



MEMORIA

2022

Fondo de Inversión **SURA** Real Estate Global

01 | Índice

ÍNDICE

01

ÍNDICE 03

02

CARTA DEL PRESIDENTE 05

03

IDENTIFICACIÓN DEL FONDO Y DE LA SOCIEDAD ADMINISTRADORA 07

04

PROPIEDAD DEL FONDO 10

05

ADMINISTRACIÓN Y PERSONAL 12

06

ACTIVIDADES Y NEGOCIOS DE LA ENTIDAD 14

07

INFORMACIÓN SOBRE FILIALES, COLIGADAS E INVERSIONES EN OTRAS SOCIEDADES 19

08

POLÍTICA DE DIVIDENDOS 21

09

REMUNERACIÓN A LA SOCIEDAD ADMINISTRADORA 23

10

GASTOS DEL FONDO 25

11

INFORMACIÓN SOBRE HECHOS RELEVANTES O ESENCIALES 27

12

OTROS ANTECEDENTES ECONÓMICOS Y FINANCIEROS 29

13

ESTADOS FINANCIEROS 38

02

Carta del Presidente

Señores Aportantes

Es muy grato presentar a ustedes la Memoria Anual y estados financieros correspondientes al ejercicio 2022 del Fondo de Inversión SURA Real Estate Global (en adelante el “Fondo”) en donde se consolidan los hitos más significativos que marcaron dicho período. En este año fuimos testigos de sucesos que nos llenaron de alegría y reflexión, mientras que otros nos dejan dolor y conmoción. La celebración del mundial de fútbol, el inicio de un nuevo periodo presidencial, el desarrollo del proceso constitucional nacional, la normalización de la sociedad luego de la pandemia y una terrible guerra en Europa, seguramente harán que el 2022 sea un año difícil de olvidar.

En enero de 2022 se iniciaron las operaciones del Fondo. El Fondo tiene inversiones en tres fondos internacionales enfocados en estrategias core plus, en los sectores multifamiliar, logístico e industrial.

Al cierre del 2022, el Fondo ha tenido una rentabilidad acumulada desde el inicio de 8.98%. Ésta se obtuvo en un contexto donde la valorización de los activos de real estate fue afectada por el incremento en las tasas de capitalización. Con respecto al tamaño del Fondo alcanza USD 24.7 millones de activos administrados, de los cuales 12.3 son capital semilla. Conforme se levante más capital, se continuará diversificando la cartera a nivel de Fondos y sectores.

Cabe destacar que nuestro equipo de especialistas continúa monitoreando permanentemente cada posición del portafolio con el fin de preservar de mejor manera el capital de nuestros clientes.

Finalmente, queremos agradecer a los aportantes por la confianza depositada en nuestra Administradora General de Fondos y también a los equipos que gestionan la administración del Fondo, buscando siempre lo mejor para nuestros aportantes.

ANDRÉS KARME LIC BASCUÑAN
Gerente General

03

Identificación del fondo y de la sociedad administradora

A. IDENTIFICACIÓN

Nombre del Fondo

Fondo de Inversión SURA Real Estate Global

RUT

77.482.616-5

Tipo de Fondo

Fondo de Inversión no rescatable.

Tipo de inversionista

Fondo dirigido al público en general.

Plazo máximo de pago rescates

El Fondo no contempla el rescate total y permanente de las cuotas.

Razón social de la Sociedad Administradora

Administradora General de Fondos SURA S.A.

RUT Sociedad Administradora

76.036.521-1.

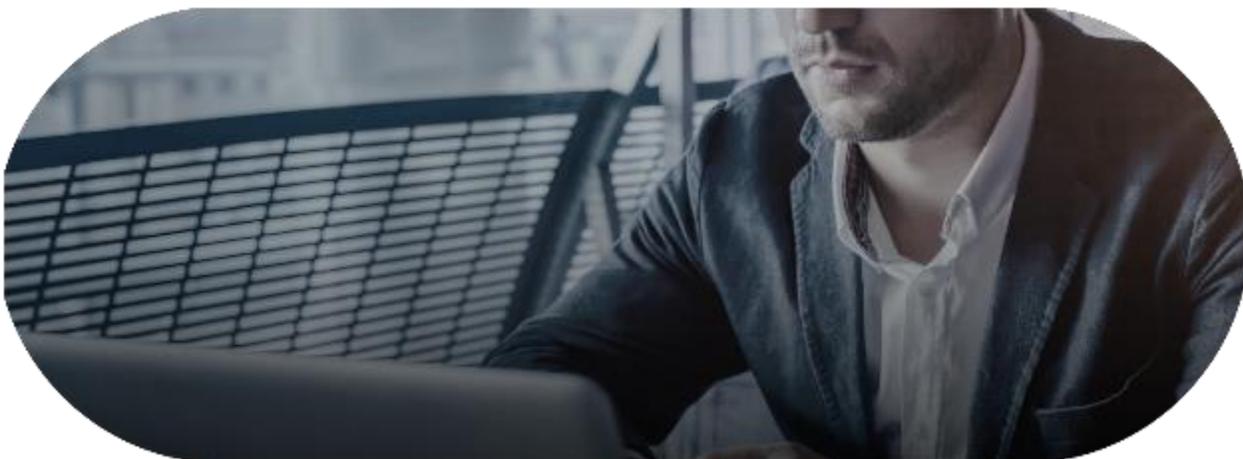
Domicilio legal

Avenida Apoquindo 4820, Oficina 1501. Las Condes, Santiago.

Sitio web www.inversiones.sura.cl

Teléfono contacto

+56 2 2 915 2001



B. Documentos constitutivos

El Reglamento Interno del Fondo de Inversión SURA Real Estate Global fue depositado con fecha de 20 de octubre de 2021. La fecha de inicio de sus operaciones fue el 05 de enero de 2022.

El Fondo posee dos series, A y SURA de cuotas, las cuales se encuentran inscritas en el Registro de Valores de la Comisión para el Mercado Financiero. Estas cuotas se cotizan en bolsa bajo el nemotécnico CFI-SUREGA para la serie A, en el caso de las cuotas de la serie SURA lo hacen por medio de CFI-SUREGS.

Por otra parte, la Sociedad Administradora se constituyó por escritura pública de fecha 09 de julio de 2008 otorgada por el Notario de la ciudad de Santiago, don Humberto Santelices Narducci. Fue autorizada por la Comisión para el Mercado Financiero con fecha 13 de octubre de 2008, mediante Resolución Exenta N° 616 y en la cual también se aprobaron los Estatutos y el Reglamento General de Fondos. El extracto de constitución social y el certificado de resolución antes indicados, fueron publicados en el Diario Oficial el día 16 de octubre de 2008. Por su parte, las inscripciones correspondientes en el Registro de Comercio de Santiago constan a fojas 47.784 número 32.977 y a fojas 47.785 número 32.978, ambas del año 2008.



04

Propiedad del Fondo

A. Series de cuotas

DENOMINACIÓN	REQUISITOS DE INGRESO	VALOR CUOTA INICIAL	MONEDA EN QUE SE RECIBIRÁN LOS APORTES	MONEDA EN QUE SE PAGARÁN LOS RESCATES	OTRAS CARACTERÍSTICAS RELEVANTES
A	No contempla.	USD 100	Dólar	Dólar	Dirigido a inversionistas cuyos aportes efectuados al Fondo con fines distintos de ahorro previsional voluntario.
SURA	Serie destinada a la Administradora General de Fondos SURA S.A., o un Fondo Administrado por Administradora General de Fondos SURA S.A.	USD 100	Dólar	Dólar	No contempla.

B. Emisiones del Fondo

El Fondo al 31 de diciembre de 2022, ha emitido 231.960 cuotas de serie única, suscritas y pagadas a un valor unitario de USD\$ 106,9076, lo que se traduce en un total patrimonio de USD\$ 24.798.287.-

C. Principales Aportantes

Corredores de Bolsa SURA S.A.

Con el 54,93% de las cuotas.

SURA Asset Management Chile S.A.

Con el 44,87% de las cuotas.

Itau Corredores de Bolsa Ltda.

Con el 0,12% de las cuotas.

BICE Inversiones Corredores de Bolsa S.A

Con el 0,08% de las cuotas.



05

Administración y personal

A. Directorio

Presidente	Sr. Pedro Orueta Arregui	
Directores	Sr. Pedro Orueta Arregui	Presidente
	Sra. Carolina Elizabeth Rossi	Director
	Sr. Juan Carlos Möller Muzzo	Director
	Sr. Alfie Ulloa Urrutia	Director
	Sr. Andrés Nova Escobar	Director

B. Gerencia General

Gerente General	Sr. Andrés Karmelic Bascuñan
-----------------	------------------------------

C. Auditores

Auditores externos de la Sociedad Administradora	EY Ltda.
---	----------

D. Comité de Vigilancia del Fondo

Presidente	Sr. Roger Darío Mogrovejo Moron
Miembros	Sr. Yoana del Carmen Villalobos Yañez
	Sr. Paul Andre Mazoyer Rabie

E. Auditores

Auditores Externos del Fondo	BDO Auditores Consultores Ltda.
------------------------------------	---------------------------------

06

Actividades y negocios de la entidad

A. Objetivo del Fondo

El Fondo tendrá como objeto principal 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.

B. Descripción de las actividades y negocios de la entidad

El Fondo se encuentra invertido en tres Fondos externos, manteniendo una mayor exposición al Fondo subyacente del gestor Oaktree, activo que concentra el 62% del AUM total. Considerando el tamaño del Fondo, se encuentra diversificado a nivel de propiedades y sectores. En específico, el Fondo tiene exposición a 160 propiedades y está invertido en cinco sectores, entre los que destacan el sector multifamiliar (51%) e industrial (32%). Conforme se levante más capital, se continuará diversificando la cartera. En particular, se buscará incrementar la exposición al sector nicho, dado que ha mostrado ser resiliente en coyunturas difíciles.

C. Mercados en los que participa

El mercado en el que el Fondo efectuará y/o dirigirá sus inversiones es el estadounidense principalmente.

Los mercados en que se inviertan los recursos del Fondo deberán cumplir los requisitos establecidos en la Norma de Carácter General No. 376 de 2015 de la Comisión para el Mercado Financiero o aquella que la modifique o reemplace.

D. Investigación y desarrollo

El Fondo no ha incurrido en gastos de Investigación y desarrollo.

E. Factores de riesgo

El Fondo y se encuentran expuesto a los siguientes tipos de riesgos de mercado:

Riesgo de precios:

El riesgo de precios se refiere a la pérdida en valorización de la cartera, dado variaciones adversas de los precios de los instrumentos del portafolio. La forma a través de la cual los equipos de inversiones de la Administradora mitigan este tipo de Riesgo, es el seguimiento semanal de la Volatilidad del Fondo. La sensibilización de la cartera se realiza mediante la herramienta VaR (Value at Risk), la cual determina la pérdida máxima a la que puede estar expuesto el portafolio ante eventos de alta volatilidad del mercado respecto de la(s) variable(s) de riesgo relevante(s) con un nivel de confianza determinado.

Riesgo de crédito:

Se refiere al riesgo de pérdida que sufriría el Fondo, en el caso de que alguna contraparte incumpliese sus obligaciones contractuales de pago con la misma, resultando una pérdida financiera para éste. Esta exposición se ve reducida debido a los límites de diversificación establecidos en el Reglamento Interno y la Política de Inversiones Interna del Fondo. Adicionalmente, el área de Riesgo de Inversiones realiza un análisis de cada emisión de bonos corporativos y mantiene un modelo de evaluación de Emisores Bancarios, por lo que todo instrumento Corporativo o Bancario a invertir debe ser previamente autorizado por Riesgo de Inversiones.

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 o costo de financiamiento.

Riesgo de tasa de interés:

Es el riesgo de pérdida a causa de movimientos de los tipos de interés. Hace referencia el riesgo que se asume en una inversión al producirse variaciones no esperadas en los tipos de interés.

Riesgo geográfico o sectorial:

Ante empeoramientos de algún punto geográfico en dónde se concentren las propiedades, podría desmejorar las condiciones de demanda por el sector, lo que redundaría en los precios de transacción.

F. Política de inversión y financiamiento

La política de inversiones y política de financiamiento vigentes del Fondo se encuentran contenidas en el Reglamento Interno disponible en el Registro Público de Depósitos de Reglamentos Internos a cargo de la Comisión para el Mercado Financiero con fecha 25 de enero de 2023.

