

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

Santiago, Chile

Al 31 de marzo 2022, 31 de diciembre de 2021 y por los periodos  
de tres meses terminados al 31 de marzo de 2022 y 2021

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

Al 31 de marzo de 2022

**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.....	11
Nota 3 Cambios Contables.....	28
Nota 4 Política de Inversión del Fondo .....	28
Nota 5 Administración de Riesgos.....	31
Nota 6 Juicios y estimaciones contables críticas.....	39
Nota 7 Activos financieros a valor razonable con efecto en resultados .....	39
Nota 8 Activos financieros a valor razonable con efecto en otros resultados integrales.....	39
Nota 9 Activos Financieros a Costo Amortizado.....	40
Nota 10 Inversiones Valorizadas por el Método de Participación.....	42
Nota 11 Propiedades de inversión.....	44
Nota 12 Cuentas y documentos por cobrar y por pagar operaciones.....	44
Nota 13 Pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultados .....	44
Nota 14 Préstamos .....	44
Nota 15 Otros pasivos financieros .....	45
Nota 16 Otros documentos y cuentas por cobrar y por pagar .....	45
Nota 17 Ingresos anticipados .....	45
Nota 18 Otros activos y otros pasivos .....	45
Nota 19 Intereses y Reajustes.....	47
Nota 20 Instrumentos financieros derivados afectos a contabilidad de cobertura .....	47
Nota 21 Efectivo y Equivalentes al Efectivo.....	47
Nota 22 Cuotas Emitidas.....	48
Nota 23 Reparto de Beneficios a los Aportes .....	49
Nota 24 Rentabilidad del Fondo .....	49
Nota 25 Valor Económico de la Cuota.....	49
Nota 26 Inversión Acumulada en Acciones o en Cuotas de Fondos de Inversión.....	50
Nota 27 Excesos de Inversión .....	51
Nota 28 Gravámenes y Prohibiciones .....	51
Nota 29 Custodia de Valores (Norma de Carácter General N° 235 de 2009).....	51
Nota 30 Partes Relacionadas .....	52
Nota 31 Garantía Constituida por la Sociedad Administradora en beneficio Del Fondo (Artículo 12° Ley N° 20.712 – Artículo 13 Ley N° 20.712).....	53
Nota 32 Otros Gastos de Operación, Comisión de Administración y Comité de Vigilancia .....	54
Nota 33 Información Estadística .....	54
Nota 34 Consolidación de Subsidiarias o Filiales e Información de Asociadas o Coligadas .....	55
Nota 35 Operaciones Discontinuas .....	56
Nota 36 Sanciones .....	57
Nota 37 Información por Segmentos .....	57
Nota 38 Contingencias y Compromisos.....	57
Nota 39 Hechos Relevantes .....	58
Nota 40 Hechos Posteriores.....	60
Anexos A) Resumen de la Cartera de Inversiones .....	61
B) Estados de Resultado Devengado y Realizado.....	62
C) Estado de Utilidad para la Distribución de Dividendos .....	63

\$ : 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 2022 y al 31 de diciembre de 2021

(Expresado en miles de pesos)

ACTIVOS	Nota	31/03/2022 M\$	31/12/2021 M\$
<b>Activo Corriente</b>			
Efectivo y equivalentes al efectivo	21	254.261	2.995.686
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	12	4.270	4.270
Otros documentos y cuentas por cobrar		-	-
Otros activos		-	-
<b>Total activo corriente</b>		<b>258.531</b>	<b>2.999.956</b>
<b>Activo no corriente</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	8.930.828	7.524.819
Cuentas y documentos por cobrar por operaciones		-	-
Otros documentos y cuentas por cobrar		-	-
Inversiones valorizadas por el método de la participación	10	13.331.923	13.487.309
Propiedades de inversión		-	-
Otros activos	18	3.723.423	3.723.423
<b>Total activo no corriente</b>		<b>25.986.174</b>	<b>24.735.551</b>
<b>TOTAL ACTIVOS</b>		<b>26.244.705</b>	<b>27.735.507</b>

PASIVOS Y PATRIMONIO		31/03/2022 M\$	31/12/2021 M\$
<b>Pasivo corriente</b>			
Pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultados		-	-
Préstamos		-	-
Otros pasivos financieros	15	-	912.205
Cuentas y documentos por pagar por operaciones	12	16.908	56.589
Remuneraciones sociedad administradora	30	2.691	2.628
Otros documentos y cuentas por pagar		-	-
Ingresos anticipados		-	-
Otros pasivos		-	-
<b>Total pasivo corriente</b>		<b>19.599</b>	<b>971.422</b>
<b>Pasivo no corriente</b>			
Préstamos		-	-
Otros pasivos financieros		-	-
Cuentas y documentos por pagar por operaciones		-	-
Otros documentos y cuentas por pagar		-	-
Ingresos anticipados		-	-
Otros pasivos		-	-
<b>Total pasivo no corriente</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Patrimonio neto</b>			
Aportes		27.018.544	27.018.544
Otras Reservas		-	-
Resultados acumulados		(254.459)	(1.122.792)
Resultado del ejercicio		(538.979)	868.333
Dividendos provisorios		-	-
<b>Total patrimonio neto</b>	22	<b>26.225.106</b>	<b>26.764.085</b>
<b>TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO</b>		<b>26.244.705</b>	<b>27.735.507</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 2022 y 2021

(Expresado en miles de pesos)

ESTADO DE RESULTADOS POR NATURALEZA	Nota	De 01/01/2022 Al 31/03/2022 M\$	De 01/01/2021 Al 31/03/2021 M\$
<b><u>Ingresos/pérdidas de la operación</u></b>			
Intereses y reajustes	19	48.257	50.979
Ingresos por dividendos		-	-
Diferencias de cambio netas sobre activos financieros a costo amortizado	9	184.050	82.351
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	(742.237)	(228.938)
Otros	15	(19.073)	-
<b>Total ingresos/pérdidas netas de la operación</b>		<b>(529.003)</b>	<b>(95.608)</b>
<b><u>Gastos</u></b>			
Depreciaciones		-	-
Remuneración del comité de vigilancia	32	(1.181)	(1.098)
Comisión de administración	30	(8.012)	(7.446)
Honorarios por custodia y administración		-	-
Costos de transacción		-	-
Otros gastos de operación	32	(783)	(709)
<b>Total gastos de operación</b>		<b>(9.976)</b>	<b>(9.253)</b>
<b>Utilidad (pérdida) de la operación</b>		<b>(538.979)</b>	<b>(104.861)</b>
Costos financieros		-	-
<b>Utilidad (pérdida) antes de impuesto</b>		<b>(538.979)</b>	<b>(104.861)</b>
Impuesto a las ganancias por inversiones en el exterior		-	-
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>		<b>(538.979)</b>	<b>(104.861)</b>
<b><u>Otros resultados integrales</u></b>			
Cobertura de Flujo de Caja		-	-
Ajustes por conversión		-	-
Ajustes provenientes de inversiones valorizadas por el método de la participación		-	-
Otros Ajustes al Patrimonio Neto		-	-
<b>Total de otros resultados integrales</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>TOTAL RESULTADO INTEGRAL</b>		<b>(538.979)</b>	<b>(104.861)</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 2022 y 2021

(Expresado en miles de pesos)

Período 2022	Nota	Aportes	Otras reservas				Resultados acumulados	Resultados Ejercicio	Dividendos Provisorios	Total M\$
			Cobertura de flujo de caja	Conversión	Inversiones valorizadas por el método de la participación	Otras				
<b>Saldo inicio al 01/01/2022</b>		<b>27.018.544</b>	-	-	-	-	<b>(1.122.792)</b>	<b>868.333</b>	-	<b>26.764.085</b>
Cambios contables		-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Subtotal</b>		<b>27.018.544</b>	-	-	-	-	<b>(1.122.792)</b>	<b>868.333</b>	-	<b>26.764.085</b>
Aportes	22	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Repartos de patrimonio		-	-	-	-	-	-	-	-	-
Repartos de dividendos		-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Resultados integrales del ejercicio:</b>										
- Resultado del período		-	-	-	-	-	-	(538.979)	-	(538.979)
- Otros resultados integrales		-	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros movimientos		-	-	-	-	-	868.333	(868.333)	-	-
<b>Saldo final al 31/03/2022</b>	22	<b>27.018.544</b>	-	-	-	-	<b>(254.459)</b>	<b>(538.979)</b>	-	<b>26.225.106</b>

Período 2021	Nota	Aportes	Otras reservas				Resultados acumulados	Resultados Ejercicio	Dividendos Provisorios	Total M\$
			Cobertura de flujo de caja	Conversión	Inversiones valorizadas por el método de la participación	Otras				
<b>Saldo inicio al 01/01/2021</b>		<b>19.316.694</b>	-	-	-	-	<b>(521.214)</b>	<b>(601.578)</b>	-	<b>18.193.902</b>
Cambios contables		-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Subtotal</b>		<b>19.316.694</b>	-	-	-	-	<b>(521.214)</b>	<b>(601.578)</b>	-	<b>18.193.902</b>
Aportes	22	586.332	-	-	-	-	-	-	-	586.332
Repartos de patrimonio		-	-	-	-	-	-	-	-	-
Repartos de dividendos		-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Resultados integrales del período:</b>										
- Resultado del período		-	-	-	-	-	-	(104.861)	-	(104.861)
- Otros resultados integrales		-	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros movimientos		-	-	-	-	-	(601.578)	601.578	-	-
<b>Saldo final al 31/03/2021</b>	22	<b>19.903.026</b>	-	-	-	-	<b>(1.122.792)</b>	<b>(104.861)</b>	-	<b>18.675.373</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 2022 y 2021

(Expresado en miles de pesos)

ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO (MÉTODO DIRECTO)	Nota	De 01/01/2022 Al 31/03/2022 M\$	De 01/01/2021 Al 31/03/2021 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		(49.597)	(10.494)
Otros gastos de operación pagados		-	-
Otros ingresos de operación percibidos		-	-
<b>Flujo neto originado por actividades de la operación</b>		<b>(49.597)</b>	<b>(10.494)</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	9	(1.173.700)	(552.900)
Venta de activos financieros		-	-
Intereses, diferencias de cambio y reajustes recibidos		-	-
Liquidación de instrumentos financieros derivados		-	-
Dividendos recibidos		-	-
Cobranza de cuentas y documentos por cobrar		-	-
Pagos de cuentas y documentos por pagar		-	-
Otros egresos de inversión pagados	10	(586.850)	(641.350)
Otros ingresos de inversión percibidos		-	-
<b>Flujo neto originado por actividades de inversión</b>		<b>(1.760.550)</b>	<b>(1.194.250)</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	15	(931.278)	-
Aportes	22	-	586.332
Repartos de patrimonio		-	-
Repartos de dividendos		-	-
Otros		-	(41.032)
<b>Flujo neto originado por actividades de financiamiento</b>		<b>(931.278)</b>	<b>545.300</b>
<b>Aumento (disminución) neto de efectivo y efectivo equivalente</b>		<b>(2.741.425)</b>	<b>(659.444)</b>
Saldo Inicial de Efectivo y Efectivo Equivalente		2.995.686	1.000.925
Diferencias de Cambio Netas sobre Efectivo y Efectivo Equivalente		-	-
<b>Saldo Final de Efectivo y Efectivo Equivalente</b>	<b>21</b>	<b>254.261</b>	<b>341.481</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 complementarios a los Estados Financieros

Por los ejercicios terminados al 31 de marzo de 2022 y 2021

### 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.

# FONDO DE INVERSIÓN SURA AM DESARROLLO INMOBILIARIO PROYECTOS CHILE

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2022 y al 31 de diciembre de 2021

## NOTA 1 – INFORMACIÓN GENERAL (continuación)

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

Durante el año 2021 se realizaron las siguientes modificaciones al reglamento interno:

Con fecha 22 de julio de 2021 se han realizado cambios en el Reglamento Interno del fondo, acordados en Asamblea Extraordinaria de aportantes, celebrada el 22 de julio de 2021. Estos cambios son los siguientes:

**Artículo No. 8 del Reglamento Interno:** Se disminuyó el porcentaje mínimo de inversión en los activos señalados en el artículo No. 8 del Reglamento Interno del Fondo de 90% a 85%, quedando de la siguiente manera:

**ARTÍCULO 8°: Límites de inversión del Fondo.** *Para dar cumplimiento a lo señalado en el Artículo precedente, 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 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 presente Reglamento Interno.*

**2. Artículo No. 16 del Reglamento Interno:** Se aumentó el porcentaje máximo de activos que el Fondo debe mantener como recursos de liquidez, de 10% a 15%. Quedando de la siguiente manera:

**ARTÍCULO 16°: Liquidez,** *Los recursos de liquidez podrán mantenerse 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.*

Los cambios antes referidos constituyen las principales modificaciones efectuadas al Reglamento Interno adjunto y no afectarán la estrategia de inversión



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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2022 y al 31 de diciembre de 2021

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

**Modificaciones al reglamento Interno (continuación)**

Durante el año 2020 se realizaron las siguientes modificaciones al reglamento interno:

Con fecha 22 de mayo de 2020 se han realizado cambios en el Reglamento Interno del fondo, acordados en Asamblea Extraordinaria de aportantes, celebrada el 22 de abril de 2020. Estos cambios no afectan la estrategia de inversión y son los siguientes:

- Se modificó el Artículo 17 del Reglamento Interno de la siguiente forma:

Artículo 17° “Endeudamiento”

*17.1 Endeudamiento a largo plazo: Los proyectos podrán adquirir endeudamiento a largo plazo, sin que pueda exceder en ningún caso el setenta por ciento (70%) del valor comercial los activos/inversiones a financiar. Para el cálculo de este límite se excluyen los pagarés suscritos entre la sociedad en la que invierta el Fondo y los accionistas de esta. A mayor abundamiento, para el cálculo de este límite no se considerará la deuda de las sociedades o entidades en que participe el Fondo, a menos que hayan sido caucionadas por este y en dicho caso, hasta el monto máximo de dicha caución.*

- Se modificó el Artículo 22 del Reglamento Interno de la siguiente forma:

*Artículo 22°: Remuneración. La administración percibirá por la administración del Fondo remuneración fija, según se indica a continuación.*

*1) Remuneración Mensual*

*La administración percibirá por la administración del fondo y con cargo a este, una remuneración fija mensual que corresponderá a un doceavo de UF 1.211 (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.*

Con fecha 27 de enero de 2020 la administradora realizó modificaciones al reglamento interno de acuerdo a lo acordado en Asamblea Extraordinaria de Aportantes, celebrada el día 20 de diciembre de 2019.

Este cambio no afecta la estrategia de inversión del Fondo y es el siguiente:

- Se eliminó el artículo 10 del Reglamento Interno y se realizaron las adecuaciones de redacción correspondientes para implementar dicha modificación.

Cabe mencionar que la unanimidad de los Aportantes del Fondo aprobó que la entrada en vigencia de las modificaciones antes indicadas sea el día hábil siguiente al depósito del Reglamento Interno del Fondo modificado.

Al 31 de marzo de 2022 y al 31 de diciembre de 2021 no existen otros cambios realizados al Reglamento Interno del Fondo.

Los presentes estados financieros fueron autorizados para su emisión el 18 de mayo de 2022 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 2022 y al 31 de diciembre de 2021

**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 en 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 *Inmobiliaria Nueva Córdova SpA* y *Madagascar SpA* no han sido consolidados y se han valorizado bajo el método de participación.

**2.2 Nuevos pronunciamientos contables**

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

**2.2.1 Modificaciones a las NIIF**

- a) Al 31 de marzo de 2022 se presentan las nuevas normas, mejoras o modificaciones aplicables a los presentes Estados Financieros.

Enmiendas		Fecha de aplicación obligatoria
IFRS 3	Referencia al Marco Conceptual	1 de enero de 2022
IAS 16	Propiedad, planta y equipo: cobros antes del uso previsto	1 de enero de 2022
IAS 37	Contratos onerosos – costo del cumplimiento de un contrato	1 de enero de 2022
IFRS 1, IFRS 9, IFRS 16, IAS 41	Mejoras anuales a las normas 2018-2020	1 de enero de 2022

**IFRS 9, IAS 39, IFRS 7, IFRS 4 e IFRS 16 Reforma de la Tasa de Interés de Referencia – Fase 2**

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

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

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

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2022 y al 31 de diciembre de 2021

**NOTA 2 – RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS, (continuación)**

**2.2 Nuevos pronunciamientos contables, (continuación)**

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

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

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

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

**IAS 37 Contratos onerosos – costo de cumplimiento de un contrato**

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

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

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

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

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

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

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2022 y al 31 de diciembre de 2021

**NOTA 2 – RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS, (continuación)**

**2.2 Nuevos pronunciamientos contables, (continuación)**

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

**IFRS 1, IFRS 9, IFRS 16 e IAS 41 Mejoras anuales a las normas NIIF 2018 – 2020 (continuación)**

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

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

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

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

La aplicación de estas enmiendas, estándares e interpretaciones son aplicables por primera vez en 2022 y no han tenido un impacto en los montos reportados en estos estados financieros, sin embargo, podrían afectar la contabilidad de transacciones o acuerdos futuros.

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

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

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2022 y al 31 de diciembre de 2021

**NOTA 2 – RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS, (continuación)**

**2.2 Nuevos pronunciamientos contables, (continuación)**

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

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

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

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

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

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

La norma modificada aclara que los efectos sobre una estimación contable, producto de un cambio en un insumo o un cambio en una técnica de medición son cambios en las estimaciones contables, siempre que estas no sean el resultado de la corrección de errores de períodos anteriores. La definición anterior de un cambio en la estimación contable especificaba que los cambios en las estimaciones contables pueden resultar de nueva información o nuevos desarrollos. Por lo tanto, tales cambios no son correcciones de errores. La enmienda será efectiva para períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero 2023.

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

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

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

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

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

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

# FONDO DE INVERSIÓN SURA AM DESARROLLO INMOBILIARIO PROYECTOS CHILE

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2022 y al 31 de diciembre de 2021

## NOTA 2 – RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS, (continuación)

### 2.2 Nuevos pronunciamientos contables, (continuación)

#### 2.2.1 Modificaciones a las NIIF, (continuación)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

# FONDO DE INVERSIÓN SURA AM DESARROLLO INMOBILIARIO PROYECTOS CHILE

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2022 y al 31 de diciembre de 2021

## NOTA 2 – RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS, (continuación)

### 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 2022 y al 31 de diciembre de 2021.

Los estados complementarios, estados de cambios en el patrimonio neto, estados de flujos de efectivo y estados de resultados integrales con sus respectivas clases, cubren los períodos terminados al 31 de marzo de 2022 y 2021.

### 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.

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.

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2022 y al 31 de diciembre de 2021

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

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

**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 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.

**2.5.5 Reconocimiento, baja y medición**

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

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

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

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



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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2022 y al 31 de diciembre de 2021

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

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

**2.5.5 Reconocimiento, baja y medición, (continuación)**

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

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

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

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

**2.5.6 Estimación del valor razonable**

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

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

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

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2022 y al 31 de diciembre de 2021

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

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

**2.5.6 Estimación del valor razonable, (continuación)**

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 (goodwill 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 (goodwill o plusvalía comprada) identificada en la adquisición, neto de cualquier pérdida por deterioro acumulada.

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

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

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

Si bien, NIC 27 Estados Financieros Separados, requiere presentar estados financieros consolidados, el Fondo no ha procedido a la consolidación de la inversión directa en 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.

