

Estados Financieros

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

*Santiago, Chile
30 de junio de 2020*

Estados Financieros

FONDO DE INVERSIÓN SURA AM DESARROLLO INMOBILIARIO PROYECTOS CHILE

30 de junio de 2020

Índice

Estados de Situación Financiera	1
Estados de Resultados Integrales	2
Estados de Cambios en el Patrimonio Neto	3
Estados de Flujo de Efectivo	4
Nota 1 Información General	5
Nota 2 Resumen de criterios contables significativos	6
Nota 3 Cambios Contables	18
Nota 4 Política de Inversión del Fondo	18
Nota 5 Administración de Riesgos	20
Nota 6 Juicios y estimaciones contables críticas	28
Nota 7 Activos financieros a valor razonable con efecto en resultados	29
Nota 8 Activos financieros a valor razonable con efecto en otros resultados integrales	31
Nota 9 Activos Financieros a Costo Amortizado	31
Nota 10 Inversiones Valorizadas por el Método de Participación	33
Nota 11 Propiedades de inversión	35
Nota 12 Cuentas y documentos por cobrar y por pagar operaciones	35
Nota 13 Pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultados	35
Nota 14 Préstamos	35
Nota 15 Otros pasivos financieros	35
Nota 16 Otros documentos y cuentas por cobrar y por pagar	36
Nota 17 Ingresos anticipados	36
Nota 18 Otros activos y otros pasivos	36
Nota 19 Intereses y Reajustes	36
Nota 20 Instrumentos financieros derivados afectos a contabilidad de cobertura	36
Nota 21 Efectivo y Equivalentes al Efectivo	36
Nota 22 Cuotas Emitidas	37
Nota 23 Reparto de beneficios a los aportantes	38
Nota 24 Rentabilidad del Fondo	38
Nota 25 Valor económico de la cuota	38
Nota 26 Inversión acumulada en acciones o en cuotas de fondos de inversión	38
Nota 27 Excesos de inversión	39
Nota 28 Gravámenes y prohibiciones	39
Nota 29 Custodia de Valores	39
Nota 30 Partes Relacionadas	40
Nota 31 Garantía constituida por la Sociedad Administradora en beneficio del Fondo	41
Nota 32 Otros gastos de operación, comisión de administración y comité vigilancia	41
Nota 33 Información estadística	42
Nota 34 Consolidación de subsidiarias o filiales e información de asociadas o coligadas	43
Nota 35 Operaciones discontinuadas	44
Nota 36 Sanciones	44
Nota 37 Información por segmentos	44
Nota 38 Contingencias y Compromisos	44
Nota 39 Hechos Relevantes	45
Nota 40 Hechos Posteriores	46
A) Resumen de la Cartera de Inversiones	47
B) Estado de Resultado devengado y realizado	48
C) Estado de Utilidad para la distribución de dividendos	49

\$: Pesos chilenos
M\$: Miles de pesos chilenos
UF : Unidades de fomento

Estados Financieros

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

30 de junio de 2020

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

Estados de Situación Financiera Clasificado

30 de junio de 2020 y 31 de diciembre de 2019

(Expresado en miles de pesos)

ACTIVOS	Nota	30/06/2020 M\$	31/12/2019 M\$
Activo Corriente			
Efectivo y equivalentes al efectivo	21	444.821	59.386
Activos financieros a valor razonable con efecto en resultados		-	-
Activos financieros a valor razonable con efecto en resultados integrales		-	-
Activos financieros a valor razonable con efecto en resultados entregados en garantía		-	-
Activos financieros a costo amortizado	9	92.772	25.806
Cuentas y documentos por cobrar por operaciones		-	-
Otros documentos y cuentas por cobrar		-	-
Otros activos		-	-
Total activo corriente		537.593	85.192
Activo no corriente			
Activos financieros a valor razonable con efecto en resultados	7	2.378.551	2.378.551
Activos financieros a valor razonable con efecto en resultados integrales		-	-
Activos financieros a costo amortizado	9	5.488.347	792.678
Cuentas y documentos por cobrar por operaciones		-	-
Otros documentos y cuentas por cobrar		-	-
Inversiones valorizadas por el método de la participación	10	8.554.110	6.576.520
Propiedades de inversión		-	-
Otros activos		-	-
Total activo no corriente		16.421.008	9.747.749
TOTAL ACTIVOS		16.958.601	9.832.941
PASIVOS Y PATRIMONIO			
		30/06/2020 M\$	31/12/2019 M\$
Pasivo corriente			
Pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultados		-	-
Préstamos		-	-
Otros pasivos financieros		-	-
Cuentas y documentos por pagar por operaciones	12	85.363	97.658
Remuneraciones sociedad administradora	12	2.433	2.400
Otros documentos y cuentas por pagar		-	-
Ingresos anticipados		-	-
Otros pasivos		-	-
Total pasivo corriente		87.796	100.058
Pasivo no corriente			
Préstamos		-	-
Otros pasivos financieros		-	-
Cuentas y documentos por pagar por operaciones		-	-
Otros documentos y cuentas por pagar		-	-
Ingresos anticipados		-	-
Otros pasivos		-	-
Total pasivo no corriente		-	-
Patrimonio neto			
Aportes		17.640.592	10.254.097
Otras Reservas		-	-
Resultados acumulados		(521.214)	(212.328)
Resultado del ejercicio		(248.573)	(308.886)
Dividendos provisorios		-	-
Total patrimonio neto	22	16.870.805	9.732.883
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO		16.958.601	9.832.941

