>1.013.399</b>	<b>1.013.399</b>

<b>31/12/2024</b>	<b>Comprometidas</b>	<b>Suscritas</b>	<b>Pagadas</b>	<b>Total</b>
Saldo inicio	-	1.013.399	1.013.399	1.013.399
Emisiones el período	-	-	-	-
Transferencias	-	-	-	-
Disminuciones	-	-	-	-
<b>Total</b>	-	<b>1.013.399</b>	<b>1.013.399</b>	<b>1.013.399</b>

**NOTA 23 – REPARTO DE BENEFICIOS A LOS APORTANTES**

Durante los periodos terminados al 31 de marzo de 2025 y al 31 de diciembre de 2024, el Fondo no realizó reparto de beneficios a los aportantes.

**NOTA 24 – RENTABILIDAD DEL FONDO**

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

Al 31 de marzo de 2025:

<b>Tipo rentabilidad</b>	<b>Rentabilidad acumulada</b>		
	<b>Período actual</b>	<b>Últimos 12 meses</b>	<b>Últimos 24 meses</b>
Nominal (%)	(0,7426)	(0,2216)	7,2529
Real (%)	(1,9610)	(4,8409)	(1,8984)

La rentabilidad del período actual corresponde a la variación del valor cuota entre el 31 de marzo de 2025 y el 31 de diciembre de 2024.

Al 31 de diciembre de 2024:

<b>Tipo rentabilidad</b>	<b>Serie única</b>		
	<b>Período actual</b>	<b>Últimos 12 meses</b>	<b>Últimos 24 meses</b>
Nominal (%)	(1,8499)	(1,8499)	5,0014
Real (%)	(6,0075)	(6,0075)	(4,0338)

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

**NOTA 25 – VALOR ECONÓMICO DE LA CUOTA**

A la fecha de los presentes estados financieros, el Fondo optó por no determinar el valor económico de la cuota.

**FONDO DE INVERSIÓN SURA AM DESARROLLO  
INMOBILIARIO PROYECTOS CHILE**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2025 y al 31 de diciembre de 2024

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

A continuación, se detalla las acciones o cuotas de inversión acumuladas al 31 de marzo de 2025. Montos expresados en M\$.