# FONDO DE INVERSIÓN SURA AM DESARROLLO INMOBILIARIO PROYECTOS CHILE

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2022 y al 31 de diciembre de 2021

## NOTA 2 – RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS, (continuación)

### 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 las recientes modificaciones a la NIIF 9 en base a las pérdidas crediticias esperadas (NIC 39 aplica pérdidas crediticias incurridas). El modelo exige que estas sean determinadas y contabilizadas con sus cambios que se generen en cada fecha de reporte, de esta manera poder reflejar los cambios en el riesgo de crédito desde el reconocimiento inicial.

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

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

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

### 2.10 Cuentas por cobrar y pagar por operaciones

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

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2022 y al 31 de diciembre de 2021

**NOTA 2 – RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS, (continuación)**

**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, entendiendo por éstas los saldos en partidas tales como:
  - a. Efectivo: saldos de disponible en caja y bancos,
  - b. Equivalente al efectivo: inversiones de corto plazo de alta liquidez, es decir, que el vencimiento del instrumento al momento de su adquisición es de tres meses o menos; fácilmente convertible en monto determinado en efectivo y no estén sujetos a cambios significativos de valor.
- (ii) Actividades operacionales: corresponden a las actividades que se derivan fundamentalmente de las transacciones de la principal fuente de ingresos de actividades ordinarias del Fondo, así como otras actividades que no pueden ser calificadas como de inversión o de financiamiento.  
Los flujos de efectivo por Dividendos recibidos son clasificados como actividades de operación siempre que se hayan originado por instrumentos de patrimonio invertidos según la Política de Inversiones descrita en Nota 5.
- (iii) Actividades de inversión: corresponden a desembolsos para recursos (como activos de largo plazo) que se prevé van a producir ingresos o flujos de efectivo en el futuro, tales como la adquisición de propiedades planta y equipo, intangibles, entre otros.
- (iv) Actividades de financiamiento: las actividades que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de los pasivos que no forman parte de las actividades operacionales o de inversión. Los principales conceptos dentro de las actividades de financiamiento corresponden a entrada o salida por adquirir o rescatar cuotas del Fondo de parte de los aportantes del mismo; reparto de beneficios a los aportantes por concepto de dividendos, entre otros.

**2.12 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.

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2022 y al 31 de diciembre de 2021

**NOTA 2 – RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS, (continuación)**

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

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.sura.cl](http://www.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 2022 y al 31 de diciembre de 2021

**NOTA 2 – RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS, (continuación)**

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

Este informe incluirá la siguiente información:

- 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.

**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**

El Fondo deberá distribuir anualmente como dividendo en dinero a lo menos un 30% de los beneficios netos percibidos durante el ejercicio, en los términos contemplados en el artículo 31° del D.S. N° 864.

Sin perjuicio de lo anterior, el Fondo tiene definida la siguiente política de distribución de dividendos expresada en el artículo 29° de su reglamento interno: el Fondo distribuirá anualmente como dividendo, el equivalente al 100% del “Monto Susceptible de Distribuir” calculado de conformidad con lo dispuesto en la Circular N°1.756 de la Comisión para el Mercado Financiero, de fecha 4 de Julio de 2005 y sus modificaciones, descontada la Comisión Variable indicada en el Artículo 23 precedente.

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

El reparto de beneficios deberá hacerse dentro de los 30 días siguientes de celebrada la Asamblea Ordinaria de Aportantes que apruebe los estados financieros anuales, sin perjuicio que la sociedad Administradora efectúe pagos provisorios con cargo a dichos resultados.

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

# FONDO DE INVERSIÓN SURA AM DESARROLLO INMOBILIARIO PROYECTOS CHILE

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2022 y al 31 de diciembre de 2021

## 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.

## NOTA 3 – CAMBIOS CONTABLES

El Fondo no ha efectuado cambios contables durante los periodos terminado al 31 de marzo de 2022 y al 31 de diciembre de 2021.

## 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 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 produjeren 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 produjeren 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.

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2022 y al 31 de diciembre de 2021

**NOTA 4 – POLITICA DE INVERSION DEL FONDO, (continuación)**

Producido el exceso, cualquiera sea su causa, no podrán efectuarse nuevas adquisiciones de los instrumentos o valores excedidos.

Si se produjeran excesos de inversión, la Administradora informará este hecho al Comité de Vigilancia y a la Comisión 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 en el Artículo precedente, 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 Comisión, 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 Comisión, 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 presente 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 Inversoristas Institucionales.

El Fondo valorizará sus inversiones de conformidad con los criterios establecidos en el artículo 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.



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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2022 y al 31 de diciembre de 2021

### **NOTA 4 – POLITICA DE INVERSION DEL FONDO, (continuación)**

#### **Política de inversiones, (continuación)**

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 de la CMF o la que la modifique o reemplace, 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 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 del Mercado Financiero en la Norma de Carácter General N° 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 este Reglamento Interno.

# FONDO DE INVERSIÓN SURA AM DESARROLLO INMOBILIARIO PROYECTOS CHILE

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2022 y al 31 de diciembre de 2021

## 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), Administradora General de Fondos SURA S.A. mantiene una serie de políticas y procedimientos que abordan, entre otras materias, los siguientes aspectos de interés:

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

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

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

#### 5.1.2 Política de Inversiones de las carteras

La Administradora vela porque las operaciones realizadas por las Mesas de Inversiones 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 2022 y al 31 de diciembre de 2021

## NOTA 5 – ADMINISTRACION DE RIESGOS, (continuación)

### 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 a 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. Es necesario que estos sean escogidos selectivamente a través del comité compuesto por integrantes de vasta experiencia y conocimientos del sector inmobiliario. De esta forma se evalúa con especial cuidado a los potenciales socios en los proyectos, privilegiando atributos de seriedad y solidez financiera. Los únicos activos de este fondo se encuentran en etapa de construcción, por lo cual no existen arrendatarios. Por su parte, para gestionar el riesgo de crédito de constructores y contratistas, el gestor ha desarrollado modelos para el análisis de contrapartes. Para ello se define a la contraparte como aquellos actores que actúan como contrapartida en procesos de negociación, operación o transacción relacionados con el asset class, incluyendo constructores, desarrolladores, gestores, intermediarios, vendedores, compradores, socios y co-inversionistas, entre otros.

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2022 y al 31 de diciembre de 2021

**NOTA 5 – ADMINISTRACION DE RIESGOS, (continuación)**

**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 las contrapartes identificadas se les realiza dos tipos de análisis: el primero se realiza en la etapa temprana del proceso de inversión, donde se verifica que las contrapartes no generen riesgos reputacionales al Fondo y a sus inversionistas por medio del proceso KYC (Know Your Client) y cruce de listas restrictivas a través de la herramienta de consulta de SARLAFT.

El segundo análisis es el estudio crediticio de las contrapartes y/o capacidad para el desarrollo o construcción de los proyectos, en el cual se evalúa el riesgo atribuible al incumplimiento en el pago puntual de sus compromisos. Para esta evaluación se utiliza un modelo de calificación en el cual se toman tres variables principales: perfil de riesgo de negocio, perfil de riesgo financiero y variables modificadoras influyentes en el perfil global del emisor como el gobierno corporativo. Para la aprobación de contrapartes se requiere un score mínimo en la metodología equivalente a grado de inversión. A su vez la metodología calcula el riesgo de default asociado a la calificación obtenida. La metodología considera indicadores de liquidez, rentabilidad y solvencia principalmente.

El fondo tiene implementados modelos de contratación con pólizas de garantía, y pagos sobre adelantos de obra validados adecuadamente por la interventoría del proyecto.

Dados los factores mencionados anteriormente, la exposición del Fondo al Riesgo de Crédito es nula a la fecha dado que se encuentra en etapa de construcción del proyecto, por lo cual no existen contratos de arrendamiento y este desarrollo se encuentra cubierto por las pólizas de construcción, pólizas de cumplimiento contractual y por la calidad crediticia de la contraparte, la cual fue aprobada por el comité de Inversiones Inmobiliario.

**Activos financieros en mora o deteriorados del fondo:** No aplica.

**Garantías colaterales y otras mejoras crediticias obtenidas del fondo:** No aplica.

**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.

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2022 y al 31 de diciembre de 2021

**NOTA 5 – ADMINISTRACION DE RIESGOS, (continuación)**

**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)**

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.

**Composición de la cartera del fondo**

Los activos del fondo al 31 de marzo de 2022 y al 31 de diciembre de 2021 están compuestos de la siguiente forma:

Descripción	Rubro	31/03/2022		31/12/2021	
		Valor Mercado M\$	% Total Activo	Valor Mercado M\$	% Total Activo
Efectivo Disponible	Efectivo y equivalentes al efectivo	254.261	0,97%	2.995.686	10,80%
Cuentas por Cobrar	Cuentas y documentos por cobrar por operaciones	4.270	0,02%	4.270	0,02%
Inversión en Inmobiliaria Nueva Córdova SpA	Inversiones valorizadas por el método de participación	11.531.829	43,93%	11.624.613	41,91%
Inversión en Madagascar	Inversiones valorizadas por el método de participación	1.800.094	6,86%	1.862.696	6,72%
Pagaré a Madagascar	Activos Financieros a Costo Amortizado	8.930.828	34,03%	7.524.819	27,13%
Goodwill en inversión Inm. Nueva Cordova SpA	Otros Activos	3.723.423	14,19%	3.723.423	13,42%
<b>Totales</b>		<b>26.244.705</b>	<b>100,00%</b>	<b>27.735.507</b>	<b>100,00%</b>

El Fondo posee una participación del 100% en la sociedad Inmobiliaria Nueva Córdova SpA, bajo esta sociedad se desarrolla el proyecto Alonso de Córdova. Además, posee una participación de 48,5% en la sociedad Madagascar SpA.

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2022 y al 31 de diciembre de 2021

**NOTA 5 – ADMINISTRACION DE RIESGOS, (continuación)**

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

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

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

**Análisis de Sensibilidad**

La sensibilización de la cartera se realiza mediante la herramienta VaR (Value at Risk) Histórico, la cual determina la pérdida máxima esperada a la que puede estar expuesto el portafolio según la historia de las rentabilidades del Fondo y un determinado intervalo de confianza (el VaR es el percentil 5% de la serie de retornos). Anteriormente en las notas de riesgos se presentaba el VaR Paramétrico el cual según la volatilidad histórica amplificada por el factor de la distribución normal (1,64) 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 cuotas 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.