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

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

Estados de Resultados Integrales

Por los ejercicios terminados al 30 de junio de 2020 y 30 de junio de 2019

(Expresado en miles de pesos)

ESTADO DE RESULTADOS POR NATURALEZA	Nota	De 01/01/2020 Al 30/06/2020 M\$	De 01/01/2019 Al 30/06/2019 M\$
<u>Ingresos/pérdidas de la operación</u>			
Intereses y reajustes	19	66.415	9.407
Ingresos por dividendos		-	-
Diferencias de cambio netas sobre activos financieros a costo amortizado	9	61.878	9.506
Diferencias de cambio netas sobre efectivo y efectivo equivalente		-	-
Cambios netos en valor razonable de activos financieros y pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultados	7	-	52
Resultado en venta de instrumentos financieros		-	-
Resultados por venta de inmuebles		-	-
Ingresos por arriendo de bienes raíces		-	-
Variaciones en valor razonable de propiedades de inversión		-	-
Resultado en inversiones valorizadas por el método de la participación	10	(358.464)	(158.893)
Otros		-	-
Total ingresos/pérdidas netas de la operación		(230.171)	(139.928)
<u>Gastos</u>			
Depreciaciones		-	-
Remuneración del comité de vigilancia	32	(2.144)	(2.658)
Comisión de administración	32	(14.544)	(14.077)
Honorarios por custodia y administración		-	-
Costos de transacción		-	-
Otros gastos de operación	32	(1.714)	(1.375)
Total gastos de operación		(18.402)	(18.110)
Utilidad (pérdida) de la operación		(248.573)	(158.038)
Costos financieros		-	-
Utilidad (pérdida) antes de impuesto		(248.573)	(158.038)
Impuesto a las ganancias por inversiones en el exterior		-	-
RESULTADO DEL EJERCICIO		(248.573)	(158.038)
<u>Otros resultados integrales</u>			
Cobertura de Flujo de Caja		-	-
Ajustes por conversión		-	-
Ajustes provenientes de inversiones valorizadas por el método de la participación		-	-
Otros Ajustes al Patrimonio Neto		-	-
Total de otros resultados integrales		-	-
TOTAL RESULTADO INTEGRAL		(248.573)	(158.038)

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

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

Estados de Cambios en el Patrimonio Neto

Por los ejercicios terminados al 30 de junio de 2020 y 30 de junio de 2019

(Expresado en miles de pesos)

Periodo 2020	Nota	Aportes	Otras reservas				Resultados acumulados	Resultados Ejercicio	Dividendos Provisorios	Total M\$
			Cobertura de flujo de caja	Conversión	Inversiones valorizadas por el método de la participación	Otras				
Saldo inicio al 01/01/2020		10.254.097	-	-	-	-	(212.328)	(308.886)	-	9.732.883
Cambios contables		-	-	-	-	-	(308.886)	308.886	-	-
Subtotal		10.254.097	-	-	-	-	(521.214)	-	-	9.732.883
Aportes	22	7.386.495	-	-	-	-	-	-	-	7.386.495
Repartos de patrimonio		-	-	-	-	-	-	-	-	-
Repartos de dividendos		-	-	-	-	-	-	-	-	-
Resultados integrales del ejercicio:										
- Resultado del período		-	-	-	-	-	-	(248.573)	-	(248.573)
- Otros resultados integrales		-	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros movimientos		-	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo final al 30/06/2020	22	17.640.592	-	-	-	-	(521.214)	(248.573)	-	16.870.805

Periodo 2019	Nota	Aportes	Otras reservas				Resultados acumulados	Resultados Ejercicio	Dividendos Provisorios	Total M\$
			Cobertura de flujo de caja	Conversión	Inversiones valorizadas por el método de la participación	Otras				
Saldo inicio al 01/01/2019		5.584.562	-	-	-	-	(262.816)	50.488	-	5.372.234
Cambios contables		-	-	-	-	-	50.488	(50.488)	-	-
Subtotal		5.584.562	-	-	-	-	(212.328)	-	-	5.372.234
Aportes	22	3.177.951	-	-	-	-	-	-	-	3.177.951
Repartos de patrimonio		-	-	-	-	-	-	-	-	-
Repartos de dividendos		-	-	-	-	-	-	-	-	-
Resultados integrales del período:										
- Resultado del período		-	-	-	-	-	-	(158.038)	-	(158.038)
- Otros resultados integrales		-	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros movimientos		-	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo final al 30/06/2019	22	8.762.513	-	-	-	-	(212.328)	(158.038)	-	8.392.147