Nombre Emisor	Nemotécnico del Instrumento	Monto Total Invertido M\$	% Total Inversión del Emisor	Fondo Mutuo Sura Selección Acciones Latam	% Inversión del Emisor	Fondo Mutuo Sura Selección Acciones Chile	% Inversión del Emisor
AGUAS ANDINAS S.A.	AGUAS-A	1.737.266	0,0830%	-	-	1.737.266	0,0830%
B3 SA BRASIL BOLSA BALCAO	BRB3SAACNOR6	31.422	0,0003%	31.422	0,0003%	-	-
BANCO CREDITO E INVERSIONES	BCI	5.687.140	0,0741%	-	-	5.687.140	0,0741%
BANCO DE CHILE	CHILE	8.644.686	0,0682%	-	-	8.644.686	0,0682%
BANCO SANTANDER	BSANTANDER	8.187.936	0,0804%	30.971	0,0003%	8.156.965	0,0801%
BANREGIO GRUPO FINANCIERO S.A	MX01R0000006	24.169	0,0012%	24.169	0,0012%	-	-
CAP S.A.	CAP	676.643	0,0879%	-	-	676.643	0,0879%
CEMEX SAB DE C.V	MPX225611567	20.929	0,0003%	20.929	0,0003%	-	-
CENCOSUD S.A	CENCOSUD	7.454.599	0,0916%	47.982	0,0006%	7.406.617	0,0910%
CENCOSUD SHOPPING S.A.	CENCOMALLS	1.767.651	0,0555%	-	-	1.767.651	0,0555%
CIA.SUDAMERICANA DE VAPORES S.A.	VAPORES	1.281.937	0,0480%	-	-	1.281.937	0,0480%
E.CL S.A.	ECL	3.048.187	0,2962%	21.608	0,0021%	3.026.579	0,2941%
EMBOTELLADORA ANDINA S.A.	ANDINA-B	4.101.546	0,1221%	19.216	0,0006%	4.082.330	0,1215%
EMPRESA ELECTRICA COLBUN MACHICURA S.A.	COLBUN	1.154.021	0,0493%	-	-	1.154.021	0,0493%
EMPRESAS CMPC S.A.	CMPC	3.017.858	0,0774%	-	-	3.017.858	0,0774%
EMPRESAS COPEC S. A.	COPEC	3.055.221	0,0359%	-	-	3.055.221	0,0359%
ENEL AMÉRICAS S.A.	ENELAM	2.448.244	0,0247%	-	-	2.448.244	0,0247%
ENEL CHILE S.A.	ENELCHILE	3.035.853	0,0703%	17.150	0,0004%	3.018.703	0,0699%
FALABELLA S.A.C.I.	FALABELLA	5.033.497	0,0506%	12.213	0,0001%	5.021.284	0,0505%
GMEXICOB MM S.A.	MPX370841019	74.257	0,0002%	74.257	0,0002%	-	-
GRUPO FINANCIERO BANORTE S.A.B	MPX370711014	94.193	0,0005%	94.193	0,0005%	-	-
INTERGROUP FINANCIAL SERVICES CORPORATION	PAL2400671A3	8.525	0,0002%	8.525	0,0002%	-	-
ITAU CORP/BANCA	ITALICI	2.136.087	0,0762%	9.932	0,0004%	2.126.155	0,0762%
PARQUE ARAUCO S.A.	PARAUCCO	1.895.485	0,1107%	-	-	1.895.485	0,1107%
PLAZA S.A.	MALLPLAZA	2.257.574	0,0525%	12.094	0,0003%	2.245.480	0,0522%
REDE D'OR SAO LUIZ SA	BRRDORACNOR8	28.055	0,0003%	28.055	0,0003%	-	-
SALFACORP S.A.	SALFACORP	1.342.730	0,3646%	-	-	1.342.730	0,3646%
SM CHILE S.A.	SM-CHILE B	-	0,0283%	-	-	-	0,0283%
SMU S.A.	SMU	2.735.697	0,2697%	36.326	0,0036%	2.699.371	0,2661%
SOC.QUIMICA Y MINERA DE CHILE S.A.	SQM-B	9.857.747	0,0913%	12.020	0,0001%	9.845.727	0,0912%
WALMART MEXICO	MX01WA000038	89.266	0,0002%	89.266	0,0002%	-	-
WEG SA	BRWEGEACNOR0	25.861	0,0001%	25.861	0,0001%	-	-
RIPLEY CORP S.A	RIPLEY	1.294.224	0,1838%	-	-	1.294.224	0,1838%
CIA CERVECERIAS UNIDAS S.A.	CCU	736.481	0,0277%	-	-	736.481	0,0277%
INVESTIMENTOS ITAU S.A.	BRITSAACNPR7	53.265	0,0005%	53.265	0,0005%	-	-
INVESTIMENTOS ITAU S.A.	BRITSAAD21PR0	1.587	0,0033%	1.587	0,0033%	-	-
QUINENCO S.A.	QUINENCO	1.424.503	0,0232%	-	-	1.424.503	0,0232%
GRUPO CEMENTO CHIHUAHUA	MX01GC2M0006	30.390	0,0010%	30.390	0,0010%	-	-
PETRO RIO SA	BRPRIOACNOR1	31.389	0,0005%	31.389	0,0005%	-	-
LATAM AIRLINES GROUP S.A.	LTM	4.586.555	0,0510%	24.589	0,0003%	4.561.966	0,0507%
ARCA CONTINENTAL SAB DE CV	MX01AC100006	19.046	0,0001%	19.046	0,0001%	-	-
LOCALIZA RENT A CAR S.A	BRRENTACNOR4	15.386	0,0003%	15.386	0,0003%	-	-
ELECTROBRAS S.A.	BRELETACNOR6	23.602	0,0002%	23.602	0,0002%	-	-
NU HOLDINGS LTD/CAYMAN ISL-A	KYG6683N1034	245.020	0,0007%	245.020	0,0007%	-	-
SONDA S.A	SONDA	266.155	0,0759%	-	-	266.155	0,0759%
SENDAS DISTRIBUIDORA SA	BRASAIACNOR0	14.822	0,0009%	14.822	0,0009%	-	-
BANCO DEL BAJIO SA	MX41BB000000	9.080	0,0004%	9.080	0,0004%	-	-
BANCO BTG PACTUAL SA UNIT	BRBPACTUNT006	30.024	0,0001%	30.024	0,0001%	-	-
COCACOLA FEMSA SAB SER L	MX01KO000002	19.023	0,0004%	19.023	0,0004%	-	-
OPERADORA DE SITES MEX- A-1	MX01SIOC0002	12.915	0,0006%	12.915	0,0006%	-	-
MACQUARIE MEXICO REAL STATE	MXCFFIOU0002	13.076	0,0012%	13.076	0,0012%	-	-
KIMBERLY-CLARK DE MEXICO S.A.B	MPX606941179	9.369	0,0004%	9.369	0,0004%	-	-
MERCADOLIBRE INC	US58733R1023	22.312	0,0000%	22.312	0,0000%	-	-
CIA DE SANEAAMIENTO BASICO DE ESTADO DE SAO PAULO	BRBSPACNOR5	23.683	0,0002%	23.683	0,0002%	-	-
RAIA DROGASIL SA	BRRADLACNOR0	15.824	0,0003%	15.824	0,0003%	-	-
GRUMA S.A.B.	MPX4948K1056	9.136	0,0001%	9.136	0,0001%	-	-
GRUPO AEROPORTUARIO DEL SURESTE S.A.V	MPX001661018	6.089	0,0001%	6.089	0,0001%	-	-
VINA CONCHA Y TORO S.A.	CONCHATORO	1.095.759	0,1220%	-	-	1.095.759	0,1220%
INVERSIONES LA CONSTRUCCION S.A.	ILC	233.719	0,0220%	-	-	233.719	0,0220%
<b>Total general</b>		<b>91.196.716</b>	<b>2,8291%</b>	<b>1.245.816</b>	<b>0,0234%</b>	<b>89.950.900</b>	<b>2,8057%</b>

