

FONDO DE INVERSIÓN SURA REAL ESTATE GLOBAL

Estados Financieros

Al 30 de junio de 2025, 31 de diciembre de 2024 y por los periodos de seis meses terminados al 30 de junio de 2025 y 2024.

FONDO DE INVERSIÓN SURA REAL ESTATE GLOBAL

Al 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre 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	8
Nota 3 Cambios Contables	20
Nota 4 Política de inversión del fondo y Diversificación	20
Nota 5 Administración de riesgos	28
Nota 6 Juicios y estimaciones contables críticas	34
Nota 7 Activos financieros a valor razonable con efecto en resultados	34
Nota 8 Activos financieros a valor razonable con efecto en otros resultados integrales	36
Nota 9 Activos financieros a costo amortizado	36
Nota 10 Inversiones valorizadas por el método de la participación	36
Nota 11 Propiedades de inversión	36
Nota 12 Cuentas y documentos por cobrar y por pagar por operaciones.	36
Nota 13 Pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultados	37
Nota 14 Préstamos	37
Nota 15 Otros pasivos financieros	37
Nota 16 Otros documentos y cuentas por cobrar y por pagar	37
Nota 17 Ingresos anticipados	37
Nota 18 Otros activos y otros pasivos	37
Nota 19 Intereses y reajustes	38
Nota 20 Instrumentos financieros derivados afectos a contabilidad de cobertura	38
Nota 21 Efectivo y equivalentes al efectivo	38
Nota 22 Cuotas emitidas	39
Nota 23 Reparto de beneficios a los aportantes	40
Nota 24 Rentabilidad del fondo	40
Nota 25 Valor económico de la cuota	40
Nota 26 Inversión acumulada en acciones o en cuotas de fondos de inversión	41
Nota 27 Excesos de inversión	42
Nota 28 Gravámenes y prohibiciones	42
Nota 29 Custodia de valores (Norma De Carácter General N° 235 de 2009)	42
Nota 30 Partes relacionadas	43
Nota 31 Garantía constituida por la sociedad administradora en beneficio del fondo (Artículo 12° Ley N° 20.712)	45
Nota 32 Otros gastos de operación	45
Nota 33 Información estadística	46
Nota 34 Consolidación de subsidiarias o filiales e información de asociadas o coligadas	47
Nota 35 Operaciones discontinuadas	47
Nota 36 Sanciones	48
Nota 37 Información por segmentos	49
Nota 38 Contingencias y compromisos	49
Nota 39 Hechos relevantes	49
Nota 40 Hechos posteriores	50
Anexo	
A) Resumen de la cartera de inversiones	51
B) Estado de resultado devengado y realizado	52
C) Estado de utilidad para la distribución de dividendos	53

USD: dólar estadounidense

MUSD: miles de dólares estadounidenses

FONDO DE INVERSIÓN SURA REAL ESTATE GLOBAL

Estados de Situación Financiera

Al 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024

(Expresado en miles de dólares)

ACTIVOS	Nota	30/06/2025 MUSD	31/12/2024 MUSD
Activo Corriente			
Efectivo y equivalentes al efectivo	21	10.560	189
Activos financieros a valor razonable con efecto en resultados	7	5.055	17.629
Activos financieros a valor razonable con efecto en resultados integrales		-	-
Activos financieros a valor razonable con efecto en resultados entregados en garantía		-	-
Activos financieros a costo amortizado		-	-
Cuentas y documentos por cobrar por operaciones		-	-
Otros documentos y cuentas por cobrar	16	-	-
Otros activos		-	-
Total activo corriente		15.615	17.818
Activo no corriente			
Activos financieros a valor razonable con efecto en resultados		-	-
Activos financieros a valor razonable con efecto en resultados integrales		-	-
Activos financieros a costo amortizado		-	-
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		15.615	17.818

PASIVOS Y PATRIMONIO	Nota	30/06/2025 MUSD	31/12/2024 MUSD
Pasivo corriente			
Pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultados		-	-
Préstamos		-	-
Otros pasivos financieros		-	-
Cuentas y documentos por pagar por operaciones		-	-
Remuneraciones sociedad administradora	30	19	22
Otros documentos y cuentas por pagar	16	10	13
Ingresos anticipados		-	-
Otros pasivos	18	3	-
Total pasivo corriente		32	35
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		19.341	21.813
Otras Reservas		-	-
Resultados acumulados		(3.895)	(2.998)
Resultado del ejercicio		174	(897)
Dividendos provisorios		(37)	(135)
Total patrimonio neto	22	15.583	17.783
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO		15.615	17.818

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

FONDO DE INVERSIÓN SURA REAL ESTATE GLOBAL

Estados de Resultados Integrales

Por los periodos de seis meses terminados al 30 de junio de 2025 y 2024

(Expresado en miles de dólares)

ESTADO DE RESULTADOS POR NATURALEZA	Nota	De 01/01/2025 al 30/06/2025 MUSD	De 01/01/2024 al 30/06/2024 MUSD	De 01/04/2025 al 30/06/2025 MUSD	De 01/04/2024 al 30/06/2024 MUSD
<u>Ingresos/pérdidas de la operación</u>					
Intereses y reajustes		-	-	-	-
Ingresos por dividendos		146	252	19	125
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	165	(503)	134	(534)
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		311	(251)	153	(409)
<u>Gastos</u>					
Depreciaciones		-	-	-	-
Remuneración del comité de vigilancia		(6)	(6)	(3)	(3)
Comisión de administración	30	(125)	(158)	(45)	(78)
Honorarios por custodia y administración		(1)	(1)	(1)	(1)
Costos de transacción		-	-	-	-
Otros gastos de operación	32	(5)	(4)	(3)	(2)
Total gastos de operación		(137)	(169)	(52)	(84)
Utilidad (pérdida) de la operación		174	(420)	101	(493)
Costos financieros		-	-	-	-
Utilidad (pérdida) antes de impuesto		174	(420)	101	(493)
Impuesto a las ganancias por inversiones en el exterior		-	-	-	-
RESULTADO DEL EJERCICIO		174	(420)	101	(493)
<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		174	(420)	101	(493)

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

FONDO DE INVERSIÓN SURA REAL ESTATE GLOBAL

Estados de Cambios en el Patrimonio Neto

Por los periodos de seis meses terminados al 30 de junio de 2025 y 2024

(Expresado en miles de dólares)

De 01/01/2025 al 30/06/2025 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				
Saldo inicio al 01 de enero del 2025		21.813	-	-	-	-	(2.998)	(897)	(135)	17.783
Cambios contables		-	-	-	-	-	-	-	-	-
Subtotal		21.813	-	-	-	-	(2.998)	(897)	(135)	17.783
Aportes		-	-	-	-	-	-	-	-	-
Repartos de patrimonio		(2.472)	-	-	-	-	-	-	-	(2.472)
Repartos de dividendos		-	-	-	-	-	-	-	(37)	(37)
Resultados integrales del ejercicio:										
- Resultado del período		-	-	-	-	-	-	174	-	174
- Otros resultados integrales		-	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros movimientos (*)		-	-	-	-	-	(897)	897	135	135
Saldo final al 30 de junio del 2025	22	19.341	-	-	-	-	(3.895)	174	(37)	15.583

De 01/01/2024 al 30/06/2024 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				
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		-	-	-	-	-	-	-	(55)	(55)
Repartos de dividendos		-	-	-	-	-	-	-	-	-
Resultados integrales del ejercicio:										
- Resultado del período		-	-	-	-	-	-	(420)	-	(420)
- Otros resultados integrales		-	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros movimientos (*)		-	-	-	-	-	(3.007)	3.007	-	-
Saldo final al 30 de junio del 2024	22	24.584	-	-	-	-	(2.998)	(420)	(55)	21.111

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

FONDO DE INVERSIÓN SURA REAL ESTATE GLOBAL

Estados de Flujos de Efectivo (Método Directo)

Por los periodos de seis meses terminados al 30 de junio de 2025 y 2024

(Expresado en miles de dólares)

ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO (MÉTODO DIRECTO)	Nota	De 01/01/2025 al 30/06/2025 MUSD	De 01/01/2024 al 30/06/2024 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	-	-
Venta de activos financieros	7	12.658	807
Intereses, diferencias de cambio y reajustes recibidos		-	-
Liquidación de instrumentos financieros derivados		-	-
Dividendos recibidos		146	259
Cobranza de cuentas y documentos por cobrar		-	-
Pagos de cuentas y documentos por pagar		(128)	(161)
Otros gastos de operación pagados		(15)	(10)
Otros ingresos de operación percibidos		81	-
Flujo neto originado por actividades de la operación		12.742	895
<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		-	-
Repartos de patrimonio		(2.337)	(111)
Repartos de dividendos		(34)	(55)
Otros		-	-
Flujo neto originado por actividades de financiamiento		(2.371)	(166)
Aumento (disminución) neto de efectivo y efectivo equivalente		10.371	729
Saldo Inicial de Efectivo y Efectivo Equivalente		189	1.087
Diferencias de Cambio Netas sobre Efectivo y Efectivo Equivalente		-	-
SALDO FINAL DE EFECTIVO Y EFECTIVO EQUIVALENTE	21	10.560	1.816

FONDO DE INVERSIÓN SURA REAL ESTATE GLOBAL

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024

NOTA 1 – INFORMACIÓN 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 denominado 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 Reglamento Interno del Fondo.

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.

Las cuotas del Fondo de inversión fueron inscritas en el Registro de Valores bajo el RUT 10165-6, con fecha de inicio 5 de enero de 2022, y se cotizan en bolsa bajo el nemotécnico CFI-SUREGA.

Al 30 de junio de 2025 y durante el año 2024, el Fondo no ha efectuado modificaciones en su Reglamento Interno.

Los presentes Estados Financieros fueron autorizados para su emisión el 21 de agosto de 2025 por el Directorio de la Sociedad Administradora.

FONDO DE INVERSIÓN SURA REAL ESTATE GLOBAL

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024

NOTA 2 – RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS

Los principales criterios contables aplicados en la preparación de estos Estados Financieros se exponen a continuación.

2.1 Bases de preparación

Los Estados Financieros del Fondo de Inversión Sura 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 junio de 2025, 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.

FONDO DE INVERSIÓN SURA REAL ESTATE GLOBAL

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024

NOTA 2 – RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS

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

Al 30 de junio de 2025 se presentan las nuevas normas, mejoras o modificaciones aplicables a los presentes Estados Financieros.

Normas, Interpretaciones y Modificaciones	Emitida	Entrada en vigencia
NIC 21, "Efectos de las Variaciones en las Tasas de Cambio de la Moneda Extranjera". Ausencia de convertibilidad. Esta modificación afecta a una entidad que tiene una transacción u operación en una moneda extranjera que no es convertible en otra moneda para un propósito específico a la fecha de medición. La presente modificación establece los lineamientos a seguir, para determinar el tipo de cambio a utilizar en situaciones de ausencia de convertibilidad	2023	1 de enero de 2025

2.3.2 Pronunciamientos contables aún no vigentes

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

Normas, Interpretaciones y Modificaciones	Emitida	Entrada en vigencia
IFRS 18 "Presentación e información a revelar en los Estados Financieros", derogando a NIC 1. Mejora la utilidad de la información presentada y revelada en los estados financieros, en tres principales ámbitos: - Mejora la comparabilidad del estado de resultados - Mayor transparencia de las mediciones del rendimiento definidas por la gestión - Agrupación más útil de la información de los estados financieros	Abril de 2024	Períodos anuales iniciados en o con posterioridad al 1 de enero de 2027. Se acepta aplicación anticipada
IFRS 19 "Divulgación de Información de Filiales sin responsabilidad pública". Esta nueva Norma pretende simplificar y reducir el costo del reporte financiero de las filiales, manteniendo al mismo tiempo la utilidad de sus estados financieros.	Mayo de 2024	Períodos anuales iniciados en o con posterioridad al 1 de enero de 2027. Se acepta aplicación anticipada
IFRS 7 "Instrumentos financieros - Información a revelar". El IASB publicó enmiendas a la NIIF 7 para ayudar a las empresas a informar mejor sobre los efectos financieros de los contratos de electricidad dependientes de la naturaleza.	Octubre de 2024	Períodos anuales iniciados en o con posterioridad al 1 de enero de 2026
IFRS 9 "Instrumentos financieros". El IASB publicó enmiendas a la NIIF 9 para ayudar a las empresas a informar mejor sobre los efectos financieros de los contratos de electricidad dependientes de la naturaleza.	Octubre de 2024	Períodos anuales iniciados en o con posterioridad al 1 de enero de 2026.

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

FONDO DE INVERSIÓN SURA REAL ESTATE GLOBAL

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024

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 junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024.

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 junio de 2025 y 2024.

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

Los activos y pasivos financieros en moneda extranjera 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
30-06-2025	0,0010
31-12-2024	0,0010

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 INVERSIÓN SURA REAL ESTATE GLOBAL

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024

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.

FONDO DE INVERSIÓN SURA REAL ESTATE GLOBAL

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024

NOTA 2 – RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS (CONTINUACIÓN)

2.7 Activos y pasivos financieros (continuación)

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.

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 INVERSIÓN SURA REAL ESTATE GLOBAL

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024

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 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 el fondo extranjero.

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 junio de 2025.

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 INVERSIÓN SURA REAL ESTATE GLOBAL

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024

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

2.11 Efectivo y efectivo equivalente

El efectivo y efectivo equivalente incluye 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.

FONDO DE INVERSIÓN SURA REAL ESTATE GLOBAL

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024

NOTA 2 – RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS (CONTINUACIÓN)

2.12 Aportes (Capital pagado)

2.12.1 Aportes:

Moneda para el pago de los aportes: Los aportes al Fondo serán pagados en dólares.

Solicitudes de Aportes: El Fondo habilitará Ventanas de Aporte durante las cuales los Aportantes podrán cursar sus solicitudes de aporte ("Ventana de Aporte"). Dichas ventanas serán comunicadas a los Aportantes al correo electrónico registrado y al público general a través de la página web de la Sociedad Administradora: www.inversiones.sura.cl, y contendrá las reglas para la oferta y suscripción de las cuotas.

El monto total de la Ventana de Aporte que se ofrezca a los aportantes, y/o a otros interesados, será el monto indicado en la comunicación de la Ventana de Aporte ("Monto de emisión Inicial"), la cual indicará las condiciones y plazos para efectuar dicha Ventana de Aporte. Al término de la Ventana de Aporte la sociedad Administradora podrá:

(a) En el evento que el monto total demandado por los potenciales aportantes sea superior al Monto de la emisión, la sociedad Administradora podrá a su discreción incrementar el Monto de la Emisión Inicial frente a eventos de exceso de demanda por parte de potenciales Aportantes en la Ventana de Apertura. En caso de que dentro del plazo allí previsto se reciba un monto total de ofertas para suscribir por parte de Aportantes o potenciales aportantes superior al Monto de Emisión Inicial, la Sociedad Administradora podrá satisfacer este evento de sobredemanda a través de la emisión de un número adicional de Unidades de Participación (el "Monto de Emisión Adicional") El monto total de Unidades de Participación que podrán ser adjudicadas será definido como el monto final de la emisión, siendo éste, según sea el caso, el Monto de Emisión Inicial, o si hay sobredemanda, el Monto de Emisión Inicial más el Monto de la Emisión Adicional (el "Monto de Emisión Final").

(b) En el evento de que el monto total de las ofertas para suscribir Cuotas de parte de los Aportantes o potenciales Aportantes sean inferior al Monto de Emisión Inicial definido por la Sociedad Administradora, la Sociedad Administradora podrá optar por desistir de la Ventana de Aporte, o proceder con la adjudicación total de las Cuotas a favor de quienes presentaron ofertas para suscribir teniendo como consideración las anteriores reglas, y las necesidades de las inversiones requeridas.

Dentro de los 30 días siguientes al término de la Ventana de Aporte la sociedad Administradora comunicará a los Aportantes o potenciales Aportantes las condiciones de la adjudicación de las cuotas.