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

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

Estados de Flujos de Efectivo

Por los ejercicios terminados al 30 de junio de 2020 y 30 de junio de 2019

(Expresado en miles de pesos)

ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO (MÉTODO DIRECTO)	Nota	De 01/01/2020 Al 30/06/2020 M\$	De 01/01/2019 Al 30/06/2019 M\$
Flujos de Efectivo Originado por Actividades de la Operación			
Cobro de arrendamientos de bienes raíces		-	-
Venta de inmuebles		-	-
Compra de activos financieros		-	-
Venta de activos financieros		-	-
Intereses, diferencias de cambio y reajustes recibidos	7	-	52
Dividendos recibidos		-	-
Cobranza de cuentas y documentos por cobrar		-	-
Pagos de cuentas y documentos por pagar		(30.694)	(18.590)
Otros ingresos de operación percibidos	12	-	46.380
Flujo neto originado por actividades de la operación		(30.694)	27.842
Flujos de Efectivo Originado por Actividades de Inversión			
Cobro de arrendamientos de bienes raíces		-	-
Venta de inmuebles		-	-
Compra de activos financieros	9	(4.634.312)	(771.841)
Venta de activos financieros		-	-
Intereses, diferencias de cambio y reajustes recibidos		-	-
Liquidación de instrumentos financieros derivados		-	-
Dividendos recibidos		-	-
Cobranza de cuentas y documentos por cobrar		-	-
Pagos de cuentas y documentos por pagar	7	-	-
Otros egresos de inversión pagados	10	(2.336.054)	(2.378.551)
Otros ingresos de inversión percibidos		-	-
Flujo neto originado por actividades de inversión		(6.970.366)	(3.150.392)
Flujos de Efectivo Originado por Actividades de Financiamiento			
Obtención de préstamos		-	-
Pago de préstamos		-	-
Otros pasivos financieros obtenidos		-	-
Pagos de otros pasivos financieros		-	-
Aportes	22	7.386.495	3.177.951
Repartos de patrimonio		-	-
Repartos de dividendos		-	-
Otros		-	-
Flujo neto originado por actividades de financiamiento		7.386.495	3.177.951
Aumento (disminución) neto de efectivo y efectivo equivalente		385.435	55.401
Saldo Inicial de Efectivo y Efectivo Equivalente		59.386	3.866
Diferencias de Cambio Netas sobre Efectivo y Efectivo Equivalente		-	-
Saldo Final de Efectivo y Efectivo Equivalente	21	444.821	59.267

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

FONDO DE INVERSIÓN SURA AM DESARROLLO INMOBILIARIO PROYECTOS CHILE

Notas a los Estados Financieros

30 de junio de 2020

NOTA 1 – INFORMACIÓN GENERAL

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

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

Los excesos de inversión que se produjeran respecto de los límites establecidos y, en general, en el Reglamento, cuando se deban a causas imputables a la Administradora, deberán ser subsanados en un plazo que no podrá superar los 30 días contados desde ocurrido el exceso. Para los casos en que dichos excesos se produjeran por causas ajenas a la Administradora, la regularización de las inversiones se realizará en conformidad con lo establecido por la Comisión mediante norma de carácter general. En caso de no regularizarse los excesos en los plazos indicados, la Administradora deberá citar a Asamblea de Aportantes, a celebrarse dentro de los 30 días siguientes al vencimiento del plazo en que debieron regularizarse los respectivos excesos, la cual, con los informes escritos de la Administradora y del Comité de Vigilancia, resolverá sobre dichos excesos. Producido el exceso, cualquiera sea su causa, no podrán efectuarse nuevas adquisiciones de los instrumentos o valores excedidos. Durante el año 2019, se invirtió el exceso de caja en fondos mutuos Money Market, lo cual, según el Reglamento Interno, no se debe realizar, el dinero se rescató en el mes de diciembre de 2019, quedando la inversión en cero.