## **FONDO DE INVERSIÓN SURA AM DESARROLLO INMOBILIARIO PROYECTOS CHILE**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2025 y al 31 de diciembre de 2024

### **NOTA 27 – EXCESOS DE INVERSIÓN**

Al 31 de marzo de 2025 y al 31 de diciembre de 2024, 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 – GRAVÁMENES Y PROHIBICIONES**

Al 31 de marzo de 2025 y al 31 de diciembre de 2024, 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 13° 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. En relación con los títulos no susceptibles de ser custodiados por parte de las referidas empresas, se estará asimismo a lo dispuesto por la Comisión en la referida norma de carácter general. Al 31 de marzo de 2025 y al 31 de diciembre de 2024, el Fondo no presenta custodia de valores.

### **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, según se indica a continuación.

#### **l) Remuneración Mensual**

La Administradora percibirá por la administración del fondo y con cargo a éste, una remuneración fija mensual que corresponderá a un doceavo de 1.211 UF (IVA incluido).

La remuneración fija se devengará en forma mensual y se pagará a la Administradora mensualmente, a más tardar el último día del mes siguiente al que se devengue.

La remuneración fija mensual del Fondo se cobrará a partir del mes en que se efectúe la primera suscripción de cuotas del Fondo, proporcionalmente a los días del mes en operación, de conformidad con lo señalado en el primer párrafo de la presente sección.