Los Aportantes están obligados a entregar a la Sociedad Administradora el valor correspondiente a las Cuotas adjudicadas, en la fecha indicada por la Sociedad Administradora en la comunicación para la activación de las Ventanas de Aportes y en caso de que no se entregue en el plazo indicado, la Sociedad Administradora quedará facultada para vender las Cuotas adjudicadas y no pagadas, de conformidad con las reglas establecidas en el presente numeral.

FONDO DE INVERSIÓN SURA REAL ESTATE GLOBAL

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024

NOTA 2 – RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS (CONTINUACIÓN)

2.12 Aportes (Capital pagado) (continuación)

2.12.2 Conversión en Cuotas

Para efectos de realizar la conversión de los aportes en el Fondo en Cuotas de este, se utilizará el último valor cuota disponible, calculado en la forma señalada en el artículo 10 del Reglamento de la Ley.

En caso de colocaciones de Cuotas efectuadas en los sistemas de negociación bursátil autorizados por la CMF, el precio de la Cuota será aquel que libremente estipulen las partes en los sistemas de negociación.

2.12.3 Vinculación del Aportante

Los mecanismos y medios a través de los cuales el Aportante solicitará realizar una inversión en el Fondo serán mediante solicitud escrita dirigida a la Administradora o a sus agentes.

Por cada aporte que se efectúe o solicite al Fondo, mediante solicitud escrita dirigida a la Administradora, se emitirá un comprobante con el detalle de la operación respectiva, el cual se remitirá al Aportante en la forma establecida en la Sección 11.3 del Reglamento Interno del Fondo.

Las solicitudes de aportes deberán entregarse presencialmente o remitirse por correo a las oficinas de la Administradora o a las de sus agentes.

La calidad de Aportante se adquirirá en las formas y oportunidades establecidas en la Ley.

2.12.4 Fracciones de Cuotas

El Fondo no admite fracciones de Cuotas, para cuyos efectos se devolverá al Aportante el remanente correspondiente a las fracciones de Cuotas

2.12.5 Ciertas características del Fondo

- (a) El Fondo no contempla aportes y rescates en instrumentos, bienes o contratos.
- (b) El Fondo no contempla rescates por montos significativos.
- (c) El Fondo no contempla plan familia.

2.12.6 Moneda de contabilización

La moneda de contabilización del Fondo será el dólar y el valor contable del patrimonio del Fondo se calculará diariamente.

El valor contable del Fondo y el número total de cuotas en circulación se informarán a través de la página web de la Comisión para el Mercado Financiero: www.cmfchile.cl, el día hábil siguiente a la fecha de cálculo.

FONDO DE INVERSIÓN SURA REAL ESTATE GLOBAL

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024

NOTA 2 – RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS (CONTINUACIÓN)

2.12 Aportes (Capital pagado) (continuación)

2.12.7 Rescate

El Fondo no contempla el rescate total y permanente de las cuotas, sin perjuicio de las Ventanas de Rescate indicadas a continuación:

- i. El Fondo habilitará Ventanas de Rescate durante las cuales los Aportantes podrán cursar sus solicitudes de rescate, (“Ventana de Rescate”).
- ii. Las Ventanas de Rescate solo podrán ser habilitadas para aquellos aportes que hayan permanecido en el Fondo durante al menos dos años contados a partir de la fecha que el Aportante realice cada aporte. Si el Aportante realiza aportes posteriores en fechas diferentes a la del aporte inicial, cada aporte será adicionado a un nuevo encargo en el Fondo y el término de dos (2) años de permanencia del mismo correrá individualmente desde la fecha de realización efectiva. y solo serán redimibles aquellas Cuotas cuya suscripción supere los dos (2) años (las “Cuotas Elegibles”).
- iii. La primera solicitud de rescate de cuotas de los aportantes (los “Aportantes” o “Participes”) se habilitará a partir del segundo año de inicio de operaciones del Fondo y a partir de allí el fondo habilitará Ventanas de Rescate trimestralmente y se cerrarán los meses de marzo, junio, septiembre y diciembre (“mes de cierre”), durante dicho periodo se podrán solicitar los rescates correspondientes, a excepción de los últimos 15 días de los Meses de Cierre (Periodo de Consolidación de Solicitudes).
- iv. Al día siguiente hábil del término del Periodo de Consolidación de Solicitudes, (“Fecha de Curse”), se cursarán las solicitudes de rescate de cuotas recibidas durante dicha Ventana de Rescate.
- v. El Fondo pagará los rescates dentro de los 95 días siguientes a la Fecha de Curse respectiva (“Fecha de Pago”).
- vi. Los Aportantes que hayan solicitado el rescate de cuotas, podrán desistirse o dejar sin efecto total o parcialmente dicha solicitud, dando aviso en tal sentido a la Administradora, con al menos tres días hábiles bancarios de anticipación a la Fecha de Curse respectiva.
- vii. La Primera Ventana de Rescate será habilitada por el Fondo en el trimestre que corresponda luego de cumplido dos años del inicio de operaciones del Fondo, en adelante la “Fecha de Inicio de la Primera Ventana de Rescate”. Las siguientes Ventanas de Rescate serán habilitada siempre por el Fondo, los trimestres siguientes.
- viii. Los Aportantes que quieran ejercer su derecho a rescatar Cuotas, deberán: (a) figurar inscritos en el Registro de Aportantes del Fondo, a la medianoche del quinto día hábil anterior a la Fecha de inicio de la Ventana de Rescate y (b) notificar por escrito a la Administradora de dicha solicitud, en adelante “la Solicitud de Rescate”, a partir de la fecha de inicio de la respectiva Ventana de Rescate.

FONDO DE INVERSIÓN SURA REAL ESTATE GLOBAL

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024

NOTA 2 – RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS (CONTINUACIÓN)

2.12. Aportes (Capital pagado) (continuación)

2.12.7 Rescate (Continuación)

- ix. En cada Ventana de Rescate, el Fondo sólo pagará los rescates de Cuotas que representen hasta un máximo de un 10% (diez por ciento) de las Cuotas suscritas del Fondo a la fecha de inicio de la respectiva Ventana de Rescate, y en todo caso, sujeto a las condiciones, restricciones y limitaciones a las que puedan estar sujetos los rescates en los Fondos Subyacentes. En consecuencia, si con motivo de dichas limitaciones y restricciones el Fondo no pueda a su vez efectuar rescates o liquidar parte de sus inversiones en los Fondos Subyacentes necesarias para que tenga lugar el pago de todo o parte de los rescates de cuotas solicitados por los Aportantes, el monto de las inversiones en los Fondos Subyacentes que sí fuere posible rescatar se distribuirá entre los Aportantes que hubieren solicitado los rescates respectivos a prorrata del número de cuotas que cada Aportante haya solicitado rescatar, calculado sobre el total de cuotas cuyo rescate se haya solicitado en el mismo período, sin responsabilidad alguna para la Administradora. En caso de que las solicitudes de rescate excedan el monto a recibir por el Fondo producto de los rescates de los Fondos Subyacentes, el remanente será registrado por el Fondo como una nueva solicitud de rescate para el periodo de rescate siguiente, y así sucesivamente hasta que la totalidad de rescates solicitados sean atendidos. Todo lo anterior, será comunicado oportunamente al Aportante según las reglas de información a inversionistas establecidas en este reglamento.
- x. En caso de que los rescates de Cuotas solicitados fuesen mayores al límite de 10% (diez por ciento) antes mencionado, se realizará el pago a los Aportantes que hubieren solicitado el rescate de Cuotas a prorrata del número de cuotas que cada Aportante haya solicitado rescatar, sobre el total de Cuotas cuyo rescate se haya solicitado, quedando sin efecto la Solicitud de Rescate por las Cuotas que hayan excedido el límite antes señalado.
- xi. El pago a los Aportantes del rescate de sus Cuotas, en los términos antes indicados, se efectuará en dólares ya sea en dinero efectivo, vale vistas bancario, cheque o transferencias electrónicas, debiendo entregar la Administradora el respectivo comprobante de rescate.
- xii. En la liquidación de la solicitud de rescate se utilizará el valor de la cuota correspondiente del día de la Fecha de Pago.

