

FONDO DE INVERSION SURA REAL ESTATE GLOBAL

Estados Financieros

30 de septiembre de 2024, 31 de diciembre de 2023 y por los periodos de nueve meses terminados al 30 de septiembre de 2024 y 2023.

FONDO DE INVERSION SURA REAL ESTATE GLOBAL

30 de septiembre de 2024

Índice

Estados de Situación Financiera	3
Estados de Resultados Integrales	4
Estados de Cambios en el Patrimonio Neto	5
Estados de Flujo de Efectivo	6
Notas a los Estados Financieros	7
Nota 1 Información general	7
Nota 2 Resumen de criterios contables significativos	9
Nota 3 Cambios Contables	24
Nota 4 Política de inversión del fondo y Diversificación	24
Nota 5 Administración de riesgos	32
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	41
Nota 9 Activos financieros a costo amortizado	41
Nota 10 Inversiones valorizadas por el método de la participación	41
Nota 11 Propiedades de inversión	41
Nota 12 Cuentas y documentos por cobrar y por pagar por operaciones.	41
Nota 13 Pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultados	42
Nota 14 Préstamos	42
Nota 15 Otros pasivos financieros	42
Nota 16 Otros documentos y cuentas por cobrar y por pagar	42
Nota 17 Ingresos anticipados	42
Nota 18 Otros activos y otros pasivos	42
Nota 19 Intereses y reajustes	43
Nota 20 Instrumentos financieros derivados afectos a contabilidad de cobertura	43
Nota 21 Efectivo y equivalentes al efectivo	43
Nota 22 Cuotas emitidas	43
Nota 23 Reparto de beneficios a los aportantes	44
Nota 24 Rentabilidad del fondo	44
Nota 25 Valor económico de la cuota	44
Nota 26 Inversión acumulada en acciones o en cuotas de fondos de inversión	45
Nota 27 Excesos de inversión	46
Nota 28 Gravámenes y prohibiciones	46
Nota 29 Custodia de valores (Norma De Carácter General N° 235 de 2009)	46
Nota 30 Partes relacionadas	47
Nota 31 Garantía constituida por la sociedad administradora en beneficio del fondo (Artículo 12° Ley N° 20.712)	49
Nota 32 Otros gastos de operación	49
Nota 33 Información estadística	50
Nota 34 Consolidación de subsidiarias o filiales e información de asociadas o coligadas	51
Nota 35 Operaciones discontinuadas	51
Nota 36 Sanciones	52
Nota 37 Información por segmentos	53
Nota 38 Contingencias y compromisos	53
Nota 39 Hechos relevantes	53
Nota 40 Hechos posteriores	54
Anexo	
A) Resumen de la cartera de inversiones	55
B) Estado de resultado devengado y realizado	56
C) Estado de utilidad para la distribución de dividendos	57

USD: dólar estadounidense

MUSD: miles de dólares estadounidense

FONDO DE INVERSION SURA REAL ESTATE GLOBAL

Estados de Situación Financiera

30 de septiembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023

(Expresado en miles de dólares)

ACTIVOS	Nota	30/09/2024 MUSD	31/12/2023 MUSD
Activo Corriente			
Efectivo y equivalentes al efectivo	21	215	1.087
Activos financieros a valor razonable con efecto en resultados	7	18.507	20.580
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	9	-	-
Cuentas y documentos por cobrar por operaciones	12	-	-
Otros documentos y cuentas por cobrar	16	-	70
Otros activos		-	-
Total activo corriente		18.722	21.737
Activo no corriente			
Activos financieros a valor razonable con efecto en resultados	7	-	-
Activos financieros a valor razonable con efecto en resultados integrales		-	-
Activos financieros a costo amortizado	9	-	-
Cuentas y documentos por cobrar por operaciones		-	-
Otros documentos y cuentas por cobrar		-	-
Inversiones valorizadas por el método de la participación		-	-
Propiedades de inversión		-	-
Otros activos		-	-
Total activo no corriente		-	-
TOTAL ACTIVOS		18.722	21.737

PASIVOS Y PATRIMONIO	Nota	30/09/2024 MUSD	31/12/2023 MUSD
Pasivo corriente			
Pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultados	13	-	-
Préstamos		-	-
Otros pasivos financieros		-	-
Cuentas y documentos por pagar por operaciones	12	-	-
Remuneraciones sociedad administradora	30	46	29
Otros documentos y cuentas por pagar	16	14	122
Ingresos anticipados		-	-
Otros pasivos	18	-	-
Total pasivo corriente		60	151
Pasivo no corriente			
Préstamos		-	-
Otros pasivos financieros		-	-
Cuentas y documentos por pagar por operaciones		-	-
Otros documentos y cuentas por pagar		-	-
Ingresos anticipados		-	-
Otros pasivos		-	-
Total pasivo no corriente		-	-
Patrimonio neto			
Aportes		22.516	24.584
Otras Reservas		-	-
Resultados acumulados		(2.998)	9
Resultado del ejercicio		(761)	(3.007)
Dividendos provisorios		(95)	-
Total patrimonio neto	22	18.662	21.586
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO		18.722	21.737

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

FONDO DE INVERSION SURA REAL ESTATE GLOBAL

Estados de Resultados Integrales

Por los periodos de nueve meses terminados al 30 de septiembre de 2024 y 2023

(Expresado en miles de dólares)

ESTADO DE RESULTADOS POR NATURALEZA	Nota	De 01/01/2024 al 30/09/2024 MUSD	De 01/01/2023 al 30/09/2023 MUSD	De 01/07/2024 al 30/09/2024 MUSD	De 01/07/2023 al 30/09/2023 MUSD
<u>Ingresos/pérdidas de la operación</u>					
Intereses y reajustes	19	-	-	-	-
Ingresos por dividendos		367	548	240	171
Diferencias de cambio netas sobre activos financieros a costo amortizado		-	-	-	-
Diferencias de cambio netas sobre efectivo y efectivo equivalente		-	-	-	-
Cambios netos en valor razonable de activos financieros y pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultados	7	(881)	(1.571)	(912)	(791)
Resultado en venta de instrumentos financieros		-	-	-	-
Resultados por venta de inmuebles		-	-	-	-
Ingresos por arriendo de bienes raíces		-	-	-	-
Variaciones en valor razonable de propiedades de inversión		-	-	-	-
Resultado en inversiones valorizadas por el método de la participación		-	-	-	-
Otros		-	-	-	-
Total ingresos/pérdidas netas de la operación		(514)	(1.023)	(672)	(620)
<u>Gastos</u>					
Depreciaciones		-	-	-	-
Remuneración del comité de vigilancia		(9)	(10)	(6)	(3)
Comisión de administración	30	(230)	(271)	(150)	(90)
Honorarios por custodia y administración		(3)	(1)	(3)	(1)
Costos de transacción		-	-	-	-
Otros gastos de operación	32	(5)	(13)	(3)	(5)
Total gastos de operación		(247)	(295)	(162)	(99)
Utilidad (pérdida) de la operación		(761)	(1.318)	(834)	(719)
Costos financieros		-	-	-	-
Utilidad (pérdida) antes de impuesto		(761)	(1.318)	(834)	(719)
Impuesto a las ganancias por inversiones en el exterior		-	-	-	-
RESULTADO DEL EJERCICIO		(761)	(1.318)	(834)	(719)
<u>Otros resultados integrales</u>					
Cobertura de Flujo de Caja		-	-	-	-
Ajustes por conversión		-	-	-	-
Ajustes provenientes de inversiones valorizadas por el método de la participación		-	-	-	-
Otros Ajustes al Patrimonio Neto		-	-	-	-
Total de otros resultados integrales		-	-	-	-
TOTAL RESULTADO INTEGRAL		(761)	(1.318)	(834)	(719)

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

FONDO DE INVERSION SURA REAL ESTATE GLOBAL

Estados de Cambios en el Patrimonio Neto

Por los periodos de nueve meses terminados al 30 de septiembre de 2024 y 2023

(Expresado en miles de dólares)

De 01/01/2024 al 30/09/2024 MUSD	Nota	Aportes	Otras reservas					Resultados acumulados	Resultados Ejercicio	Dividendos Provisorios	Total MUSD
			Cobertura de flujo de caja	Conversión	Inversiones valorizadas por el método de la participación	Otras	Total MUSD				
Saldo inicio al 01 de enero del 2024		24.584	-	-	-	-	-	9	(3.007)	-	21.586
Cambios contables		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Subtotal		24.584	-	-	-	-	-	9	(3.007)	-	21.586
Aportes		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Repartos de patrimonio		(2.068)	-	-	-	-	-	-	-	(95)	(2.163)
Repartos de dividendos		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Resultados integrales del ejercicio:											
- Resultado del período	-	-	-	-	-	-	-	-	(761)	-	(761)
- Otros resultados integrales		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros movimientos (*)		-	-	-	-	-	-	(3.007)	3.007	-	-
Saldo final al 30 de septiembre del 2024	22	22.516	-	-	-	-	-	(2.998)	(761)	(95)	18.662

De 01/01/2023 al 30/09/2023 MUSD	Nota	Aportes	Otras reservas					Resultados acumulados	Resultados Ejercicio	Dividendos Provisorios	Total MUSD
			Cobertura de flujo de caja	Conversión	Inversiones valorizadas por el método de la participación	Otras	Total MUSD				
Saldo inicio al 01 de enero del 2023		24.789	-	-	-	-	-	-	155	(146)	24.798
Cambios contables		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Subtotal		24.789	-	-	-	-	-	-	155	(146)	24.798
Aportes		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Repartos de patrimonio		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Repartos de dividendos		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Resultados integrales del ejercicio:											
- Resultado del período	-	-	-	-	-	-	-	-	(1.318)	-	(1.318)
- Otros resultados integrales		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros movimientos (*)		-	-	-	-	-	-	9	(155)	146	-
Saldo final al 30 de septiembre del 2023	22	24.789	-	-	-	-	-	9	(1.318)	-	23.480

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

FONDO DE INVERSION SURA REAL ESTATE GLOBAL

Estados de Flujos de Efectivo

Por los periodos de nueve meses terminados al 30 de septiembre de 2024 y 2023

(Expresado en miles de dólares)

ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO (MÉTODO DIRECTO)	Nota	De 01/01/2024 al 30/09/2024 MUSD	De 01/01/2023 al 30/09/2023 MUSD
<u>Flujos de Efectivo Originado por Actividades de la Operación</u>			
Cobro de arrendamientos de bienes raíces		-	-
Venta de inmuebles		-	-
Compra de activos financieros	9	-	(300)
Venta de activos financieros		1.192	610
Intereses, diferencias de cambio y reajustes recibidos	9	-	-
Liquidación de instrumentos financieros derivados		-	-
Dividendos recibidos		437	446
Cobranza de cuentas y documentos por cobrar	9	-	-
Pagos de cuentas y documentos por pagar		(213)	(274)
Otros gastos de operación pagados		(14)	(21)
Otros ingresos de operación percibidos		-	-
Flujo neto originado por actividades de la operación		1.402	461
<u>Flujos de Efectivo Originado por Actividades de Inversión</u>			
Cobro de arrendamientos de bienes raíces		-	-
Venta de inmuebles		-	-
Compra de activos financieros		-	-
Venta de activos financieros		-	-
Intereses, diferencias de cambio y reajustes recibidos		-	-
Liquidación de instrumentos financieros derivados		-	-
Dividendos recibidos		-	-
Cobranza de cuentas y documentos por cobrar		-	-
Pagos de cuentas y documentos por pagar		-	-
Otros egresos de inversión pagados		-	-
Otros ingresos de inversión percibidos		-	-
Flujo neto originado por actividades de inversión		-	-
<u>Flujos de Efectivo Originado por Actividades de Financiamiento</u>			
Obtención de préstamos		-	-
Pago de préstamos		-	-
Otros pasivos financieros obtenidos		-	-
Pagos de otros pasivos financieros		-	-
Aportes	22	-	-
Repartos de patrimonio		(2.179)	(120)
Repartos de dividendos		(95)	-
Otros		-	-
Flujo neto originado por actividades de financiamiento		(2.274)	(120)
Aumento (disminución) neto de efectivo y efectivo equivalente		(872)	341
Saldo Inicial de Efectivo y Efectivo Equivalente		1.087	577
Diferencias de Cambio Netas sobre Efectivo y Efectivo Equivalente		-	-
SALDO FINAL DE EFECTIVO Y EFECTIVO EQUIVALENTE	21	215	918

FONDO DE INVERSION SURA REAL ESTATE GLOBAL

Notas a los Estados Financieros

30 de septiembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023

NOTA 1 – INFORMACION GENERAL

El Fondo de Inversión Sura Real Estate Global (en adelante el “Fondo”) es un Fondo de inversión no rescatable domiciliado y constituido bajo las leyes chilenas. La dirección de su oficina registrada es Av. Apoquindo 4820, oficina 1501, comuna de Las Condes, Santiago.

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

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

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

Administración del Fondo

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

Con fecha 21 de octubre de 2021, la Comisión para el Mercado Financiero-CMF aprobó el reglamento interno del Fondo, conforme a las disposiciones de la ley N° 20.712 sobre administración de Fondos de terceros y carteras individuales, en adelante la “Ley”, su Reglamento, Decreto Supremo N° 129 de 2014, en adelante el “Reglamento de la Ley” y las instrucciones obligatorias impartidas por la Comisión para el mercado financiero, en adelante la “CMF”.

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

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

Documento	Fecha depósito
Reglamento interno	25-01-2023

FONDO DE INVERSION SURA REAL ESTATE GLOBAL

Notas a los Estados Financieros

30 de septiembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023

NOTA 1 – INFORMACION GENERAL, (CONTINUACIÓN)

Con fecha 25 de enero de 2023 se han realizado cambios en el Reglamento Interno del Fondo, acordados en Asamblea Extraordinaria de aportantes, celebrada el 24 de enero de 2023. Estos cambios son los siguientes:

- En el numeral 14.1 “Disminuciones de Capital”, del Título 14 del reglamento interno del fondo, se procedería a incorporar el siguiente párrafo:

“Sin perjuicio de las disminuciones de capital antes señaladas, la Administradora sin necesidad de acuerdo alguno de Asamblea de Aportantes, podrá acordar realizar disminuciones parciales de capital mediante la disminución del valor de las cuotas del Fondo, a fin de imputar contra la misma cualquier monto que hubiere sido distribuido como dividendo provisorio por la Administradora y no hubiere alcanzado a ser cubierto en su totalidad según las imputaciones que se indican en el numeral 9.1 del Título 9 del presente Reglamento Interno.”

Se informa que los cambios antes referidos constituyen las principales modificaciones efectuadas al Reglamento Interno adjunto, sin perjuicio de otras adecuaciones de redacción o meramente formales efectuadas al mismo, que no constituyen una alteración al sentido de fondo de las disposiciones correspondientes.

Los presentes Estados Financieros fueron autorizados para su emisión el 23 de enero de 2025 por el Directorio de la Sociedad Administradora.

FONDO DE INVERSION SURA REAL ESTATE GLOBAL

Notas a los Estados Financieros

30 de septiembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023

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 Real Estate Global han sido preparados de acuerdo con las normas impartidas por la Comisión para el Mercado Financiero (CMF), en lo específico de conformidad a la Circular N° 1.998 y normas complementarias, las cuales son consistentes con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF o IFRS en inglés).

2.2 Declaración de cumplimiento

Los Estados Financieros al 30 de septiembre de 2024, han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), emitidas por el International Accounting Standards Board (IASB) y en consideración con las normas e interpretaciones impartidas por la Comisión para el Mercado Financiero (CMF), según Circular 1998, Oficio Circular N°592 de fecha 6 de abril de 2010 y N° 657 de fecha 31 de enero de 2011, lo anterior sin perjuicio que la Comisión para el Mercado Financiero puede pronunciarse respecto de su aplicabilidad, aclaraciones, excepciones y restricciones en la aplicación de las NIIF.

2.3 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.

2.3.1 Modificaciones a las NIIF

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

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

NOTA 2 – RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS (CONTINUACION)

2.3 Nuevos pronunciamientos contables (Continuación)

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

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

Las modificaciones incluyen lo siguiente:

- El derecho a aplazar la cancelación debe estar fundamentado: la NIC 1 actual establece que las entidades clasifican un pasivo como corriente cuando no tienen un derecho incondicional para aplazar la cancelación del pasivo durante, al menos, los doce meses siguientes a la fecha del ejercicio sobre el que se informa. Como parte de sus modificaciones, el IASB ha suprimido el requisito de que el derecho sea incondicional y, en su lugar, señala que el derecho a aplazar la cancelación debe estar fundamentado y existir al final del ejercicio sobre el que se informa.
- La clasificación de las líneas de crédito renovables puede cambiar: las entidades clasifican un pasivo como no corriente si tienen derecho a aplazar su cancelación durante al menos doce meses a partir del final del ejercicio sobre el que se informa. Ahora, el IASB ha aclarado que el derecho a aplazar existe únicamente si la sociedad cumple las condiciones especificadas en el acuerdo de préstamo al final del ejercicio sobre el que se informa, incluso aunque el prestamista no verifique el cumplimiento hasta una fecha posterior.

Pasivos con características de cancelación de patrimonio: en las modificaciones se señala que la cancelación de un pasivo incluye el traspaso de los instrumentos de patrimonio propios de la entidad a la otra parte. La modificación aclara la forma en que las entidades.

- clasifican un pasivo que incluye una opción de conversión de la otra parte, que podría reconocerse como patrimonio o como pasivo de forma separada con respecto al componente de pasivo previsto en la NIC 32 Instrumentos Financieros: Presentación.

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

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

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

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

FONDO DE INVERSION SURA REAL ESTATE GLOBAL

Notas a los Estados Financieros

30 de septiembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023

NOTA 2 – RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS (CONTINUACION)

2.3 Nuevos pronunciamientos contables (Continuación)

Modificación a la NIC 1 - Pasivos No Corrientes con Covenants

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

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

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

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

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

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

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

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

FONDO DE INVERSION SURA REAL ESTATE GLOBAL

Notas a los Estados Financieros

30 de septiembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023

NOTA 2 – RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS (CONTINUACION)

2.3 Nuevos pronunciamientos contables (Continuación)

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

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

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

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

Modificaciones a la NIC 21 – Falta de intercambiabilidad

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

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

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

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

NOTA 2 – RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS (CONTINUACIÓN)

2.3 Nuevos pronunciamientos contables (Continuación)

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

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

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

Mejoras Anuales a las Normas de Contabilidad NIIF – Volumen 11

El Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB) ha publicado el documento "Mejoras anuales a las Normas de Contabilidad NIIF - Volumen 11", el que contiene modificaciones a cinco normas como resultado del proyecto de mejoras anuales del IASB.

El IASB utiliza el proceso de mejoras anuales para realizar modificaciones necesarias, pero no urgentes, a las NIIF que no se incluirán como parte de otro proyecto importante.

El pronunciamiento incluye las siguientes modificaciones:

- NIIF 1 – Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera: Contabilización de coberturas por parte de un adoptante por primera vez. La modificación aborda una posible confusión que surge de una inconsistencia en la redacción entre el párrafo B6 de la NIIF 1 y los requisitos para la contabilidad de coberturas de la NIIF 9 Instrumentos financieros.
 - NIIF 7 – Instrumentos financieros: Información a revelar: Ganancia o pérdida por baja en cuentas. La modificación aborda una posible confusión en el párrafo B38 de la NIIF 7 que surge de una referencia obsoleta a un párrafo que se eliminó de la norma cuando se emitió la NIIF 13 Medición del valor razonable.
 - NIIF 7 – Instrumentos financieros: Información a revelar: Revelación de la diferencia diferida entre el valor razonable y el precio de la transacción. La modificación aborda una inconsistencia entre el párrafo 28 de la NIIF 7 y su guía de implementación adjunta que surgió cuando se realizó una modificación consecuente resultante de la emisión de la NIIF 13 al párrafo 28, pero no al párrafo correspondiente en la guía de implementación.
- NIIF 7 – Instrumentos financieros: Información a revelar: Introducción y revelación de información sobre riesgo crediticio. La modificación aborda una posible confusión al aclarar en el párrafo IG1 que la guía no necesariamente ilustra todos los requisitos de los párrafos a los que se hace referencia en la NIIF 7 y al simplificar algunas explicaciones.
- NIIF 9 – Instrumentos financieros: Baja de pasivos por arrendamiento por parte del arrendatario. La modificación aborda una posible falta de claridad en la aplicación de los requisitos de la NIIF 9 para contabilizar la extinción de un pasivo por arrendamiento del arrendatario que surge porque el párrafo 2.1(b)(ii) de la NIIF 9 incluye una referencia cruzada al párrafo 3.3.1, pero no también al párrafo 3.3.3 de la NIIF 9.