En caso que las cuotas fueren de propiedad de inversionistas sin domicilio ni residencia en Chile será aplicable el artículo 83 de la Ley, es decir se encontrarán exentas de IVA, sin perjuicio de lo cual la Administradora conservará su derecho al uso como crédito fiscal del referido impuesto que hubiere sido soportado o pagado en las adquisiciones de bienes o servicios destinados para llevar a cabo las labores de administración del Fondo, sin que por tanto resulten aplicables las disposiciones del Decreto Ley N° 825 de 1974, o el que lo modifique o reemplace, o de su reglamento, que obligan a la determinación de un crédito fiscal proporcional cuando existieren operaciones exentas o no gravadas. El presente beneficio tributario será aplicable siempre y cuando dicho beneficio no sea modificado por ley.

En el evento en que se soliciten y contraten servicios adicionales a la Administradora por la administración del Fondo, dicha decisión será sometida a la aprobación de la Asamblea de Aportantes.

**FONDO DE INVERSIÓN SURA AM DESARROLLO  
INMOBILIARIO PROYECTOS CHILE**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2025 y al 31 de diciembre de 2024

**NOTA 30 – PARTES RELACIONADAS (CONTINUACIÓN)**

**II) Impuesto al Valor Agregado**

Para los efectos de lo dispuesto en el Oficio Circular N°335 emitido por la Comisión con fecha 10 de marzo de 2006, o el que lo modifique o reemplace, se deja constancia que la tasa del IVA vigente a la fecha de constitución del Fondo corresponde a un 19%. En caso de modificarse la tasa del IVA antes señalada, las comisiones a que se refiere el presente Artículo se actualizarán según la variación que experimente el IVA, a contar desde la fecha de entrada en vigor de la modificación respectiva.

**Remuneración por pagar a la sociedad administradora**

Remuneraciones sociedad administradora	31/03/2025 M\$	31/12/2024 M\$
Remuneraciones por pagar	3.925	3.877
<b>Total</b>	<b>3.925</b>	<b>3.877</b>

El impacto que se presenta en resultado al 31 de marzo de 2025 y 2024 corresponden a M\$11.699 y a M\$11.170 respectivamente.

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

Al 31 de marzo de 2025 y al 31 de diciembre de 2024, la Administradora, sus personas relacionadas, sus accionistas y los trabajadores que representen al empleador o que tengan facultades generales de administración, no mantienen cuotas del Fondo.

**c) Transacciones con personas relacionadas**

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

Receptor	Fecha emisión	Monto UF	Tasa interés anual	Fecha vcto.	31/03/2025		31/12/2024	
					Capital M\$	Interés M\$	Capital M\$	Interés M\$
Madagascar SpA	12/01/2020	122.866,70	2,5% compuesto	22/01/2026	4.778.794	635.097	4.720.132	594.425
Madagascar SpA	10/03/2020	19.388,73	2,5% compuesto	22/01/2026	754.107	96.831	744.851	90.475
Madagascar SpA	03/07/2020	14.536,37	2,5% compuesto	22/01/2026	565.379	70.241	558.439	65.519
Madagascar SpA	28/09/2020	14.530,09	2,5% compuesto	22/01/2026	565.135	66.478	558.198	61.826
Madagascar SpA	08/01/2021	19.024,30	2,5% compuesto	22/01/2026	739.933	81.449	730.851	75.461
Madagascar SpA	20/05/2021	16.073,00	2,5% compuesto	22/01/2026	625.145	62.565	617.471	57.621
Madagascar SpA	03/09/2021	27.521,71	2,5% compuesto	22/01/2026	1.070.432	98.768	1.057.293	90.455
Madagascar SpA	04/03/2022	37.150,65	2,5% compuesto	22/01/2026	1.444.941	113.976	1.427.205	103.111
Madagascar SpA	29/07/2022	11.327,04	2,5% compuesto	22/01/2026	440.555	30.052	435.147	26.825
Madagascar SpA	29/08/2022	4.734,34	2,5% compuesto	22/01/2026	184.138	12.157	181.878	10.815
Madagascar SpA	11/11/2022	4.612,12	0,0%	22/01/2026	179.384	-	177.183	-
Madagascar SpA	06/01/2023	4.850,00	0,0%	22/01/2026	188.636	-	186.321	-
					<b>11.536.579</b>	<b>1.267.614</b>	<b>11.394.969</b>	<b>1.176.533</b>