FONDO DE INVERSIÓN SURA REAL ESTATE GLOBAL

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024

NOTA 2 – RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS (CONTINUACIÓN)

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 equivalente al cien por ciento (100%) del Beneficio Neto Percibido. El reparto de beneficios se realizará en dólares.

El reparto de beneficios deberá hacerse dentro de los treinta (30) días corridos siguientes de celebrada la Asamblea Ordinaria de Aportantes que apruebe los estados financieros anuales, sin perjuicio que la Administradora efectúe pagos provisorios con cargo a dichos resultados. Los beneficios devengados que la Administradora no hubiere pagado o puesto a disposición de los Aportantes, dentro del plazo antes indicado, se reajustarán de acuerdo con la variación que experimente la Unidad de Fomento, 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 excedan el monto de los beneficios susceptibles a ser distribuidos de ese ejercicio, los dividendos pagados en exceso deberán imputarse a Beneficios Netos Percibidos de ejercicios anteriores o a utilidades que puedan no ser consideradas dentro de la definición de Beneficios Netos Percibidos.

Sin perjuicio de lo anterior, la Administradora hará sus mejores esfuerzos para distribuir dividendos provisorios de manera trimestral. Para lo anterior, el directorio de la Administradora podrá acordar distribuir dividendos provisorios con cargo a los Beneficios Netos Percibidos durante un determinado ejercicio sin ningún tipo de responsabilidad para el caso que dichas distribuciones excedieren en definitiva los Beneficios Netos Percibidos del ejercicio en cuestión, ya que en conformidad con el párrafo precedentes estos deberán imputarse a Beneficios Netos Percibidos de ejercicios anteriores o a utilidades que puedan no ser consideradas dentro de la definición de Beneficios Netos Percibidos.

El medio utilizado para comunicar la distribución de dividendos, ya sean provisorios o beneficios netos percibidos, será el indicado en la Sección 11.2 del Reglamento Interno del Fondo.

2.14.1 Retorno de capitales

Las remesas desde el exterior que efectúe el Fondo se registrarán por las disposiciones contenidas en el Párrafo Octavo del Título III del artículo primero de la Ley N° 18.840 Orgánica Constitucional del Banco Central de Chile, artículos 39 a 52, ambos inclusive.

2.15 Tributación

El Fondo está domiciliado en Chile y se encuentra sujeto únicamente al régimen tributario establecido en el artículo N°81 de la Ley 20.712 Capítulo IV, respecto de los beneficios, rentas y cantidades obtenidas por las inversiones del mismo. Considerando lo anterior, no se ha registrado efecto en los Estados Financieros por concepto de impuesto a la renta e impuestos diferidos. Por sus inversiones en el exterior, el Fondo actualmente no incurre en impuestos de retención aplicados por ciertos países sobre ingresos por inversión y ganancias de capital. Tales rentas o ganancias se registran sin rebajar los impuestos de retención en el estado de resultado. Los impuestos de retención se presentan como un ítem separado en el estado de resultados integrales, bajo el nombre "Impuesto a las ganancias por inversiones en el exterior.

FONDO DE INVERSIÓN SURA REAL ESTATE GLOBAL

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024

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 junio de 2025, no ha efectuado reclasificaciones en los Estados Financieros.

NOTA 3 – CAMBIOS CONTABLES

El Fondo al 30 de junio de 2025, no ha efectuado cambios en las políticas contables en relación con el ejercicio anterior.

NOTA 4 – POLÍTICA DE INVERSIÓN 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 del Fondo. La inversión en los instrumentos indicados en la Nota 4, se materializarán con el objeto de preservar el valor de los recursos disponibles que mantenga el Fondo en la caja

FONDO DE INVERSIÓN SURA REAL ESTATE GLOBAL

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024

NOTA 4 – POLÍTICA DE INVERSIÓN DEL FONDO Y DIVERSIFICACIÓN (CONTINUACIÓN)

4.1 Objeto del Fondo (continuación)

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 Reglamento Interno del Fondo.

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.

4.2 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 inglés Exchange Traded Funds) de renta fija y/o renta variable o cuyo índice se haya construido a partir de precios de commodities o divisas, o esquemas de inversión colectiva que tengan estándares de regulación y supervisión equivalentes a los de estos, que en su prospecto o en su reglamento tengan por objeto principal invertir en commodities o divisas.
- f) Acciones o títulos participativos emitidos por sociedades nacionales o extranjeras, con la finalidad de invertir en uno o varios de los activos subyacentes admisibles.

FONDO DE INVERSIÓN SURA REAL ESTATE GLOBAL

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024

NOTA 4 – POLÍTICA DE INVERSIÓN 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; para cuyos efectos se deberá cumplir con los requisitos definidos en la Norma de Carácter General 376 de la CMF o la norma que la sustituya o reemplace.

FONDO DE INVERSIÓN SURA REAL ESTATE GLOBAL

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024

NOTA 4 – POLÍTICA DE INVERSIÓN 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 INVERSIÓN SURA REAL ESTATE GLOBAL

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024

NOTA 4 – POLÍTICA DE INVERSIÓN 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 del Fondo, no se aplicarán durante:

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

4.7 Excesos de Inversión

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

FONDO DE INVERSIÓN SURA REAL ESTATE GLOBAL

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024

NOTA 4 – POLÍTICA DE INVERSIÓN 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 del Fondo, 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.

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.

4.8.1 Venta corta y préstamo de valores

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

FONDO DE INVERSIÓN SURA REAL ESTATE GLOBAL

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024

NOTA 4 – POLÍTICA DE INVERSIÓN DEL FONDO Y DIVERSIFICACIÓN (CONTINUACIÓN)

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 del Fondo. 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.

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.

- 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 INVERSIÓN SURA REAL ESTATE GLOBAL

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024

NOTA 4 – POLÍTICA DE INVERSIÓN DEL FONDO (CONTINUACIÓN)

4.8 Operaciones que realizara el Fondo (continuación)

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.

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.

FONDO DE INVERSIÓN SURA REAL ESTATE GLOBAL

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024

NOTA 5- ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS

5.1 Gestión de riesgo financiero

5.1.1 Políticas y Procedimientos de Gestión de Riesgos

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

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

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

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

5.1.2 Política de Inversiones de las carteras

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

Existe un Comité de Riesgo encargado de hacer seguimiento al cumplimiento de la política de inversiones del Fondo establecida en el Reglamento Interno.

5.1.3 Valorización y precios de los instrumentos

Los 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.

FONDO DE INVERSIÓN SURA REAL ESTATE GLOBAL

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024

NOTA 5 – ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS (CONTINUACIÓN)

5.1 Gestión de Riesgo Financiero (continuación)

5.1.4 Política de custodia de valores

Los títulos representativos de las inversiones de los recursos del Fondo que sean valores de oferta pública susceptibles de ser custodiados serán mantenidos en custodia 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.

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.

FONDO DE INVERSIÓN SURA REAL ESTATE GLOBAL

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024

NOTA 5 – ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS (CONTINUACIÓN)

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

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 junio de 2025 la valorización de los activos del fondo es la siguiente:

Descripción	Rubro	30/06/2025	
		Valor Mercado MUSD	% Total Activo
Banco BBH SURA Real Estate Global	Efectivo y equivalentes al efectivo	3	0,02%
Banco de Chile Pesos Fondo Real Estate Global	Efectivo y equivalentes al efectivo	-	0,00%
Cuotas de Fondos Mutuos	Efectivo y equivalentes al efectivo	10.557	67,61%
CFI Extranjera	Activos Financieros a valor razonable con efecto en resultados	5.055	32,37%
Dividendos por cobrar	Otros documentos y cuentas por cobrar	-	0,00%
Total Activos		15.615	100,00%

Al 31 de diciembre de 2024 la valorización de los activos del Fondo es la siguiente:

Descripción	Rubro	31/12/2024	
		Valor Mercado MUSD	% Total Activo
Banco de Chile	Efectivo y equivalentes al efectivo	2	0,01%
Banco BBH	Efectivo y equivalentes al efectivo	79	0,44%
Cuotas de Fondos Mutuos	Efectivo y equivalentes al efectivo	108	0,61%
CFI Extranjera	Activos Financieros a valor razonable con efecto en resultados	17.629	98,94%
Total Activos		17.818	100,00%

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.