FONDO DE INVERSION SURA REAL ESTATE GLOBAL

Notas a los Estados Financieros

30 de septiembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023

NOTA 2 – RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS (CONTINUACIÓN)

2.3 Nuevos pronunciamientos contables (Continuación)

Mejoras Anuales a las Normas de Contabilidad NIIF – Volumen 11 (Continuación)

- NIIF 9 – Instrumentos financieros: Precio de transacción. La modificación aborda una posible confusión que surge de una referencia en el Apéndice A de la NIIF 9 a la definición de “precio de transacción” de la NIIF 15 Ingresos procedentes de contratos con clientes, mientras que el término “precio de transacción” se utiliza en párrafos concretos de la NIIF 9 con un significado que no es necesariamente coherente con la definición de ese término en la NIIF 15.
- NIIF 10 – Estados financieros consolidados: Determinación de un “agente de facto”. La modificación aborda una posible confusión que surge de una inconsistencia entre los párrafos B73 y B74 de la NIIF 10 en relación con la determinación por parte de un inversor de si otra parte está actuando en su nombre, al alinear el lenguaje de ambos párrafos.
- NIC 7 – Estado de flujos de efectivo: Método del costo. La modificación aborda una posible confusión en la aplicación del párrafo 37 de la NIC 7 que surge del uso del término “método del costo”, que ya no está definido en las Normas de Contabilidad NIIF.

Las modificaciones son efectivas para los períodos anuales sobre los que se informa que comiencen a partir del 1 de enero de 2026. Se permite la aplicación anticipada.

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

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

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

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

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

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

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

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

NOTA 2 – RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS (CONTINUACIÓN)

2.3 Nuevos pronunciamientos contables (Continuación)

NIIF 18 Presentación y Revelación en Estados Financieros

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

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

- La introducción de categorías y subtotales definidos en el estado de resultados que tienen como objetivo obtener información adicional relevante y proporcionar una estructura para el estado de resultados que sea más comparable entre entidades. En particular:

-

Se requiere que las partidas de ingresos y gastos se clasifiquen en las siguientes categorías en el estado de resultados:

- Operaciones
- Inversiones
- Financiamiento
- Impuestos a las ganancias
- Operaciones discontinuadas

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

Las entidades deben presentar los siguientes nuevos subtotales:

- Resultado operativo
- Resultado antes de financiamiento e impuesto a las ganancias

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

Las categorías antes indicadas, deben presentarse a menos que al hacerlo se reduzca la eficacia del estado de resultados para proporcionar un resumen estructurado útil de los ingresos y gastos de la entidad.

- La introducción de requisitos para mejorar la agregación y desagregación que apuntan a obtener información relevante adicional y garantizar que no se oculte información material. En particular:

La NIIF 18 proporciona orientación sobre si la información debe estar en los estados financieros principales (cuya función es proporcionar un resumen estructurado útil) o en las notas.

Las entidades deben identificar activos, pasivos, patrimonio e ingresos y gastos que surgen de transacciones individuales u otros eventos, y clasificarlos en grupos basados en características compartidas, lo que da como resultado partidas en los estados financieros principales que comparten al menos una característica. Luego, estos grupos se separan en función de otras características diferentes, lo que da como resultado la divulgación separada de partidas materiales en las notas. Puede ser necesario agregar partidas inmateriales con características diferentes para evitar opacar información relevante.

NOTA 2 – RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS (CONTINUACION)

2.3 Nuevos pronunciamientos contables (Continuación)

NIIF 18 Presentación y Revelación en Estados Financieros (continuación)

Se introducen directrices más estrictas sobre si el análisis de los gastos operativos se realiza por naturaleza o por función. La presentación debe realizarse de forma que proporcione el resumen estructurado más útil de los gastos operativos considerando varios factores. La presentación de una o más partidas de gastos operativos clasificadas por función requiere la divulgación de los importes de cinco tipos de gastos específicos, como son materias primas, beneficios a empleados, depreciación y amortización.

- La introducción de revelaciones sobre las Medidas de Desempeño Definidas por la Gerencia (MPM, por sus siglas en inglés) en las notas a los estados financieros que apuntan a la transparencia y disciplina en el uso de dichas medidas y revelaciones en un solo lugar. En particular:

Las MPM se definen como subtotales de ingresos y gastos que se utilizan en comunicaciones públicas con usuarios de estados financieros y que se encuentran fuera de los estados financieros, complementan los totales o subtotales incluidos en las NIIF y comunican la opinión de la gerencia sobre un aspecto del desempeño financiero de una entidad.

- Se requiere que las revelaciones adjuntas se proporcionen en una sola nota que incluya:
 - Una descripción de por qué el MPM proporciona la visión de la gerencia sobre el desempeño Una descripción de cómo se ha calculado el MPM
 - Una descripción de cómo la medida proporciona información útil sobre el desempeño financiero de una entidad
 - Una conciliación del MPM con el subtotal o total más directamente comparable especificado por las NIIF
 - Una declaración de que el MPM proporciona la visión de la gerencia sobre un aspecto del desempeño financiero de la entidad
 - El efecto de los impuestos y las participaciones no controladoras por separado para cada una de las diferencias entre el MPM y el subtotal o total más directamente comparable especificado por las NIIF
 - En los casos de un cambio en cómo se calcula el MPM, una explicación de las razones y el efecto del cambio.

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

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

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

FONDO DE INVERSION SURA REAL ESTATE GLOBAL

Notas a los Estados Financieros

30 de septiembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023

NOTA 2 – RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS (CONTINUACION)

2.3 Nuevos pronunciamientos contables (Continuación)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

FONDO DE INVERSION SURA REAL ESTATE GLOBAL

Notas a los Estados Financieros

30 de septiembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023

NOTA 2 – RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS (CONTINUACIÓN)

2.4 Base de medición

Los Estados Financieros, han sido preparados sobre la base del costo histórico con excepción de los instrumentos financieros medidos al valor razonable con cambios en resultados son valorizados al valor razonable.

2.5 Período cubierto

Los presentes Estados Financieros corresponden a los Estados de Situación Financiera al 30 de septiembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023.

Los Estados de Resultados Integrales, los Estados de Cambios en el Patrimonio Neto y los Estados de Flujos de Efectivo, por los períodos comprendidos entre el 01 de enero y el 30 de septiembre de 2024 y 2023.

2.6 Conversión de moneda extranjera

a) Moneda funcional y de presentación

Las inversiones del Fondo proceden principalmente del mercado internacional, siendo los aportes de cuotas denominados en pesos chilenos. La principal actividad del fondo es invertir en valores, derivados, cuotas de Fondos mutuos y ETF para ofrecer a los inversionistas del mercado local una alta rentabilidad comparada con otros productos disponibles en el mercado extranjero.

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 moneda extranjera son convertidas a la moneda funcional utilizando los tipos de cambio vigentes en las fechas en que las transacciones ocurren. Los activos y pasivos financieros en moneda extranjera son convertidos a la moneda funcional utilizando el tipo de cambio vigente a la fecha del estado de situación financiera.

Los tipos de cambio utilizados a la fecha de estos estados financieros son los siguientes:

Fecha	Valor USD
30-09-2024	0,0011
31-12-2023	0,0011

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

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

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

FONDO DE INVERSION SURA REAL ESTATE GLOBAL

Notas a los Estados Financieros

30 de septiembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023

NOTA 2 – RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS (CONTINUACIÓN)

2.7 Activos y pasivos financieros

2.7.1 Clasificación

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

2.7.2 Activos financieros a valor razonable con efecto en resultados

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

2.7.3 Activos financieros a costo amortizado

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

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

2.7.4 Pasivos financieros

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

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

FONDO DE INVERSION SURA REAL ESTATE GLOBAL

Notas a los Estados Financieros

30 de septiembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023

NOTA 2 – RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS (CONTINUACIÓN)

2.7 Activos y pasivos financieros (continuación)

2.7.5 Reconocimiento, baja y medición

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

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

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

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

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

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

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

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

Los activos financieros a costo amortizado y otros pasivos se valorizan, después de su reconocimiento inicial, a base del método de interés efectivo.

Los intereses y reajustes devengados se registran en la cuenta “Intereses y reajustes” del Estado de Resultados Integrales.

FONDO DE INVERSION SURA REAL ESTATE GLOBAL

Notas a los Estados Financieros

30 de septiembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023

NOTA 2 – RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS (CONTINUACIÓN)

2.7 Activos y pasivos financieros (continuación)

2.7.6 Estimación del valor razonable

Inversión en Feeder Fund

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

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

Para este tipo de activos la Sociedad Administradora ha contratado un valorizador externo tal y como se indica el oficio circular 657 del año 2011 de la Comisión para el Mercado Financiero, para la determinación del valor razonable de la inversión, reevaluando las variables consideradas frente a eventuales diferencias con el saldo contabilizado. La Administración, con base en sus políticas contables, ha determinado que no existen otras consideraciones susceptibles de ser ajustadas en los estados financieros del Fondo al 30 de septiembre de 2024.

Dada las características de los Fondos Extranjeros y la información disponible a la fecha de cierre de los Estados Financieros, la Administración estima que la mejor aproximación del valor razonable corresponde al último valor trimestral informado por el Gestor Extranjero ajustado por los llamados de capital y distribuciones (de capital o ganancias) del trimestre no cubierto. Lo anterior se encuentra en línea con lo establecido en la Política de Valorización de Fondos de Private Equity definida por la Sociedad Administradora.

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

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

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

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

FONDO DE INVERSION SURA REAL ESTATE GLOBAL

Notas a los Estados Financieros

30 de septiembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023

NOTA 2 – RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS (CONTINUACIÓN)

2.10 Cuentas por cobrar y pagar

2.10.1 Cuentas por cobrar y pagar por operaciones

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

2.10.2 Otras Cuentas por cobrar y por pagar

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

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

Al 30 de septiembre de 2024 y al 31 de diciembre de 2023, el fondo no ha constituido provisión por deterioro de valor para cuentas por cobrar a intermediarios, puesto que estas son recuperables a menos de 30 días.

2.11 Efectivo y efectivo equivalente

El efectivo y efectivo equivalente incluye los saldos en caja, depósitos a la vista y cuotas de fondos mutuos (Money Market), utilizados para administrar la caja del Fondo.