Administración del Fondo

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

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

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

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

FONDO DE INVERSIÓN SURA AM DESARROLLO INMOBILIARIO PROYECTOS CHILE

Notas a los Estados Financieros

30 de junio de 2020

NOTA 1 – INFORMACIÓN GENERAL (CONTINUACIÓN)

Administración del Fondo (continuación)

Al 13 de septiembre de 2019, se hicieron modificaciones al reglamento interno del Fondo en el artículo 7, título V “Política de inversión y diversificación de los recursos del Fondo”, se modificó su objeto por el siguiente:

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

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

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

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

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

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

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

- Se modificó el Artículo 17 del Reglamento Interno de la siguiente forma:
Artículo 17° “Endeudamiento”
17.1 *Endeudamiento a largo plazo: Los proyectos podrán adquirir endeudamiento a largo plazo, sin que pueda exceder en ningún caso el setenta por ciento (70%) del valor comercial los activos/inversiones a financiar. Para el cálculo de este límite se excluyen los pagarés suscritos entre la sociedad en la que invierta el Fondo y los accionista de esta. A mayor abundamiento, para el cálculo de este límite no se considerará la deuda de las sociedades o entidades en que participe el Fondo, a menos que hayan sido caucionadas por este y en dicho caso, hasta el monto máximo de dicha caución.*
- Se modificó el Artículo 22 del Reglamento Interno de la siguiente forma:
Artículo 22°: Remuneración. *La administración percibirá por la administración del Fondo remuneración fija, según se indica a continuación.*

l) Remuneración Mensual

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

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

FONDO DE INVERSIÓN SURA AM DESARROLLO INMOBILIARIO PROYECTOS CHILE

Notas a los Estados Financieros

30 de junio de 2020

NOTA 1 – INFORMACIÓN GENERAL (CONTINUACIÓN)

Administración del Fondo (continuación)

Los presentes estados financieros fueron autorizados para su emisión, por la administración de la Administradora el 19 de agosto de 2020.

NOTA 2 – RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS

Los principales criterios contables aplicados en la preparación de estos estados financieros se exponen a continuación.

2.1 Bases de preparación

Los estados financieros del Fondo de Inversión SURA AM Desarrollo Inmobiliario Proyectos Chile han sido preparados de acuerdo con las normas impartidas en la Circular N° 1.998 y normas complementarias de la Comisión para el Mercado Financiero, basadas en las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF o IFRS en inglés), salvo en lo siguiente: el Oficio Circular N° 592 de fecha 06 de abril de 2010, de la Comisión para el Mercado Financiero, establece que para las inversiones en sociedades en las que el Fondo posee el control directo, indirecto o por cualquier otro medio, no les será exigible (a los Fondos) la presentación de estados financieros consolidados requerida por NIC 27. En consecuencia, las inversiones directas que el Fondo posee en las sociedades *Inmobiliaria Nueva Córdova SpA* y *Madagascar SpA*, no han sido consolidados y se han valorizado bajo el método de participación.

2.2 Nuevos pronunciamientos contables

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

2.2.1 Modificaciones a las NIIF

Modificaciones a las NIIF		Fecha de aplicación obligatoria	Aplicación normativa en Fondo
MARCO CONCEPTUAL	Marco Conceptual para el Reporte Financiero Revisado	1 de enero de 2020	El impacto se encuentra bajo análisis
NIIF 3	Definición de Negocio	1 de enero de 2020	El impacto se encuentra bajo análisis
NIC 1 y NIC 8	Enmiendas a la definición de Material	1 de enero de 2020	El impacto se encuentra bajo análisis
NIIF 9, NIC 39 y NIIF 7	Reforma de tasa de interés de referencia	1 de enero de 2020	El impacto se encuentra bajo análisis
NIIF 17	Contratos de Seguro	1 de enero de 2021	El impacto se encuentra bajo análisis
NIC 1	Enmiendas sobre clasificación de pasivos	1 de enero de 2022	El impacto se encuentra bajo análisis
NIIF 10 Y NIC 28	Venta o Aportación de activos entre un inversionista y su Asociada o Negocio Conjunto	Fecha de vigencia aplazada indefinidamente	El impacto se encuentra bajo análisis

FONDO DE INVERSIÓN SURA AM DESARROLLO INMOBILIARIO PROYECTOS CHILE

Notas a los Estados Financieros

30 de junio de 2020

NOTA 2 – RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS (CONTINUACIÓN)

2.2 Nuevos pronunciamientos contables (Continuación)

- a) Las siguientes son las nuevas normas e interpretaciones vigentes en estos estados financieros:

Marco Conceptual para el Reporte Financiero Revisado

El Marco Conceptual no es una norma, y ninguno de los conceptos prevalece sobre ninguna norma o alguno de los requerimientos de una norma. El propósito principal del Marco Conceptual es asistir al IASB cuando desarrolla Normas Internacionales de Información Financiera. El Marco Conceptual también asiste a los preparadores de estados financieros a desarrollar políticas contables consistentes si no existe una norma aplicable similar o específica para abordar un tema particular.

Definición de Negocio (Modificaciones a la NIIF 3).

Las modificaciones aclaran la definición de negocio, con el objetivo de ayudar a las entidades a determinar si una transacción se debe contabilizar como una combinación de negocios o como la adquisición de un activo.