FONDO DE INVERSIÓN SURA REAL ESTATE GLOBAL

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024

NOTA 5 – ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS (CONTINUACIÓN)

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

5.2.3 Riesgos mantenidos en este tipo de Fondo (continuación)

b) Riesgo de mercado (continuación)

Análisis de Sensibilidad (continuación)

En el siguiente cuadro se muestra el VaR anual al 31 de diciembre de 2024 y 30 de junio de 2025:

VaR Anual			
% Patrimonio Neto		Exposición Patrimonio Neto	
30/06/2025	31/12/2024	30/06/2025	31/12/2024
9,9%	12,1%	15.585.949	17.688.022

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.

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.

Para el 30 de junio de 2025, el Fondo tiene un 67,61% de los activos administrados en fondos mutuos (Fondo Mutuo SURA Money Market USD), el cual invierte en instrumentos de deuda de corto plazo de oferta pública, acotando la exposición al riesgo de tasa de interés. A continuación, se determina la pérdida del valor de la cartera del Fondo frente a diferentes escenarios de subidas de las tasas de interés del mercado.

% 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 %
67,61%	0,10%	15.615	0,104	0,00067%
	0,20%		0,209	0,00134%
	0,50%		0,522	0,00334%

Al 31 de diciembre de 2024, el Fondo tiene un 0,61% de los activos administrados en fondos mutuos (Fondo Mutuo SURA Money Market USD), el cual invierte en instrumentos de deuda de corto plazo de oferta pública, acotando la exposición al riesgo de tasa de interés. A continuación, se determina la pérdida del valor de la cartera del Fondo frente a diferentes escenarios de subidas de las tasas de interés del mercado.

% del Fondo invertido en Fondo Mutuo Money Market	Escenario de estrés %	Valor total cartera del Fondo MUSD	Variación cartera del Fondo en MUSD	Variación cartera del Fondo en %
0,61%	0,10%	17.818	0,006	0,00003%
	0,20%		0,012	0,00006%
	0,50%		0,029	0,00016%

FONDO DE INVERSIÓN SURA REAL ESTATE GLOBAL

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024

NOTA 5 – ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS (CONTINUACIÓN)

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

5.2.3 Riesgos mantenidos en este tipo de Fondo (continuación)

d) Riesgo cambiario

El Fondo presenta el riesgo de tasa de cambio puesto que cuenta con activos o pasivos en moneda distinta a su moneda funcional, en este caso, valores que representan efectivo y equivalentes al efectivo.

Al 30 de junio de 2025 el Fondo presenta la siguiente exposición a riesgo cambiario:

% Activo		Exposición Activo MUSD	
30/06/2025	31/12/2024	30/06/2025	31/12/2024
0,00%	0,01%	-	2.091,31

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.

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

Perfil de flujos de activos (MUSD)				
Al 30 de junio de 2025	< 10 días	10 a 30 días	30 a 360 días	> 360 días
Otros documentos y cuentas por cobrar	-	-	-	-

Perfil de flujos de pasivos (MUSD)				
Al 30 de junio de 2025	< 10 días	10 a 30 días	30 a 360 días	> 360 días
Cuentas y documentos por pagar por operaciones	-	-	-	-
Remuneraciones Sociedad Administradora	-	-	19	-
Otros documentos y cuentas por pagar	-	-	10	-

Perfil de flujos de activos (MUSD)				
Al 31 de diciembre de 2024	< 10 días	10 a 30 días	30 a 360 días	> 360 días
Otros documentos y cuentas por cobrar	-	-	-	-

Perfil de flujos de pasivos (MUSD)				
Al 31 de diciembre de 2024	< 10 días	10 a 30 días	30 a 360 días	> 360 días
Cuentas y documentos por pagar por operaciones	-	-	-	-
Remuneraciones Sociedad Administradora	-	-	22	-
Otros documentos y cuentas por pagar	-	-	13	-

FONDO DE INVERSIÓN SURA REAL ESTATE GLOBAL

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024

NOTA 5 – ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS (CONTINUACIÓN)

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

5.2.3 Riesgos mantenidos en este tipo de Fondo (continuación)

e) 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 30/06/2025 y 31/12/2024:

Activos	30-06-2025				31-12-2024			
	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	-	-	5.055	5.055	-	-	17.629	17.629
Otros Instrumentos, e Inversiones Financieras	-	-	-	-	-	-	-	-
Totales activos	-	-	5.055	5.055	-	-	17.629	17.629
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 2025 no han existido transferencias de inversiones entre niveles.

FONDO DE INVERSIÓN SURA REAL ESTATE GLOBAL

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024

NOTA 6 – JUICIOS Y ESTIMACIONES CONTABLES CRITICAS

6.1 Estimaciones contables críticas

El Fondo al 30 de junio 2025 y 31 diciembre de 2024, no presenta estimaciones contables críticas.

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

a) Activos y pasivos

Títulos de renta variable	30/06/2025 MUSD	31/12/2024 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	-	-
Certificados de depósitos de valores (CDV)	-	-
Títulos que representen productos	-	-
Otros títulos de capitalización	5.055	17.629
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	5.055	17.629

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):	30/06/2025 MUSD	30/06/2024 MUSD
Resultados realizados	146	189
Resultados no realizados	165	(440)
Total ganancias/(pérdidas)	311	(251)
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 INVERSIÓN SURA REAL ESTATE GLOBAL

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024

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

c) Composición de la cartera al 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024.

	30 de junio de 2025				31 de diciembre de 2024			
	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	-	-	-	-	-	-	-	-
Cuotas de Fondos Mutuos	-	-	-	-	-	-	-	-
Primas de opciones	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros títulos de capitalización	-	5.055	5.055	32,3727%	-	17.629	17.629	98,9393%
Subtotal	-	5.055	5.055	32,3727%	-	17.629	17.629	98,9393%
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	-	5.055	5.055	32,3727%	-	17.629	17.629	98,9393%

FONDO DE INVERSIÓN SURA REAL ESTATE GLOBAL

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024

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:

	30/06/2025 MUSD	31/12/2024 MUSD
Saldo de inicio	17.629	20.580
Intereses y reajustes	-	-
Diferencias de cambio	-	-
Aumento (disminución) neto por otros cambios en el valor razonable	84	(1.048)
Compras	-	-
Ventas	(12.658)	(1.903)
Otros movimientos	-	-
Saldo final	5.055	17.629

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

Al 30 de junio de 2025 y al 31 diciembre de 2024, el Fondo no presenta activos de esta naturaleza.

NOTA 9 – ACTIVOS FINANCIEROS A COSTO AMORTIZADO

Al 30 de junio de 2025 y al 31 diciembre de 2024, el Fondo no mantiene activos valorizados a costo amortizado.

NOTA 10 – INVERSIONES VALORIZADAS POR EL MÉTODO DE LA PARTICIPACIÓN

Al 30 de junio de 2025 y al 31 diciembre de 2024, el Fondo de inversión no mantiene inversiones de este tipo.

NOTA 11 – PROPIEDADES DE INVERSIÓN

Al 30 de junio de 2025 y al 31 diciembre de 2024, el Fondo no posee Propiedades de inversión.

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

a) Cuentas y documentos por cobrar por operaciones

Al 30 de junio de 2025 y al 31 diciembre de 2024, el Fondo no presenta cuentas y documentos por cobrar por operaciones.

b) Cuentas y documentos por pagar por operaciones

Al 30 de junio de 2025 y al 31 diciembre de 2024, 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 INVERSIÓN SURA REAL ESTATE GLOBAL

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024

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

Al 30 de junio de 2025 y al 31 diciembre de 2024, el Fondo no posee pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultados.

NOTA 14 – PRÉSTAMOS

Al 30 de junio de 2025 y al 31 diciembre de 2024, el Fondo no posee préstamos.