**FONDO DE INVERSIÓN SURA AM DESARROLLO  
INMOBILIARIO PROYECTOS CHILE**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2025 y al 31 de diciembre de 2024

**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° 225100210	Cía. de Seguros de Crédito Continental S.A.	Banco Santander	10.000	10/01/2025 - 10/01/2026
Póliza de Seguro de Garantía N° 224100149	Cía. de Seguros de Crédito Continental S.A.	Banco Santander	10.000	10/01/2024 - 10/01/2025

**NOTA 32 – OTROS GASTOS DE OPERACIÓN Y COMITÉ DE VIGILANCIA**

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

Tipo de gasto	Monto del trimestre M\$	Monto acumulado ejercicio actual M\$	Monto acumulado ejercicio anterior M\$
Comité vigilancia	1.449	1.449	1.384
<b>Subtotal</b>	<b>1.449</b>	<b>1.449</b>	<b>1.384</b>
Otros gastos de operación:			
Gastos legales	-	-	-
Auditoría y otros gastos operacionales	1.275	1.275	3.676
<b>Subtotal</b>	<b>1.275</b>	<b>1.275</b>	<b>3.676</b>
<b>Total</b>	<b>2.724</b>	<b>2.724</b>	<b>5.060</b>
<b>% sobre el activo del fondo</b>	<b>0,01%</b>	<b>0,01%</b>	<b>0,02%</b>

**FONDO DE INVERSIÓN SURA AM DESARROLLO  
INMOBILIARIO PROYECTOS CHILE**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2025 y al 31 de diciembre de 2024

**NOTA 33 – INFORMACIÓN ESTADÍSTICA**

La información estadística del Fondo, según su serie única al último día de cada mes del ejercicio terminado al 31 de marzo de 2025 y al 31 de diciembre de 2024, son los siguientes:

2025					
Serie Única					
Mes	Fecha	Valor libro cuota \$	Patrimonio M\$	Nro. Aportantes	Valor mercado cuota \$
Enero	31/01/2025	31.099,0573	31.515.754	1	No presenta
Febrero	28/02/2025	31.092,4622	31.509.070	1	No presenta
Marzo	31/03/2025	31.030,2295	31.446.004	1	No presenta

2024					
Serie Única					
Mes	Fecha	Valor libro cuota \$	Patrimonio M\$	Nro. Aportantes	Valor mercado cuota \$
Enero	31/01/2024	31.391,5854	31.812.201	1	No presenta
Febrero	29/02/2024	31.135,7136	31.552.901	1	No presenta
Marzo	31/03/2024	31.099,1591	31.515.856	1	No presenta
Abril	30/04/2024	30.924,6085	31.338.967	1	No presenta
Mayo	31/05/2024	31.668,8319	32.093.163	1	No presenta
Junio	30/06/2024	31.359,7836	31.779.973	1	No presenta
Julio	31/07/2024	31.223,9379	31.642.307	1	No presenta
Agosto	31/08/2024	31.105,6756	31.522.461	1	No presenta
Septiembre	30/09/2024	31.052,9961	31.469.075	1	No presenta
Octubre	31/10/2024	30.934,0643	31.348.550	1	No presenta
Noviembre	30/11/2024	30.877,5087	31.291.236	1	No presenta
Diciembre	31/12/2024	31.262,3953	31.681.279	1	No presenta

**FONDO DE INVERSIÓN SURA AM DESARROLLO  
INMOBILIARIO PROYECTOS CHILE**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2025 y al 31 de diciembre de 2024

**NOTA 34 – CONSOLIDACIÓN DE SUBSIDIARIAS O FILIALES E INFORMACIÓN DE ASOCIADAS O COLIGADAS**

**a) Información de subsidiarias y filiales**

<b>SOCIEDAD # 1</b> Al 31/03/2025 y al 31/12/2024				<b>SOCIEDAD # 2</b> Al 31/03/2025 y al 31/12/2024			
Sociedad	:	Inmobiliaria Nueva Córdova SPA		Sociedad	:	Madagascar SpA	
RUT	:	76.541.179-3		RUT	:	77.089.296-1	
País	:	Chile		País	:	Chile	
Moneda funcional	:	Pesos chilenos		Moneda funcional	:	Pesos chilenos	