En el siguiente cuadro se muestra el VaR anual al 31 de marzo de 2022 y al 31 de diciembre de 2021:

VaR Anual			
Patrimonio Neto %		Patrimonio Neto M\$	
31/03/2022	31/12/2021	31/03/2022	31/12/2021
3,4%	3,3%	891.749	892.215

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

**Riesgo 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. Asimismo, la inversión en Madagascar SpA posee un crédito que cuenta con una tasa de interés pactada Libor 90 días más un margen del 1,82% anual. 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.

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2022 y al 31 de diciembre de 2021

**NOTA 5 – ADMINISTRACION DE RIESGOS, (continuación)**

**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)**

**Riesgo de tasa de interés, (continuación)**

Al 31 de marzo de 2022 y al 31 de diciembre de 2021, el Fondo no cuenta con inversiones en instrumentos de deuda públicos o fondos mutuos money market.

**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, el fondo no posee activos y pasivos en monedas distintas a la de su moneda funcional.

**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.

**c) Riesgo de Liquidez**

Corresponde a las potenciales pérdidas que el Fondo pueda enfrentar en caso de una estrechez de liquidez en los mercados financieros. Esta estrechez puede ocurrir ya sea por una disminución de fondos disponibles que impactan negativamente la capacidad de fondeo o por una disminución de los montos transados de los instrumentos que el fondo posee en sus activos (bonos, depósitos bancarios, etc.) o de los instrumentos derivados. Las inversiones del Fondo se caracterizan por tener una baja liquidez, sin embargo, de acuerdo con el reglamento del Fondo, éste 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.

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2022 y al 31 de diciembre de 2021

**NOTA 5 – ADMINISTRACION DE RIESGOS, (continuación)**

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

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

**c) Riesgo de Liquidez, (continuación)**

Perfil de flujos de pasivos (en M\$)				
Al 31 de marzo de 2022	< 10 días	10 a 30 días	30 a 360 días	> 360 días
Remuneraciones sociedad administradora	-	2.691	-	-
Cuentas y documentos por pagar por operaciones	-	-	16.908	-

Perfil de flujos de pasivos (en M\$)				
Al 31 de diciembre de 2021	< 10 días	10 a 30 días	30 a 360 días	> 360 días
Remuneraciones sociedad administradora	-	2.628	-	-
Cuentas y documentos por pagar por operaciones	-	-	56.589	-
Cuentas y documentos por pagar empresas relacionadas	-	-	912.205	-

**d) Gestión de Riesgo de Capital**

El objetivo del Fondo cuando administra capital es salvaguardar la capacidad del mismo 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 (Riskamerica) metodología empleada por toda la industria en conformidad a la normativa vigente.

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

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

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



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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2022 y al 31 de diciembre de 2021

**NOTA 5 – ADMINISTRACION DE RIESGOS, (continuación)**

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

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

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

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

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

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

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

Rubros	Al 31 de marzo de 2022		Al 31 de diciembre de 2021	
	Valor libro	Valor razonable	Valor libro	Valor razonable
<b>Activo</b>				
Efectivo y efectivo equivalente	-	-	-	-
Activos financieros a costo amortizado	8.930.828	8.930.828	7.524.819	7.524.819
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 2022 y al 31 de diciembre de 2021

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

**6.1 Estimaciones contables críticas**

El Fondo no mantiene instrumentos financieros derivados.

**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. 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 2022 y al 31 de diciembre de 2021, 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 2022 y al 31 de diciembre de 2021, 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 2022 y al 31 de diciembre de 2021

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

**a) Composición de la cartera**

Al 31 de marzo de 2022 y al 31 de diciembre de 2021, se presentan en esta categoría los siguientes instrumentos financieros:

Instrumento	Periodo actual				Periodo anterior			
	Nacional M\$	Extranjero M\$	Total M\$	% del total de activos	Nacional M\$	Extranjero M\$	Total M\$	% del total de activos
<b>Títulos de deuda</b>								
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>	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Inversiones no registradas</b>								
Efectos de comercio no registrados	-	-	-	-	-	-	-	-
Bonos no registrados	-	-	-	-	-	-	-	-
Mutuos hipotecarios endosables	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros títulos de deuda no registrados	8.930.828	-	8.930.828	34,03%	7.524.819	-	7.524.819	27,13%
Otros valores o instrumentos autorizados	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Subtotal</b>	<b>8.930.828</b>	-	<b>8.930.828</b>	<b>34,03%</b>	<b>7.524.819</b>	-	<b>7.524.819</b>	<b>27,13%</b>
<b>Otras inversiones</b>								
Otras inversiones	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Subtotal</b>	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Total</b>	<b>8.930.828</b>	-	<b>8.930.828</b>	<b>34,03%</b>	<b>7.524.819</b>	-	<b>7.524.819</b>	<b>27,13%</b>

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

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

	31/03/2022 M\$	31/12/2021 M\$
Saldo de inicio	7.524.819	6.793.345
Intereses y reajustes	48.257	181.499
Diferencias de cambio	184.050	458.917
Compras	1.173.700	1.852.700
Liquidación Pagarés Nueva Córdova	-	(1.761.593)
Otros movimientos	2	(49)
<b>Saldo final</b>	<b>8.930.828</b>	<b>7.524.819</b>

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

El fondo de inversión ha emitido una serie de nuevos pagarés durante los periodos 2022 y 2021 a su sociedad Madagascar SpA. El detalle es el siguiente:

Receptor	Fecha emisión	Monto UF	Tasa interés anual	Fecha vcto.
Madagascar SpA	12/01/2020	122.866,70	2,5% simple	22/01/2026
Madagascar SpA	10/03/2020	19.388,73	2,5% simple	22/01/2026
Madagascar SpA	03/07/2020	14.536,37	2,5% simple	22/01/2026
Madagascar SpA	28/09/2020	14.530,09	2,5% simple	22/01/2026
Madagascar SpA	08/01/2021	19.024,30	2,5% simple	22/01/2026
Madagascar SpA	20/05/2021	16.073,00	2,5% simple	22/01/2026
Madagascar SpA	03/09/2021	27.521,71	2,5% simple	22/01/2026
Madagascar SpA	04/03/2022	37.150,65	2,5% compuesto	22/01/2026

**c)** Al 31 de marzo de 2022 y al 31 de diciembre de 2021 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**

Estados complementarios a los Estados Financieros

Por los ejercicios terminados al 31 de marzo de 2022 y 2021

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

**a) Composición del rubro al 31 de marzo de 2022 y al 31 de diciembre de 2021, son los siguientes respectivamente:**

31-03-2022																
RUT	Sociedad	Moneda funcional	País origen	% Particip	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%	1.222.613	68.115.314	69.337.927	187.024	57.619.074	57.806.098	11.531.829	621.186	(713.970)	-	(92.784)	-
77.089.296-1	Madagascar SpA	Peso chileno	Chile	48,5%	2.140.901	53.415.049	55.555.950	19.642	51.824.774	51.844.416	3.711.534	340.285	(1.679.362)	-	(1.339.077)	-
<b>Total</b>					<b>3.363.514</b>	<b>121.530.363</b>	<b>124.893.877</b>	<b>206.666</b>	<b>109.443.848</b>	<b>109.650.514</b>	<b>15.243.363</b>	<b>961.471</b>	<b>(2.393.332)</b>	<b>-</b>	<b>(1.431.861)</b>	<b>-</b>

31-12-2021																
RUT	Sociedad	Moneda funcional	País origen	% Particip	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%	1.665.298	65.723.599	67.388.897	58.094	55.706.190	55.764.284	11.624.613	2.712.276	(2.383.919)	-	328.357	-
77.089.296-1	Madagascar SpA	Peso chileno	Chile	48,5%	592.988	51.177.361	51.770.349	160.345	47.769.394	47.929.739	3.840.610	4.135.872	(3.941.310)	-	194.562	-
<b>Total</b>					<b>2.258.286</b>	<b>116.900.960</b>	<b>119.159.246</b>	<b>218.439</b>	<b>103.475.584</b>	<b>103.694.023</b>	<b>15.465.223</b>	<b>6.848.148</b>	<b>(6.325.229)</b>	<b>-</b>	<b>522.919</b>	<b>-</b>

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2022 y al 31 de diciembre de 2021

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

**b) Movimiento al 31 de marzo de 2022 y al 31 de diciembre de 2021, son los siguientes respectivamente:**

<b>31/03/2022</b>									
<b>RUT</b>	<b>Sociedad</b>	<b>Saldo de inicio</b>	<b>Participación en resultados</b>	<b>Participación en otros resultados integrales</b>	<b>Resultados no realizados</b>	<b>Adiciones</b>	<b>Dividendos provisorios</b>	<b>Otros movimientos</b>	<b>Saldo de cierre</b>
		<b>M\$</b>	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>
76.541.179-3	Inmobiliaria Nueva Córdova SPA	11.624.613	(92.784)	-	-	-	-	-	11.531.829
77.089.296-1	Madagascar SpA	1.862.696	(649.453)	-	-	586.850	-	1	1.800.094
<b>Total</b>		<b>13.487.309</b>	<b>(742.237)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>586.850</b>	<b>-</b>	<b>1</b>	<b>13.331.923</b>

<b>31/12/2021</b>									
<b>RUT</b>	<b>Sociedad</b>	<b>Saldo de inicio</b>	<b>Participación en resultados</b>	<b>Participación en otros resultados integrales</b>	<b>Resultados no realizados</b>	<b>Adiciones</b>	<b>Dividendos provisorios</b>	<b>Otros movimientos</b>	<b>Saldo de cierre</b>
		<b>M\$</b>	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>
76.541.179-3	Inmobiliaria Nueva Córdova SPA	6.942.525	303.331	-	-	4.378.757	-	-	11.624.613
77.089.296-1	Madagascar SpA	1.118.433	94.363	-	-	649.900	-	-	1.862.696
<b>Total</b>		<b>8.060.958</b>	<b>397.694</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>5.028.657</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>13.487.309</b>

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

Al 31 de marzo de 2022 y al 31 de diciembre de 2021, el Fondo no incluye plusvalía en el valor de la inversión. Esta se presenta en la Nota 18 Otros activos y otros pasivos.