NOTA 15 – OTROS PASIVOS FINANCIEROS

Al 30 de junio de 2025 y al 31 diciembre de 2024, 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

Al 30 de junio de 2025 y al 31 diciembre de 2024, el Fondo no posee otros documentos y cuentas por cobrar.

b) Otros documentos y cuentas por pagar

La composición de este rubro es la siguiente:

	30/06/2025 MUSD	31/12/2024 MUSD
Gastos de Auditoría Externa	3	5
Provisión Comité de Vigilancia	6	8
Provisión servicios de valorización	1	-
Total	10	13

NOTA 17 – INGRESOS ANTICIPADOS

Al 30 de junio de 2025 y al 31 diciembre de 2024, el Fondo no posee Ingresos anticipados.

NOTA 18 – OTROS ACTIVOS Y OTROS PASIVOS

a) Otros Activos

Al 30 de junio de 2025 y al 31 diciembre de 2024, el Fondo no posee Otros Activos.

b) Otros Pasivos

Al 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024, el Fondo presenta saldo por otros pasivos en el siguiente cuadro:

	31/03/2025 MUSD	31/12/2024 MUSD
Dividendos por Pagar	3	-
Total	3	-

FONDO DE INVERSIÓN SURA REAL ESTATE GLOBAL

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024

NOTA 19 – INTERESES Y REAJUSTES

Al 30 de junio de 2025 y al 31 diciembre de 2024, el Fondo no presenta saldos de intereses y reajustes.

NOTA 20 – INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS AFECTOS A CONTABILIDAD DE COBERTURA

Al 30 de junio de 2025 y al 31 diciembre de 2024 el Fondo no posee Instrumentos financieros derivados afectos a contabilidad de cobertura.

NOTA 21 – EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO

La composición del rubro comprende los siguientes saldos:

<u>Efectivo y equivalentes al efectivo</u>	30/06/2025 MUSD	31/12/2024 MUSD
Banco de Chile CLP	-	2
Banco BBH	3	79
Cuotas FFMM	10.557	108
Total	10.560	189

<u>Conciliación del efectivo y equivalentes al efectivo</u>	30/06/2025 MUSD	31/12/2024 MUSD
Saldo Inicial de Efectivo y Efectivo Equivalente	189	1.087
Aumento (disminución) neto de efectivo y efectivo equivalente	10.371	(898)
Diferencias de Cambio Netas sobre Efectivo y Efectivo Equivalente	-	-
Saldo efectivo y equivalentes al efectivo – Estado de Flujo de efectivo	10.560	189

Detalle de Fondos Mutuos Nivel 1

Administrador	Nombre del Fondo	Moneda	N° de Cuotas	Valor Cuota	Saldo al 30/06/2025 MUSD
Administradora General de Fondos Sura S. A	Fondo Mutuo Sura Money Market USD	USD	92750,6825	113,8232	10.557
Total					10.557

Administrador	Nombre del Fondo	Moneda	N° de Cuotas	Valor Cuota	Saldo al 31/12/2024 MUSD
Administradora General de Fondos Sura S. A	Fondo Mutuo Sura Money Market USD	USD	971,8309	111,3565	108
Total					108

NOTA 22 – CUOTAS EMITIDAS

El Fondo al 30 de junio de 2025, ha emitido 174.869.- cuotas (suscritas y pagadas) de serie (A) a un valor unitario de USD 89,1293.- lo que se traduce en un total patrimonio de MUSD 15.586.

Al 30 de junio de 2025 el valor cuota excluye la provisión de dividendos por los beneficios netos percibidos durante los respectivos ejercicios. El Fondo reconoce en otros pasivos una provisión de dividendos por MUSD3, en relación con la política de reparto de beneficios (al menos 30% del BNP del ejercicio). Nota 18.

FONDO DE INVERSIÓN SURA REAL ESTATE GLOBAL

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024

NOTA 22 – CUOTAS EMITIDAS (CONTINUACION)

a) El detalle de las emisiones es el siguiente:

Al 30/06/2025

Serie	Cuotas en circulación	Valor cuota	Total MUSD
A	174.869	89,1293	15.586
Total	174.869	89,1293	15.586

Al 31/12/2024

Serie	Cuotas en circulación	Valor cuota	Total MUSD
A	200.786	88,5664	17.783
Total	200.786	88,5664	17.783

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

Al 30/06/2025

Serie	Saldo inicio	Suscritas	Rescatadas	Saldo
A	200.786	-	25.917	174.869
Totales	200.786	-	25.917	174.869

Al 31/12/2024

Serie	Saldo inicio	Suscritas	Rescatadas	Saldo
A	231.960	-	31.174	200.786
Totales	231.960	-	31.174	200.786

c) Los movimientos relevantes de cuotas son los siguientes

Al 30/06/2025

Movimiento	A
Saldo de Inicio	200.786
Colocaciones del período	-
Transferencias	-
Disminuciones 3 14/02/2025	6.487
Disminuciones 4 20/05/2025	19.430
Saldo al cierre	174.869

Al 30/06/2025	Cuotas	Valor Cuota	Monto MUSD
Ventana de Rescate 3 Serie A 14/02/2025	6.487	88,2731	573
Ventana de Rescate 4 Serie A 20/05/2025	19.430	89,0052	1.729
Totales	25.917		2.302

Al 31/12/2024

Movimiento	A
Saldo de Inicio	231.960
Colocaciones del período	-
Transferencias	-
Disminución 1 02-08-2024	(23.196)
Disminución 2 19-11-2024	(7.978)
Saldo al cierre	200.786

Al 31/12/2024	Cuotas	Valor Cuota	Monto MUSD
Ventana de Rescate 1 Serie A 02/08/2024	23.196	89,1478	2.067,87
Ventana de Rescate 2 Serie A 19/11/2024	7.978	88,1363	703,15
Totales	31.174		2.771

FONDO DE INVERSIÓN SURA REAL ESTATE GLOBAL

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024

NOTA 23 – REPARTO DE BENEFICIOS A LOS APORTANTES

Al 30 de junio de 2025, el Fondo realizó repartos de beneficios a sus aportantes según el siguiente de detalle:

Fecha de distribución	Tipo de dividendo	Monto por cuota	Monto total MUSD
13-01-2025	Definitivo	0,1743149	35
11-04-2025	Provisorio	0,17699525	34
Total:			69

Al 31 de diciembre de 2024, el Fondo realizó repartos de beneficios a sus aportantes según el siguiente de detalle:

Fecha de distribución	Tipo de dividendo	Monto por cuota	Monto total MUSD
27-03-2024	Definitivo	0,2371	55
25-09-2024	Definitivo	0,1724	40
24-10-2024	Definitivo	0,1916	40
Total:			135

Con fecha 31 de diciembre de 2024, se procedió a reclasificar los montos de la distribución de dividendos a disminución de capital, estableciendo que el monto de MUSD 170, que considera la distribución de dividendos provisorios aprobados por Sesión de Directorio Ordinario de la sociedad Administradora General de Fondos SURA S.A. (ver nota 39).

NOTA 24 – RENTABILIDAD DEL FONDO

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

Tipo rentabilidad	Rentabilidad acumulada Serie A		
	Período actual	Últimos 12 meses	Últimos 24 meses
Nominal (%)	0,6356	(2,0683)	(14,5641)

La rentabilidad del período actual corresponde a la variación del valor cuota entre el 31 de diciembre 2024 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 junio de 2025 y al 31 diciembre de 2024, el Fondo optó por no determinar el valor económico de la cuota.