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

2.12 Aportes (Capital pagado)

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

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

FONDO DE INVERSION SURA REAL ESTATE GLOBAL

Notas a los Estados Financieros

30 de septiembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023

NOTA 2 – RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS (CONTINUACIÓN)

2.12 Aportes (Capital pagado) (continuación)

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

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

2.13 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 distribuirá anualmente como dividendo, el 100% de los “beneficios netos percibidos” por el Fondo durante el ejercicio, para efectos de dar cumplimiento a lo dispuesto en el Artículo 9°. Para estos efectos se entenderá por “Beneficios Netos Percibidos”, por el Fondo durante un ejercicio, la cantidad que resulte de restar las sumas de utilidades, intereses, dividendos y ganancias de capital efectivamente percibidas en dicho ejercicio, el total de pérdidas y gastos devengados en el periodo.

El reparto de dividendos deberá efectuarse dentro de los 30 días siguientes al cierre del respectivo ejercicio anual, sin perjuicio que el Fondo haya distribuido dividendos provisorios con cargo a tales resultados de conformidad a lo establecido en el presente Reglamento Interno.

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

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

2.15 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.

FONDO DE INVERSION SURA REAL ESTATE GLOBAL

Notas a los Estados Financieros

30 de septiembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023

NOTA 2 – RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS (CONTINUACIÓN)

2.16 Segmentos

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

2.17 Empresa en marcha

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

2.18 Re-expresiones

El Fondo al 30 de septiembre de 2024, no se han efectuado reclasificaciones en los Estados Financieros.

NOTA 3 – CAMBIOS CONTABLES

El Fondo al 30 de septiembre de 2024 y al 31 de diciembre de 2023, no se ha efectuado cambios en las políticas contables en relación con el ejercicio anterior.

NOTA 4 – POLITICA DE INVERSION DEL FONDO Y DIVERSIFICACIÓN

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

4.1 Objeto del Fondo

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

El Fondo deberá mantener invertido al menos un setenta y cinco por ciento (75%) de su activo en los instrumentos indicados en el reglamento interno. La inversión en los instrumentos indicados en la Sección 2.3 del reglamento interno, se materializarán con el objeto de preservar el valor de los recursos disponibles que mantenga el Fondo en la caja.

FONDO DE INVERSION SURA REAL ESTATE GLOBAL

Notas a los Estados Financieros

30 de septiembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023

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

4.2 Política de inversiones

4.2.1 Nivel de Riesgo y Horizonte de Inversión

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

El Fondo no tiene un objetivo de rentabilidad garantizado ni se garantiza nivel alguno de seguridad de sus inversiones. El nivel de riesgo esperado de las inversiones es moderado.

4.3 Activos Aceptables para Invertir

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

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

FONDO DE INVERSION SURA REAL ESTATE GLOBAL

Notas a los Estados Financieros

30 de septiembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023

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

4.4 Inversiones de Liquidez

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

- a) Títulos emitidos o garantizados por el Estado o el Banco Central de Chile.
- b) Títulos emitidos o garantizados por Estados o bancos centrales extranjeros.
- c) Instrumentos emitidos o garantizados por Bancos e Instituciones financieras nacionales.
- d) Instrumentos emitidos o garantizados por Bancos e Instituciones financieras extranjeras.
- e) Cuotas de fondos mutuos nacionales tipo 1, de conformidad a las definiciones de tipos de fondos mutuos contenidas en la Circular N° 1.578 del año 2002 de la Comisión o aquella que la modifique o reemplace, administrados por la misma Administradora y/o personas relacionadas.
- f) Cuotas de fondos mutuos nacionales tipo 1, de conformidad a las definiciones de tipos de fondos mutuos contenidas en la Circular No. 1.578 del año 2002 de la Comisión o aquella que la modifique o reemplace, administrados por otra Administradora no relacionada.
- g) Cuotas de fondos mutuos extranjeros que inviertan principalmente en instrumentos de deuda de corto plazo.
- h) Otros valores o instrumentos de oferta pública autorizados para la Comisión para el Mercado Financiero.

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

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

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

FONDO DE INVERSION SURA REAL ESTATE GLOBAL

Notas a los Estados Financieros

30 de septiembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023

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

4.6 Características y límites de las inversiones

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

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

FONDO DE INVERSION SURA REAL ESTATE GLOBAL

Notas a los Estados Financieros

30 de septiembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023

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

4.6 Características y límites de las inversiones (continuación)

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

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

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

4.6.2 Excepciones a la aplicación de los límites.

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

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

4.7 Excesos de Inversión

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

FONDO DE INVERSION SURA REAL ESTATE GLOBAL

Notas a los Estados Financieros

30 de septiembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023

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

4.8 Operaciones que realizara el Fondo

- (a) La Administradora por cuenta del Fondo, en virtud de lo señalado precedentemente, podrá adquirir los instrumentos y valores indicados en el capítulo N°2 del Reglamento Interno, pudiendo celebrar para ello, todo tipo de acuerdos y contratos para materializar estas operaciones, y quedando plenamente facultada para pactar todo tipo de cláusulas de su esencia, naturaleza o meramente accidentales de los mismos.
- (b) Contratos de Derivados: El Fondo podrá realizar inversiones en derivados en conformidad con lo establecido en el artículo 56° de la Ley y a la Norma de Carácter General N°365 de la Comisión para el Mercado Financiero, o aquella que la sustituya o reemplace, en las siguientes condiciones:
 - a. El Fondo invertirá en derivados con el objeto de cobertura de riesgos e inversión.
 - b. Para estos efectos los contratos que podrá celebrar el Fondo serán futuros, forwards swaps y opciones.
 - c. Las operaciones que podrá celebrar el Fondo con el objeto de realizar inversiones en derivados serán compra y venta de contratos de futuros, forwards, swaps y opciones.
 - d. Los activos objeto de los contratos a que se refiere la letra (b) anterior serán valores e instrumentos contenidos en su política de inversiones, tales como monedas, tasas de interés, e instrumentos de renta fija, crédito (bonos corporativos), acciones, índices, cuotas de fondos, y títulos representativos de índices.
 - e. Los contratos de forward y swaps se realizarán fuera de los mercados bursátiles (en mercados OTC) y los contratos de futuros y opciones se realizarán en mercados bursátiles.
 - f. No se contemplan para este Fondo límites adicionales, más restrictivos o diferentes que aquellos que determina la normativa vigente de la Comisión para el Mercado Financiero.

4.8.1 Venta corta y préstamo de valores

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

4.8.2 Adquisición de instrumentos con retroventa

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

NOTA 4 – POLITICA DE INVERSION DEL FONDO (CONTINUACIÓN)

4.8 Operaciones que realizara el Fondo (continuación)

4.8.2 Adquisición de instrumentos con retroventa (continuación)

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

4.8.3 Venta de instrumentos con retro compra

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

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

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

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

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

FONDO DE INVERSION SURA REAL ESTATE GLOBAL

Notas a los Estados Financieros

30 de septiembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023

NOTA 4 – POLITICA DE INVERSION DEL FONDO (CONTINUACIÓN)

4.8 Operaciones que realizara el Fondo (continuación)

4.8.4 Otras operaciones

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

Límites Generales

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

Limites Específicos

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

NOTA 5- ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS

5.1 Gestión de riesgo financiero

5.1.1 Políticas y Procedimientos de Gestión de Riesgos

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

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

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

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

FONDO DE INVERSION SURA REAL ESTATE GLOBAL

Notas a los Estados Financieros

30 de septiembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023

NOTA 5 – ADMINISTRACION DE RIESGOS (CONTINUACION)

5.1 Gestión de Riesgo Financiero (continuación)

5.1.2 Política de Inversiones de las carteras

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

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

5.1.3 Valorización y precios de los instrumentos

Los fondos objeto de inversión donde se tiene exposición realizan la valoración de cada propiedad en conjunto con un tercero externo. La valoración sigue las normas GAAP de contabilidad del valor razonable y el proceso es coherente con las Normas de Información PREA del NCREIF, que son normas del sector inmobiliario patrocinadas por el Consejo Nacional de Fiduciarios de Inversiones Inmobiliarias (NCREIF) y la Asociación de Pensiones Inmobiliarias (PREA) para facilitar la transparencia y la coherencia en materia de información.

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

5.1.4 Política de custodia de valores

Los títulos representativos de las inversiones de los recursos del Fondo que sean valores de oferta pública susceptibles de ser custodiados serán mantenidos en custodia por la misma Administradora o por empresas de Depósito y Custodia de Valores de aquellas reguladas por la Ley N° 18.876, todo de conformidad con lo que establezca la Norma de Carácter General N° 235 dictada por la CMF con fecha 13 de enero de 2009 o la norma que la sustituya o reemplace, no le serán aplicables las disposiciones contenidas en la presente normativa, a los instrumentos desmaterializados cuya propiedad está inscrita a nombre del Fondo en los registros de los emisores de estos instrumentos, en atención a que su custodia no ha sido encomendada a alguna entidad según lo dispuesto por la CMF en la referida norma de carácter general.

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

Actualmente el Fondo maneja un custodio activo. Sin embargo, no se está haciendo uso de éste.

FONDO DE INVERSION SURA REAL ESTATE GLOBAL

Notas a los Estados Financieros

30 de septiembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023

NOTA 5 – ADMINISTRACION DE RIESGOS (CONTINUACION)

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

5.2.1 Características del fondo

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

5.2.2 Misión del Fondo

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

5.2.3 Riesgos mantenidos en este tipo de Fondo

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

a) Riesgo de crédito

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

b) Riesgo de mercado

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

Al 30 de septiembre de 2024 la valorización de los activos del Fondo es la siguiente:

Descripción	Rubro	30/09/2024	
		Valor Mercado MUSD	% Total Activo
Banco de Chile	Efectivo y equivalentes al efectivo	215	1,15%
CFI Extranjera	Activos Financieros a valor razonable con efecto en resultados	18.507	98,85%
Total Activos		18.722	100,00%

FONDO DE INVERSION SURA REAL ESTATE GLOBAL

Notas a los Estados Financieros

30 de septiembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023

NOTA 5 – ADMINISTRACION DE RIESGOS (CONTINUACION)

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

5.2.3 Riesgos mantenidos en este tipo de Fondo (continuación)

b) Riesgo de mercado (continuación)

Análisis de Sensibilidad

La sensibilización de la cartera se realiza mediante la herramienta VaR (Value at Risk) Histórico, la cual determina la pérdida máxima esperada a la que puede estar expuesto el portafolio según la historia de las rentabilidades del Fondo y un determinado intervalo de confianza (el VaR es el percentil 5% de la serie de retornos). Anteriormente en las notas de riesgos se presentaba el VaR paramétrico el cual según la volatilidad histórica amplificada por el factor de la distribución normal (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 cuota disponibles para luego anualizar la métrica. En el siguiente cuadro se muestra el VaR anual, es decir, la posible máxima pérdida anual que podría tener el portafolio basado en su historia, tanto en términos porcentuales como la pérdida en pesos que podría tener en un año.