Política de inversiones:

Se encuentra definida en el Reglamento Interno del Fondo en el Título 2. “Inversiones y Política de Inversión”.

El Fondo centrará la inversión de sus recursos en los siguientes activos y observará los siguientes límites máximos por tipo de instrumentos, respecto del activo total del Fondo, sin perjuicio de lo establecido en el Reglamento Interno y de las cantidades que mantenga en caja y bancos, de las limitaciones contenidas en la Ley No. 20712 (en adelante la “Ley”) y en el Reglamento de la Ley:

Por tipo de Instrumentos financieros	Límite máximo respecto del activo del Fondo
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%

Política de financiamiento:

Se encuentra definida en el Reglamento Interno del Fondo en el Título 4. "Política de Endeudamiento".

Ocasionalmente la Administradora podrá contraer deuda por cuenta del Fondo, con el objeto de realizar las obligaciones del Fondo y que tengan su origen en operaciones de crédito o de financiamiento, la Sociedad Administradora podrá solicitar por cuenta del Fondo hasta por una cantidad equivalente al 50% del patrimonio del mismo, conforme a lo dispuesto en la letra g) del artículo 59 de la Ley 20.712 sobre Administración de fondos de terceros y carteras individuales. Para efectos de lo anterior, la Administradora podrá:

1. Obtener endeudamiento de corto plazo por cuenta del Fondo, por un plazo no mayor a un año, mediante la contratación de créditos bancarios. Para todos los efectos, el endeudamiento de corto plazo se considerará como pasivo exigible.
2. Obtener endeudamiento de mediano y de largo plazo por cuenta del Fondo, mediante la contratación de créditos bancarios.
3. Obtener endeudamiento de corto, mediano y largo plazo, por cuenta del Fondo a través de las obligaciones que tengan su origen en operaciones con retroventa, deberán ajustarse a los límites establecidos para cada una de ellas en el número 4.4 de la Letra B. anterior. Los pasivos provenientes de estas operaciones no podrán superar el 50% de su patrimonio del fondo.

No quedarán comprendidas como deuda, las obligaciones de pago de rescates que surjan con motivo de las solicitudes de rescate que realizan los partícipes respecto de los aportes que mantienen en el fondo correspondiente, ni las obligaciones generadas por las operaciones de inversión del fondo efectuadas al contado y cuya condición de liquidación es igual o inferior a 5

07

Información sobre filiales, coligadas e inversiones en otras sociedades relacionadas

El Fondo

no mantiene
inversiones en
empresas relacionadas.



08

Política de dividendos





El Fondo distribuirá anualmente como dividendo, un 100% de los “beneficios netos percibidos” por el Fondo durante el ejercicio. 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.

Durante el ejercicio 2022 se repartió un total de USD\$ 458.249,75 en dividendos

- El 4 de abril de 2022 por un monto igual a USD\$ 20.483,3.-
- El 27 de julio de 2022 por un monto igual a USD\$ 116.193,21.-
- El 14 de octubre de 2022 por un monto igual a USD\$ 201.573,24.-
- El 26 de diciembre de 2022 por un monto igual a USD\$ 120.000.-



09



Remuneración
a la sociedad
administradora

La Sociedad Administradora percibirá por la administración del Fondo una remuneración:

La Administradora percibirá por la administración del Fondo una remuneración fija mensual de la SERIE A, IVA incluido, que ascenderá hasta un doceavo del 1,4875% y se aplicará a 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 las operaciones del Fondo y de agregar los rescates de la serie que corresponde liquidar en el día, esto es, aquellos rescates solicitados antes de dichos cierres. La SERIE SURA no tiene remuneración fija mensual.

Durante el ejercicio 2022, la remuneración correspondiente a la Sociedad Administradora fue de MUSD\$ 158.-



10 |

Gastos del Fondo

Gastos del Fondo:

DETALLE	MONTO MUSD\$
Remuneración comité de vigilancia	11
Legales	7
Auditoría Externas	7
Gastos Reglamento Interno	1
Gastos Servicios Proveedores de Precios	3
Total MUSD\$	29

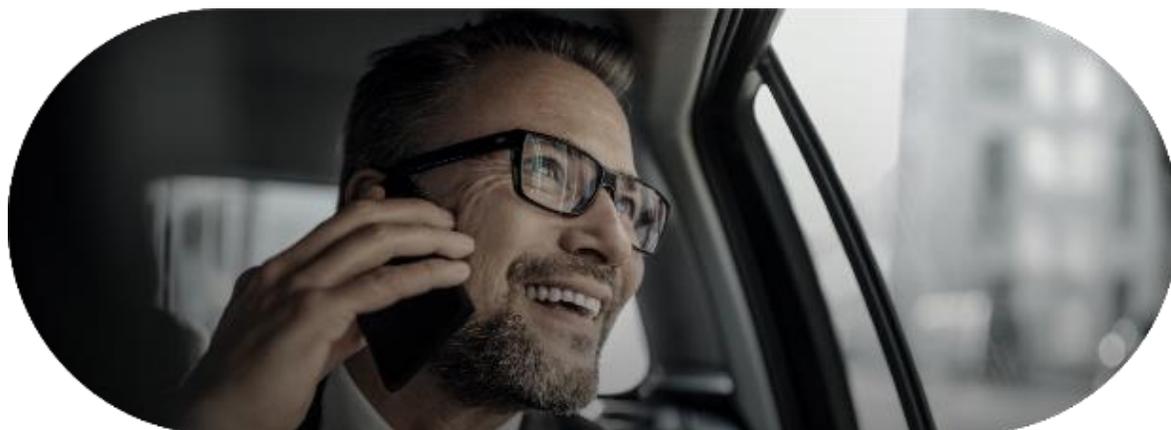


11

Información sobre
hechos relevantes
o esenciales

Año 2022

20-Mar-2022	→	Se emite hecho esencial informando sobre la citación a la Asamblea Extraordinaria de Aportantes.
29-Mar-2022	→	Se emite hecho esencial para informar reparto de dividendos provisorios.
29-Mar-2022	→	Se emite hecho esencial informando sobre los acuerdos de la Asamblea Extraordinaria de Aportantes.
20-Jul-2022	→	Se emite hecho esencial para informar reparto de dividendos provisorios.
22-Jul-2022	→	Se emite hecho esencial complementando el emitido el día 20 de julio, informando el monto definitivo a pagar por cuota de la serie A.
06-Oct-2022	→	Se emite hecho esencial para informar reparto de dividendos provisorios.
26-Dic-2022	→	Se emite hecho esencial para informar reparto de dividendos provisorios.



12

Otros antecedentes
económicos y
financieros

Contexto Mercado | Oficinas Estados Unidos

El mercado de oficinas siguió enfrentándose a una serie de obstáculos en 2022. Tras dos trimestres de absorción negativa, dicho mercado experimentó un ligero repunte en el cuarto trimestre de 2022. La tasa de vacancia se mantuvo estable trimestre a trimestre en alrededor de 12,5%, cifra superior a los niveles previos a la pandemia en 280 puntos básicos. Con respecto al crecimiento de la renta, éste se desaceleró en 2022, pero mostró una leve ganancia interanual de 1,1 % y fue positiva para la mayoría de los principales mercados. Los puntos positivos se debieron principalmente a la naturaleza de largo plazo de los arrendamientos y a la solvencia de muchos arrendatarios corporativos. Las oficinas de clase “A” se desempeñaron mejor que el stock de oficinas más antiguas y básicas, ya que los inquilinos intentaron atraer a los empleados de regreso a la oficina con espacios de alta calidad con diversas comodidades. En general, se espera continuar viendo el regreso a las oficinas, pues está impulsado por la demanda de fomentar la cultura empresarial, creatividad y el desarrollo profesional, lo cual es difícil de lograr en un entorno de trabajo desde casa.

No obstante, no se espera que la tendencia vista en el último trimestre de 2022 continúe en 2023. La perspectiva económica más incierta, los recientes anuncios de recortes de empleos en el sector de tecnología y el aumento en el espacio disponible, tanto existente como próximo a corto plazo, apunta a un riesgo a la baja. Por el lado de las rentas, se espera que su crecimiento siga siendo leve a medida que los inquilinos que arriendan las oficinas reevalúen las necesidades de espacio en este nuevo entorno de trabajo híbrido. Es probable que una recuperación en el mercado de oficinas sea una propuesta a más largo plazo.



Contexto Mercado | Industrial Estados Unidos

Los fundamentales del sector industrial se mantienen sólidos. El crecimiento de la renta del sector alcanzó el 11,1% al cierre de 2022, cifra cercana a los máximos históricos. Además, las tasas de vacancia se mantienen estables en alrededor de 4%, cerca de mínimos históricos. La solidez del sector se debe a una demanda fuerte de inquilinos y una oferta limitada de propiedades.

Con respecto a la oferta de propiedades industriales, en 2022 se completó la construcción de 388 miles de pies cuadrados, superando a la cifra de 2021 en 28%. De estas propiedades, al cierre de 2022 el 74% estaba ocupado, dejando disponible únicamente 119 miles de pies cuadrados. Para el 2023, se espera que el inventario del sector crezca en 4% y, dado esto, se esperaría que, en general, las tasas de vacancia se incrementen levemente y las rentas se moderen. No obstante, se espera que el número de proyectos que completan su construcción se reduzca rápidamente en 2024, pues las altas tasas de interés y la poca disponibilidad de capital ha causado una caída en el inicio de desarrollo de proyectos durante el 2022. Esto ocasionaría una aceleración en las rentas y disminución en tasas de vacancias para 2024, particularmente si la economía está saliendo de una recesión.

Con respecto a la demanda por propiedades del sector, ésta ha sido impulsada por el crecimiento del comercio electrónico y la necesidad de aumentar los inventarios como protección ante interrupciones en las cadenas de suministro. Además, los riesgos actuales como la inflación, la subida de tasas de interés y las tensiones geopolíticas están incitando a los inquilinos a priorizar estrategias de cadena de suministros y ubicaciones. Se espera que estas tendencias continúen impulsando la demanda de los espacios de almacenamiento, particularmente en los mercados con grandes bases de consumo y cerca de puertos de entrada integrales, donde la tierra en zonas industriales se ha vuelto escasa.



Contexto Mercado | Multifamiliar Estados Unidos

El sector multifamiliar ha tenido un desempeño histórico durante el 2021 y la primera mitad de 2022. Las rentas del sector alcanzaron máximos históricos y las tasas de ocupación estuvieron por encima de los promedios de largo plazo. Esto se debió a la existencia de una oferta escasa de propiedades del sector, frente a una demanda creciente. Por un lado, la oferta escasa de viviendas es amplia desde la Gran Crisis Financiera. Adicionado a esto, en el último año, el número de unidades habitacionales terminadas ha sido restringido por las disrupciones en la cadena de suministros, la escasez de materiales y una oferta limitada de fuerza laboral de construcción. Por otro lado, la demanda por alquiler de viviendas se ha incrementado dado que es una opción más asequible ante el incremento significativo del costo de ser dueño de una vivienda. Este incremento de costo se ha acelerado por el incremento sustancial de las tasas de interés de las hipotecas y la apreciación de los precios de las viviendas.

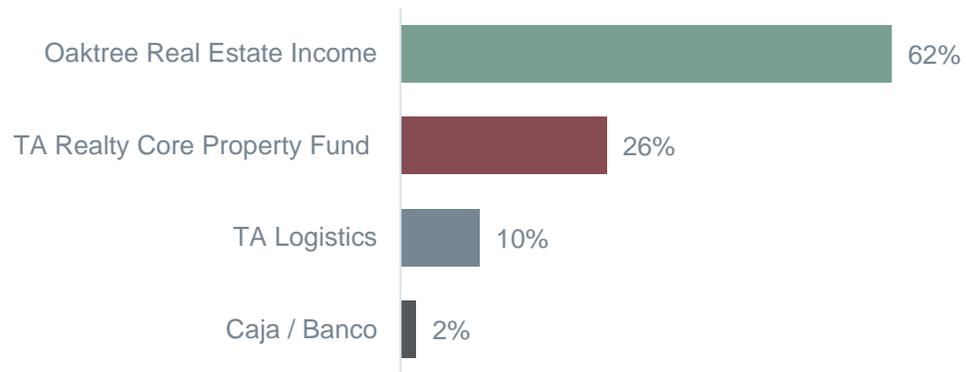
El sector multifamiliar comenzó a normalizarse en el segundo semestre de 2022, con la desaceleración del crecimiento de las rentas y las tasas de ocupación aproximándose a su promedio histórico. El entorno financiero desfavorable expandió las tasas de capitalización e incrementó los costos de financiamiento, ocasionando una desvalorización de los activos. Sin embargo, los fundamentales del sector continúan sólidos pues los factores que impulsan al sector en el largo plazo se mantienen intactos. La demanda es sólida y prevalece una amplia escasez de viviendas desde la Gran Crisis Financiera. En específico, se espera que los mercados del “Sun Belt” se continúen beneficiando de los factores de demanda, logrando estar posicionados sólidamente en el largo plazo.