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

Estados complementarios a los Estados Financieros

Por los ejercicios terminados al 31 de marzo de 2022 y 2021

**NOTA 11 – PROPIEDADES DE INVERSIÓN**

Al 31 de marzo de 2022 y al 31 de diciembre de 2021, 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**

Cuentas y documentos por cobrar por operaciones	31/03/2022 M\$	31/12/2021 M\$
Cuentas por cobrar	4.270	4.270
<b>Total</b>	<b>4.270</b>	<b>4.270</b>

**b) Cuentas y documentos por pagar por operaciones y remuneraciones sociedad administradora**

La composición de este rubro es la siguiente:

Cuentas y documentos por pagar por operaciones	31/03/2022 M\$	31/12/2021 M\$
<u>Cuentas y documentos por pagar por operaciones</u>		
Excesos de traspasos por capitalización desde partícipes	12.850	12.850
Provisión auditoría	1.449	664
Provisión comité de vigilancia	2.371	1.809
Impuesto de segunda categoría, profesionales	238	165
Provisiones gastos legales	-	41.101
<b>Total</b>	<b>16.908</b>	<b>56.589</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 2022 y al 31 de diciembre de 2021, el fondo no posee pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultado.

**NOTA 14 – PRÉSTAMOS**

Al 31 de marzo de 2022 y al 31 de diciembre de 2021, el fondo no posee préstamos.

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2022 y al 31 de diciembre de 2021

**NOTA 15 – OTROS PASIVOS FINANCIEROS**

Al 31 de marzo de 2022 y al 31 de diciembre de 2021, el rubro otros pasivos financieros posee el siguiente detalle:

Otros pasivos financieros	31/03/2022 M\$	31/12/2021 M\$
Pagaré por pagar a Inmobiliaria Nueva Córdova SpA (UF 29.023)	-	899.473
Intereses pagaré por pagar a Inmobiliaria Nueva Córdova SpA (UF 410,81)	-	12.732
<b>Total</b>	-	<b>912.205</b>

Con fecha 19 de mayo de 2021, se suscribió pagaré entre el fondo y la sociedad Inmobiliaria Nueva Córdova SpA por UF 84.200 equivalente a M\$2.489.586, cuya deuda será exigible dentro del plazo de 12 meses contados desde la fecha de emisión del documento. Se devengarán intereses sobre el capital a una tasa del 2% anual, sobre la base de 365 días. Con fechas 02 de junio de 2021 y 11 de junio de 2021 el Fondo pagó a la sociedad, como concepto de rebaja del pagaré, UF 40.000 y UF 15.177, respectivamente, por un total de M\$1.634.683, quedando por pagar al 31 de diciembre de 2021, UF 29.023 más intereses devengados por UF 410,81, detallados en tabla.

Con fecha 30 de marzo de 2022, el capital del pagaré más los intereses devengados fueron pagados en su totalidad a la sociedad Inmobiliaria Nueva Córdova SpA, por un total de M\$ 931.278, de los cuales M\$ 3.184 correspondían a intereses por pagar. El efecto en resultado al 31 de marzo de 2022 es de M\$16.130 por actualización de UF y M\$2.943 por intereses devengados. Al 31 de diciembre de 2021 es de M\$44.907 por actualización de valor por UF y M\$12.395 por concepto de intereses devengado.

A continuación, se presenta el detalle del pagaré por pagar:

Emisor	Fecha emisión	Monto en UF	Tasa interés	Fecha vencimiento
Inmobiliaria Nueva Córdova SpA	19/05/2021	84.200,00	2% simple	19/05/2022

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

Al 31 de marzo de 2022 y al 31 de diciembre de 2021, el fondo no posee otros documentos y cuentas por cobrar y por pagar.

**NOTA 17 – INGRESOS ANTICIPADOS**

Al 31 de marzo de 2022 y al 31 de diciembre de 2021, el fondo no posee ingresos anticipados.

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

**a) Otros Activos**

Otros Activos	31/03/2022 M\$	31/12/2021 M\$
<b>No corrientes</b>		
Mayor valor participación en Inmobiliaria Nueva Córdova SpA	3.723.423	3.723.423
<b>Total</b>	<b>3.723.423</b>	<b>3.723.423</b>

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2022 y al 31 de diciembre de 2021

**NOTA 18 – OTROS ACTIVOS Y OTROS PASIVOS (CONTINUACION)**

El día 29 de marzo de 2016 se constituye la sociedad Inmobiliaria Nueva Córdova SpA, con Sencorp Desarrollo Inmobiliario S.A. como único accionista, con un capital de M\$10.000 dividido en 10.000 acciones.

El 06 de abril de 2017, se firma un Acuerdo Marco de Inversión y Pacto de Accionistas sujeto a condición suspensiva (AMI) entre Sencorp Desarrollo Inmobiliario S.A. y Fondo de Inversión SURA AM Desarrollo Inmobiliario Proyectos Chile en el cual Sencorp concede a favor del Fondo o cualquiera de sus compañías o entidades relacionadas, una opción de compra sobre la totalidad de su participación en Inmobiliaria Nueva Córdova SpA (AMI), la opción de compra puede ser ejercida desde el 23 de junio de 2017 y hasta 30 días calendario siguientes a la fecha de finalización de la obra gruesa del proyecto, la opción de compra podía ser ejercida por el FIP o cualquiera de sus compañías o entidades relacionadas.

Con fecha 23 de junio de 2017, Sencorp Desarrollo Inmobiliario S.A., entonces única dueña de Inmobiliaria Nueva Córdova SpA, vendió, cedió y transfirió 7.000 acciones, equivalente al 70% del capital social de la sociedad, instante en que empieza la relación con el Fondo, estas acciones se encuentran íntegramente suscritas y pagadas en el momento en que se perfecciona la transacción.

El 10 de abril de 2019, las partes firman una promesa de compraventa de acciones de la sociedad Inmobiliaria Nueva Córdova SpA entre Sencorp Desarrollo Inmobiliario S.A. y Fondo de Inversión SURA AM Desarrollo Inmobiliario Proyectos Chile. De acuerdo con lo establecido en su numeral TERCERO: PRECIO Y FORMA DE PAGO numeral A), se solicita realizar el pago del anticipo por la compraventa de acciones a Sencorp Desarrollo Inmobiliario S.A. por la suma de UF 86.000 el día 29 de abril de 2019 equivalentes a esa fecha a M\$ 2.378.551.

Con fecha 19 de mayo de 2021, se finaliza la operación de la compra de la totalidad de las acciones que Sencorp Desarrollo Inmobiliario S.A. tenía en la sociedad Inmobiliaria Nueva Córdova SpA. Es así como las partes dan por cumplida toda promesa de compraventa o derecho de opción que hubieren convenido o celebrado respecto de las acciones. Se deja patente en acuerdo que Sencorp vendió, cedió y transfirió al fondo la totalidad de sus acciones y que las partes declaran que nada se adeudan entre sí. Con ello, el Fondo queda como único accionista de la sociedad.

**b)** Al 31 de marzo de 2022 y al 31 de diciembre de 2021, el fondo no posee otros pasivos.



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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2022 y al 31 de diciembre de 2021

**NOTA 19 – INTERESES Y REAJUSTES**

Al 31 de marzo de 2022 y 2021, el fondo posee intereses y reajustes según lo siguiente:

<b>Intereses y reajustes</b>	<b>31/03/2022</b>	<b>31/03/2021</b>
Intereses de activos financieros a costo amortizado	48.257	50.979
<b>Total</b>	<b>48.257</b>	<b>50.979</b>

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

Al 31 de marzo de 2022 y al 31 de diciembre de 2021, 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 2022 y al 31 de diciembre de 2021, son los siguientes:

<b>Efectivo y equivalentes al efectivo</b>	<b>31/03/2022 M\$</b>	<b>31/12/2021 M\$</b>
Efectivo	254.261	2.995.686
<b>Total</b>	<b>254.261</b>	<b>2.995.686</b>

<b>Conciliación del efectivo y equivalentes al efectivo</b>	<b>31/03/2022 M\$</b>	<b>31/12/2021 M\$</b>
Saldo Inicial de Efectivo y Efectivo Equivalente	2.995.686	1.000.925
Aumento (disminución) neto de efectivo y efectivo equivalente	(2.741.425)	1.994.761
<b>Saldo efectivo y equivalentes al efectivo – Estado de Flujo de efectivo</b>	<b>254.261</b>	<b>2.995.686</b>

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2022 y al 31 de diciembre de 2021

**NOTA 22 – CUOTAS EMITIDAS**

El Fondo al 31 de marzo de 2022, ha emitido 954.495 cuotas de serie única, suscritas y pagadas, a un valor unitario de \$ 28.040,0479.- lo que se traduce en un total patrimonio de M\$ 26.764.085.