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

VaR Anual			
% Patrimonio Neto		Exposición Patrimonio Neto	
30/09/2024	31/12/2023	30/09/2024	31/12/2023
13,2%	16,5%	18.661.882	21.586.145

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.

FONDO DE INVERSION SURA REAL ESTATE GLOBAL

Notas a los Estados Financieros

30 de septiembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023

NOTA 5 – ADMINISTRACION DE RIESGOS (CONTINUACION)

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

5.2.3 Riesgos mantenidos en este tipo de Fondo (continuación)

c) Riesgo tasa de interés

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

Al 30 de septiembre de 2024, el Fondo tiene un 0,76 % de los activos administrados en fondos mutuos (Fondo Mutuo SURA Money Market USD), los cuales invierten en instrumentos de deuda de corto plazo de oferta pública, acotando la exposición al riesgo de tasa de interés. A continuación, se determina la pérdida del valor de la cartera del Fondo frente a diferentes escenarios de subidas de las tasas de interés del mercado.

% del Fondo invertido en Fondo Mutuo SURA Money Market USD	Escenario de estrés %	Valor total cartera del Fondo MUSD	Variación cartera del Fondo en MUSD	Variación cartera del Fondo en %
0,76%	0,10%	18.865	0,005	0,00003%
	0,20%		0,011	0,00006%
	0,50%		0,027	0,00014%

% del Fondo invertido en Fondo Mutuo SURA Money Market USD	Escenario de estrés %	Valor total cartera del Fondo MUSD	Variación cartera del Fondo en MUSD	Variación cartera del Fondo en %
0,03%	0,10%	21.149	0,000	0,00000%
	0,20%		0,001	0,00000%
	0,50%		0,001	0,00001%

d) Riesgo cambiario

En el Fondo no se presenta el riesgo de tasa de cambio puesto que no cuenta con activos o pasivos en moneda distinta a su moneda funcional.

e) Riesgo de Liquidez

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

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

FONDO DE INVERSION SURA REAL ESTATE GLOBAL

Notas a los Estados Financieros

30 de septiembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023

NOTA 5 – ADMINISTRACION DE RIESGOS (CONTINUACION)

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

5.2.3 Riesgos mantenidos en este tipo de Fondo (continuación)

e) Riesgo de Liquidez (Continuación)

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

Perfil de flujos de pasivos (MUSD)				
Al 30 de septiembre de 2024	< 10 días	10 a 30 días	30 a 360 días	> 360 días
Cuentas y documentos por pagar por operaciones	-	-	-	-
Remuneraciones Sociedad Administradora	-	-	46	-
Otros documentos y cuentas por pagar	-	-	14	-

Perfil de flujos de pasivos (MUSD)				
Al 31 de diciembre de 2023	< 10 días	10 a 30 días	30 a 360 días	> 360 días
Cuentas y documentos por pagar por operaciones	-	-	-	-
Remuneraciones Sociedad Administradora	-	-	29	-
Otros documentos y cuentas por pagar	-	-	12	-
Disminución de capital por pagar	-	-	111	-

FONDO DE INVERSION SURA REAL ESTATE GLOBAL

Notas a los Estados Financieros

30 de septiembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023

NOTA 5 – ADMINISTRACION DE RIESGOS (CONTINUACION)

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

5.2.3 Riesgos mantenidos en este tipo de Fondo (continuación)

f) Gestión de Riesgo de Capital

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

Niveles de jerarquía del valor razonable de activos y pasivos financieros del Fondo al 30/09/2024 y 31/12/2023:

Activos	30-09-2024				31-12-2023			
	Nivel 1 MUSD	Nivel 2 MUSD	Nivel 3 MUSD	Saldo Total (MUSD)	Nivel 1 MUSD	Nivel 2 MUSD	Nivel 3 MUSD	Saldo Total (MUSD)
Activos Financieros a valor razonable con efecto en resultados	-	-	-	-	-	-	-	-
Acciones y derechos preferentes de suscripción de acciones	-	-	-	-	-	-	-	-
C.F.I. y derechos preferentes	-	-	-	-	-	-	-	-
Cuotas de fondos mutuos	-	-	-	-	-	-	-	-
Depósitos y/o Pagares, Bancos e Instituciones Financieras	-	-	-	-	-	-	-	-
Bonos Bancos e Instituciones Financieras	-	-	-	-	-	-	-	-
Letras Crédito Bancos e Instituciones Financieras	-	-	-	-	-	-	-	-
Pagarés de Empresas	-	-	-	-	-	-	-	-
Bonos de empresas y Sociedades securitizadoras	-	-	-	-	-	-	-	-
Pagarés emitidos por Estados y Bancos Centrales	-	-	-	-	-	-	-	-
Bonos emitidos por Estados y Bancos Centrales	-	-	-	-	-	-	-	-
Bonos Banco Central UF	-	-	-	-	-	-	-	-
Bonos Tesorería General Pesos	-	-	-	-	-	-	-	-
Bonos Tesorería General UF	-	-	-	-	-	-	-	-
Bonos Subordinados	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros títulos de deuda	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros títulos de capitalización	-	-	18.507	18.507	-	-	20.580	20.580
Otros Instrumentos, e Inversiones Financieras	-	-	-	-	-	-	-	-
Totales activos	-	-	18.507	18.507	-	-	20.580	20.580
Pasivos	-	-	-	-	-	-	-	-
Pasivos Financieros a valor razonable con efecto en resultados	-	-	-	-	-	-	-	-
Acciones que cotizan en bolsa vendidas cortas	-	-	-	-	-	-	-	-
Derivados	-	-	-	-	-	-	-	-
Total Pasivos	-	-	-	-	-	-	-	-

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

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

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

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

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

Durante el periodo 2024 no han existido transferencias de inversiones entre niveles.

FONDO DE INVERSION SURA REAL ESTATE GLOBAL

Notas a los Estados Financieros

30 de septiembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023

NOTA 6 – JUICIOS Y ESTIMACIONES CONTABLES CRITICAS

6.1 Estimaciones contables críticas

El Fondo al 30 de septiembre de 2024 y al 31 de diciembre de 2023, no presenta estimaciones contables críticas.

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

a) Activos y pasivos

Títulos de renta variable	30/09/2024 MUSD	31/12/2023 MUSD
Acciones de sociedades anónimas abiertas	-	-
Derechos preferentes de suscripción de acciones de sociedades anónimas abiertas	-	-
Cuotas de fondos mutuos	-	-
Cuotas de fondos de inversión	18.507	20.580
Certificados de depósitos de valores (CDV)	-	-
Títulos que representen productos	-	-
Otros títulos de capitalización	-	-
Títulos de deuda		
Depósitos a plazo y otros títulos de bancos e instituciones financieras	-	-
Letras de créditos de bancos e instituciones financieras	-	-
Pagares emitidos por Estados y bancos centrales	-	-
Bonos de empresas y de sociedades securitizadoras	-	-
Bonos de bancos e instituciones financieras	-	-
Bonos emitidos por Estados y bancos centrales	-	-
Títulos emitidos o garantizados por Estados o Bancos Centrales	-	-
Otros títulos de deuda	-	-
Otras Inversiones	-	-
Derecho por operaciones de derivados	-	-
Total activos financieros a valor razonable con efecto en resultado	18.507	20.580

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

b) Efectos en resultados

Otros cambios netos en el valor razonable sobre activos financieros a valor razonable con efecto en resultados (incluyendo los designados al inicio):	30/09/2024 MUSD	30/06/2023 MUSD
Resultados realizados	367	446
Resultados no realizados	(881)	(1.469)
Total ganancias/(pérdidas)	(514)	(1.023)
Otros cambios netos en el valor razonable sobre activos financieros a valor razonable con efecto en resultados	-	-
Otros cambios netos en el valor razonable sobre activos designados al inicio a valor razonable con efecto en resultados	-	-
Total ganancias/(pérdidas) netas	-	-

FONDO DE INVERSION SURA REAL ESTATE GLOBAL

Notas a los Estados Financieros

30 de septiembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023

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

c) Composición de la cartera al 30 de septiembre de 2024 y al 31 de diciembre de 2023.

	30 de septiembre de 2024				31 de diciembre de 2023			
	Nacional	Extranjero	Total	% total Activo	Nacional	Extranjero	Total	% total Activo
i) Instrumentos de capitalización								
Acciones y derechos preferentes de suscripción de acciones	-	-	-	-	-	-	-	-
C.F.I. y derechos preferentes	-	18.507	18.507	98,8516%	-	20.580	20.580	94,6773%
Cuotas de Fondos Mutuos	-	-	-	-	-	-	-	-
Primas de opciones	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros títulos de capitalización	-	-	-	-	-	-	-	-
Subtotal	-	18.507	18.507	98,8516%	-	20.580	20.580	94,6773%
ii) Títulos de deuda con vencimiento igual o menor a 365 días								
Depósitos y/o Pagares. Bancos e Instituciones Financieras	-	-	-	-	-	-	-	-
Bonos Bancos e Instituciones Financieras	-	-	-	-	-	-	-	-
Letras Crédito Bancos e Instituciones Financieras	-	-	-	-	-	-	-	-
Pagarés de empresas	-	-	-	-	-	-	-	-
Bonos de empresas y sociedades Securitizadoras	-	-	-	-	-	-	-	-
Pagarés emitidos por Estados y Bancos Centrales	-	-	-	-	-	-	-	-
Bonos emitidos por Estados y Bancos Centrales	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros títulos de deuda	-	-	-	-	-	-	-	-
Subtotal	-	-	-	-	-	-	-	-
iii) Títulos de deuda con vencimiento mayor a 365 días								
Depósitos y/o Pagares. Bancos e Instituciones Financieras	-	-	-	-	-	-	-	-
Bonos Bancos e Instituciones Financieras	-	-	-	-	-	-	-	-
Letras Crédito Bancos e Instituciones Financieras	-	-	-	-	-	-	-	-
Pagarés de empresas	-	-	-	-	-	-	-	-
Bonos de empresas y sociedades Securitizadoras	-	-	-	-	-	-	-	-
Pagarés emitidos por Estados y Bancos Centrales	-	-	-	-	-	-	-	-
Bonos emitidos por Estados y Bancos Centrales	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros títulos de deuda	-	-	-	-	-	-	-	-
Subtotal	-	-	-	-	-	-	-	-
iv) Otros instrumentos e inversiones financieras Derivados								
Otros	-	-	-	-	-	-	-	-
Subtotal	-	-	-	-	-	-	-	-
Total	-	18.507	18.507	98,8516%	-	20.580	20.580	94,6773%

FONDO DE INVERSION SURA REAL ESTATE GLOBAL

Notas a los Estados Financieros

30 de septiembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023

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

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

	30/09/2024 MUSD	31/12/2023 MUSD
Saldo de inicio	20.580	24.386
Intereses y reajustes	-	-
Diferencias de cambio	-	-
Aumento (disminución) neto por otros cambios en el valor razonable	(881)	(3.304)
Compras	-	300
Ventas	(1.192)	(802)
Otros movimientos	-	-
Saldo final	18.507	20.580

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

Al 30 de septiembre de 2024 y al 31 de diciembre de 2023, el Fondo no presenta activos de esta naturaleza.