FONDO DE INVERSIÓN SURA REAL ESTATE GLOBAL

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024

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

A continuación, se detalla las acciones o cuotas de inversión acumuladas al 30 de junio de 2025. 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	2.289	0,1027%	-	-	2.289	0,1027%
B3 SA BRASIL BOLSA BALCAO	BRB3SAAACNOR6	42	0,0003%	42	0,0003%	-	-
BANCO CREDITO E INVERSIONES	BCI	8.347	0,0906%	-	-	8.347	0,0906%
BANCO DE CHILE	CHILE	11.207	0,0735%	-	-	11.207	0,0735%
BANCO SANTANDER	BSANTANDER	11.941	0,1011%	28	0,0002%	11.913	0,1009%
BANREGIO GRUPO FINANCIERO S.A	MX01R0000006	36	0,0013%	36	0,0013%	-	-
CAP S.A.	CAP	398	0,0518%	-	-	398	0,0518%
CEMEX SAB DE C.V	MXP225611567	27	0,0003%	27	0,0003%	-	-
CENCOSUD S.A	CENCOSUD	9.596	0,1007%	56	0,0006%	9.540	0,1001%
CENCOSUD SHOPPING S.A.	CENCOMALLS	2.020	0,0581%	-	-	2.020	0,0581%
CIA.SUDAMERICANA DE VAPORES S.A.	VAPORES	1.301	0,0497%	-	-	1.301	0,0497%
E.C.L S.A.	ECL	4.639	0,3162%	44	0,0030%	4.595	0,3132%
EMBOTELLADORA ANDINA S.A.	ANDINA-B	4.941	0,1282%	-	-	4.941	0,1282%
EMPRESA ELECTRICA COLBUN MACHICURA S.A.	COLBUN	2.489	0,0884%	-	-	2.489	0,0884%
EMPRESAS CMPC S.A.	CMPC	1.737	0,0456%	-	-	1.737	0,0456%
EMPRESAS COPEC S.A.	COPEC	3.666	0,0415%	-	-	3.666	0,0415%
ENEL AMÉRICAS S.A.	ENELAM	1.448	0,0139%	-	-	1.448	0,0139%
ENEL CHILE S.A.	ENELCHILE	5.701	0,1116%	14	0,0003%	5.687	0,1113%
FALABELLA S.A.C.I.	FALABELLA	9.651	0,0728%	60	0,0005%	9.591	0,0721%
GMEXICOB MM S.A.	MXP370841019	114	0,0002%	114	0,0002%	-	-
GRUPO FINANCIERO BANORTE S.A.B	MXP370711014	136	0,0005%	136	0,0005%	-	-
INTERGOUPI FINANCIAL SERVICES CORPORATION	PAL2400671A3	49	0,0011%	49	0,0011%	-	-
ITAU CORPBANCA	ITAUCI	2.607	0,0872%	29	0,0010%	2.578	0,0862%
PARQUE ARAUCO S.A.	PARAUCO	2.454	0,1287%	-	-	2.454	0,1287%
PLAZA S.A.	MALLPLAZA	2.567	0,0527%	28	0,0006%	2.539	0,0521%
REDE D'OR SAO LUIZ SA	BRRDORACNOR8	39	0,0003%	39	0,0003%	-	-
SALFACORP S.A	SALFACORP	1.846	0,4205%	-	-	1.846	0,4205%
SM CHILE S.A.	SM-CHILE B	-	0,0283%	-	-	-	0,0283%
SMU S.A.	SMU	2.109	0,2045%	-	-	2.109	0,2045%
SOC QUIMICA Y MINERA DE CHILE S.A.	SQM-B	9.748	0,0959%	-	-	9.748	0,0959%
WALMART MEXICO	MX01WA000038	124	0,0002%	124	0,0002%	-	-
WEG SA	BRWEGEACNOR0	41	0,0001%	41	0,0001%	-	-
RIPLEY CORP S.A	RIPLEY	2.473	0,2756%	-	-	2.473	0,2756%
CIA CERVECERIAS UNIDAS S.A.	CCU	618	0,0258%	-	-	618	0,0258%
INVERSIONES ITAU S.A.	BRITSAACNPR7	90	0,0006%	90	0,0006%	-	-
QUINENCO S.A.	QUINENCO	1.427	0,0219%	-	-	1.427	0,0219%
GRUPO CEMENTO CHIHUAHUA	MX01GC2M0006	41	0,0013%	41	0,0013%	-	-
PETRO RIO SA	BRPRIOACNOR1	41	0,0006%	41	0,0006%	-	-
LATAM AIRLINES GROUP S.A.	LTM	8.220	0,0673%	33	0,0003%	8.187	0,0670%
ARCA CONTINENTAL SAB DE CV	MX01AC100006	26	0,0001%	26	0,0001%	-	-
LOCALIZA RENT A CAR S.A	BRRENTACNOR4	21	0,0003%	21	0,0003%	-	-
ELECTROBRAS S.A.	BRELETACNOR6	31	0,0002%	31	0,0002%	-	-
NU HOLDINGS LTD/CAYMAN ISL-A	KYG6683N1034	373	0,0007%	373	0,0007%	-	-
SONDA S.A.	SONDA	242	0,0730%	-	-	242	0,0730%
SENDAS DISTRIBUIDORA SA	BRASAIACNOR0	24	0,0009%	24	0,0009%	-	-
BANCO DEL BAJIO SA	MX41BB000000	11	0,0004%	11	0,0004%	-	-
BANCO BTG PACTUAL SA UNIT	BRBPACTUNT006	89	0,0003%	89	0,0003%	-	-
COCACOLA FEMSA SAB SER.L	MX01KO000002	26	0,0005%	26	0,0005%	-	-
OPERADORA DE SITES MEX. A-1	MX01SIOC0002	17	0,0008%	17	0,0008%	-	-
MACQUARIE MEXICO REAL STATE	MXCFEIOU0002	15	0,0012%	15	0,0012%	-	-
KIMBERLY-CLARK DE MEXICO S.A.B	MXP806941179	11	0,0004%	11	0,0004%	-	-
MERCADOLIBRE INC	US58733R1023	31	0,0000%	31	0,0000%	-	-
CIA DE SANEAMIENTO BASICO DE ESTADO DE SAO PAULO	BRBSBPACNOR5	31	0,0002%	31	0,0002%	-	-
RAIA DROGASIL SA	BRRADLACNOR0	22	0,0005%	22	0,0005%	-	-
GRUMA S.A.B.	MXP4948K1056	13	0,0002%	13	0,0002%	-	-
GRUPO AEROPORTUARIO DEL SURESTE S.A.V	MXP001661018	7	0,0001%	7	0,0001%	-	-
VINA CONCHA Y TORO S.A.	CONCHATORO	442	0,0520%	-	-	442	0,0520%
INVERSIONES LA CONSTRUCCION S.A.	ILC	245	0,0215%	-	-	245	0,0215%
FOMENTO ECONOMICO MEXICA-UBD	MXP320321310	35	0,0002%	35	0,0002%	-	-
Total general		117.932	3,0147%	1.855	0,0198%	116.077	2,9946%

FONDO DE INVERSIÓN SURA REAL ESTATE GLOBAL

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024

NOTA 27 – EXCESOS DE INVERSIÓN

Al 30 de junio de 2025 y al 31 diciembre de 2024, 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 junio de 2025 y al 31 diciembre de 2024, 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 JUNIO DE 2025						
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	-	-	-	5.055	100,0000%	32,3727%
TOTAL CARTERA DE INVERSIONES EN CUSTODIA	-	-	-	5.055	100,0000%	32,3727%

PERIODO ANTERIOR

CUSTODIA DE VALORES AL 31 DE DICIEMBRE 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	-	-	-	17.629	100,0000%	98,9393%
TOTAL CARTERA DE INVERSIONES EN CUSTODIA	-	-	-	17.629	100,0000%	98,9393%

FONDO DE INVERSIÓN SURA REAL ESTATE GLOBAL

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024

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 2025	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	30/06/2025 MUSD	31/12/2024 MUSD
Remuneraciones por pagar	19	22
Total	19	22

El impacto que se presenta en resultado al 30 de junio de 2025 y 2024 es el siguiente:

Resultado por Remuneración por Administración	01/01/2025 al 30/06/2025 MUSD	01/01/2024 al 30/06/2024 MUSD
Remuneración por administración	125	158
Total	125	158

FONDO DE INVERSIÓN SURA REAL ESTATE GLOBAL

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024

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	200.416	-	25.917	174.499	15.553	99,7883%
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	231.777	-	31.174	200.416	17.750	99,8144%
Accionistas de la sociedad administradora	-	-	-	-	-	-
Trabajadores que representen al empleador	-	-	-	-	-	-

FONDO DE INVERSIÓN SURA REAL ESTATE GLOBAL

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024

NOTA 30 – PARTES RELACIONADAS (CONTINUACIÓN)

c) Transacciones con personas relacionadas

Al 30 de junio de 2025 y al 31 diciembre de 2024, el fondo no presenta otras transacciones con personas relacionadas.