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

31/03/2022	Cuotas	Valor cuota \$	Total M\$
Saldo final	954.495	\$ 27.475,3721	26.225.106
<b>Total</b>	<b>954.495</b>		<b>26.225.106</b>

31/12/2021	Cuotas	Valor cuota \$	Total M\$
Saldo final	954.495	\$ 28.040,0479	26.764.085
<b>Total</b>	<b>954.495</b>		<b>26.764.085</b>

Al 31/12/2021 y al 31/12/2020	Cuotas	Valor cuota \$	Total M\$
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
<b>Total</b>	<b>954.495</b>		<b>27.018.544</b>

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

31/12/2021	Comprometidas	Suscritas	Pagadas	Total
Saldo final	-	954.495	954.495	954.495
<b>Total</b>	<b>-</b>	<b>954.495</b>	<b>954.495</b>	<b>954.495</b>

31/12/2020	Comprometidas	Suscritas	Pagadas	Total
Saldo final	-	695.769	695.769	695.769
<b>Total</b>	<b>-</b>	<b>695.769</b>	<b>695.769</b>	<b>695.769</b>

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2022 y al 31 de diciembre de 2021

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

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

31/03/2022	Comprometidas	Suscritas	Pagadas	Total
Saldo inicio	-	954.495	954.495	954.495
Emisiones el período	-	-	-	-
Transferencias	-	-	-	-
Disminuciones	-	-	-	-
<b>Total</b>	-	<b>954.495</b>	<b>954.495</b>	<b>954.495</b>

31/12/2021	Comprometidas	Suscritas	Pagadas	Total
Saldo inicio	-	695.769	695.769	695.769
Emisiones el período	-	258.726	258.726	258.726
Transferencias	-	-	-	-
Disminuciones	-	-	-	-
<b>Total</b>	-	<b>954.495</b>	<b>954.495</b>	<b>954.495</b>

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

Durante los periodos terminados al 31 de marzo de 2022 y al 31 de diciembre de 2021, 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 2022:

Serie única			
Tipo rentabilidad	Rentabilidad acumulada		
	Período actual	Últimos 12 meses	Últimos 24 meses
Nominal (%)	(2,0138)	5,3046	4,0332
Real (%)	(4,2868)	(2,4386)	(6,2308)

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

Al 31 de diciembre de 2021:

Serie única			
Tipo rentabilidad	Rentabilidad acumulada		
	Período actual	Últimos 12 meses	Últimos 24 meses
Nominal (%)	7,2304	7,2304	8,6347
Real (%)	0,5824	0,5824	(0,7658)

**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**

Estados complementarios a los Estados Financieros

Por los ejercicios terminados al 31 de marzo de 2022 y 2021

**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 2022.

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 Acciones Chile Activo	% Inversión del Emisor	Fondo Mutuo Sura Selección Acciones Chile	% Inversión del Emisor
AGUAS ANDINAS S.A.	AGUAS-A	142.210	0,0138%	-	-	-	-	142.210	0,0138%
AMERICA MOVIL SAB DE C-SER L	AMXL MM EQUITY	45.369	0,0001%	45.369	0,0001%	-	-	-	-
AREZZO INDUSTRIA E COMERCIO SA	ARZZ3 BZ Equity	97.939	0,0059%	97.939	0,0059%	-	-	-	-
B3 SA BRASIL BOLSA BALCAO	B3SA3 BZ EQUITY	257.556	0,0016%	257.556	0,0016%	-	-	-	-
BANCO BRADESCO S.A.	BBDC3 BZ EQUITY	141.912	0,0010%	141.912	0,0010%	-	-	-	-
BANCO BRADESCO S.A.	BBDC4 BZ EQUITY	143.008	0,0008%	143.008	0,0008%	-	-	-	-
BANCO BTG PACTUAL SA UNIT	BPAC11 BZ EQUITY	94.485	0,0006%	94.485	0,0006%	-	-	-	-
BANCO CREDITO E INVERSIONES	BCI	1.209.736	0,0274%	-	-	248.614	0,0056%	961.122	0,0218%
BANCO DE CHILE	CHILE	1.771.738	0,0209%	-	-	-	-	1.771.738	0,0209%
BANCO SANTANDER	BSANTANDER	1.646.387	0,0197%	-	-	214.854	0,0026%	1.431.533	0,0171%
BANREGIO GRUPO FINANCIERO S A	RA MM EQUITY	51.877	0,0029%	51.877	0,0029%	-	-	-	-
CAP S.A.	CAP	672.184	0,0368%	-	-	159.381	0,0087%	512.803	0,0281%
CEMEX SAB DE C.V	CEMEXCPO MM EQUITY	81.225	0,0013%	81.225	0,0013%	-	-	-	-
CENCOSUD S.A.	CENCOSUD	1.370.130	0,0309%	-	-	186.150	0,0042%	1.183.980	0,0267%
CENCOSUD SHOPPING S.A.	CENCOSHOPP	396.958	0,0252%	-	-	-	-	396.958	0,0252%
CIA.SUDAMERICANA DE VAPORES S.A.	VAPORES	1.030.276	0,0237%	-	-	198.705	0,0046%	831.571	0,0191%
CONTROLADORA VUELA CIA DE A	GAPB MM EQUITY	94.788	0,0017%	94.788	0,0017%	-	-	-	-
E.CL S.A.	ECL	89.390	0,0177%	-	-	-	-	89.390	0,0177%
EMBOTELLADORA ANDINA S.A.	ANDINA-B	242.969	0,0147%	-	-	-	-	242.969	0,0147%
EMPRESA ELECTRICA COLBUN MACHICURA S.A.	COLBUN	155.794	0,0138%	-	-	-	-	155.794	0,0138%
EMPRESA NACIONAL DE TELECOMUNICACIONES SA	ENTEL	380.326	0,0366%	-	-	112.596	0,0108%	267.730	0,0258%
EMPRESAS CMPC S.A.	CMPC	1.161.269	0,0318%	-	-	227.033	0,0062%	934.236	0,0256%
EMPRESAS COPEC S. A.	COPEC	1.123.837	0,0133%	-	-	-	-	1.123.837	0,0133%
ENEL AMERICAS S.A.	ENELAM	1.020.394	0,0100%	-	-	79.941	0,0008%	940.453	0,0092%
ENEL CHILE S.A.	ENELCHILE	273.060	0,0168%	-	-	-	-	273.060	0,0168%
FALABELLA S.A.C.I.	FALABELLA	1.165.440	0,0184%	-	-	179.290	0,0028%	986.150	0,0156%
GEOPARK LTD	GPRK US EQUITY	65.325	0,0092%	65.325	0,0092%	-	-	-	-
GLOBANT SA	GLOB US EQUITY	72.277	0,0098%	72.277	0,0098%	-	-	-	-
GRUMA S.A.B	GRUMAB MM EQUITY	110.545	0,0039%	110.545	0,0039%	-	-	-	-
GRUPO AEROPORTUARIO DEL CENTRO NORTE SAB DE CV	QWAB MM EQUITY	65.210	0,0032%	65.210	0,0032%	-	-	-	-
GRUPO FINANCIERO BANORTE S.A.B	GFNORTEO MM EQUITY	343.462	0,0020%	343.462	0,0020%	-	-	-	-
INTERGUP FINANCIAL SERVICES CORPORATION	IFS PE EQUITY	152.753	0,0049%	152.753	0,0049%	-	-	-	-
ITAU CORPBANCA	ITAU CORP	592.865	0,0661%	-	-	128.360	0,0143%	464.505	0,0518%
KIMBERLY-CLARK DE MEXICO S.A.B	KIMBERA MM EQUITY	60.370	0,0034%	60.370	0,0034%	-	-	-	-
MAGAZINE LUIZA SA	MGLU3 BZ EQUITY	46.947	0,0006%	46.947	0,0006%	-	-	-	-
METALURGICA GERDAU S.A	GGBR4 BZ EQUITY	200.653	0,0034%	200.653	0,0034%	-	-	-	-
MEXICHEM S.A	ORBI* MM EQUITY	89.594	0,0021%	89.594	0,0021%	-	-	-	-
MINERVA SA	BEEF3 BZ Equity	84.954	0,0066%	84.954	0,0066%	-	-	-	-
MOVIDA PARTICIPACOES SA	MOVI3 BZ EQUITY	85.693	0,0081%	85.693	0,0081%	-	-	-	-
NATURA CO HOLDING SA	NTCO3 BZ EQUITY	83.733	0,0014%	83.733	0,0014%	-	-	-	-
PARQUE ARAUCO S.A.	PARAUACO	88.461	0,0119%	-	-	-	-	88.461	0,0119%
PETROLEO BRASILEIRO S.A.	PETR4 BZ EQUITY	225.026	0,0007%	225.026	0,0007%	-	-	-	-
PETROLEO BRASILEIRO S.A.	PETR3 BZ EQUITY	238.441	0,0005%	238.441	0,0005%	-	-	-	-
PLAZA S.A	MALLPLAZA	204.312	0,0128%	-	-	-	-	204.312	0,0128%
PROMOTORA Y OPERADORA DE INFRAESTRUCTURA SAB DE CV	PINFRA* MM EQUITY	70.243	0,0030%	70.243	0,0030%	-	-	-	-
SMI CHILE S.A.	SMI-CHILE B	-	0,0283%	-	-	-	0,0115%	-	0,0168%
SMU S.A	SMU	645.633	0,1242%	94.139	0,0181%	280.569	0,0540%	270.925	0,0521%
SOC QUIMICA Y MINERA DE CHILE S.A.	SQM-B	3.278.285	0,1468%	59.917	0,0003%	413.093	0,0021%	2.805.275	0,0144%
SOCIEDAD MATRIZ SAAM S.A.	SMSAAM	11.000	0,0021%	-	-	11.000	0,0021%	-	-
SONDA S.A.	SONDA	36.908	0,0135%	-	-	-	-	36.908	0,0135%
VALE DO RIO DOCE	VALE3 BZ EQUITY	615.760	0,0008%	615.760	0,0008%	-	-	-	-
VINA CONCHA Y TORO S.A.	CONCHATORO	205.397	0,0217%	-	-	-	-	205.397	0,0217%
WEG SA	WEGE3 BZ Equity	82.627	0,0003%	82.627	0,0003%	-	-	-	-
BRASKEM SA-SPON ADR	BAK US EQUITY	72.617	0,0029%	72.617	0,0029%	-	-	-	-
ITAU UNIBANCO HOLDING	ITUB4 BZ EQUITY	206.482	0,0009%	206.482	0,0009%	-	-	-	-
FOMENTO ECONOMICO MEXICA-UBD	FEMSAUBD MM EQUITY	143.450	0,0010%	143.450	0,0010%	-	-	-	-
RIPLEY CORP S.A	RIPLEY	116.552	0,0424%	-	-	22.783	0,0083%	93.769	0,0341%
CIA CERVECERIAS UNIDAS S.A.	CCU	232.492	0,0107%	-	-	-	-	232.492	0,0107%
ALSEA SAB DECV	ALSEA* MM EQUITY	36.741	0,0022%	36.741	0,0022%	-	-	-	-
BANCO DO BRASIL S.A	BBAS3 BZ EQUITY	169.528	0,0010%	169.528	0,0010%	-	-	-	-
GENTERA SAB DE CV	GENTERA* MM EQUITY	74.133	0,0070%	74.133	0,0070%	-	-	-	-
INVESTIMENTOS ITAU S.A.	ITSA4 BZ EQUITY	121.418	0,0012%	121.418	0,0012%	-	-	-	-
QUINENCO S.A.	QUINENCO	347.511	0,0087%	-	-	-	-	347.511	0,0087%
<b>Total general</b>	-	<b>24.137.655</b>	<b>0,8167%</b>	<b>4.680.197</b>	<b>0,1045%</b>	<b>2.462.369</b>	<b>0,1386%</b>	<b>16.995.089</b>	<b>0,5736%</b>