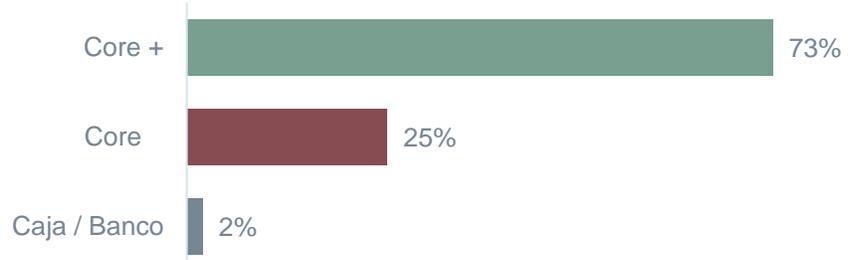
Antecedentes del Fondo:

Al 31 de diciembre de 2022, el Fondo presenta una composición en función de gestores externos, tipo de activo y composición por segmento, tal y cómo se muestra a continuación:

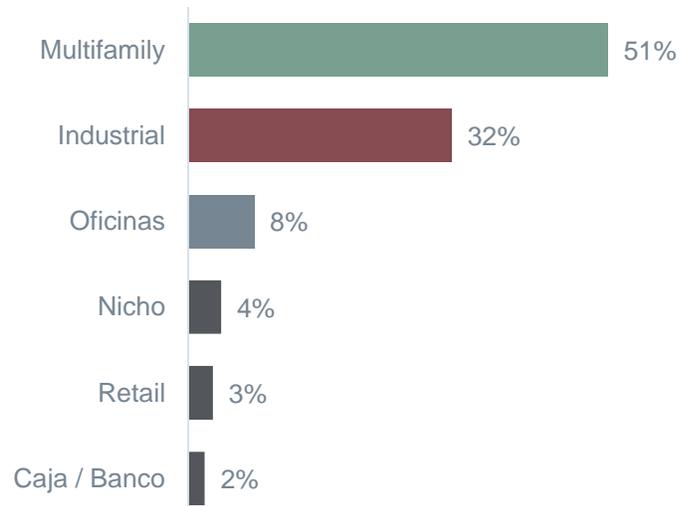
Por Gestor Externo



Por Tipo de Activo



Por Segmento



Oaktree Real Estate Income Fund (REIF)



Información relevante de la Inversión del Fondo SURA en Fondo Oaktree

Porcentaje de participación en el Fondo 62%

% de participación Fondo Oaktree REIF 0,6%

Resumen Fondo Oaktree REIF

Número de propiedades 54

Sectores 66% multifamiliar, 18% industrial, 9% oficinas, 7% nicho estratégico.

Ubicación de las propiedades Estados Unidos: 47% zona oeste, 39% zona sur, 14% zona este.

Tasa de vacancia 8%

TA Realty Core Property Fund (CPF)



Información relevante de la Inversión del Fondo SURA en Fondo TA Realty CPF	
Porcentaje de participación en el Fondo	26%
% de participación Fondo TA Realty CPF	0,1%
Resumen Fondo TA Realty CPF	
Número de propiedades	89
Sectores	38% multifamiliar, 43% industrial, 8% oficinas, 11% retail.
Ubicación de las propiedades	Estados Unidos: 30% zona oeste, 43% zona sur, 25% zona este, 2% zona medio oeste.
Tasa de vacancia	4%

TA Realty Logistics



Información relevante de la Inversión del Fondo SURA en Fondo TA Realty Logistic

Porcentaje de participación en el Fondo	10%
% de participación Fondo TA Realty logistic	0,3%

Resumen Fondo TA Realty Logistic

Número de propiedades	17
Sectores	100% industrial y logístico.
Ubicación de las propiedades	Estados Unidos: 41% zona oeste, 19% zona sur, 40% zona este.
Tasa de vacancia	13%

Disclaimer

El Fondo aludido en esta presentación es ofrecido y administrado por Administradora General de Fondos Sura S.A. (en adelante "AGF SURA"). La información contenida en el presente documento refleja la visión de AGF SURA por lo que no debe entenderse como una asesoría y/o consultoría. En ninguna circunstancia esta información y el material aquí contenido debe ser interpretado como un prospecto, suplemento, memorando de oferta o anuncio y, por ende, ninguna parte de esta presentación ni ninguna información o declaración contenida en la misma formará la base o será invocada en relación con cualquier contrato o compromiso alguno. En virtud de lo anterior, no se podrá interpretar a esta presentación como una oferta pública o privada de valores. La presente publicidad no implica recomendación u oferta de compra de clase alguna en relación a la información aquí proporcionada. Las declaraciones a futuro no son garantía de rendimiento futuro y/o de resultados reales que pueden diferir sustancialmente de las proyecciones expresadas en este documento. Ninguna declaración o garantía, expresa o implícita, es o será realizada por AGF SURA o cualquiera de nuestras afiliadas o directivos o cualquier otra persona en cuanto a la exactitud o integridad de la información o las opiniones contenidas en este documento, y ninguna responsabilidad es o será aceptada por cualquier información u opiniones. Aunque AGF SURA cree que estas declaraciones a futuro y la información en este documento están basadas en las expectativas y suposiciones razonables, no garantiza que dichas proyecciones resulten correctas. Las opiniones y expresiones contenidas pueden ser modificadas sin previo aviso. La información incluida en el presente documento es meramente indicativa y puede ser modificada en un futuro. Asimismo, AGF SURA no asegura ni se responsabiliza por cualquier fluctuación que ocurra a los resultados indicados en el presente documento. La información que contiene este documento se ha obtenido de fuentes que AGF SURA considera confiables. La información contenida en esta presentación no ha sido revisada o autorizada por alguna autoridad financiera. El riesgo y retorno de las inversiones del o los fondos, así como su estructura de costos, no necesariamente se corresponden con aquellos de los referentes utilizados en la comparación o con las mismas variables de los otros Fondos. La rentabilidad o ganancia obtenida en el pasado por los fondos, no garantiza que ella se repita en el futuro. Los valores de las cuotas de los Fondos son variables. Infórmese de las características esenciales de la inversión en los Fondos, las que se encuentran contenidas en sus reglamentos internos. AGF SURA no garantiza retornos. Al momento de tomar una decisión de inversión, cualquier potencial inversionista deberá asesorarse con un profesional de inversión debidamente certificado ante la autoridad competente y/o, de ser el caso, con cualquier otro profesional con los conocimientos técnicos, quien le podrá dar detalle de todas las implicaciones tributarias, legales y financieras de su inversión para la toma de una decisión de inversión informada. Será entera responsabilidad del cliente procurarse el asesoramiento legal y/o financiero que considere necesario para tomar las medidas que considere pertinentes. El resultado de cualquier inversión u operación financiera, realizada con apoyo de la información que aquí se presenta, es de exclusiva responsabilidad del cliente. Sin perjuicio de la calidad profesional y experiencia en el manejo de inversiones, AGF SURA gestiona los portafolios de los clientes y/o del Fondo respectivo por cuenta y riesgo de los propios inversionistas. Las obligaciones de AGF SURA relacionadas con la gestión de algún portafolio son de medio y no de resultado; y el dinero entregado para la adquisición de participaciones o acciones en los fondos o productos no tiene la calidad de depósitos y no están amparados por un seguro de depósitos. La información aquí detallada, así como cualquier otra información que AGF SURA publique a través de cualquier medio es de su propiedad. En ningún caso, esta presentación, ya sea en su totalidad o en partes, podrá ser copiada, reproducida, divulgada o comercializada sin autorización expresa de AGF SURA en su calidad de autor o titular de los derechos de propiedad intelectual.

13

Estados Financieros



Estados Financieros

FONDO DE INVERSION SURA REAL ESTATE GLOBAL

Santiago, Chile
31 de diciembre de 2022

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

Señores
Aportantes
Fondo de Inversión Sura Real Estate Global

Informe sobre los estados financieros

Hemos efectuado una auditoría a los estados financieros adjuntos del Fondo de Inversión Sura Real Estate Global, que comprende el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2022, y el correspondiente estado de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el período comprendido entre el 05 de enero y el 31 de diciembre de 2022, y las correspondientes notas a los estados financieros.

Responsabilidad de la Administración por los estados financieros

La Administración es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo a instrucciones y normas de preparación y presentación de información financiera de la Comisión para el Mercado Financiero, descritas en nota 2. Esta responsabilidad incluye el diseño, implementación y mantención de un control interno pertinente para la preparación y presentación razonable de los estados financieros, para que estos estén exentos de representaciones incorrectas significativas, ya sea debido a fraude o error.

Responsabilidad del auditor

Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre estos estados financieros a base de nuestra auditoría. Efectuamos nuestra auditoría de acuerdo con las normas de auditoría generalmente aceptadas en Chile. Tales normas requieren que planifiquemos y realicemos nuestro trabajo con el objeto de lograr un razonable grado de seguridad que los estados financieros están exentos de representaciones incorrectas significativas.

Una auditoría comprende efectuar procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los montos y revelaciones en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de representaciones incorrectas significativas de los estados financieros ya sea debido a fraude o error. Al efectuar estas evaluaciones de los riesgos, el auditor considera el control interno pertinente para la preparación y presentación razonable de los estados financieros de la entidad con el objeto de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero sin el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la entidad. En consecuencia, no expresamos tal tipo de opinión. Una auditoría incluye, también, evaluar lo apropiadas que son las políticas de contabilidad utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables significativas efectuadas por la Administración, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionarnos una base para nuestra opinión de auditoría.

Opinión

En nuestra opinión, los mencionados estados financieros presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera de Fondo de inversión Sura Real Estate Global al 31 de diciembre de 2022, el resultado de sus operaciones y el flujo de efectivo por el periodo comprendido entre el 05 de enero y el 31 de diciembre de 2022, de acuerdo con instrucciones y normas de preparación y presentación de información financiera de la Comisión para el Mercado Financiero, descritas en Nota 2.

Énfasis en un asunto

Como se describe en nota 2.5.6 a los estados financieros adjuntos, el Fondo mantiene inversiones en el extranjero que representa su principal activo y en la cual no posee control ni influencia significativa. El valor razonable de esta inversión se mide de acuerdo con la metodología que considera los supuestos y elementos de información señalados en dicha nota. No se modifica nuestra opinión con respecto a este asunto.

Otros asuntos, Estados complementarios

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

BDO Auditores & Consultores Ltda.



Carolina Denisse Macarena Rojas Ríos

13435915-3 carolina.rojas@bdo.cl

Firmado electrónicamente según Ley 19799

el 29-03-2023 a las 19:17:35 con Firma Electrónica Avanzada

Código de Validación: 1680128254988

Carolina Rojas Ríos

Santiago, 29 de marzo de 2023

Este documento ha sido firmado electrónicamente por Carolina Rojas Ríos RUT: 13.435.915-3. El certificado digital puede encontrarse en la versión electrónica del documento y la información sobre la firma y su validación se encuentran también al final de este.