NOTA 9 – ACTIVOS FINANCIEROS A COSTO AMORTIZADO

Al 30 de septiembre de 2024 y al 31 de diciembre de 2023, el Fondo no mantiene activos valorizados a costo amortizado.

NOTA 10 – INVERSIONES VALORIZADAS POR EL METODO DE LA PARTICIPACIÓN

Al 30 de septiembre de 2024 y al 31 de diciembre de 2023, el Fondo de inversión no mantiene inversiones de este tipo.

NOTA 11 – PROPIEDADES DE INVERSIÓN

Al 30 de septiembre de 2024 y al 31 de diciembre de 2023, el Fondo no posee Propiedades de inversión.

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

a) Cuentas y documentos por cobrar por operaciones

Al 30 de septiembre de 2024 y al 31 de diciembre de 2023, el Fondo no presenta cuentas y documentos por cobrar por operaciones.

b) Cuentas y documentos por pagar por operaciones

Al 30 de septiembre de 2024 y al 31 de diciembre de 2023, el Fondo no presenta cuentas y documentos por pagar por operaciones.

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

FONDO DE INVERSION SURA REAL ESTATE GLOBAL

Notas a los Estados Financieros

30 de septiembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023

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

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

NOTA 14 – PRESTAMOS

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

NOTA 15 – OTROS PASIVOS FINANCIEROS

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

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

a) Otros documentos y cuentas por cobrar

	30/09/2024 MUSD	31/12/2023 MUSD
Dividendos por cobrar	-	70
Total	-	70

b) Otros documentos y cuentas por pagar

La composición de este rubro es la siguiente:

	30/09/2024 MUSD	31/12/2023 MUSD
Gastos de Auditoría Externa	5	5
Provisión Comité de Vigilancia	9	6
Disminución de capital por Pagar	-	111
Total	14	122

NOTA 17 – INGRESOS ANTICIPADOS

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

NOTA 18 – OTROS ACTIVOS Y OTROS PASIVOS

a) Al 30 de septiembre de 2024 y al 31 de diciembre de 2023, el Fondo no posee Otros Activos.

b) Al 30 de septiembre de 2024 y al 31 de diciembre de 2023, el Fondo no posee Otros Pasivos.

FONDO DE INVERSION SURA REAL ESTATE GLOBAL

Notas a los Estados Financieros

30 de septiembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023

NOTA 19 – INTERESES Y REAJUSTES

Al 30 de septiembre de 2024 y al 31 de diciembre de 2023, el Fondo no presenta saldos de intereses y reajustes.

NOTA 20 – INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS AFECTOS A CONTABILIDAD DE COBERTURA

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

NOTA 21 – EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO

La composición del rubro comprende los siguientes saldos:

<u>Efectivo y equivalentes al efectivo</u>	30/09/2024 MUSD	31/12/2023 MUSD
Banco de Chile	72	3
Cuotas FFMM	143	1.084
Total	215	1.087

<u>Conciliación del efectivo y equivalentes al efectivo</u>	30/09/2024 MUSD	31/12/2023 MUSD
Saldo Inicial de Efectivo y Efectivo Equivalente	1.087	577
Aumento (disminución) neto de efectivo y efectivo equivalente	(872)	510
Diferencias de Cambio Netas sobre Efectivo y Efectivo Equivalente	-	-
Saldo efectivo y equivalentes al efectivo – Estado de Flujo de efectivo	215	1.087

NOTA 22 – CUOTAS EMITIDAS

a) El detalle de las emisiones es el siguiente:

Al 30/09/2024

Serie	Cuotas en circulación	Valor cuota	Total MUSD
A	208.764	89,3922	18.662
Total	208.764	89,3922	18.662

Al 31/12/2023

Serie	Cuotas en circulación	Valor cuota	Total MUSD
A	231.960	93,0598	21.586
Total	231.960	93,0598	21.586

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

Al 30/09/2024:

Serie	Saldo inicio	Suscritas	Rescatadas	Saldo
A	231.960	-	23.196	208.764
Totales	231.960	-	23.196	208.764

Al 31/12/2023

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

FONDO DE INVERSION SURA REAL ESTATE GLOBAL

Notas a los Estados Financieros

30 de septiembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023

NOTA 22 – CUOTAS EMITIDAS (continuación)

c) Los movimientos relevantes de cuotas son los siguientes:

Al 30/09/2024

Movimiento	A
Saldo de Inicio	231.960
Colocaciones del período	-
Transferencias	-
Disminuciones	(23.196)
Saldo al cierre	208.764

Al 31/12/2023

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

NOTA 23 – REPARTO DE BENEFICIOS A LOS APORTANTES

Al 30 de septiembre de 2024 y al 31 de diciembre de 2023 el Fondo realizó los siguientes repartos de beneficios a sus aportantes.

Periodo actual

Fecha de distribución	Tipo de dividendo	Monto por cuota	Monto total MUSD
04-01-2024	Provisorio	0,4772	110
05-04-2024	Provisorio	0,2371	55
05-07-2024	Provisorio	0,1724	40
	Total:		205

Periodo anterior

Al 31 de diciembre de 2023 el Fondo no realizó repartos de beneficios a sus 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:

Tipo	Rentabilidad acumulada Serie A		
	Período actual	Últimos 12 meses	Últimos 24 meses
rentabilidad			
Nominal (%)	(3,9411)	(11,6897)	(21,6144)

La rentabilidad del período actual corresponde a la variación del valor cuota entre el 31 de diciembre 2023 y la fecha de cierre de los presentes Estados Financieros.

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

NOTA 25 – VALOR ECONÓMICO DE LA CUOTA

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

FONDO DE INVERSION SURA REAL ESTATE GLOBAL

Notas a los Estados Financieros

30 de septiembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023

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

A continuación, se detalla las acciones o cuotas de inversión acumuladas al 30 de septiembre de 2024. Montos expresados en MUSD.