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

Estados complementarios a los Estados Financieros

Por los ejercicios terminados al 31 de marzo de 2022 y 2021

**NOTA 27 – EXCESOS DE INVERSIÓN**

Al 31 de marzo de 2022 y al 31 de diciembre de 2021, 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 2022 y al 31 de diciembre de 2021, 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 2022 y al 31 de diciembre de 2021, el Fondo no presenta custodia de valores.

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2022 y al 31 de diciembre de 2021

**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.

**I) 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.

**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	31/03/2022 M\$	31/12/2021 M\$
Remuneraciones por pagar	2.691	2.628
<b>Total</b>	<b>2.691</b>	<b>2.628</b>

El impacto que se presenta en resultado al 31 de marzo de 2022 y al 31 de marzo de 2021 corresponden a M\$ 8.012 y a M\$ 7.446 respectivamente.

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2022 y al 31 de diciembre de 2021

**NOTA 30 – PARTES RELACIONADAS, (continuación)**

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

Al 31 de marzo de 2022 y al 31 de diciembre de 2021, 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.	31-03-2022		31-12-2021	
					Capital M\$	Interés M\$	Capital M\$	Interés M\$
Madagascar SpA	12-01-2020	122.866,70	2,5% simple	22-01-2026	3.898.282	216.030	3.807.854	187.219
Madagascar SpA	10-03-2020	19.388,73	2,5% simple	22-01-2026	615.161	31.698	600.890	27.207
Madagascar SpA	03-07-2020	14.536,37	2,5% simple	22-01-2026	461.206	20.146	450.507	16.863
Madagascar SpA	28-09-2020	14.530,09	2,5% simple	22-01-2026	461.007	17.384	450.313	14.166
Madagascar SpA	08-01-2021	19.024,30	2,5% simple	22-01-2026	603.598	18.611	589.596	14.494
Madagascar SpA	20-05-2021	16.073,00	2,5% simple	22-01-2026	509.960	11.014	498.130	7.645
Madagascar SpA	03-09-2021	27.521,71	2,5% simple	22-01-2026	873.202	12.613	852.946	6.989
Madagascar SpA	04-03-2022	37.150,65	2,5% compuesto	22-01-2026	1.178.706	2.210	-	-
					<b>8.601.122</b>	<b>329.706</b>	<b>7.250.236</b>	<b>274.583</b>

**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°221100369	Cía. de Seguros de Crédito Continental S.A.	Banco Santander	10.000	10/01/2021 - 10/01/2022
Póliza de Seguro de Garantía N°222100260	Cía. de Seguros de Crédito Continental S.A.	Banco Santander	10.000	10/01/2022 - 10/01/2023

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2022 y al 31 de diciembre de 2021

**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	1.181	1.181	1.098
<b>Subtotal</b>	<b>1.181</b>	<b>1.181</b>	<b>1.098</b>
<u>Otros gastos de operación:</u>			
Gastos legales	-	-	-
Auditoría y otros gastos operacionales	783	783	709
<b>Subtotal</b>	<b>783</b>	<b>783</b>	<b>709</b>
<b>Total</b>	<b>1.964</b>	<b>1.964</b>	<b>1.807</b>
<b>% sobre el activo del fondo</b>	<b>0,01%</b>	<b>0,01%</b>	<b>0,14%</b>

**NOTA 33 – INFORMACIÓN ESTADÍSTICA**

La información estadística del fondo, según su serie única al último día de cada mes del ejercicio terminado el 31 de marzo de 2022 y al 31 de diciembre de 2021, son los siguientes:

2022		Serie única			
Mes	Fecha	Valor libro cuota \$	Patrimonio M\$	Nro. Aportantes	Valor mercado cuota \$
Enero	31/01/2022	27.765,0032	26.501.557	1	No presenta
Febrero	28/02/2022	27.604,6942	26.348.543	1	No presenta
Marzo	31/03/2022	27.475,3721	26.225.106	1	No presenta

2021		Serie única			
Mes	Fecha	Valor libro cuota \$	Patrimonio M\$	Nro. Aportantes	Valor mercado cuota \$
Enero	31/01/2021	25.899,9274	18.020.367	1	No presenta
Febrero	28/02/2021	26.351,6714	18.861.709	1	No presenta
Marzo	31/03/2021	26.091,3405	18.675.373	1	No presenta
Abril	30/04/2021	27.065,9634	24.349.001	1	No presenta
Mayo	31/05/2021	26.898,4028	24.198.260	1	No presenta
Junio	30/06/2021	26.880,9375	24.182.548	1	No presenta
Julio	31/07/2021	26.900,0997	24.199.787	1	No presenta
Agosto	31/08/2021	27.141,8945	24.417.310	1	No presenta
Septiembre	30/09/2021	28.589,2539	25.719.379	1	No presenta
Octubre	31/10/2021	28.480,0965	25.621.179	1	No presenta
Noviembre	30/11/2021	28.260,6022	25.423.718	1	No presenta
Diciembre	31/12/2021	28.040,0479	26.764.085	1	No presenta



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

Estados complementarios a los Estados Financieros

Por los ejercicios terminados al 31 de marzo de 2022 y 2021

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

**Información de subsidiarias y filiales**

<b>SOCIEDADES</b>	
<b>Al 31/03/2022 y al 31/12/2021</b>	
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

31-03-2022																
RUT	Sociedad	Moneda funcional	País origen	% Particip	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%	1.222.613	68.115.314	69.337.927	187.024	57.619.074	57.806.098	11.531.829	621.186	(713.970)	-	(92.784)	-
77.089.296-1	Madagascar SpA	Peso chileno	Chile	48,5%	2.140.901	53.415.049	55.555.950	19.642	51.824.774	51.844.416	3.711.534	340.285	(1.679.362)	-	(1.339.077)	-
<b>Total</b>					<b>3.363.514</b>	<b>121.530.363</b>	<b>124.893.877</b>	<b>206.666</b>	<b>109.443.848</b>	<b>109.650.514</b>	<b>15.243.363</b>	<b>961.471</b>	<b>(2.393.332)</b>	<b>-</b>	<b>(1.431.861)</b>	<b>-</b>

31-12-2021																
RUT	Sociedad	Moneda funcional	País origen	% Particip	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%	1.665.298	65.723.599	67.388.897	58.094	55.706.190	55.764.284	11.624.613	2.712.276	(2.383.919)	-	328.357	-
77.089.296-1	Madagascar SpA	Peso chileno	Chile	48,5%	592.988	51.177.361	51.770.349	160.345	47.769.394	47.929.739	3.840.610	4.135.872	(3.941.310)	-	194.562	-
<b>Total</b>					<b>2.258.286</b>	<b>116.900.960</b>	<b>119.159.246</b>	<b>218.439</b>	<b>103.475.584</b>	<b>103.694.023</b>	<b>15.465.223</b>	<b>6.848.148</b>	<b>(6.325.229)</b>	<b>-</b>	<b>522.919</b>	<b>-</b>

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

Estados complementarios a los Estados Financieros

Por los ejercicios terminados al 31 de marzo de 2022 y 2021

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

**b) Gravámenes y prohibiciones**

Al 31 de marzo de 2022 y al 31 de diciembre de 2021, el fondo no presenta gravámenes y prohibiciones de la filial.

**c) Juicios y contingencias**

Para su filial Inmobiliaria Nueva Córdova SpA existe al 31 de marzo de 2022 y al 31 de diciembre de 2021, 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.

Para su filial Madagascar SpA, al 31 de marzo de 2022 y al 31 de diciembre de 2021 existen las siguientes 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.

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

Al 31 de marzo de 2022 y al 31 de diciembre de 2021 no existen operaciones discontinuadas que informar de las sociedades filiales y del Fondo.

**NOTA 35 – OPERACIONES DISCONTINUADAS**

Al 31 de marzo de 2022 y al 31 de diciembre de 2021, 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 2022 y al 31 de diciembre de 2021

**NOTA 36 – SANCIONES**

La Sociedad, sus directores y ejecutivos, no han sido objeto de sanciones ni multas por parte de los organismos fiscalizadores durante el período finalizado al 31 de marzo de 2022.