FONDO DE INVERSION SURA REAL ESTATE GLOBAL

Índice

Estados de Situación Financiera.....	4
Estados de Resultados Integrales	6
Estados de Cambios en el Patrimonio Neto	7
Estados de Flujo de Efectivo	8
Notas a los Estados Financieros.....	9
Nota 1 Información general.....	9
Nota 2 Resumen de criterios contables significativos	11
Nota 3 Cambios Contables	24
Nota 4 Política de inversión del fondo y Diversificación.....	24
Nota 5 Administración de riesgos	31
Nota 6 Juicios y estimaciones contables críticas	36
Nota 7 Activos financieros a valor razonable con efecto en resultados	36
Nota 8 Activos financieros a valor razonable con efecto en otros resultados integrales.....	39
Nota 9 Activos financieros a costo amortizado	39
Nota 10 Inversiones valorizadas por el método de la participación	39
Nota 11 Propiedades de inversión	39
Nota 12 Cuentas y documentos por cobrar y por pagar por operaciones.	39
Nota 13 Pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultados	40
Nota 14 Préstamos	40
Nota 15 Otros pasivos financieros	40
Nota 16 Otros documentos y cuentas por cobrar y por pagar.....	40
Nota 17 Ingresos anticipados.....	40
Nota 18 Otros activos y otros pasivos.....	40
Nota 19 Intereses y reajustes	41
Nota 20 Instrumentos financieros derivados afectos a contabilidad de cobertura	41
Nota 21 Efectivo y equivalentes al efectivo	41
Nota 22 Cuotas emitidas.....	41
Nota 23 Reparto de beneficios a los aportantes	42
Nota 24 Rentabilidad del fondo.....	42
Nota 25 Valor económico de la cuota	42
Nota 26 Inversión acumulada en acciones o en cuotas de fondos de inversión.....	43
Nota 27 Excesos de inversión.....	44
Nota 28 Gravámenes y prohibiciones	44
Nota 29 Custodia de valores (Norma De Carácter General N° 235 de 2009).....	44
Nota 30 Partes relacionadas	45
Nota 31 Garantía constituida por la sociedad administradora en beneficio del fondo (Artículo 12° Ley N° 20.712).....	46
Nota 32 Otros gastos de operación	46
Nota 33 Información estadística	47
Nota 34 Consolidación de subsidiarias o filiales e información de asociadas o coligadas.....	47
Nota 35 Operaciones discontinuas	47
Nota 36 Sanciones.....	48
Nota 37 Información por segmentos	48
Nota 38 Contingencias y compromisos.....	48
Nota 39 Hechos relevantes.....	49
Nota 40 Hechos posteriores.....	49
Anexo	
A) Resumen de la cartera de inversiones	50
B) Estado de resultado devengado y realizado.....	51
C) Estado de utilidad para la distribución de dividendos.....	52

USD: dólar estadounidense

MUSD: miles de dólares estadounidense

FONDO DE INVERSION SURA REAL ESTATE GLOBAL

Estado de Situación Financiera

Al 31 de diciembre de 2022

(Expresado en miles de dólares)

ACTIVOS	Nota	31/12/2022 MUSD
<u>Activo Corriente</u>		
Efectivo y efectivo equivalente	21	577
Activos financieros a valor razonable con efecto en resultados	7	24.386
Activos financieros a valor razonable con efecto en otros resultados integrales		-
Activos financieros a valor razonable con efecto en resultados entregados en garantía		-
Activo financiero a costo amortizado		-
Cuentas y documentos por cobrar por operaciones		-
Otros documentos y cuentas por cobrar		-
Otros activos		-
Total activo corriente		24.963
<u>Activo no corriente</u>		
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	10	-
Propiedades de inversión	11	-
Otros activos		-
Total activo no corriente		-
Total Activos		24.963

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

FONDO DE INVERSION SURA REAL ESTATE GLOBAL

Estado de Situación Financiera

Al 31 de diciembre de 2022

(Expresado en miles de dólares)

PASIVOS Y PATRIMONIO	Nota	31/12/2022 MUSD
<u>Pasivo corriente</u>		
Pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultados		-
Préstamos		-
Otros Pasivos Financieros		-
Cuentas y documentos por pagar por operaciones		-
Remuneraciones Sociedad Administradora	30	33
Otros documentos y cuentas por pagar	16	132
Ingresos anticipados		-
Otros pasivos		-
Total pasivo corriente		165
<u>Pasivo no corriente</u>		
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		-
<u>Patrimonio neto</u>		
Aportes		24.789
Otras Reservas		-
Resultados Acumulados		-
Resultado del ejercicio		155
Dividendos provisorios		(146)
Total patrimonio neto	22	24.798
Total Pasivos y Patrimonio		24.963

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

FONDO DE INVERSION SURA REAL ESTATE GLOBAL

Estado de Resultados Integrales

Por el periodo terminado entre el 05 de enero al 31 de diciembre de 2022

(Expresado en miles de dólares)

<u>Estado de resultados integrales por naturaleza</u>	Nota	05/01/2022 al 31/12/2022 MUSD
<u>Ingresos/pérdidas de la operación</u>		
Intereses y reajustes		1
Ingresos por dividendos		645
Diferencias de cambio netas sobre activos financieros a costo amortizado		-
Diferencias de cambio netas sobre efectivo y efectivo equivalente	21	-
Cambios netos en valor razonable de activos y pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultados	7d	(304)
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	7	342
<u>Gastos</u>		
Depreciaciones		-
Remuneración del comité de vigilancia	32	(11)
Remuneración de administración	30	(158)
Honorarios por custodia y administración		-
Costos de transacción		-
Otros gastos de operación	32	(18)
Total gastos de operación		(187)
Utilidad (pérdida) de la operación		155
Costos financieros		-
Utilidad (pérdida) antes de impuesto		155
Impuestos a las ganancias por inversiones en el exterior		-
Resultado del ejercicio		155
Otros resultados integrales:		-
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		155

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

FONDO DE INVERSION SURA REAL ESTATE GLOBAL

Estado de Cambio en el Patrimonio Neto

Por el periodo comprendido entre el 05 de enero al 31 de diciembre de 2022

(Expresado en miles de dólares)

Estado de Cambios en el Patrimonio Neto											
	Notas	Aportes MUSD	Otras reservas					Dividendos provisorios MUSD	Resultados acumulados MUSD	Resultados Ejercicio MUSD	Total MUSD
			Cobertura de flujo de caja MUSD	Conversión MUSD	Inversiones valorizadas por el método de la participación MUSD	Otras MUSD	Total MUSD				
Saldo inicio 05 de enero de 2022		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Cambios contables		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Subtotal		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Aportes		25.102	-	-	-	-	-	-	-	-	25.102
Repartos de patrimonio		(313)	-	-	-	-	-	-	-	-	(313)
Repartos de dividendos		-	-	-	-	-	(146)	-	-	-	(146)
<u>Resultados integrales del período:</u>		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Resultado del período		-	-	-	-	-	-	-	-	155	155
- Otros resultados integrales		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros movimientos		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo final al 31 de diciembre del 2022		24.789	-	-	-	-	-	(146)	-	155	24.798

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

FONDO DE INVERSION SURA REAL ESTATE GLOBAL

Estado de Flujo de Efectivo

Por el periodo terminado entre el 05 de enero al 31 de diciembre de 2022

(Expresado en miles de dólares)

	Notas	05/01/2022 al 31/12/2022 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	(7d)	(34.891)
Venta de activos financieros		10.202
Intereses, diferencias de cambio y reajustes recibidos		-
Dividendos recibidos		645
Cobranza de cuentas y documentos por cobrar		-
Pagos de cuentas y documentos por pagar		(125)
Otros gastos de operación pagados		(17)
Otros ingresos de operación percibidos		-
Flujo neto originado por actividades de la operación		(24.186)
<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		-
Dividendos recibidos		-
Inversión en sociedades		-
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		25.102
Repartos de patrimonio		(193)
Repartos de dividendos		(146)
Otros		-
Flujo neto originado por actividades de financiamiento		24.763
Aumento (disminución) neto de efectivo y efectivo equivalente		577
Saldo Inicial de Efectivo y Efectivo Equivalente		-
Diferencias de Cambio Netas sobre Efectivo y Efectivo Equivalente		-
Saldo final de activos y efectivo equivalente	21	577

FONDO DE INVERSION SURA REAL ESTATE GLOBAL

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2022

NOTA 1 – INFORMACION GENERAL

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

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

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

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

Administración del Fondo

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

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

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

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

Documento	Fecha depósito
Reglamento interno	29-03-2022
Reglamento interno	20-10-2021

FONDO DE INVERSION SURA REAL ESTATE GLOBAL

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2022

NOTA 1 – INFORMACION GENERAL, (CONTINUACIÓN)

Con fecha 29 de marzo de 2022 se han realizado cambios en el Reglamento Interno del Fondo, acordados en Asamblea Extraordinaria de aportantes, celebrada el 29 de marzo de 2022. Estos cambios son los siguientes:

1. Se agrega al numeral 10.7. IX del título 10 denominado “Aportes, Rescate y Valorización de Cuotas”, la siguiente frase “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.

Adicionalmente se agrega en la misma sección el siguiente párrafo: “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”.

Los presentes Estados Financieros fueron autorizados para su emisión el 29 de marzo de 2023 por el Directorio de la Sociedad Administradora.

FONDO DE INVERSION SURA REAL ESTATE GLOBAL

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2022

NOTA 2 – RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS

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

2.1 Bases de preparación

Los Estados Financieros del Fondo de Inversión Sura 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 Nuevos pronunciamientos contables

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

2.2.1 Modificaciones a las NIIF

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

Enmiendas		Fecha de aplicación obligatoria
NIIF 3	Referencia al Marco Conceptual	1 de enero de 2022
NIC 16	Propiedad, planta y equipo: cobros antes del uso previsto	1 de enero de 2022
Mejoras anuales a las normas NIIF 2018-2020	Mejoras anuales a las Normas NIIF 2018 – 2020 <ul style="list-style-type: none">Tasas en la prueba de '10 por ciento' para la baja en cuentas de pasivos financieros (Enmienda a la NIIF 9)NIIF 16 Arrendamientos (Modificación ejemplo ilustrativo)Filial como adoptante por primera vez (modificación de la NIIF 1)Tributación en las mediciones del valor razonable (Enmienda a la NIC 41)	1 de enero de 2022
NIC 37	Contratos onerosos – costo del cumplimiento de un contrato	1 de enero de 2022

Modificación NIIF 3 – referencia al Marco Conceptual

Las enmiendas actualizan NIIF 3 para que haga referencia al Marco Conceptual 2018 en lugar del Marco Conceptual de 1989. Las enmiendas también agregan un requerimiento a NIIF 3 de que para obligaciones dentro del alcance de NIC 37, un adquirente aplique NIC 37 para determinar si en la fecha de adquisición existe una obligación presente como resultado de eventos pasados. Para un gravamen que debería estar en el alcance de CINIIF 21 Gravámenes, el adquirente aplica CINIIF 21 para determinar si el evento obligatorio que da origen a un pasivo para pagar el gravamen ha ocurrido a la fecha de adquisición. Finalmente, las enmiendas agregan una declaración explícita de que un adquirente no reconoce activos contingentes en una combinación de negocios.

FONDO DE INVERSION SURA REAL ESTATE GLOBAL

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2022

NOTA 2 – RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS (CONTINUACIÓN)

2.2 Nuevos pronunciamientos contables (continuación)

2.2.1 Modificaciones a las NIIF (continuación)

NIC 16 – Productos antes del uso previsto

Las enmiendas prohíben la deducción del costo de una partida de propiedad, planta y equipo de cualquier ingreso proveniente de la venta de ítems producidos antes de que el activo esté disponible para su uso, es decir, los ingresos mientras el activo es llevado a la ubicación y condición necesaria para que pueda operar de la forma prevista por la administración. Por consiguiente, una entidad reconoce los ingresos por ventas y los costos relacionados en resultados. La entidad mide el costo de esos ítems de acuerdo con IAS 2, Inventarios.

Las enmiendas también aclarar el significado de “probar si un activo está funcionando apropiadamente”. NIC 16 ahora especifica esto mediante la evaluación de si el desempeño técnico y fijo del activo es tal que es capaz de ser usado en la producción o entrega de bienes y servicios, para arrendamiento a otros, o para propósitos administrativos.

Si no son presentados separadamente en el estado de resultados integrales, los estados financieros deberán revelar los importes de los ingresos y costos incluidos en resultados que se relacionan a los ítems producidos que no son un output de las actividades ordinarias de la entidad, y en qué línea(s) en el estado de resultados integrales se incluyen tales ingresos y costos.

Las enmiendas se aplican retrospectivamente, pero solamente a partidas de propiedad, planta y equipos que fueron llevadas a la ubicación y condición necesaria para que puedan operar de la forma prevista por la administración en o después del comienzo del período más reciente presentando en los estados financieros en el cual la entidad aplica por primera vez las enmiendas.

La entidad deberá reconocer el efecto acumulado de aplicar inicialmente las enmiendas como un ajuste al saldo inicial de utilidades retenidas (u otro componente de patrimonio, como sea apropiado) al comienzo de ese período más reciente presentado.

Mejoras anuales a las Normas NIIF 2018 – 2020

Tasas en la prueba de '10 %' para la baja en cuentas de pasivos financieros (Enmienda a la NIIF 9)

En mayo de 2020, la Junta de Normas Internacionales de Contabilidad (Junta) emitió una enmienda a la NIIF 9 Instrumentos financieros como parte de las Mejoras anuales a las Normas NIIF 2018-2020.