Nombre Emisor	Nemotécnico del Instrumento	Monto Total Invertido MUSD	% Total Inversión del Emisor	Fondo Mutuo Sura Selección Acciones Latam	% Inversión del Emisor	Fondo Mutuo Sura Selección Acciones Chile	% Inversión del Emisor
AGUAS ANDINAS S.A.	AGUAS-A	682	0,0360%	-	-	682	0,0360%
B3 SA BRASIL BOLSA BALCAO	BRB3SAACNOR6	389	0,0036%	389	0,004%	-	-
BANCO CREDITO E INVERSIONES	BCI	3.272	0,0480%	62	0,001%	3.210	0,0471%
BANCO DE CHILE	CHILE	4.449	0,0345%	-	-	4.449	0,0345%
BANCO SANTANDER	BSANTANDER	6.264	0,0639%	261	0,003%	6.003	0,0612%
BANREGIO GRUPO FINANCIERO S A	MX01R0000006	246	0,0129%	246	0,013%	-	-
CAP S.A.	CAP	701	0,0698%	-	-	701	0,0698%
CEMEX SAB DE C.V	MXP225611567	340	0,0038%	340	0,004%	-	-
CENCOSUD S.A	CENCOSUD	3.953	0,0690%	247	0,004%	3.706	0,0647%
CENCOSUD SHOPPING S.A.	VENCOMALLS	1.133	0,0382%	-	-	1.133	0,0382%
CIA.SUDAMERICANA DE VAPORES S.A.	VAPORES	1.188	0,0378%	-	-	1.188	0,0378%
E.CL S.A.	ECL	1.982	0,1940%	131	0,013%	1.851	0,1812%
EMBOTELLADORA ANDINA S.A.	ANDINA-B	2.093	0,0655%	79	0,003%	2.014	0,0630%
EMPRESA ELECTRICA COLBUN MACHICURA S.A.	COLBUN	529	0,0222%	-	-	529	0,0222%
EMPRESAS CMPC S.A.	CMPC	2.381	0,0547%	-	-	2.381	0,0547%
EMPRESAS COPEC S. A.	COPEC	2.964	0,0340%	-	-	2.964	0,0340%
ENEL AMERICAS S.A.	ENELAM	1.040	0,0095%	-	-	1.040	0,0095%
ENEL CHILE S.A.	ENELCHILE	2.618	0,0687%	113	0,003%	2.505	0,0657%
FALABELLA S.A.C.I.	FALABELLA	4.396	0,0472%	45	0,001%	4.351	0,0467%
GMEXICOB MM S.A.	MXP370841019	805	0,0018%	805	0,002%	-	-
GRUPO FINANCIERO BANORTE S.A.B	MXP370711014	1.003	0,0049%	1.003	0,005%	-	-
INTERGOUPI FINANCIAL SERVICES CORPORATION	PAL2400671A3	160	0,0053%	160	0,005%	-	-
ITAU CORP BANCA	ITAUCL	1.497	0,0595%	103	0,004%	1.394	0,0554%
PARQUE ARAUCO S.A.	PARAUCO	936	0,0586%	-	-	936	0,0586%
PLAZA S.A.	MALLPLAZA	1.713	0,0509%	134	0,004%	1.579	0,0469%
REDE D'OR SAO LUIZ SA	BRRDORACNOR8	396	0,0031%	396	0,003%	-	-
SALFACORP S.A.	SALFACORP	629	0,1905%	-	-	629	0,1905%
SM CHILE S.A.	SM-CHILE B	-	0,0283%	-	-	-	0,0283%
SMU S.A.	SMU	1.786	0,1904%	132	0,014%	1.654	0,1763%
SOC QUIMICA Y MINERA DE CHILE S.A.	SQM-B	6.526	0,0549%	147	0,001%	6.379	0,0537%
SOCIEDAD MATRIZ SAAM S.A.	SMSAAM	159	0,0142%	-	-	159	0,0142%
WALMART MEXICO	MX01WA000038	849	0,0016%	849	0,002%	-	-
WEG SA	BRWEGEACNOR0	354	0,0008%	354	0,001%	-	-
RIPLEY CORP S.A	RIPLEY	1.980	0,3439%	212	0,037%	1.768	0,3071%
CIA CERVECERIAS UNIDAS S.A.	CCU	312	0,0143%	-	-	312	0,0143%
INVESTIMENTOS ITAU S.A.	BRITSAACNPR7	614	0,0045%	614	0,005%	-	-
QUINENCO S.A.	QUINENCO	862	0,0149%	-	-	862	0,0149%
GRUPO CEMENTO CHIHUAHUA	MX01GC2M0006	298	0,0118%	298	0,012%	-	-
RUMO SA	BRRAILACNOR9	126	0,0019%	126	0,002%	-	-
AMERICA MOVIL SAB DE	MX01AM050019	289	0,0006%	289	0,001%	-	-
PETRO RIO SA	BRPRIOACNOR1	343	0,0048%	343	0,005%	-	-
LATAM AIRLINES GROUP S.A.	LTM	3.366	0,0432%	187	0,002%	3.179	0,0408%
ARCA CONTINENTAL SAB DE CV	MX01AC100006	201	0,0013%	201	0,001%	-	-
LOCALIZA RENT A CAR S.A	BRRENTACNOR4	187	0,0023%	187	0,002%	-	-
ELECTROBRAS S.A.	BRELETACNOR6	329	0,0022%	329	0,002%	-	-
LOJAS RENNER S.A.	BRLRENACNOR1	198	0,0062%	198	0,006%	-	-
NU HOLDINGS LTD/CAYMAN ISL-A	KYG6683N1034	1.351	0,0027%	1.351	0,003%	-	-
SONDA S.A.	SONDA	261	0,0077%	-	-	261	0,0077%
BANCO DEL BAJIO SA	MX41BB000000	85	0,0031%	85	0,003%	-	-
BANCO BTG PACTUAL SA UNIT	BRBPACUNT006	230	0,0010%	230	0,001%	-	-
GRUPO COMERCIAL CHEDRAUI S.A.	MX01CH170002	1	0,0000%	1	0,000%	-	-
ENEVA SA	BRENEVACNOR8	155	0,0038%	155	0,004%	-	-
COCACOLA FEMSA SAB SER L	MX01KO000002	489	0,0105%	489	0,011%	-	-
OPERADORA DE SITES MEX.-A-1	MX01SI0C0002	105	0,0042%	105	0,004%	-	-
VIBRA ENERGIA SA	BRVBBRACNOR1	306	0,0064%	306	0,006%	-	-
ALSEA SAB DECV	MXP001391012	25	0,0011%	25	0,001%	-	-
MACQUARIE MEXICO REAL STATE	MXCFFI0U0002	127	0,0099%	127	0,010%	-	-
KIMBERLY-CLARK DE MEXICO S.A.B	MXP606941179	58	0,0022%	58	0,002%	-	-
MERCADOLIBRE INC	US58733R1023	103	0,0001%	103	0,000%	-	-
GRUPO AEROPORTUARIO DEL CENTRO NORTE SAB DE CV	MX01OM000018	61	0,0021%	61	0,002%	-	-
Total general		69.895	2,1548%	12.076	0,1944%	57.819	1,9450%

FONDO DE INVERSION SURA REAL ESTATE GLOBAL

Notas a los Estados Financieros

30 de septiembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023

NOTA 27 – EXCESOS DE INVERSIÓN

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

NOTA 28 – GRAVAMENES Y PROHIBICIONES

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

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

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

PERIODO ACTUAL

CUSTODIA DE VALORES AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2024						
ENTIDADES	CUSTODIA NACIONAL			CUSTODIA EXTRANJERA		
	Monto Custodiado (MUSD)	% sobre total inversiones en instrumentos Emitidos por Emisores Nacionales	% sobre el total Activo del Fondo	Monto Custodiado (MUSD)	% sobre total inversiones en Instrumentos Emitidos por Emisores Extranjeros	% sobre el total Activo del Fondo
Empresa de Depósito de valores o Custodia encargada por Sociedad Administradora	-	-	-	-	-	-
Empresa de Depósito de Valores o Custodia encargada por Entidades Bancarias	-	-	-	-	-	-
Otras Entidades	-	-	-	18.507	100,0000%	98,8516%
TOTAL CARTERA DE INVERSIONES EN CUSTODIA	-	-	-	18.507	100,0000%	98,8516%

PERIODO ANTERIOR

CUSTODIA DE VALORES AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023						
ENTIDADES	CUSTODIA NACIONAL			CUSTODIA EXTRANJERA		
	Monto Custodiado (MUSD)	% sobre total inversiones en instrumentos Emitidos por Emisores Nacionales	% sobre el total Activo del Fondo	Monto Custodiado (MUSD)	% sobre total inversiones en Instrumentos Emitidos por Emisores Extranjeros	% sobre el total Activo del Fondo
Empresa de Depósito de valores o Custodia encargada por Sociedad Administradora	-	-	-	-	-	-
Empresa de Depósito de Valores o Custodia encargada por Entidades Bancarias	-	-	-	-	-	-
Otras Entidades	-	-	-	20.580	100,0000%	94,6773%
TOTAL CARTERA DE INVERSIONES EN CUSTODIA	-	-	-	20.580	100,0000%	94,6773%

FONDO DE INVERSION SURA REAL ESTATE GLOBAL

Notas a los Estados Financieros

30 de septiembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023

NOTA 30 – PARTES RELACIONADAS

a) Remuneración por administración

El Fondo es administrado por Administradora General de Fondos SURA S.A., una Sociedad Administradora General de Fondos constituida en Chile.

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

Serie	Remuneración 2024	Variable	% Monto Anual
A	Hasta un 1,4875% anual (IVA incluido)	NO TIENE	NO TIENE
SURA	Hasta un 0% anual (IVA incluido)	NO TIENE	NO TIENE

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

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

Remuneración por pagar a la sociedad administradora:

Cuentas y documentos por pagar por operaciones y Remuneraciones Administradora	30/09/2024 MUSD	31/12/2023 MUSD
Remuneraciones por pagar	46	29
Total	46	29

El impacto que se presenta en resultado Al 30 de septiembre de 2024 y 2023 es el siguiente:

Resultado por Remuneración por Administración	De 01/01/2024 al 30/09/2024 MUSD	De 01/01/2023 al 30/09/2023 MUSD
Remuneración por administración	230	181
Total	230	181

FONDO DE INVERSION SURA REAL ESTATE GLOBAL

Notas a los Estados Financieros

30 de septiembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023

NOTA 30 – PARTES RELACIONADAS (CONTINUACIÓN)

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

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

PERIODO ACTUAL

Serie A						
Tenedor	Número de cuotas a comienzos del ejercicio	Número de cuotas adquiridas en el año	Número de cuotas rescatadas en el año	Número de cuotas al cierre del ejercicio	Monto en miles de dólares al cierre del ejercicio (MUSD)	%
Sociedad administradora	-	-	-	-	-	-
Personas relacionadas	231.777	-	23.196	208.581	18.646	99,9143%
Accionistas de la sociedad administradora	-	-	-	-	-	-
Trabajadores que representen al empleador	-	-	-	-	-	-

PERIODO ANTERIOR

Serie A						
Tenedor	Número de cuotas a comienzos del ejercicio	Número de cuotas adquiridas en el año	Número de cuotas rescatadas en el año	Número de cuotas al cierre del ejercicio	Monto en miles de dólares al cierre del ejercicio (MUSD)	%
Sociedad administradora	-	-	-	-	-	-
Personas relacionadas	231.960	-	183	231.777	21.569	99,9212%
Accionistas de la sociedad administradora	-	-	-	-	-	-
Trabajadores que representen al empleador	-	-	-	-	-	-

FONDO DE INVERSION SURA REAL ESTATE GLOBAL

Notas a los Estados Financieros

30 de septiembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023

NOTA 30 – PARTES RELACIONADAS (CONTINUACIÓN)

c) Transacciones con personas relacionadas

Al 30 de septiembre de 2024 y al 31 de diciembre de 2023, el fondo no presenta otras transacciones con personas relacionadas.

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

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

Naturaleza	Emisor	Representante de los Beneficiarios	Monto UF	Vigencia (Desde - Hasta)
Póliza de Seguro de Garantía N° 224100158	Cía. de Seguros de Crédito Continental S.A.	Banco Santander	10.000	10/01/2024 al 10/01/2025
Póliza de Seguro de Garantía N° 223100399	Cía. de Seguros de Crédito Continental S.A.	Banco Santander	10.000	10/01/2023 al 10/01/2024

NOTA 32 – OTROS GASTOS DE OPERACION

Al 30 de septiembre de 2024 y al 31 de diciembre de 2023 el detalle de otros gastos de operación es siguiente.