- a) Aclaran que, para ser considerado un negocio, un conjunto adquirido de actividades y activos debe incluir, como mínimo, un insumo y un proceso sustantivo que juntos contribuyen de forma significativa a la capacidad de elaborar productos;
- b) Eliminan la evaluación de si los participantes del mercado pueden sustituir los procesos o insumos que faltan y continuar con la producción de productos;
- c) Añaden guías y ejemplos ilustrativos para ayudar a las entidades a evaluar si se ha adquirido un proceso sustancial;
- d) Restringen las definiciones de un negocio o de productos centrándose en bienes y servicios proporcionados a los clientes y eliminan la referencia a la capacidad de reducir costos; y
- e) Añaden una prueba de concentración opcional que permite una evaluación simplificada de si un conjunto de actividades y negocios adquiridos no es un negocio. Se requiere que las empresas apliquen la definición modificada de un negocio a las adquisiciones que se realicen a partir del 1 de enero de 2020. Se permite la aplicación anticipada.

Enmiendas a la definición de Material (Modificaciones a la NIC 1 y NIC 8)

Los cambios se relacionan con una definición revisada de “material” que se cita a continuación desde las enmiendas finales:

“La información es material si al omitirla, errarla, u ocultarla podría razonablemente esperarse influenciar las decisiones que los usuarios primarios de los estados financieros para propósito general tomen sobre la base de esos estados financieros, la cual proporciona información financiera acerca de una entidad de reporte específica”.

Tres nuevos aspectos de la nueva definición deberían ser especialmente notados:

Ocultar: la definición existente solamente se enfoca en información omitida o inexacta, sin embargo, el IASB concluyó que ocultar información material con información que puede ser omitida puede tener un efecto similar. Aunque el término ocultar es nuevo en la definición, ya era parte de NIC 1 (NIC 1.30A).

Podría razonablemente esperarse influenciar: la definición existente se refiere a “podría influenciar” lo cual el IASB creyó podría ser entendido que requiere demasiada información, ya que casi cualquier cosa “podría” influir en las decisiones de algunos usuarios, incluso si la posibilidad es remota.

Usuarios primarios: la definición existente se refiere solo a “usuarios” lo cual el IASB, una vez más, creyó que se entendiera como un requisito más amplio que requiere considerar a todos los posibles usuarios de los estados financieros al decidir qué información revelar.

FONDO DE INVERSIÓN SURA AM DESARROLLO INMOBILIARIO PROYECTOS CHILE

Notas a los Estados Financieros

30 de junio de 2020

NOTA 2 – RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS (CONTINUACIÓN)

2.2 Nuevos pronunciamientos contables (Continuación)

La nueva definición de material y los párrafos explicativos que se acompañan se encuentran en la NIC 1, "Presentación de Estados Financieros". La definición de material en la NIC 8 "Políticas Contables, Cambios en Estimaciones Contables y Errores" se ha reemplazado con una referencia a la NIC 1.

Reforma de tasa de interés de referencia (Modificaciones a la NIIF 9, NIC 39 y NIIF 7)

Las enmiendas en la tasa de interés de referencia (enmiendas a la NIIF 9, NIC 39 y la NIIF 7) aclaran que las entidades continuarían aplicando ciertos requisitos de contabilidad de cobertura suponiendo que el índice de referencia de tasa de interés en el que los flujos de efectivo cubiertos y los flujos de efectivo del instrumento de cobertura son la base no se alterará como resultado de la reforma de la tasa de interés de referencia.

La administración está analizando el impacto de la aplicación de las nuevas normas. En la etapa actual del análisis, aún en desarrollo, no es posible proporcionar una estimación razonable de los efectos que estas normas tendrán.

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

NIIF 17, "Contratos de Seguro"

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.

FONDO DE INVERSIÓN SURA AM DESARROLLO INMOBILIARIO PROYECTOS CHILE

Notas a los Estados Financieros

30 de junio de 2020

NOTA 2 – RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS (CONTINUACIÓN)

2.2 Nuevos pronunciamientos contables (Continuación)

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.

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.

Venta o Aportación de activos entre un inversionista y su Asociada o Negocio Conjunto (modificaciones a NIIF 10 y NIC 28)

Las enmiendas a NIIF 10 y NIC 28 abordan situaciones cuando existe una venta o contribución de activos entre un inversionista y su asociada o negocio conjunto. Específicamente, las enmiendas establecen que las pérdidas o ganancias resultantes de la pérdida de control de una filial que no contiene un negocio en una transacción con una asociada o negocio conjunto que se contabiliza usando el método de la participación, son reconocidas en las pérdidas o ganancias de la matriz solo en la medida de las participaciones de los inversionistas no relacionados en esa asociada o negocio conjunto. De manera similar, las pérdidas o ganancias resultantes de la remediación a valor razonable de inversiones mantenidas en una anterior filial (que se ha convertido en una asociada o negocio conjunto que se contabilizan usando el método de la participación) son reconocidas en los resultados de la anterior matriz solo en la medida de las participaciones de los inversionistas no relacionados en la nueva asociada o negocio conjunto.