La enmienda a la NIIF 9 aclara los honorarios que incluye una empresa al evaluar si los términos de un pasivo financiero nuevo o modificado son sustancialmente diferentes de los términos del pasivo financiero original.

NIIF 16 Arrendamientos (Modificación ejemplo ilustrativo)

Modificación del ejemplo ilustrativo 13 para eliminar la ilustración de los pagos del arrendador en relación con las mejoras de arrendamiento, para eliminar cualquier confusión sobre el tratamiento de los incentivos de arrendamiento.

FONDO DE INVERSION SURA REAL ESTATE GLOBAL

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2022

NOTA 2 – RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS (CONTINUACIÓN)

2.2 Nuevos pronunciamientos contables (continuación)

2.2.1 Modificaciones a las NIIF (continuación)

Mejoras anuales a las Normas NIIF 2018 – 2020 (continuación)

Filial como adoptante por primera vez (modificación de la NIIF 1)

La enmienda a la NIIF 1 simplifica la aplicación de la NIIF 1 por una subsidiaria que se convierte en adoptante por primera vez después de su matriz en relación con la medición de las diferencias de conversión acumuladas.

Tributación en las mediciones del valor razonable (Enmienda a la NIC 41)

Antes de la modificación de la NIC 41, cuando una entidad utilizaba una técnica de flujo de efectivo descontado para determinar el valor razonable que aplicaba la NIC 41, el párrafo 22 de la NIC 41 requería que la entidad excluyera los flujos de efectivo de impuestos del cálculo. La enmienda a la NIC 41 eliminó del párrafo 22 el requisito de excluir los flujos de efectivo de impuestos al medir el valor razonable. Esta enmienda alineó los requisitos de la NIC 41 sobre medición del valor razonable con los de otras Normas NIIF.

Contratos onerosos: costo de cumplir un contrato (modificaciones a la NIC 37)

La NIC 37 Provisiones Pasivos contingentes y activos contingentes no especificó qué costos incluir al estimar el costo de cumplir un contrato con el propósito de evaluar si ese contrato es oneroso.

Se desarrollaron enmiendas a la NIC 37 para aclarar que con el fin de evaluar si un contrato es oneroso, el costo de cumplir el contrato incluye tanto los costos incrementales de cumplir ese contrato como una asignación de otros costos que se relacionan directamente con el cumplimiento de contratos.

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

Nuevas Normas e Interpretaciones		Fecha de aplicación obligatoria
NIC 8	Definición de la estimación contable	1 de enero de 2023
NIC 1	Revelación de políticas contables	1 de enero de 2023
NIC 12	Impuestos diferidos relacionado con activos y pasivos que surgen de una sola transacción	1 de enero de 2023
NIIF 10 y NIC 28	Estados Financieros Consolidados – venta o aportación de activos entre un inversor y su asociada o negocio conjunto	Por determinar
NIIF 17	Contratos de seguros	1 de enero de 2023
NIIF 9 y NIIF 4	Ampliación de la exención temporal de la aplicación de NIIF 9 (Modificaciones a NIIF 4)	1 de enero de 2023
NIIF 17	Modificaciones a NIIF 17	1 de enero de 2023
NIIF 17 y NIIF 9	Aplicación Inicial de NIIF 17 y NIIF 9- Información a Revelar Comparativa (Modificación a NIIF 17)	1 de enero de 2023
NIC 1	Clasificación de pasivos	1 de enero de 2024
NIIF 16	Responsabilidad por arrendamiento en una venta con arrendamiento posterior	1 de enero de 2024
NIC 1	Pasivos no corrientes con convenios	1 de enero de 2024

NOTA 2 – RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS (CONTINUACIÓN)

2.2 Nuevos pronunciamientos contables (continuación)

2.2.1 Modificaciones a las NIIF (continuación)

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

Estas modificaciones introdujeron una definición de 'estimaciones contables' e incluyeron otras modificaciones a la NIC 8 para ayudar a las entidades a distinguir los cambios en las políticas contables de los cambios en las estimaciones contables.

NIC 1 Presentación de los Estados Financieros - Revelación de Políticas Contables

El Consejo modificó los párrafos 117 a 122 de la NIC 1 Presentación de estados financieros para requerir que las entidades revelen su información material sobre políticas contables en lugar de sus políticas contables importantes.

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

Para algunas transacciones, las NIIF requieren el reconocimiento simultáneo de un activo y un pasivo. Una consecuencia es que la NIC 12 también podría requerir el reconocimiento del neteo de diferencias temporarias. Antes de las modificaciones, no estaba claro si la NIC 12 requería el reconocimiento de impuestos diferidos para estas diferencias temporarias o si se aplicaba la exención de reconocimiento inicial. Esa exención prohíbe a una entidad reconocer activos y pasivos por impuestos diferidos en el reconocimiento inicial de un activo o pasivo en una transacción que no es una combinación de negocios y no afecta ni la utilidad contable ni tributaria.

El IASB modificó la NIC 12 para proporcionar una excepción adicional a la exención de reconocimiento inicial. Bajo las modificaciones, una entidad no aplica la exención de reconocimiento inicial para transacciones que dan lugar a diferencias temporarias imponibles y deducibles iguales.

Dependiendo de la legislación tributaria aplicable, pueden surgir diferencias temporarias imponibles y deducibles iguales en el reconocimiento inicial de un activo y un pasivo en una transacción que no es una combinación de negocios y no afecta ni a las utilidades contables ni a las utilidades tributarias. Por ejemplo, esto puede surgir al reconocer un pasivo por arrendamiento y el activo por derecho de uso correspondiente aplicando la NIIF 16 Arrendamientos en la fecha de comienzo de un arrendamiento. Después de las modificaciones a la NIC 12, se requiere que una entidad reconozca el activo y pasivo por impuestos diferidos relacionados, con el reconocimiento de cualquier activo por impuestos diferidos sujeto a los criterios de recuperabilidad de la NIC 12.

Las enmiendas también se aplican a las diferencias temporarias imponibles y deducibles asociadas con los activos por derecho de uso y pasivos por arrendamiento, y las obligaciones por desmantelamiento y los montos correspondientes reconocidos como activos al comienzo del primer período comparativo presentado.

NOTA 2 – RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS (CONTINUACIÓN)

2.2 Nuevos pronunciamientos contables (continuación)

2.2.1 Modificaciones a las NIIF (continuación)

IFRS 10 Estados Financieros Consolidados e IAS 28 Inversiones en Asociadas y Negocios Conjuntos – venta o aportación de activos entre un inversor y su asociada o negocio conjunto NIIF 17, Contratos de Seguros

La nueva norma establece los principios para el reconocimiento, medición, presentación y revelación de los contratos de seguro. La NIIF 17 sustituye a la NIIF 4 'Contratos de seguro' e interpretaciones relacionadas y es efectiva para los períodos que comiencen a partir del 1 de enero de 2021, con adopción anticipada permitida si tanto la NIIF 15 'Ingresos de contratos con clientes' como la NIIF 9 'Instrumentos financieros' también han sido aplicado.

El objetivo de la NIIF 17 es garantizar que una entidad proporcione información relevante que represente fielmente esos contratos. Esta información proporciona una base para que los usuarios de los estados financieros evalúen el efecto que los contratos de seguro tienen sobre la posición financiera, el desempeño financiero y los flujos de efectivo de la entidad.

Una entidad aplicará la NIIF 17 Contratos de seguro a:

- Contratos de seguros y reaseguros que emite;
- Contratos de reaseguro que posee; y
- Emite contratos de inversión con características de participación discrecional ("DPF"), siempre que también emita contratos de seguro.

Cambios de alcance de la NIIF 4

- El requisito, que para aplicar el estándar de seguro a los contratos de inversión con DPF, una entidad también debe emitir contratos de seguro.
- Una opción para aplicar la NIIF 15 Ingresos procedentes de contratos con clientes a contratos de tarifa fija, siempre que se cumplan ciertos criterios.

El estándar mide los contratos de seguro ya sea bajo el modelo general o una versión simplificada de este llamado enfoque de asignación de prima. El modelo general se define de tal manera que en el reconocimiento inicial una entidad medirá un grupo de contratos por el total de (a) el monto de los flujos de efectivo de cumplimiento ("FCF"), que comprenden estimaciones ponderadas por la probabilidad de flujos de efectivo futuros, un ajuste para reflejar el valor temporal del dinero ("TVM") y los riesgos financieros asociados con esos flujos de efectivo futuros y un ajuste de riesgo por riesgo no financiero; y (b) el margen de servicio contractual ("CSM").

En una medición posterior, el importe en libros de un grupo de contratos de seguro al final de cada período de informe será la suma del pasivo por la cobertura restante y el pasivo por los reclamos incurridos. La responsabilidad por la cobertura restante comprende el FCF relacionado con servicios futuros y el CSM del grupo en esa fecha. El pasivo por reclamos incurridos se mide como el FCF relacionado con servicios pasados asignados al grupo en esa fecha.

Una entidad puede simplificar la medición del pasivo por la cobertura restante de un grupo de contratos de seguro utilizando el enfoque de asignación de primas con la condición de que, en el reconocimiento inicial, la entidad espere razonablemente que al hacerlo producirá una aproximación razonable del modelo general, o el período de cobertura de cada contrato en el grupo es de un año o menos.

FONDO DE INVERSION SURA REAL ESTATE GLOBAL

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2022

NOTA 2 – RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS (CONTINUACIÓN)

2.2 Nuevos pronunciamientos contables (continuación)

2.2.1 Modificaciones a las NIIF (continuación)

Ampliación de la exención temporal de la aplicación de NIIF 9 (Modificaciones a NIIF 4)

La enmienda es una opción de transición relacionada con la información comparativa sobre activos financieros presentada en la aplicación inicial de la NIIF 17. La enmienda tiene como objetivo ayudar a las entidades a evitar desajustes contables temporales entre activos financieros y pasivos por contratos de seguro y, por lo tanto, mejorar la utilidad de la información comparativa para usuarios de los estados financieros.

Modificaciones a NIIF 17

Modifica la NIIF 17 para abordar las preocupaciones y los desafíos de implementación que se identificaron después de la publicación de los contratos de seguro de la NIIF 17 en 2017.

Los principales cambios son:

- Aplazamiento de la fecha de aplicación inicial de la NIIF 17 por dos años a períodos anuales a partir del 1 de enero de 2023.
- Exclusión adicional de alcance para los contratos con tarjeta de crédito y contratos similares que proporcionan cobertura de seguro, así como exclusión de alcance opcional para los contratos de préstamo que transfieren riesgos significativos de seguro.
- Reconocimiento de flujos de efectivo de adquisición de seguros relacionados con las renovaciones esperadas del contrato, incluyendo disposiciones de transición y orientación para flujos de efectivo de adquisición de seguros reconocidos en una empresa adquirida en una combinación de negocios.
- Aclaración de la aplicación de NIIF 17 en estados financieros interinos que permitan una elección de póliza contable a nivel de entidad informante.
- Aclaración de la aplicación del margen de servicio contractual (CSM) atribuible al servicio de retorno de inversiones y servicios relacionados con la inversión y cambios en los requisitos de divulgación correspondientes.
- Ampliación de la opción de mitigación de riesgos para incluir contratos de reaseguros celebrados y derivados no financieros.
- Enmiendas para exigir a una entidad que en el reconocimiento inicial reconozca las pérdidas en los contratos onerosos de seguros emitidos para reconocer también una ganancia en los contratos de reaseguros celebrados.
- Presentación simplificada de contratos de seguros en el estado de situación financiera para que las entidades presenten activos y pasivos de contratos de seguros en el estado de situación financiera determinado utilizando carteras de contratos de seguros en lugar de grupos de contratos de seguros.
- Alivio de transición adicional para combinaciones de negocios y alivio de transición adicional para la fecha de aplicación de la mitigación de riesgos opción y el uso del enfoque de transición del valor razonable.

FONDO DE INVERSION SURA REAL ESTATE GLOBAL

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2022

NOTA 2 – RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS (CONTINUACIÓN)

2.2 Nuevos pronunciamientos contables (continuación)

2.2.1 Modificaciones a las NIIF (continuación)

Aplicación Inicial de NIIF 17 y NIIF 9—Información Comparativa (Modificación a NIIF 17)

La enmienda es una opción de transición relacionada con la información comparativa sobre activos financieros presentada en la aplicación inicial de la NIIF 17. La enmienda tiene como objetivo ayudar a las entidades a evitar desajustes contables temporales entre activos financieros y pasivos por contratos de seguro y, por lo tanto, mejorar la utilidad de la información comparativa para usuarios de los estados financieros.