Tipo de Gasto	Monto del trimestre actual MUSD	Monto acumulado ejercicio 2024 MUSD	Monto acumulado periodo anterior MUSD
Gastos de auditoría externa	3	5	7
Otros gastos legales y notariales	-	-	3
Gastos de valorización	-	-	3
Totales	3	5	13
% Sobre activo del Fondo	0,0160%	0,0267%	0,0553%

FONDO DE INVERSION SURA REAL ESTATE GLOBAL

Notas a los Estados Financieros

30 de septiembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023

NOTA 33 – INFORMACION ESTADISTICA

La información estadística del Fondo, al último día de cada mes del período terminado Al 30 de septiembre de 2024 y al 31 de diciembre de 2023, es la siguiente:

2024					
Serie A					
Mes	Fecha	Valor libro cuota USD	Valor mercado cuota USD	Patrimonio MUSD	N° Aportantes
Enero	31-01-2024	92,9967	-	21.572	4
Febrero	29-02-2024	93,1876	-	21.616	4
Marzo	31-03-2024	93,3710	-	21.658	4
Abril	30-04-2024	90,8696	-	21.078	4
Mayo	31-05-2024	90,9920	-	21.107	4
Junio	30-06-2024	91,0117	-	21.111	4
Julio	31-07-2024	89,1885	-	20.688	4
Agosto	31-08-2024	89,2136	-	18.625	5
Septiembre	30-09-2024	89,3922	-	18.662	5

2023					
Serie A					
Mes	Fecha	Valor libro cuota USD	Valor mercado cuota USD	Patrimonio MUSD	N° Aportantes
Enero	31-01-2023	106,7680	-	24.766	5
Febrero	28-02-2023	106,8231	-	24.779	5
Marzo	31-03-2023	106,4047	-	24.682	5
Abril	30-04-2023	104,3253	-	24.199	5
Mayo	31-05-2023	104,4867	-	24.237	5
Junio	30-06-2023	104,3230	-	24.199	5
Julio	31-07-2023	102,8253	-	23.851	5
Agosto	31-08-2023	104,2098	-	24.173	5
Septiembre	30-09-2023	101,2251	-	23.480	5
Octubre	31-10-2023	100,7818	-	23.377	5
Noviembre	30-11-2023	99,7306	-	23.134	5
Diciembre	31-12-2023	93,0598	-	21.586	4

FONDO DE INVERSION SURA REAL ESTATE GLOBAL

Notas a los Estados Financieros

30 de septiembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023

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

a) Información de subsidiarias o filiales

Al 30 de septiembre de 2024 y al 31 de diciembre de 2023, el Fondo no tiene sociedades en las cuales posea control directo o indirecto, sobre las cuales deba proporcionar información.

b) Gravámenes y prohibiciones del Fondo

Al 30 de septiembre de 2024 y al 31 de diciembre de 2023, no existen gravámenes y prohibiciones del Fondo.

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

Al 30 de septiembre de 2024 y al 31 de diciembre de 2023, no existen juicios ni contingencias que informar para este Fondo.

d) Operaciones discontinuadas en las Sociedades filiales

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

NOTA 35 – OPERACIONES DISCONTINUADAS

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

FONDO DE INVERSION SURA REAL ESTATE GLOBAL

Notas a los Estados Financieros

30 de septiembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023

NOTA 36 – SANCIONES

La Sociedad, sus directores y ejecutivos, no han sido objeto de sanciones ni multas por parte de los organismos fiscalizadores en el período comprendido entre el 1 de enero y 31 de diciembre de 2023.

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

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

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

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

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

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

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

FONDO DE INVERSION SURA REAL ESTATE GLOBAL

Notas a los Estados Financieros

30 de septiembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023

NOTA 37 – INFORMACION POR SEGMENTOS

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

NOTA 38 – CONTINGENCIAS Y COMPROMISOS

Al 30 de septiembre de 2024 y al 31 de diciembre de 2023, no existen contingencias y compromisos asociados al Fondo que se deban revelar.

NOTA 39 – HECHOS RELEVANTES

Año 2024:

Con fecha 27 de marzo de 2024 en Sesión de Directorio Ordinario de la sociedad Administradora General de Fondos SURA S.A., se acordó la distribución de dividendos provisorios del Fondo, con cargo a los resultados del ejercicio del año 2024, por la suma aproximada de USD 55.000.- Este dividendo fue pagado el día 05 de abril de 2024.

Con fecha 25 de septiembre de 2024 en Sesión de Directorio Ordinario de la sociedad Administradora General de Fondos SURA S.A., se acordó la distribución de dividendos provisorios del Fondo, con cargo a los resultados del ejercicio del año 2024, por la suma aproximada de USD 40.000.- Este dividendo fue pagado el día 05 de julio de 2024.

Año 2023:

Con fecha 08 de febrero de 2023, en sesión de Directorio de la sociedad Administradora General de Fondos SURA S.A. se acordó distribuir dividendos provisorios del Fondo, con cargo a resultados del ejercicio 2022, por la suma de MUSD 8.962,22.

Con fecha 27 de septiembre de 2023 en Sesión de Directorio Ordinario de la sociedad Administradora General de Fondos SURA S.A., se acordó la distribución de dividendos provisorios del Fondo, con cargo a los resultados del ejercicio del año 2023, por la suma aproximada de USD 94.112. Este dividendo fue pagado el día 06 de octubre de 2023.

Con fecha 20 de diciembre de 2023 en Sesión de Directorio Ordinario de la sociedad Administradora General de Fondos SURA S.A., se acordó la distribución de dividendos provisorios del Fondo, con cargo a los resultados del ejercicio del año 2023, por la suma aproximada de USD 110.695. Este dividendo fue pagado el día 04 de enero de 2024.

FONDO DE INVERSION SURA REAL ESTATE GLOBAL

Notas a los Estados Financieros

30 de septiembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023

NOTA 40- HECHOS POSTERIORES

Con fecha 24 de octubre de 2024 en Sesión de Directorio Ordinario de la sociedad Administradora General de Fondos SURA S.A., se acordó la distribución de dividendos provisorios del Fondo, con cargo a los resultados del ejercicio del año 2024, por la suma aproximada de USD 40.000. Este dividendo fue pagado el día 30 de octubre de 2024.

Entre el 01 de octubre de 2024 y la fecha de emisión de los presentes Estados Financieros, no han ocurrido otros hechos de carácter financieros o de otra índole, que pudieran afectar en forma significativa los saldos o la interpretación de los presentes Estados Financieros.

FONDO DE INVERSION SURA REAL ESTATE GLOBAL

Estados Complementarios a los Estados Financieros

30 de septiembre 2024

ANEXO 1

ESTADOS COMPLEMENTARIOS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

A) RESUMEN DE LA CARTERA DE INVERSIONES

RESUMEN DE LA CARTERA DE INVERSIONES AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2024				
Descripción	Monto invertido (MUSD)		Monto Total MUSD	% Invertido sobre activo del Fondo
	Nacional	Extranjero		
Acciones de sociedades anónimas abiertas	-	-	-	-
Derechos preferentes de suscripción de acciones de sociedades anónimas abiertas	-	-	-	-
Cuotas de fondos mutuos	-	-	-	-
Cuotas de fondos de inversión	-	18.507	18.507	98,8516%
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	-	-	-	-
Bienes raíces	-	-	-	-
Proyectos en desarrollo	-	-	-	-
Deudores por operaciones de leasing	-	-	-	-
Acciones de sociedades anónimas inmobiliarias y concesionarias	-	-	-	-
Otras inversiones	-	-	-	-
Total	-	18.507	18.507	98,8516%

FONDO DE INVERSION SURA REAL ESTATE GLOBAL

Estados Complementarios a los Estados Financieros

Por los periodos de nueve meses terminados al 30 de septiembre de 2024 y 2023

B) ESTADO DE RESULTADO DEVENGADO Y REALIZADO

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

ESTADO DE RESULTADOS DEVENGADOS Y REALIZADOS		
Descripción	De 01/01/2024 al 30/09/2024 MUSD	De 01/01/2023 al 30/09/2023 MUSD
UTILIDAD (PERDIDA) NETA REALIZADA DE INVERSIONES	367	446
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	367	446
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	-	-
PERDIDA NO REALIZADA DE INVERSIONES	(930)	(1.592)
Valorización de acciones de sociedades anónimas	-	-
Valorización de cuotas de fondos de inversión	(930)	(1.592)
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	-	-
UTILIDAD NO REALIZADA DE INVERSIONES	49	123
Valorización de acciones de sociedades anónimas	-	-
Valorización de cuotas de fondos de inversión	-	-
Valorización de cuotas de fondos mutuos	49	21
Valorización de Certificados de Depósito de Valores	-	-
Dividendos devengados	-	102
Valorización de títulos de deuda	-	-
Intereses devengados de títulos de deuda	-	-
Valorización de bienes raíces	-	-
Arriendos devengados de bienes raíces	-	-
Valorización de cuotas o derechos en comunidades sobre bienes muebles	-	-
Resultado por operaciones con instrumentos derivados	-	-
Otras inversiones y operaciones	-	-
GASTOS DEL EJERCICIO	(247)	(295)
Gastos financieros	-	-
Comisión de la sociedad administradora	(230)	(271)
Remuneración del comité de vigilancia	(9)	(10)
Gastos operacionales de cargo del fondo	(8)	(14)
Otros gastos	-	-
Diferencias de cambio	-	-
RESULTADO NETO DEL EJERCICIO	(761)	(1.318)

FONDO DE INVERSION SURA REAL ESTATE GLOBAL

Estados Complementarios a los Estados Financieros

Por los periodos de nueve meses terminados al 30 de septiembre de 2024 y 2023

C) ESTADO DE UTILIDAD PARA LA DISTRIBUCION DE DIVIDENDOS

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

ESTADO DE UTILIDAD PARA LA DISTRIBUCION DE DIVIDENDOS		
Descripción	De 01/01/2024 al 30/09/2024 MUSD	De 01/01/2023 al 30/09/2023 MUSD
BENEFICIO NETO PERCIBIDO EN EL EJERCICIO	(810)	(1.441)
Utilidad (pérdida) neta realizada de inversiones	367	446
Pérdida no realizada de inversiones (menos)	(930)	(1.592)
Gastos del ejercicio (menos)	(247)	(295)
Saldo neto deudor de diferencias de cambio (menos)	-	-
DIVIDENDOS PROVISORIOS (menos)	(95)	-
BENEFICIO NETO PERCIBIDO ACUMULADO DE EJERCICIOS ANTERIORES	(3.041)	-
Utilidad (pérdida) realizada no distribuida	610	313
Utilidad (pérdida) realizada no distribuida inicial	540	459
Utilidad devengada acumulada realizada en ejercicio	70	-
Pérdida devengada acumulada realizada en ejercicio (menos)	-	-
Dividendos definitivos declarados (menos)	-	(146)
Pérdida devengada acumulada (menos)	(3.651)	(313)
Pérdida devengada acumulada inicial (menos)	(3.651)	(313)
Abono a pérdida devengada acumulada (más)	-	-
Ajuste a resultado devengado acumulado	-	-
Por utilidad devengada en el ejercicio (más)	-	-
Por pérdida devengada en el ejercicio (más)	-	-
MONTO SUSCEPTIBLE DE DISTRIBUIR	(3.946)	(1.441)