<b>31/03/2025</b>														
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%	790.470	115.286.441	116.076.911	1.052.569	92.700.829	93.753.398	22.323.513	2.161.839	(2.079.350)	-	82.489
# 2	Filial	48,5%	48,5%	1.765.537	66.188.762	67.954.299	5.195	75.543.685	75.548.880	(7.594.581)	449.826	(1.555.044)	-	(1.105.218)
<b>Total</b>				<b>2.556.007</b>	<b>181.475.203</b>	<b>184.031.210</b>	<b>1.057.764</b>	<b>168.244.514</b>	<b>169.302.278</b>	<b>14.728.932</b>	<b>2.611.665</b>	<b>(3.634.394)</b>	<b>-</b>	<b>(1.022.729)</b>

<b>31/12/2024</b>														
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%	999.915	113.888.523	114.888.438	1.576.396	91.071.019	92.647.415	22.241.023	7.793.565	(7.427.500)	-	366.065
# 2	Filial	48,5%	48,5%	1.766.992	65.701.642	67.468.634	8.066	73.949.931	73.957.997	(6.489.363)	1.622.292	(5.129.518)	-	(3.507.226)
<b>Total</b>				<b>2.766.907</b>	<b>179.590.165</b>	<b>182.357.072</b>	<b>1.584.462</b>	<b>165.020.950</b>	<b>166.605.412</b>	<b>15.751.660</b>	<b>9.415.857</b>	<b>(12.557.018)</b>	<b>-</b>	<b>(3.141.161)</b>

**FONDO DE INVERSIÓN SURA AM DESARROLLO  
INMOBILIARIO PROYECTOS CHILE**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2025 y al 31 de diciembre de 2024

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

**b) Gravámenes y prohibiciones**

Al 31 de marzo de 2025 y al 31 de diciembre de 2024, el Fondo no presenta gravámenes y prohibiciones.

**b.1) De la sociedad filial Inmobiliaria Nueva Córdova SpA**

Para su filial Inmobiliaria Nueva Córdova SpA existe una garantía por financiamiento de la sociedad. Los bienes inmuebles poseen un leasing vigente, el cual se inscribirá en la medida que se pague la opción de compra. Temporalmente, la inscripción se encuentra a nombre de la entidad financiera Bice Vida.

**b.2) De la sociedad filial Madagascar SpA**

Para su filial Madagascar SpA existen las siguientes hipotecas, gravámenes e interdicciones que afectan los títulos de dominios de bienes muebles e inmuebles de la Sociedad:

- 1) El inmueble propiedad de la Sociedad ubicado en calle Alcides de Gasperi N° 555, de la comuna de Las Condes, Región Metropolitana, Rol de Avalúo Fiscal 908-42 de la comuna de Las Condes, se encuentra gravada con una hipoteca de primer grado con cláusula de garantía general en favor de Scotiabank Chile.
- 2) El inmueble propiedad de la Sociedad ubicado en calle Esteban Dell' Orto, de la comuna de Las Condes, Región Metropolitana, Rol de Avalúo Fiscal 908-15 de la comuna de Las Condes, se encuentra gravada con una hipoteca de primer grado con cláusula de garantía general en favor de Scotiabank Chile.
- 3) El inmueble propiedad de la Sociedad ubicado en el Lote N° 8 B del Loteo Chacra El Carmen de Apoquindo, comuna de Las Condes, Región Metropolitana, Rol de Avalúo Fiscal 908-25 de la comuna de Las Condes, se encuentra gravada con una hipoteca de primer grado con cláusula de garantía general en favor de Scotiabank Chile.

**c) Juicios y contingencias**

Al 31 de marzo de 2025 y al 31 de diciembre de 2024, el Fondo y sus filiales no presentan juicios y contingencias.