FONDO DE INVERSIÓN SURA AM DESARROLLO INMOBILIARIO PROYECTOS CHILE

Notas a los Estados Financieros

30 de junio de 2020

NOTA 2 – RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS (CONTINUACIÓN)

2.3 Período cubierto

La fecha de los estados de situación financiera y las clases de activos, pasivos y patrimonio, corresponden al 30 de junio de 2020 y 31 de diciembre de 2019.

Los estados complementarios, estados de cambios en el patrimonio neto, estados de flujos de efectivo y estados de resultados integrales con sus respectivas clases, cubren los períodos terminados al 30 de junio de 2020 y al 30 de junio de 2019.

2.4 Conversión de moneda extranjera

a) Moneda funcional y de presentación

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

El rendimiento del Fondo es medido e informado a los inversionistas en pesos chilenos. La administración considera el peso chileno como la moneda que representa más fielmente los efectos económicos de las transacciones, hechos y condiciones subyacentes. Los estados financieros son presentados en pesos chilenos, que es la moneda funcional y de presentación del Fondo.

b) Transacciones y saldos

Las transacciones en unidades de fomento son convertidas a la moneda funcional utilizando los tipos de cambio vigentes en las fechas de las transacciones.

Las diferencias de cambio que surgen de las conversiones de dichos activos y pasivos financieros serán incluidas en el estado de resultados integrales. Las diferencias de cambio relacionadas con el efectivo y efectivo equivalente se presentarán en el estado de resultados integrales dentro de “Diferencias de cambio netas sobre efectivo y efectivo equivalente”. Las diferencias de cambio relacionadas con activos y pasivos financieros contabilizados a costo amortizado se presentarán 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 se presentarán en el estado de resultados dentro de “Cambios netos en valor razonable de activos financieros y pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultados”.

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

FONDO DE INVERSIÓN SURA AM DESARROLLO INMOBILIARIO PROYECTOS CHILE

Notas a los Estados Financieros

30 de junio de 2020

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. El Fondo no posee activos financieros con efecto en resultados al cierre de los presentes estados financieros.

2.5.3 Activos financieros a costo amortizado

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

A la fecha de cada estado de situación financiera, se evalúa si existe evidencia objetiva de desvalorización o deterioro en el valor de un activo financiero o grupo de activos financieros bajo esta categoría. El Fondo no posee activos financieros a costo amortizado al cierre de los presentes estados financieros.

2.5.4 Pasivos financieros

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

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

2.5.5 Reconocimiento, baja y medición

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

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

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

FONDO DE INVERSIÓN SURA AM DESARROLLO INMOBILIARIO PROYECTOS CHILE

Notas a los Estados Financieros

30 de junio de 2020

NOTA 2 – RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS (CONTINUACIÓN)

2.5 Activos y pasivos financieros (Continuación)

2.5.5 Reconocimiento, baja y medición (Continuación)

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

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

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

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

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

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

Los intereses y reajustes devengados se registran en la cuenta “Intereses y reajustes” del estado de resultados integrales.

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

2.5.6 Estimación del valor razonable

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

FONDO DE INVERSIÓN SURA AM DESARROLLO INMOBILIARIO PROYECTOS CHILE

Notas a los Estados Financieros

30 de junio de 2020

NOTA 2 – RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS (CONTINUACIÓN)

2.5 Activos y pasivos financieros (Continuación)

2.5.6 Estimación del valor razonable (Continuación)

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

El valor razonable de activos y pasivos financieros que no son transados en un mercado activo (por ejemplo, derivados extrabursátiles) se determina utilizando técnicas de valoración. El Fondo utiliza una variedad de métodos y formula supuestos que están basados en condiciones de mercado existentes a cada fecha del estado de situación financiera. Las técnicas de valoración empleadas incluyen el uso de transacciones entre partes independientes comparables recientes, la referencia a otros instrumentos que son sustancialmente similares, el análisis de flujos de efectivo descontados, los modelos de precios de opciones y otras técnicas de valoración comúnmente utilizadas por participantes de mercado, que aprovechan al máximo los “inputs” (aportes de datos) del mercado y dependen lo menos posible de los “inputs” de entidades específicas.

Fondo no posee instrumentos financieros derivados al cierre de los presentes estados financieros.

2.6 Inversiones valorizadas por el método de la participación

Asociadas o coligadas son todas las entidades sobre las cuales el Fondo ejerce influencia significativa pero no tiene control, lo cual generalmente está acompañado por una participación de entre un 20% y un 50% de los derechos de voto. Las inversiones en asociadas o coligadas se contabilizan por el método de la participación e inicialmente se reconocen por su costo. La inversión del Fondo en asociadas o coligadas incluye el menor valor (goodwill o plusvalía comprada) identificada en la adquisición, neto de cualquier pérdida por deterioro acumulada.