Enmienda a la NIC 1 "Presentación de estados financieros" sobre clasificación de pasivos". (Modificaciones a la NIC 1)

Esta enmienda de alcance limitado a la NIC 1, "Presentación de estados financieros", aclaran que los pasivos se clasificarán como corrientes o no corrientes dependiendo de los derechos que existan al cierre del período de reporte. La clasificación no se ve afectada por las expectativas de la entidad o los eventos posteriores a la fecha del informe (por ejemplo, la recepción de una renuncia o un incumplimiento del pacto). La enmienda también aclara lo que significa la NIC 1 cuando se refiere a la "liquidación" de un pasivo.

NIIF 16 Responsabilidad por arrendamiento en una venta con arrendamiento posterior

El párrafo 100 (a) de la NIIF 16 requiere que el vendedor-arrendatario mida el activo por derecho de uso que surge de una transacción de venta con arrendamiento posterior en la proporción del monto en libro previo del activo que se relaciona con el derecho de uso que el vendedor-arrendatario retiene. En consecuencia, en una operación de venta con arrendamiento posterior, el vendedor-arrendatario reconoce únicamente el monto de cualquier ganancia o pérdida relacionada con los derechos transferidos al comprador-arrendador. La valoración inicial del pasivo por arrendamiento que surge de una operación de venta con arrendamiento posterior es consecuencia de cómo valora el vendedor-arrendatario el activo por derecho de uso y la pérdida o ganancia reconocida en la fecha de la operación.

Sin embargo, la NIIF 16 no incluye requisitos específicos de valoración posterior para las operaciones de venta con arrendamiento posterior. En consecuencia, cuando los pagos incluyen cuotas de arrendamiento variables existe el riesgo de que, sin requisitos adicionales, una modificación o cambio en el plazo del arrendamiento posterior pueda dar lugar a que el vendedor-arrendatario reconozca una ganancia por el derecho de uso retenido, aunque no se hubiera producido ninguna transacción o evento que diera lugar a dicha ganancia.

El IASB decidió modificar la NIIF 16 añadiendo requisitos de medición posterior para las transacciones de venta y arrendamiento posterior.

Pasivos no corrientes con convenios (Modificaciones a la NIC 1)

En octubre de 2022, el IASB (Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad) emitió la norma Pasivos no corrientes con Pactos, que modificaba la NIC 1 Presentación de estados financieros. Las modificaciones mejoraron la información que proporciona una entidad cuando su derecho a aplazar la liquidación de un pasivo durante al menos doce meses está sujeto al cumplimiento de pactos. Las modificaciones también responden a las preocupaciones de los interesados sobre la clasificación de un pasivo de este tipo como corriente o no corriente.

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

FONDO DE INVERSION SURA REAL ESTATE GLOBAL

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2022

NOTA 2 – RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS (CONTINUACIÓN)

2.3 Período cubierto

El presente Estado Financiero corresponde al Estado de Situación Financiera al 31 de diciembre de 2022.

El Estado Complementario, Estado de Resultado Integral, Estado de Cambio en el Patrimonio Neto y al Estado de Flujo de Efectivo por el período comprendido entre el 05 de enero y al 31 de diciembre de 2022.

2.4 Conversión de moneda extranjera

a) Moneda funcional y de presentación

El rendimiento del Fondo es medido e informado a los inversionistas en dólares estadounidenses. La Administración considera el dólar estadounidense como la moneda que representa más fielmente los efectos económicos de las transacciones, hechos y condiciones subyacentes. Los Estados Financieros son presentados en dólares estadounidenses, 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 y reajutable son convertidos a la moneda funcional utilizando el tipo de cambio vigente a la fecha de estado de situación financiera. Al 31 de diciembre de 2022, las paridades utilizadas eran:

Fecha	Valor \$
31-12-2022	0,0012

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

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

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

FONDO DE INVERSION SURA REAL ESTATE GLOBAL

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2022

NOTA 2 – RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS (CONTINUACIÓN)

2.5 Activos y pasivos financieros

2.5.1 Clasificación

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

2.5.2 Activos financieros a valor razonable con efecto en resultados

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

2.5.3 Activos financieros a costo amortizado

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

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

2.5.4 Pasivos financieros

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

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

FONDO DE INVERSION SURA REAL ESTATE GLOBAL

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2022

NOTA 2 – RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS (CONTINUACIÓN)

2.5 Activos y pasivos financieros (continuación)

2.5.5 Reconocimiento, baja y medición

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

FONDO DE INVERSION SURA REAL ESTATE GLOBAL

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2022

NOTA 2 – RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS (CONTINUACIÓN)

2.5 Activos y pasivos financieros (continuación)

2.5.6 Estimación del valor razonable

Inversión en Feeder Fund

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

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

Para este tipo de activos la Sociedad Administradora ha contratado un valorizador externo tal y como se indica el oficio circular 657 del año 2011 de la Comisión para el Mercado Financiero, para la determinación del valor razonable de la inversión, reevaluando las variables consideradas frente a eventuales diferencias con el saldo contabilizado. La Administración, con base en sus políticas contables, ha determinado que no existen otras consideraciones susceptibles de ser ajustadas en los estados financieros del Fondo al 31 de diciembre de 2022.

2.6 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.

2.7 Deterioro de valor de activos financieros a costo amortizado

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

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

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

FONDO DE INVERSION SURA REAL ESTATE GLOBAL

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2022

NOTA 2 – RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS (CONTINUACIÓN)

2.8 Cuentas por cobrar y pagar

2.8.1 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.

2.8.2 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 31 de diciembre de 2022, el fondo no ha constituido provisión por deterioro de valor para cuentas por cobrar a intermediarios, puesto que estas son recuperables a menos de 30 días.

2.9 Efectivo y efectivo equivalente

El efectivo y efectivo equivalente incluye los saldos en caja y depósitos a la vista, 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.

Al 31 de diciembre de 2022, el Fondo solo mantiene saldos en cuentas corrientes bancarias.

2.10 Aportes (Capital pagado)

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

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

FONDO DE INVERSION SURA REAL ESTATE GLOBAL

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2022

NOTA 2 – RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS (CONTINUACIÓN)

2.10 Aportes (Capital pagado) (continuación)

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

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

2.11 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.

2.12 Dividendos por pagar

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

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

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

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

2.13 Tributación

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

FONDO DE INVERSION SURA REAL ESTATE GLOBAL

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2022

NOTA 2 – RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS (CONTINUACIÓN)

2.14 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.

2.15 Reclasificaciones

El Fondo al 31 de diciembre de 2022, no ha efectuado reclasificaciones en los Estados Financieros.

NOTA 3 – CAMBIOS CONTABLES

El Fondo al 31 de diciembre de 2022, no se ha efectuado cambios en las políticas contables en relación con el ejercicio anterior.

NOTA 4 – POLITICA DE INVERSION DEL FONDO Y DIVERSIFICACIÓN

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

4.1 Objeto del Fondo

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

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

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.

FONDO DE INVERSION SURA REAL ESTATE GLOBAL

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2022

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

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.

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.

FONDO DE INVERSION SURA REAL ESTATE GLOBAL

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2022

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

4.4 Inversiones de Liquidez (continuación)

- f) Cuotas de fondos mutuos nacionales tipo 1, de conformidad a las definiciones de tipos de fondos mutuos contenidas en la Circular No. 1.578 del año 2002 de la Comisión o aquella que la modifique o reemplace, administrados por otra Administradora no relacionada.
- g) Cuotas de fondos mutuos extranjeros que inviertan principalmente en instrumentos de deuda de corto plazo.
- h) Otros valores o instrumentos de oferta pública autorizados para la Comisión para el Mercado Financiero.

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

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

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

FONDO DE INVERSION SURA REAL ESTATE GLOBAL

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2022

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

4.6 Características y límites de las inversiones

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

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

FONDO DE INVERSIÓN SURA REAL ESTATE GLOBAL

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2022

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, 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 INVERSION SURA REAL ESTATE GLOBAL

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2022

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

4.8 Operaciones que realizara el Fondo

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

4.8.1 Venta corta y préstamo de valores

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

4.8.2 Adquisición de instrumentos con retroventa

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

FONDO DE INVERSION SURA REAL ESTATE GLOBAL

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2022

NOTA 4 – POLITICA DE INVERSION DEL FONDO (CONTINUACIÓN)

4.8 Operaciones que realizara el Fondo (continuación)

4.8.2 Adquisición de instrumentos con retroventa (continuación)

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

4.8.3 Venta de instrumentos con retrocompra

La Administradora por cuenta del Fondo podrá realizar operaciones de venta con retrocompra 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 retrocompra, 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.

NOTA 4 – POLITICA DE INVERSION DEL FONDO (CONTINUACIÓN)

4.8 Operaciones que realizara el Fondo (continuación)

4.8.4 Otras operaciones

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

Límites Generales

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

Limites Específicos

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

NOTA 5- ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS

5.1 Gestión de riesgo financiero

5.1.1 Políticas y Procedimientos de Gestión de Riesgos

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

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

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

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

FONDO DE INVERSION SURA REAL ESTATE GLOBAL

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2022

NOTA 5 – ADMINISTRACION DE RIESGOS (CONTINUACION)

5.1 Gestión de Riesgo Financiero (continuación)

5.1.2 Política de Inversiones de las carteras

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

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

5.1.3 Valorización y precios de los instrumentos

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

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

5.1.4 Política de custodia de valores

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

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

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

FONDO DE INVERSION SURA REAL ESTATE GLOBAL

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2022

NOTA 5 – ADMINISTRACION DE RIESGOS (CONTINUACION)

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

5.2.1 Características del fondo

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

5.2.2 Misión del Fondo

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

5.2.3 Riesgos mantenidos en este tipo de Fondo

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

a) Riesgo de crédito

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

b) Riesgo de mercado

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

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

Descripción	Rubro	31-12-2022	
		Valor Mercado MUSD	% Total Activo
Banco de Chile	Efectivo y equivalentes al efectivo	198	0,79%
CFI Extranjera	Activos Financieros a valor razonable con efecto en resultados	24.386	97,69%
Cuotas de Fondos Mutuos	Activos Financieros a valor razonable con efecto en resultados	379	1,52%
Total Activos		24.963	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).

FONDO DE INVERSION SURA REAL ESTATE GLOBAL

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2022

NOTA 5 – ADMINISTRACION DE RIESGOS (CONTINUACION)

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

5.2.3 Riesgos mantenidos en este tipo de Fondo (continuación)

Al 31 de diciembre 2022 no se puede realizar el cálculo del VaR ya que no cuenta con los valores cuota suficientes para realizarlo (la inversión subyacente actual tiene valor cuota trimestral).

c) Riesgo tasa de interés

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

Al 31 de diciembre de 2022 el Fondo tiene un 1.52% de los activos administrados en dos fondos mutuos money market (Fondo Mutuo Sura Money Markey y Fondo Mutuo Corporate Dollar), 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 M\$	Variación cartera del Fondo en M\$	Variación cartera del Fondo en %
1,52%	0,10%	24,963	0,007	0,00003%
	0,20%		0,013	0,00005%
	0,50%		0,033	0,00013%

Riesgo cambiario

En el Fondo no se presenta el riesgo de tasa de cambio puesto que no posee activos ni pasivos en moneda extranjera materiales.

d) 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 pasivos (MUSD)	< 10 días	10 a 30 días	30 a 360 días	> 360 días
Al 31 de diciembre de 2022				
Remuneraciones Sociedad Administradora	-	-	33	-
Otros documentos y cuentas por pagar	-	-	132	-

FONDO DE INVERSION SURA REAL ESTATE GLOBAL

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2022

NOTA 5 – ADMINISTRACION DE RIESGOS (CONTINUACION)

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

5.2.3 Riesgos mantenidos en este tipo de Fondo (continuación)

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 31/12/2022:

Activos	Al 31/12/2022			
	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	-	-	24.386	24.386
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	-	-	-	-
Otros Instrumentos, e Inversiones Financieras	-	-	-	-
Totales activos	-	-	24.386	24.386
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 valorados 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.

FONDO DE INVERSION SURA REAL ESTATE GLOBAL

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2022

NOTA 5 - ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS (CONTINUACIÓN)

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 2022 no han existido transferencias de inversiones entre niveles.