**d) Operaciones discontinuadas en las sociedades filiales**

Al 31 de marzo de 2025 y al 31 de diciembre de 2024, no existen operaciones discontinuadas que informar de las sociedades filiales.

**NOTA 35 – OPERACIONES DISCONTINUADAS**

Al 31 de marzo de 2025 y al 31 de diciembre de 2024, el Fondo no presenta operaciones discontinuadas.

**FONDO DE INVERSIÓN SURA AM DESARROLLO  
INMOBILIARIO PROYECTOS CHILE**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2025 y al 31 de diciembre de 2024

**NOTA 36 – SANCIONES**

La Sociedad, sus directores y ejecutivos, no han sido objeto de sanciones ni multas por parte de los organismos fiscalizadores en el período comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2025.

Entre el 01 de enero y el 31 de diciembre de 2024, la Sociedad Administradora recibió dos sanciones de la Comisión para el Mercado Financiero (en adelante “CMF”).

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

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

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

Con fecha 03 de junio de 2024, la CMF emitió la Resolución Exenta N° 5050 mediante la cual se aplicó una sanción de 500 UF a la Sociedad Administradora por infracción reiterada al deber de realizar la función de administración y gestión de inversiones, en forma separada, independiente y autónoma de cualquier otra función de la misma naturaleza o de intermediación de valores, asesoría financiera, respecto de otros, conforme a lo previsto en el inciso 2° del artículo 169 de la Ley N°18.045 de Mercado de Valores y la Norma de Carácter General N°383 de la CMF.

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

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

**FONDO DE INVERSIÓN SURA AM DESARROLLO  
INMOBILIARIO PROYECTOS CHILE**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2025 y al 31 de diciembre de 2024

**NOTA 37 – INFORMACIÓN POR SEGMENTOS**

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

**NOTA 38 – CONTINGENCIAS Y COMPROMISOS**

Al 31 de marzo de 2025 y al 31 de diciembre de 2024 no existen contingencias ni compromisos.

**NOTA 39 – HECHOS RELEVANTES**

Al 31 de marzo de 2025 no hay hechos relevantes que informar.

**NOTA 40 – HECHOS POSTERIORES**

A la fecha de emisión de los presentes estados financieros no han ocurrido hechos que pudiesen afectar en forma significativa los saldos o la interpretación de los presentes estados financieros.

**FONDO DE INVERSIÓN SURA AM DESARROLLO  
INMOBILIARIO PROYECTOS CHILE**

Estados Complementarios a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2025

**ANEXO 1**

**A) RESUMEN DE LA CARTERA DE INVERSIONES**

<b>RESUMEN DE LA CARTERA DE INVERSIONES</b>				
<b>Al 31 de marzo de 2025</b>				
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	12.804.193	-	12.804.193	36,3956%
Bienes raíces	-	-	-	-
Proyectos en desarrollo	-	-	-	-
Deuda de operaciones de leasing	-	-	-	-
Acciones de sociedades anónimas inmobiliarias y concesionarias	22.323.513	-	22.323.513	63,4540%
Otras inversiones	-	-	-	-
<b>Total</b>	<b>35.127.706</b>	<b>-</b>	<b>35.127.706</b>	<b>99,8496%</b>