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

Fecha Resolución	02 de septiembre de 2021
N° Resolución	4851
Organismo Fiscalizador	Comisión para el Mercado Financiero
Fecha notificación Persona (s) sancionada(s)	8 de febrero de 2019 (Oficio reservado N° 098)
Monto de la sanción en UF	200 UF
Causa de la sanción	Infracción art. 56 de la Ley única de Fondos

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

**NOTA 37 – 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**

El 10 de abril de 2019 Sencorp Desarrollo Inmobiliario S.A. y Fondo de Inversión SURA AM Desarrollo Inmobiliario Proyectos Chile firman una promesa de compraventa de acciones de la sociedad Inmobiliaria Nueva Córdova. De acuerdo con lo establecido en su numeral SEPTIMO: EFECTOS DEL INCUMPLIMIENTO – MULTA, se establece que en caso que una vez cumplidas o renunciadas las condiciones conforme a lo establecido en el instrumento de compraventa, alguno de los contratantes no cumpliere con cualquiera de sus obligaciones previstas, incluyendo la obligación de suscribir el Contrato de Compraventa de Acciones, la “Parte Incumplidora”, la otra parte que si hubiere cumplido o estuviere llana a cumplir, la “Parte Diligente” tendrá derecho a obtener la ejecución forzada de este contrato o comunicar a la Parte Incumplidora, que ha quedado resuelto el contrato, sin necesidad de declaración judicial alguna.

## FONDO DE INVERSIÓN SURA AM DESARROLLO INMOBILIARIO PROYECTOS CHILE

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2022 y al 31 de diciembre de 2021

### **NOTA 38 – CONTINGENCIAS Y COMPROMISOS (CONTINUACION)**

La Parte Incumplidora incurrirá en una multa en favor de la Parte Diligente o que esté llana a cumplir, a título de indemnización de perjuicios, que las partes avalúan anticipadamente en la suma de UF 110.000, suma que deberá ser pagada por la Parte Incumplidora, dentro de los 60 días calendario, contados a partir de la fecha en que fue notificada a la Parte Incumplidora de su incumplimiento, por parte de la Parte Diligente.

En su numeral QUINTO, se establece que el contrato de compraventa queda sujeto al cumplimiento de la condición suspensiva de que la Dirección de Obras otorgue el certificado de recepción definitiva total de las obras del proyecto conjuntamente con el certificado de copropiedad Inmobiliaria e inscripción en el Conservador de Bienes Raíces, lo cual debe ocurrir a más tardar el 31 de diciembre de 2021. Si este plazo se cumple, entonces las partes estarán obligadas a celebrar el contrato de compraventa de acciones dentro de 30 días.

Adicionalmente, y según se establece en el contrato, el precio total de compra de las acciones se determinará al momento de la inscripción del contrato de compra venta de acciones, para lo cual el Fondo pagará a Sencorp Desarrollo Inmobiliario S.A. en la fecha de otorgamiento del contrato de compraventa de las acciones, de manera simultánea con la inscripción en el libro de registro de accionistas, acerca de la totalidad de la titularidad de las Acciones, junto con el correspondiente endoso o expedición de nuevos títulos a su favor, por parte de la sociedad, el saldo de precio por la compraventa de las acciones, esto es, la suma que resulte de aplicar el precio mínimo establecido en el contrato, debidamente ajustado según pudiere corresponder, incluyendo, pero no limitando a los ajustes al alza que pudieren corresponder por la recepción de ofertas de terceros de acuerdo a lo estipulado en el acuerdo, menos la suma pagada como anticipo de M\$ 2.378.551, menos cualquier suma que el Fondo haya pagado directamente a la sociedad, por cuenta y en nombre de Sencorp Desarrollo Inmobiliario S.A., derivado del incumplimiento por parte de ésta de pagar oportunamente el precio de las acciones suscritas en cualquier emisión de acciones aprobadas por la junta de accionistas de la sociedad.

Además, con la adquisición del 30% de participación a Sencorp Desarrollo Inmobiliario S.A., quedan extinguidas todas las obligaciones de la sociedad Inmobiliaria Nueva Cordova SpA tanto con el Fondo, como con Sencorp, esto se encuentra detallado en Nota 18 “Otros Activos y otros pasivos”.

Al 31 de marzo de 2022 y al 31 de diciembre de 2021 no existen otras contingencias ni compromisos.

### **NOTA 39 – HECHOS RELEVANTES**

Con fecha 07 de marzo de 2022, el Fondo le realizó un aporte de capital a su sociedad Madagascar SpA por M\$ 586.850.

#### **Efectos Covid-19**

El Fondo de Inversión SURA AM Desarrollo Inmobiliario Proyectos Chile invierte en las sociedades Inmobiliaria Nueva Córdoba SpA y Madagascar SpA donde se desarrollan proyectos inmobiliarios de oficinas, comercio y vivienda en la comuna de Las Condes. La obra del edificio Alonso de Córdoba a la fecha se encuentra 100% ejecutada lo que permite realizar la recepción técnica del activo, hito que se formalizaría en el primer trimestre del 2022.

La recepción municipal parcial del edificio se espera obtener durante el segundo trimestre del año 2022 y en el último trimestre del mismo año se proyecta la recepción municipal definitiva ya que se encuentran pendientes la ejecución de algunas actividades del EISTU.

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2022 y al 31 de diciembre de 2021

**NOTA 39 – HECHOS RELEVANTES (CONTINUACIÓN)**

**Efectos Covid-19 (continuación)**

Para el edificio Alonso de Córdova se han implementado diferentes acciones encaminadas al posicionamiento del edificio en el mercado y a la colocación de los espacios disponibles de las superficies comerciales y de oficinas y que a la fecha han dado avances positivos con 10 prospectos de arrendatarios. Dada la emergencia sanitaria del COVID 19 y de acuerdo con los estudios de mercado de Chile se espera que el mercado inmobiliario se logre estabilizar en el año 2024.

En el proyecto Madagascar ya terminó la excavación masiva, se ha iniciado la excavación de la cimentación, la instalación de las faenas (obras preliminares) e instalación de las grúas. En la obra se están implementando medidas COVID y solicitando pruebas PCR a todo el personal de los subcontratos para mitigar el riesgo de contagios al interior del proyecto.

Entre el 31 de marzo de 2022 y la fecha de presentación de los Estados Financieros no hay otros hechos relevantes que informar.

**NOTA 40 – HECHOS POSTERIORES**

Entre el 31 de marzo de 2022 y la fecha de emisión de los presentes estados financieros, no han ocurrido otros hechos que pudiesen afectar en forma significativa los saldos o la interpretación de estos.

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

Estados complementarios a los Estados Financieros

Por los ejercicios terminados al 31 de marzo de 2022 y 2021

**ANEXO 1**

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

<b>RESUMEN DE LA CARTERA DE INVERSIONES</b>				
<b>Al 31 de marzo de 2022</b>				
<b>Descripción</b>	<b>Monto invertido (M\$)</b>		<b>Monto Total M\$</b>	<b>% Invertido sobre activo del Fondo</b>
	<b>Nacional</b>	<b>Extranjero</b>		
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	8.930.828	-	8.930.828	34,0291%
Bienes raíces	-	-	-	-
Proyectos en desarrollo	-	-	-	-
Deuda de operaciones de leasing	-	-	-	-
Acciones de sociedades anónimas inmobiliarias y concesionarias	13.331.923	-	13.331.923	50,7985%
Otras inversiones	-	-	-	-
<b>Total</b>	<b>22.262.751</b>	<b>-</b>	<b>22.262.751</b>	<b>84,8276%</b>

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

Estados complementarios a los Estados Financieros

Por los ejercicios terminados al 31 de marzo de 2022 y 2021

**ANEXO 1, (continuación)**

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

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

<b>ESTADO DE RESULTADOS DEVENGADOS Y REALIZADOS</b>		
<b>Descripción</b>	<b>Del: 01/01/2022 Al: 31/03/2022 M\$</b>	<b>Del: 01/01/2021 Al: 31/03/2021 M\$</b>
<b>UTILIDAD (PERDIDA) NETA REALIZADA DE INVERSIONES</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>(742.237)</b>	<b>(228.938)</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	(742.237)	(228.938)
<b>UTILIDAD NO REALIZADA DE INVERSIONES</b>	<b>48.257</b>	<b>50.979</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	48.257	50.979
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>(29.049)</b>	<b>(9.253)</b>
Gastos financieros	-	-
Comisión de la sociedad administradora	(8.012)	(7.446)
Remuneración del comité de vigilancia	(1.181)	(1.098)
Gastos operacionales de cargo del fondo	(783)	(709)
Otros gastos	(19.073)	-
<b>Diferencias de cambio</b>	<b>184.050</b>	<b>82.351</b>
<b>RESULTADO NETO DEL EJERCICIO</b>	<b>(538.979)</b>	<b>(104.861)</b>

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

Estados complementarios a los Estados Financieros

Por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2021 y 2020

**ANEXO 1, (continuación)**

**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>Del: 01/01/2022 Al: 31/03/2022 M\$</b>	<b>Del: 01/01/2021 Al: 31/03/2021 M\$</b>
<b>BENEFICIO NETO PERCIBIDO EN EL EJERCICIO</b>	<b>(771.286)</b>	<b>(238.191)</b>
Utilidad (pérdida) neta realizada de inversiones	-	-
Pérdida no realizada de inversiones (menos)	(742.237)	(228.938)
Gastos del ejercicio (menos)	(29.049)	(9.253)
Saldo neto deudor de diferencias de cambio (menos)	-	-
DIVIDENDOS PROVISORIOS (menos)	-	-
<b>BENEFICIO NETO PERCIBIDO ACUMULADO DE EJERCICIOS ANTERIORES</b>	<b>(1.636.599)</b>	<b>(1.569.724)</b>
<b>Utilidad (pérdida) realizada no distribuida</b>	<b>(156.468)</b>	<b>(89.593)</b>
Utilidad (pérdida) realizada no distribuida inicial	(156.468)	(89.593)
Utilidad devengada acumulada realizada en ejercicio	-	-
Pérdida devengada acumulada realizada en ejercicio (menos)	-	-
Dividendos definitivos declarados (menos)	-	-
<b>Pérdida devengada acumulada (menos)</b>	<b>(1.480.131)</b>	<b>(1.480.131)</b>
Pérdida devengada acumulada inicial (menos)	(1.480.131)	(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>(2.407.885)</b>	<b>(1.807.915)</b>