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

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

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

Las ganancias o pérdidas de dilución en coligadas o asociadas se reconocen en el estado de resultados.

Si bien, NIC 27 Estados Financieros Separados, requiere presentar estados financieros consolidados, el Fondo no ha procedido a la consolidación de la inversión directa en su subsidiaria, esto, conforme a las disposiciones del Oficio Circular N° 592 de la Comisión para el Mercado Financiero, manteniendo el registro y valoración de estas inversiones de acuerdo con el método de la participación.

FONDO DE INVERSIÓN SURA AM DESARROLLO INMOBILIARIO PROYECTOS CHILE

Notas a los Estados Financieros

30 de junio de 2020

NOTA 2 – RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS (CONTINUACIÓN)

2.7 Propiedades de inversión

Las propiedades de inversión son activos mantenidos para generar ingresos por arrendamientos y se valorizan inicialmente al costo de adquisición. La administración del Fondo ha elegido política contable para las valorizaciones subsecuentes de estos activos, el modelo del valor razonable, mediante el uso de tasaciones efectuadas por expertos independientes y calificados.

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

2.8 Presentación neta o compensada de instrumentos financieros

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

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

2.9 Deterioro de valor de activos financieros a costo amortizado

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 por no existir este tipo de activos.

2.10 Cuentas por cobrar y pagar por operaciones

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

2.11 Efectivo y efectivo equivalente

El efectivo y efectivo equivalente incluye caja, bancos y fondos mutuos.

FONDO DE INVERSIÓN SURA AM DESARROLLO INMOBILIARIO PROYECTOS CHILE

Notas a los Estados Financieros

30 de junio de 2020

NOTA 2 – RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS (CONTINUACIÓN)

2.12 Aportes (Capital pagado)

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

Los aportes al Fondo serán pagados en pesos chilenos.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

FONDO DE INVERSIÓN SURA AM DESARROLLO INMOBILIARIO PROYECTOS CHILE

Notas a los Estados Financieros

30 de junio de 2020

NOTA 2 – RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS (CONTINUACIÓN)

2.12 Aportes (Capital pagado) (Continuación)

La moneda de contabilización del Fondo será en pesos chilenos y el valor contable del patrimonio se calculará mensualmente.

El valor contable del Fondo y el número total de Cuotas en circulación se informarán a través de la página web de la Administradora www.sura.cl, el día hábil siguiente a la fecha de cálculo.

La siguiente información será puesta a disposición de los Aportantes del Fondo.

Este informe incluirá la siguiente información:

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

2.13 Reconocimiento de ingresos

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

2.14 Dividendos por pagar

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

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

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

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

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

FONDO DE INVERSIÓN SURA AM DESARROLLO INMOBILIARIO PROYECTOS CHILE

Notas a los Estados Financieros

30 de junio de 2020

NOTA 2 – RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS (CONTINUACIÓN)

2.15 Tributación

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

2.16 Segmentos

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

NOTA 3 – CAMBIOS CONTABLES

El Fondo no ha efectuado cambios contables durante el periodo terminado al 30 de junio de 2020 y durante el ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2019.

NOTA 4 – POLITICA DE INVERSION DEL FONDO

La política de inversión vigente se encuentra definida en el reglamento interno del fondo, aprobado por la Comisión para el Mercado Financiero, según Res. Ex. N° 251, de fecha 22 de febrero de 2017, y actualizado con fecha 05 de septiembre de 2017, el que se encuentra disponible en las oficinas de la Administradora, ubicadas en Av. Apoquindo 4820 oficina 1501 comuna de Las Condes, Santiago y en el sitio Web inversiones.sura.cl sección Inversiones, Fondos de Inversión, Fondos no Rescatables, Documentos.

Política de inversiones

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

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

En caso de no regularizarse los excesos en los plazos indicados, la Administradora deberá citar a Asamblea de Aportantes, a celebrarse dentro de los 30 días siguientes al vencimiento del plazo en que debieron regularizarse los respectivos excesos, la cual, con los informes escritos de la Administradora y del Comité de Vigilancia, resolverá sobre dichos excesos.

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

FONDO DE INVERSIÓN SURA AM DESARROLLO INMOBILIARIO PROYECTOS CHILE

Notas a los Estados Financieros

30 de junio de 2020

NOTA 4 – POLITICA DE INVERSION DEL FONDO (CONTINUACIÓN)

Política de inversiones (continuación)

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

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

Para dar cumplimiento a lo señalado en el Artículo precedente, el Fondo invertirá al menos un 90% de sus recursos en los siguientes valores y bienes, sin perjuicio de lo establecido en el Artículo siguiente y de las cantidades que mantenga en la caja y bancos, en adelante los “Activos Aceptables para Invertir”.