**FONDO DE INVERSIÓN SURA AM DESARROLLO  
INMOBILIARIO PROYECTOS CHILE**

Estados Complementarios a los Estados Financieros

Por los períodos de tres meses terminados al 31 de marzo de 2025 y 2024

**ANEXO 1**

**B) ESTADO DE RESULTADO DEVENGADO Y REALIZADO**

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

<b>ESTADO DE RESULTADOS DEVENGADOS Y REALIZADOS</b>		
<b>Descripción</b>	<b>De 01/01/2025 al 31/03/2025 M\$</b>	<b>De 01/01/2024 al 31/03/2024 M\$</b>
<b>UTILIDAD (PERDIDA) NETA REALIZADA DE INVERSIONES</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Enajenación de acciones de sociedades anónimas	-	-
Enajenación de cuotas de fondos de inversión	-	-
Enajenación de cuotas de fondos mutuos	-	-
Enajenación de Certificados de Depósito de Valores	-	-
Dividendos percibidos	-	-
Enajenación de títulos de deuda	-	-
Intereses percibidos en títulos de deuda	-	-
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	-	-
<b>PERDIDA NO REALIZADA DE INVERSIONES</b>	<b>(453.542)</b>	<b>(914.627)</b>
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	(453.542)	(914.627)
<b>UTILIDAD NO REALIZADA DE INVERSIONES</b>	<b>75.964</b>	<b>70.760</b>
Valorización de acciones de sociedades anónimas	-	-
Valorización de cuotas de fondos de inversión	-	-
Valorización de cuotas de fondos mutuos	-	-
Valorización de Certificados de Depósito de Valores	-	-
Dividendos devengados	-	-
Valorización de títulos de deuda	-	-
Intereses devengados de títulos de deuda	75.964	70.760
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	-	-
<b>GASTOS DEL EJERCICIO</b>	<b>(14.423)</b>	<b>(16.230)</b>
Gastos financieros	-	-
Comisión de la sociedad administradora	(11.699)	(11.170)
Remuneración del comité de vigilancia	(1.449)	(1.384)
Gastos operacionales de cargo del fondo	(1.275)	(3.676)
Otros gastos	-	-
<b>Diferencias de cambio</b>	<b>156.726</b>	<b>97.560</b>
<b>RESULTADO NETO DEL EJERCICIO</b>	<b>(235.275)</b>	<b>(762.537)</b>

**FONDO DE INVERSIÓN SURA AM DESARROLLO  
INMOBILIARIO PROYECTOS CHILE**

Estados complementarios a los Estados Financieros

Por los períodos de tres meses terminados al 31 de marzo de 2025 y 2024

**ANEXO 1**

**C) ESTADO DE UTILIDAD PARA LA DISTRIBUCIÓN 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.

<b>ESTADO DE UTILIDAD PARA LA DISTRIBUCION DE DIVIDENDOS</b>		
<b>Descripción</b>	<b>De 01/01/2025 al 31/03/2025 M\$</b>	<b>De 01/01/2024 al 31/03/2024 M\$</b>
<b>BENEFICIO NETO PERCIBIDO EN EL EJERCICIO</b>	<b>(467.965)</b>	<b>(930.857)</b>
Utilidad (pérdida) neta realizada de inversiones	-	-
Pérdida no realizada de inversiones (menos)	(453.542)	(914.627)
Gastos del ejercicio (menos)	(14.423)	(16.230)
Saldo neto deudor de diferencias de cambio (menos)	-	-
DIVIDENDOS PROVISORIOS (menos)	-	-
<b>BENEFICIO NETO PERCIBIDO ACUMULADO DE EJERCICIOS ANTERIORES</b>	<b>(3.217.318)</b>	<b>(1.802.812)</b>
<b>Utilidad (pérdida) realizada no distribuida</b>	<b>(402.247)</b>	<b>(322.681)</b>
Utilidad (pérdida) realizada no distribuida inicial	(402.247)	(322.681)
Utilidad devengada acumulada realizada en ejercicio	-	-
Pérdida devengada acumulada realizada en ejercicio (menos)	-	-
Dividendos definitivos declarados (menos)	-	-
<b>Pérdida devengada acumulada (menos)</b>	<b>(2.815.071)</b>	<b>(1.480.131)</b>
Pérdida devengada acumulada inicial (menos)	(2.815.071)	(1.480.131)
Abono a pérdida devengada acumulada (más)	-	-
<b>Ajuste a resultado devengado acumulado</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Por utilidad devengada en el ejercicio (más)	-	-
Por pérdida devengada en el ejercicio (más)	-	-
<b>MONTO SUSCEPTIBLE DE DISTRIBUIR</b>	<b>(3.685.283)</b>	<b>(2.733.669)</b>