NOTA 6 – JUICIOS Y ESTIMACIONES CONTABLES CRITICAS

6.1 Estimaciones contables críticas

El Fondo al 31 de diciembre de 2022, no presenta estimaciones contables críticas.

6.2 Juicios importantes al aplicar las políticas contables

Moneda funcional

La administración considera el dólar estadounidense como la moneda que representa el efecto económico de las transacciones, hechos y condiciones subyacentes. El dólar estadounidense es la moneda en la cual el Fondo mide su rendimiento e informa sus resultados, así como también la moneda en la cual recibe suscripciones de sus inversionistas.

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

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

a) Activos y pasivos

Títulos de renta variable	31/12/2022 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	24.386
Certificados de depósitos de valores (CDV)	-
Títulos que representen productos	-
Otros títulos de capitalización	-
Títulos de deuda	
Depósitos a plazo y otros títulos de bancos e instituciones financieras	-
Letras de créditos de bancos e instituciones financieras	-
Títulos de deuda de corto plazo registrados	-
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	24.386

FONDO DE INVERSION SURA REAL ESTATE GLOBAL

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2022

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):	31/12/2022 MUSD
Resultados realizados	646
Resultados no realizados	(304)
Total ganancias/(pérdidas)	342
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	342

FONDO DE INVERSION SURA REAL ESTATE GLOBAL

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2022

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:

	31/12/2022 MUSD
Saldo de inicio	-
Intereses y reajustes	1
Diferencias de cambio	-
Aumento (disminución) neto por otros cambios en el valor razonable	(304)
Compras	34.891
Ventas	(10.202)
Otros movimientos	-
Saldo final	24.386

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

Al 31 de diciembre de 2022, el Fondo no presenta activos de esta naturaleza.

NOTA 9 – ACTIVOS FINANCIEROS A COSTO AMORTIZADO

Al 31 de diciembre de 2022, el Fondo no mantiene activos valorizados a costo amortizado.

NOTA 10 – INVERSIONES VALORIZADAS POR EL METODO DE LA PARTICIPACIÓN

Al 31 de diciembre de 2022, el Fondo de inversión no mantiene inversiones de este tipo.

NOTA 11 – PROPIEDADES DE INVERSIÓN

Al 31 de diciembre de 2022, el Fondo no posee Propiedades de inversión.

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

a) Cuentas y documentos por cobrar por operaciones

Al 31 de diciembre el Fondo no presenta cuentas y documentos por cobrar por operaciones.

b) Cuentas y documentos por pagar por operaciones

Al 31 de diciembre el Fondo no presenta cuentas y documentos por pagar por operaciones.

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

FONDO DE INVERSION SURA REAL ESTATE GLOBAL

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2022

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

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

NOTA 14 – PRESTAMOS

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

NOTA 15 – OTROS PASIVOS FINANCIEROS

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

b) Otros documentos y cuentas por pagar

La composición de este rubro es la siguiente:

	31/12/2022 MUSD
Provisión de Auditoría Externa	3
Provisión Comité de Vigilancia	5
Gastos Operacionales	4
Disminución de capital por Pagar	120
Total	132

NOTA 17 – INGRESOS ANTICIPADOS

Al 31 de diciembre de 2022, el Fondo no posee Ingresos anticipados.

NOTA 18 – OTROS ACTIVOS Y OTROS PASIVOS

a) Al 31 de diciembre de 2022, el Fondo no posee Otros activos

b) Al 31 de diciembre de 2022, el Fondo no posee Otros Pasivos

FONDO DE INVERSION SURA REAL ESTATE GLOBAL

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2022

NOTA 19 – INTERESES Y REAJUSTES

	31/12/2022 MUSD
Interés Cartera Devengada	1
Total	1

NOTA 20 – INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS AFECTOS A CONTABILIDAD DE COBERTURA

Al 31 de diciembre de 2022, 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>	31/12/2022 MUSD
Banco de Chile	198
Fondos mutuos (Money Market)	379
Total	577

<u>Conciliación del efectivo y equivalentes al efectivo</u>	31/12/2022 MUSD
Aumento (disminución) neto de efectivo y efectivo equivalente	577
Saldo Inicial de Efectivo y Efectivo Equivalente	-
Diferencias de Cambio Netas sobre Efectivo y Efectivo Equivalente	-
Saldo efectivo y equivalentes al efectivo – Estado de Flujo de efectivo	577

NOTA 22 – CUOTAS EMITIDAS

a) El detalle de las emisiones es el siguiente:

Al 31/12/2022:

Serie	Cuotas en circulación	Valor cuota	Total MUSD
A	231.960	106,9076	24.798
Total	231.960		24.798

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

Al 31/12/2022:

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

FONDO DE INVERSION SURA REAL ESTATE GLOBAL

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2022

NOTA 22 – CUOTAS EMITIDAS, (continuación)

c) Los movimientos relevantes de cuotas son los siguientes:

Al 31/12/2022:

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

NOTA 23 – REPARTO DE BENEFICIOS A LOS APORTANTES

Entre el 05 de enero de 2022 y el 31 de diciembre de 2022, el Fondo realizó repartos de beneficios a sus aportantes según el siguiente de detalle:

Fecha distribución	Tipo de dividendo	Monto por cuota MUSD	Monto total MUSD
04-04-2022	Provisorio	1,02417	20
27-07-2022	Provisorio	0,5009	116
14-10-2022	Provisorio	0,869	10
	Total:		146

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 (%)	6,9076	-	-
Real (%)	-	-	-

La rentabilidad del período actual corresponde a la variación del valor cuota entre el 05 de enero 2022 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 31 de diciembre de 2022, el Fondo optó por no determinar el valor económico de la cuota.

FONDO DE INVERSION SURA REAL ESTATE GLOBAL

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2022

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

A continuación, se detalla las acciones o cuotas de inversión acumuladas al 31 de diciembre de 2022.

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	Fondo Mutuo Fondo Mutuo Sura Acciones Chile Activo	% Inversión del Emisor
AGUAS ANDINAS S.A.	AGUAS-A	160	0,0114%	-	-	160	0,0114%	-	-
AMERICA MOVIL SAB DE C-SER L	AMXL MM EQUITY	46	0,0001%	46	0,0001%	-	-	-	-
AREZZO INDUSTRIA E COMERCIO SA	ARZ3 BZ Equity	91	0,0055%	91	0,0055%	-	-	-	-
B3 SA BRASIL BOLSA BALCAO	B3SA3 BZ EQUITY	199	0,0013%	199	0,0013%	-	-	-	-
BANCO BRADESCO S.A.	BBDC3 BZ EQUITY	121	0,0009%	121	0,0009%	-	-	-	-
BANCO BRADESCO S.A.	BBDC4 BZ EQUITY	114	0,0007%	114	0,0007%	-	-	-	-
BANCO CREDITO E INVERSIONES	BCI	1.084	0,0225%	-	-	851	0,0177%	233	0,0048%
BANCO DE CHILE	CHILE	1.951	0,0188%	-	-	1.773	0,0171%	178	0,0017%
BANCO SANTANDER	BSANTANDER	1.011	0,0135%	-	-	837	0,0112%	174	0,0023%
BANREGIO GRUPO FINANCIERO S A	RA MM EQUITY	89	0,0038%	89	0,0038%	-	-	-	-
CAP S.A.	CAP	228	0,0183%	-	-	189	0,0156%	39	0,0032%
CENCOSUD S.A.	CENCOSUD	1.422	0,0305%	-	-	1.083	0,0232%	339	0,0073%
CENCOSUD SHOPPING S.A.	CENCOSHOPP	413	0,0155%	-	-	413	0,0155%	-	-
CIA.SUDAMERICANA DE VAPORES S.A.	VAPORES	370	0,0092%	-	-	370	0,0092%	-	-
E CL S.A.	ECL	123	0,0203%	-	-	123	0,0203%	-	-
EMBOTELLADORA ANDINA S.A.	ANDINA-B	338	0,0147%	-	-	338	0,0147%	-	-
EMPRESA ELECTRICA COLBUN MACHICURA S.A.	COLBUN	201	0,0112%	-	-	201	0,0112%	-	-
EMPRESA NACIONAL DE TELECOMUNICACIONES SA	ENTEL	504	0,0487%	-	-	358	0,0346%	146	0,0141%
EMPRESAS CMPC S.A.	CMPC	1.196	0,0289%	-	-	889	0,0215%	307	0,0074%
EMPRESAS COPEC S. A.	COPEC	1.265	0,0131%	-	-	1.138	0,0118%	127	0,0013%
ENEL AMERICAS S.A.	ENELAM	1.062	0,0074%	-	-	1.000	0,0070%	62	0,0004%
ENEL CHILE S.A.	ENELCHILE	1.060	0,0336%	-	-	802	0,0254%	258	0,0082%
FALABELLA S.A.C.I.	FALABELLA	736	0,0152%	-	-	596	0,0123%	140	0,0029%
GLOBANT SA	GLOB US EQUITY	59	0,0008%	59	0,0008%	-	-	-	-
GRUPO AEROPORTUARIO DEL CENTRO NORTE SAB DE CV	OMAB MM EQUITY	101	0,0039%	101	0,0039%	-	-	-	-
GRUPO FINANCIERO BANORTE S.A.B	GFNORTEO MM EQUITY	333	0,0016%	333	0,0016%	-	-	-	-
INTERGOUF FINANCIAL SERVICES CORPORATION	IFS PE EQUITY	134	0,0049%	134	0,0049%	-	-	-	-
ITAU CORPBANCA	ITAU CORP	923	0,0433%	-	-	660	0,0310%	263	0,0123%
MAGAZINE LUIZA SA	MGLU3 BZ EQUITY	20	0,0006%	20	0,0006%	-	-	-	-
METALURGICA GERDAU S.A	GGBR4 BZ EQUITY	146	0,0024%	146	0,0024%	-	-	-	-
MEXICHEM S.A	ORP1A MM EQUITY	69	0,0019%	69	0,0019%	-	-	-	-
MINERVA SA	BEEF3 BZ Equity	135	0,0090%	135	0,0090%	-	-	-	-
MOVIDA PARTICIPACOES SA	MOV13 BZ EQUITY	47	0,0090%	47	0,0090%	-	-	-	-
NATURA CO HOLDING SA	NTCO3 BZ EQUITY	40	0,0013%	40	0,0013%	-	-	-	-
PARQUE ARAUCO S.A.	PARAUCO	538	0,0469%	-	-	377	0,0329%	161	0,0140%
PETROLEO BRASILEIRO S.A.	PETRA BZ EQUITY	175	0,0007%	175	0,0007%	-	-	-	-
PETROLEO BRASILEIRO S.A.	PETR3 BZ EQUITY	144	0,0004%	144	0,0004%	-	-	-	-
PLAZA S.A.	MALLPLAZA	483	0,0200%	-	-	304	0,0126%	179	0,0074%
SM CHILE S.A.	SM-CHILE B	-	0,0283%	-	-	-	0,0168%	-	0,0115%
SMU S.A.	SMU	276	0,0352%	-	-	202	0,0258%	74	0,0094%
SOC QUIMICA Y MINERA DE CHILE S.A.	SQM-B	2.916	0,0127%	168	0,0007%	2.232	0,0097%	516	0,0023%
SONDA S.A.	SONDA	230	0,0086%	-	-	154	0,0466%	76	0,0230%
VALE DO RIO DOCE	VALE3 BZ EQUITY	422	0,0005%	422	0,0005%	-	-	-	-
VINA CONCHA Y TORO S.A.	CONCHATORO	175	0,0187%	-	-	175	0,0187%	-	-
WEG SA	WEGE3 BZ Equity	132	0,0004%	132	0,0004%	-	-	-	-
ITAU UNIBANCO HOLDING	ITUB4 BZ EQUITY	200	0,0009%	200	0,0009%	-	-	-	-
FOMENTO ECONOMICO MEXICA-UBD	FEMSAUBD MM EQUITY	195	0,0012%	195	0,0012%	-	-	-	-
RIPLEY CORP S.A	RIPLEY	123	0,0393%	-	-	123	0,0393%	-	-
CIA CERVECERIAS UNIDAS S.A.	COU	325	0,0133%	-	-	325	0,0133%	-	-
ALSEA SAB DECV	ALSEA MM EQUITY	42	0,0027%	42	0,0027%	-	-	-	-
BANCO DO BRASIL S.A	BBAS3 BZ EQUITY	231	0,0012%	231	0,0012%	-	-	-	-
GENTERA SAB DE CV	GENTERA MM EQUITY	135	0,0076%	135	0,0076%	-	-	-	-
INVERSIONES ITAU S.A.	ITSA4 BZ EQUITY	113	0,0011%	113	0,0011%	-	-	-	-
QUINENCO S.A.	QUINENCO	363	0,0065%	-	-	363	0,0065%	-	-
ALPEK SAB DE CV	ALPEKA MM EQUITY	82	0,0027%	82	0,0027%	-	-	-	-
GRUPO CEMENTO CHIHUAHUA	GCC MM EQUITY	63	0,0028%	63	0,0028%	-	-	-	-
INVERSIONES AGUAS METROPOLITANAS S. A.	IAM	409	0,0738%	-	-	271	0,0489%	138	0,0249%
SITIOS LATINOAMERICA SAB /MXN/	LASITEB1 MM EQUITY	1	0,0001%	1	0,0001%	-	-	-	-
GRUPO AEROPORTUARIO DEL SURESTE S.A.V	ASURB MM EQUITY	61	0,0009%	61	0,0009%	-	-	-	-
HYPERA S A	HYPE3 BZ EQUITY	119	0,0022%	119	0,0022%	-	-	-	-
SOC DE INVERSIONES ORO BLANCO S.A.	ORO BLANCO	178	0,0107%	-	-	178	0,0107%	-	-
CYRELA BRAZIL REALTY S.A EMPREE	CYRE3 BZ EQUITY	88	0,0089%	88	0,0089%	-	-	-	-
RUMO SA	RAIL3 BZ Equity	139	0,0021%	139	0,0021%	-	-	-	-
Total general	-	24.139	0,8357%	4.254	0,0848%	16.485	0,5925%	3.400	0,1584%

Montos expresados en MUSD.