NOTA 31 – GARANTÍA 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° 225100217	Cía. de Seguros de Crédito Continental S.A.	Banco Santander	10.000	10/01/2025 al 10/01/2026

NOTA 32 – OTROS GASTOS DE OPERACIÓN.

Al 30 de junio de 2025 y 2024 el detalle de otros gastos de operación es siguiente:

Tipo de Gasto	Monto del trimestre actual MUSD	Monto acumulado ejercicio 2025 MUSD	Monto acumulado periodo anterior MUSD
Comité de vigilancia	3	6	6
Subtotal	3	6	6
Honorario por custodio y administración	1	1	1
Subtotal	1	1	1
Gasto de auditoría interna	2	4	4
Gastos de valorización	1	1	-
Subtotal	3	5	4
Totales	7	12	11
% Sobre activo del Fondo	0,0448%	0,0768%	0,0520%

FONDO DE INVERSIÓN SURA REAL ESTATE GLOBAL

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024

NOTA 33 – INFORMACIÓN ESTADÍSTICA

La información estadística del Fondo, al último día de cada mes del período terminado al 30 de junio de 2025 y al 31 de diciembre 2024, es la siguiente:

2025					
Serie A					
Mes	Fecha	Valor libro cuota \$	Valor mercado cuota \$	Patrimonio MUSD	N° Aportantes
Enero	31-01-2025	88,6935	-	17.808	5
Febrero	28-02-2025	88,3583	-	17.168	5
Marzo	31-03-2025	88,9938	-	17.291	5
Abril	30-04-2025	88,7767	-	17.249	5
Mayo	31-05-2025	89,0333	-	15.569	5
Junio	30-06-2025	89,1293	-	15.586	5

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
Octubre	31-10-2024	88,7111	-	18.520	5
Noviembre	30-11-2024	88,0939	-	17.688	5
Diciembre	31-12-2024	88,5664	-	17.783	5

FONDO DE INVERSIÓN SURA REAL ESTATE GLOBAL

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024

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

a) Información de subsidiarias o filiales

Al 30 de junio de 2025 y al 31 diciembre de 2024, 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 junio de 2025 y al 31 diciembre de 2024, no existen gravámenes y prohibiciones del Fondo.

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

Al 30 de junio de 2025 y al 31 diciembre de 2024, 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 junio de 2025 y al 31 diciembre de 2024, 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 INVERSIÓN SURA REAL ESTATE GLOBAL

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024

NOTA 36 – SANCIONES

La Sociedad, sus directores y ejecutivos, no han sido objeto de sanciones ni multas por parte de los organismos fiscalizadores en el período comprendido entre el 1 de enero y 30 de junio de 2025.

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

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

Tribunal	Ilustrísima Corte de Apelaciones de Santiago
Partes N° de Rol	Rol N.º 413-2024
Fecha notificación a CMF	19 de junio de 2024
Estado de tramitación	Sentencia Firme y Ejecutoriada (Certificado de Ejecutoriedad fue expedido el 29 de noviembre de 2024)
Otros antecedentes	No aplica

FONDO DE INVERSIÓN SURA REAL ESTATE GLOBAL

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024

NOTA 37 – INFORMACIÓN 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 junio de 2025 y al 31 diciembre de 2024, no existen contingencias y compromisos asociados al Fondo que se deban revelar.

NOTA 39 – HECHOS RELEVANTES

Año 2025:

Con fecha 26 de febrero de 2025 la Administradora de acuerdo con lo establecido en el Reglamento Interno y estando debidamente facultada por el Directorio, acordó reclasificar las distribuciones de dividendos provisorios con cargo al año 2024, en el sentido que estas deberán entenderse distribuidos como disminución de capital, mediante la disminución del valor cuota de la serie única del Fondo, según el detalle que se indica a continuación:

Item	Serie	Fecha de Pago	Monto total MUSD	Factor por cuota
Dividendo Provisorio	Única	05-04-2024	55	0,23710980
Dividendo Provisorio	Única	05-07-2024	40	0,17244350
Dividendo Provisorio	Única	30-10-2024	40	0,19160392
Dividendo Provisorio	Única	13-01-2025	35	0,17431490
Total:			170	

Con fecha 18 de diciembre 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 35.000. Este dividendo fue pagado el día 13 de enero de 2025. El valor por cuota fue de USD 0,17431490.

Entre el 01 de enero de 2025 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.

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. El valor por cuota fue de USD 0,2371.

Con fecha 18 de junio 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. El valor por cuota fue de USD 0,1724435.

FONDO DE INVERSIÓN SURA REAL ESTATE GLOBAL

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024

NOTA 39 – HECHOS RELEVANTES (CONTINUACIÓN)

Año 2024: (continuación)

Con fecha 23 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. El valor por cuota fue de USD 0,19160.

NOTA 40- HECHOS POSTERIORES

Entre el 01 de julio de 2025 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 INVERSIÓN SURA REAL ESTATE GLOBAL

Estados Complementarios a los Estados Financieros

30 de junio de 2025

ANEXO 1

ESTADOS COMPLEMENTARIOS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

A) RESUMEN DE LA CARTERA DE INVERSIONES

RESUMEN DE LA CARTERA DE INVERSIONES AL 30 DE JUNIO DE 2025				
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	-	-	-	-
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	-	5.055	5.055	32,3727%
Total	-	5.055	5.055	32,3727%

FONDO DE INVERSIÓN SURA REAL ESTATE GLOBAL

Estados Complementarios a los Estados Financieros

Por el periodo de seis meses terminados al 30 de junio de 2025 y 2024

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 01/01/2025 al 30/06/2025 MUSD	De 01/01/2024 al 30/06/2024 MUSD
UTILIDAD (PERDIDA) NETA REALIZADA DE INVERSIONES	146	189
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	146	189
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	-	(542)
Valorización de acciones de sociedades anónimas	-	-
Valorización de cuotas de fondos de inversión	-	(542)
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	165	102
Valorización de acciones de sociedades anónimas	-	-
Valorización de cuotas de fondos de inversión	84	-
Valorización de cuotas de fondos mutuos	81	39
Valorización de Certificados de Depósito de Valores	-	-
Dividendos devengados	-	63
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	(137)	(169)
Gastos financieros	-	-
Comisión de la sociedad administradora	(125)	(158)
Remuneración del comité de vigilancia	(6)	(6)
Gastos operacionales de cargo del fondo	-	-
Otros gastos	(6)	(5)
Diferencias de cambio	-	-
RESULTADO NETO DEL EJERCICIO	174	(420)

FONDO DE INVERSIÓN SURA REAL ESTATE GLOBAL

Estados Complementarios a los Estados Financieros

Por el periodo de seis meses terminados al 30 de junio de 2025 y 2024

C) ESTADO DE UTILIDAD PARA LA DISTRIBUCIÓN DE DIVIDENDOS

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

ESTADO DE UTILIDAD PARA LA DISTRIBUCION DE DIVIDENDOS		
Descripción	De 01/01/2025 al 30/06/2025 MUSD	De 01/01/2024 al 30/06/2024 MUSD
BENEFICIO NETO PERCIBIDO EN EL EJERCICIO	9	(522)
Utilidad (pérdida) neta realizada de inversiones	146	189
Pérdida no realizada de inversiones (menos)	-	(542)
Gastos del ejercicio (menos)	(137)	(169)
Saldo neto deudor de diferencias de cambio (menos)	-	-
DIVIDENDOS PROVISORIOS (menos)	(37)	(55)
BENEFICIO NETO PERCIBIDO ACUMULADO DE EJERCICIOS ANTERIORES	(3.990)	(3.041)
Utilidad (pérdida) realizada no distribuida	755	610
Utilidad (pérdida) realizada no distribuida inicial	755	540
Utilidad devengada acumulada realizada en ejercicio	-	70
Pérdida devengada acumulada realizada en ejercicio (menos)	-	-
Dividendos definitivos declarados (menos)	-	-
Pérdida devengada acumulada (menos)	(4.745)	(3.651)
Pérdida devengada acumulada inicial (menos)	(4.745)	(3.651)
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	(4.018)	(3.618)