FONDO DE INVERSION SURA REAL ESTATE GLOBAL

Estados Complementarios a los Estados Financieros

Por el periodo terminado entre el 05 de enero al 31 de diciembre de 2022

NOTA 27 – EXCESOS DE INVERSIÓN

Al 31 de diciembre de 2022, 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 31 de diciembre de 2022, 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:

CUSTODIA DE VALORES AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022						
ENTIDADES	CUSTODIA NACIONAL			CUSTODIA EXTRANJERA		
	Monto Custodiado (Miles)	% sobre total inversiones en instrumentos Emitidos por Emisores Nacionales	% sobre total Activo del Fondo	Monto Custodiado (Miles) USD	% 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	-	-	-	24.386	100,0000%	97,6886%
TOTAL CARTERA DE INVERSIONES EN CUSTODIA	-	-	-	24.386	100,0000%	97,6886%

FONDO DE INVERSION SURA REAL ESTATE GLOBAL

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2022

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 2022	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	31/12/2022 MUSD	31/12/2021 MUSD
Remuneraciones por pagar	33	-
Total	33	-

El impacto que se presenta en resultado al 31 de diciembre de 2022 corresponde MUSD 158.

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:

Al 31/12/2022

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	%
Sociedad administradora	-	-	-	-	-	-
Personas relacionadas	-	231.960	-	231.960	24.798	100,0000%
Accionistas de la sociedad administradora	-	-	-	-	-	-
Trabajadores que representen al empleador	-	-	-	-	-	-

FONDO DE INVERSION SURA REAL ESTATE GLOBAL

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2022

NOTA 30 – PARTES RELACIONADAS (CONTINUACIÓN)

c) Transacciones con personas relacionadas

Al 31 de diciembre de 2022, el fondo no presenta otras transacciones con personas relacionadas.

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

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

Naturaleza	Emisor	Representante de los beneficiarios	Monto UF	Vigencia (Desde – Hasta)
Póliza de Seguro de Garantía N° 223100399	Cía. de Seguros de Crédito Continental S.A.	Banco Santander	10.000	10/01/2023 al 10/01/2024
Póliza de Seguro de Garantía N° 222101495	Cía. de Seguros de Crédito Continental S.A.	Banco Santander	10.000	10/01/2022 al 10/01/2023

NOTA 32 – OTROS GASTOS DE OPERACION

Al 31 de diciembre de 2022 el detalle de otros gastos de operación es siguiente.

Tipo de Gasto	Monto del trimestre actual MUSD	Monto acumulado año actual MUSD
Gastos de Auditoría Externa	3	7
Gastos Legales	-	7
Gastos Comité de Vigilancia	3	11
Gastos Reglamento Interno	-	1
Gastos Servicios Proveedores de Precios	2	3
Total	8	29
% Sobre el activo del fondo	0,0320%	0,1162%

FONDO DE INVERSION SURA REAL ESTATE GLOBAL

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2022

NOTA 33 – INFORMACION ESTADISTICA

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

2022					
Serie A					
Mes	Fecha	Valor libro cuota USD	Valor mercado cuota USD	Patrimonio MUSD	N° Aportantes
Enero	31-01-2022	99,9367	-	1.999	1
Febrero	28-02-2022	99,8672	-	1.997	1
Marzo	31-03-2022	108,9918	-	14.882	2
Abril	30-04-2022	108,9381	-	25.269	2
Mayo	31-05-2022	108,7690	-	25.230	2
Junio	30-06-2022	112,1331	-	26.010	2
Julio	31-07-2022	112,2017	-	26.026	2
Agosto	31-08-2022	111,9159	-	25.960	2
Septiembre	30-09-2022	114,0416	-	26.453	2
Octubre	31-10-2022	113,0891	-	26.232	3
Noviembre	30-11-2022	112,5082	-	26.097	3
Diciembre	31-12-2022	106,9076	-	24.798	4

El número de partícipes corresponde a Corredora de Bolsa SURA S.A y Sura Asset Management S.A.

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

a) Información de subsidiarias o filiales

Al 31 de diciembre de 2022, 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 31 de diciembre de 2022, no existen gravámenes y prohibiciones del Fondo.

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

Al 31 de diciembre de 2022, 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 31 de diciembre de 2022, no existen operaciones discontinuadas ni cualquier otra situación que se enmarque en lo indicado en IFRS 5 “Activos no corrientes mantenidos para la venta y operaciones discontinuadas” que deban ser reveladas.

FONDO DE INVERSION SURA REAL ESTATE GLOBAL

Estados Complementarios a los Estados Financieros

Por el periodo terminado entre el 05 de enero al 31 de diciembre de 2022

NOTA 36 – SANCIONES

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

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

Fecha Resolución	02 de septiembre de 2021
N° Resolución	4851
Organismo Fiscalizador	Comisión para el Mercado Financiero
Fecha notificación Persona (s) sancionada(s)	8 de febrero de 2019 (Oficio reservado N° 098)
Monto de la sanción en UF	200 UF
Causa de la sanción	Infracción art. 56 de la Ley única de Fondos
Tribunal	No hay información a reportar.
Partes N° de Rol	
Fecha notificación a CMF	
Estado de tramitación	
Otros antecedentes	

NOTA 37 – INFORMACION POR SEGMENTOS

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

NOTA 38 – CONTINGENCIAS Y COMPROMISOS

Al 31 de diciembre de 2022, no existen contingencias y compromisos asociados al Fondo que se deban revelar.

FONDO DE INVERSION SURA REAL ESTATE GLOBAL

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2022

NOTA 39 – HECHOS RELEVANTES

Con fecha 29 de marzo de 2022, en sesión de Directorio de la sociedad Administradora General de Fondos SURA S.A. se acordó distribuir dividendos provisorios del Fondo, con cargo a resultados del ejercicio 2022, por la suma de MUSD 20.483,3, valor a pagar por cuota es de USD 1,02417 para la Serie A.

El pago de este dividendo se realizó efectivamente el día 04 de abril de 2022.

Con fecha 20 de julio de 2022, en sesión de Directorio de la sociedad Administradora General de Fondos SURA S.A. se acordó distribuir dividendos provisorios del Fondo, con cargo a resultados del ejercicio 2022, por la suma de MUSD 116.193,21, valor a pagar por cuota es de USD 0,5009192 para la Serie A.

Este dividendo se pagó el día 27 de julio de 2022.

Al 31 de diciembre de 2022, no existen otros Hechos relevantes del Fondo que se deban revelar.

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

NOTA 40- HECHOS POSTERIORES

Con fecha 8 de febrero de 2023 se solicita al directorio la aprobación de una disminución de capital mediante la disminución del valor cuota a fin de imputar contra la misma los montos en exceso distribuidos como dividendo provisorio en el 2022 que no fueron cubiertos en su Beneficio Neto Percibido.

Entre el 01 de enero de 2023 y la fecha de emisión de los presentes Estados Financieros, no han ocurrido otros hechos de carácter financieros o de otra índole, que pudieran afectar en forma significativa los saldos o la interpretación de los presentes Estados Financieros.

FONDO DE INVERSION SURA REAL ESTATE GLOBAL

Estados Complementarios a los Estados Financieros

Por el periodo terminado entre el 05 de enero al 31 de diciembre de 2022

ANEXO 1

ESTADOS COMPLEMENTARIOS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

A) RESUMEN DE LA CARTERA DE INVERSIONES

RESUMEN DE LA CARTERA DE INVERSIONES AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022				
Descripción	Monto invertido (MUSD)		Monto total	% 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	-	24.386	24.386	97,6886%
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	-	-	-	-
Bonos de empresas y de sociedades securitizadoras	-	-	-	-
Bonos de bancos e instituciones financieras	-	-	-	-
Bonos emitidos por Estados y bancos centrales	-	-	-	-
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	-	-	-	-
Otros títulos de capitalización	-	-	-	-
Total	-	24.386	24.386	97,6886%

FONDO DE INVERSION SURA REAL ESTATE GLOBAL

Estados Complementarios a los Estados Financieros

Por el periodo terminado entre el 05 de enero al 31 de diciembre de 2022

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 RESULTADO DEVENGADO Y REALIZADO	
Descripción	05/01/2022 al 31/12/2022 MUSD
UTILIDAD (PÉRDIDA) NETA REALIZADA DE INVERSIONES	646
Enajenación de acciones de sociedades anónimas	-
Enajenación de cuotas de fondos de inversión	-
Enajenación de cuotas de fondos mutuos	1
Enajenación de Certificados de Depósitos de Valores	-
Dividendos percibidos	645
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	-
Otros	-
PÉRDIDA NO REALIZADA DE INVERSIONES	(313)
Valorización de acciones de sociedades anónimas	-
Valorización de cuotas de fondos de inversión	(313)
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 sobre bienes raíces	-
Resultado por operaciones con instrumentos derivados	-
Otras inversiones y operaciones	-
UTILIDAD NO REALIZADA DE INVERSIONES	9
Valorización de acciones de sociedades anónimas	-
Valorización de cuotas de fondos de inversión	-
Valorización de cuotas de fondos mutuos	9
Valorización de Certificados de Depósitos de Valores	-
Dividendos devengados	-
Valorización de títulos de deuda	-
Intereses devengados en 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	(187)
Gastos financieros	-
Comisión de la sociedad administradora	(158)
Remuneración del comité de vigilancia	(11)
Gastos operacionales de cargo del fondo	(18)
Otros gastos	-
Diferencias de cambio	-
RESULTADO NETO DEL EJERCICIO	155

FONDO DE INVERSION SURA REAL ESTATE GLOBAL

Estados Complementarios a los Estados Financieros

Por el periodo terminado entre el 05 de enero al 31 de diciembre de 2022

C) ESTADO DE UTILIDAD PARA LA DISTRIBUCION DE DIVIDENDOS

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

ESTADO DE UTILIDAD PARA LA DISTRIBUCIÓN DE DIVIDENDOS	
Descripción	05/01/2022 Al 31/12/2022 MUSD
BENEFICIO NETO PERCIBIDO EN EL EJERCICIO	146
Utilidad (pérdida) neta realizada de inversiones	646
Pérdida no realizada de inversiones (menos)	(313)
Gastos del ejercicio (menos)	(187)
Saldo neto deudor de diferencias de cambio (menos)	-
DIVIDENDOS PROVISORIOS (menos)	(146)
BENEFICIO NETO PERCIBIDO ACUMULADOS DE EJERCICIOS ANTERIORES	-
Utilidad (pérdida) realizada no distribuida	-
Utilidad (pérdida) realizada no distribuida inicial	-
Utilidad devengada acumulada realizada en ejercicio	-
Pérdida devengada acumulada realizada en ejercicio (menos)	-
Dividendos definitivos declarados (menos)	-
Pérdida devengada acumulada (menos)	-
Pérdida devengada acumulada inicial (menos)	-
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	-



MEMORIA

2022

Fondo de Inversión **SURA** Real Estate Global