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

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

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

El Fondo no podrá invertir sus recursos en cuotas de fondos mutuos de inversión en instrumentos de deuda de corto plazo con duración menor o igual a 90 días, según se encuentran definidos en la Circular N° 1.578 de la Comisión, o la que la modifique o reemplace. Durante el año 2019, se invirtió el exceso de caja en fondos mutuos Money Market, lo cual, según el Reglamento Interno, no se debe realizar. El dinero se rescató en el mes de diciembre de 2019 quedando la inversión en cero.

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

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

El Fondo valorizará sus inversiones de conformidad con los criterios establecidos en el artículo 10 del Reglamento de la Ley o aquella que la modifique o reemplace, y la demás normativa legal y reglamentaria dictadas por la Comisión que sean aplicables al efecto.

FONDO DE INVERSIÓN SURA AM DESARROLLO INMOBILIARIO PROYECTOS CHILE

Notas a los Estados Financieros

30 de junio de 2020

NOTA 4 – POLITICA DE INVERSION DEL FONDO (CONTINUACIÓN)

Política de inversiones (continuación)

En los casos que la ley aplicable así lo exija, la Administradora deberá convocar a una Asamblea Extraordinaria de Aportantes, que se celebrará a continuación de la Asamblea Ordinaria de Aportantes de cada año, con el objeto de someter a la aprobación de los Aportantes la designación de dos consultores independientes o empresas auditoras de reconocido prestigio, para que efectúen una valorización económica o de mercado de las inversiones que se mantengan en los instrumentos que así lo requieran, de conformidad con lo establecido por la Circular N°1.258 de la Comisión o la que la modifique o reemplace, para lo cual solicitará la proposición de una terna al Comité de Vigilancia.

Los títulos representativos de las inversiones de los recursos del Fondo que sean valores de oferta pública susceptibles de ser custodiados serán mantenidos en custodia en empresas de Depósito y Custodia de Valores de aquéllas reguladas por la Ley N° 18.876 o aquella que la modifique o reemplace, todo de conformidad con lo que establezca la Norma de Carácter General N° 235 dictada por la Comisión para el Mercado Financiero con fecha 13 de enero de 2009 y sus modificaciones posteriores. En relación con los títulos no susceptibles de ser custodiados por parte de las referidas empresas, se estará asimismo a lo dispuesto por la Comisión en la referida norma de carácter general.

Lo anterior, es sin perjuicio de las demás medidas de seguridad que sea necesario adoptar según la naturaleza del título de que se trate. Asimismo, la Comisión podrá autorizar, en casos calificados, que todos o un porcentaje de los instrumentos del Fondo sean mantenidos en depósito en otra institución autorizada por ley.

En el caso de los valores extranjeros, su custodia y depósito deberá llevarse en la forma que establece la Comisión del Mercado Financiero en la Norma de Carácter General N° 235 antes indicada o la que la modifique o reemplace.

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

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

FONDO DE INVERSIÓN SURA AM DESARROLLO INMOBILIARIO PROYECTOS CHILE

Notas a los Estados Financieros

30 de junio de 2020

NOTA 5 – ADMINISTRACION DE RIESGOS

5.1 Gestión de Riesgo Financiero

5.1.1 Políticas y Procedimientos de Gestión de Riesgos

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

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

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

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

5.1.2 Política de Inversiones de las carteras

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

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

5.1.3 Valorización y precios de los instrumentos

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

FONDO DE INVERSIÓN SURA AM DESARROLLO INMOBILIARIO PROYECTOS CHILE

Notas a los Estados Financieros

30 de junio de 2020

NOTA 5 – ADMINISTRACION DE RIESGOS (CONTINUACIÓN)

5.1 Gestión de Riesgo Financiero (Continuación)

5.1.4 Política de custodia de valores

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

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

5.2.1 Características del fondo

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

5.2.2 Misión del Fondo

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

5.2.3 Riesgos mantenidos en este tipo de Fondo

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

a) Riesgo de crédito

Es el riesgo de que el Fondo incurra en una pérdida debido a que sus contrapartes no cumplieron con sus obligaciones contractuales. El Fondo cuenta con un comité de inversiones que revisa los proyectos inmobiliarios en los que se invierte. Es necesario que estos sean escogidos selectivamente a través del comité compuesto por integrantes de vasta experiencia y

conocimientos del sector inmobiliario. De esta forma se evalúa con especial cuidado a los potenciales socios en los proyectos, privilegiando atributos de seriedad y solidez financiera.

El único activo de este fondo se encuentra en etapa de construcción, por lo cual no existen arrendatarios. Por su parte, para gestionar el riesgo de crédito de constructores y contratistas, el gestor ha desarrollado modelos para el análisis de contrapartes. Para ello se define a la contraparte como aquellos actores que actúan como contrapartida en procesos de negociación, operación o transacción relacionados con el asset class, incluyendo constructores, desarrolladores, gestores, intermediarios, vendedores, compradores, socios y co-inversionistas, entre otros.

FONDO DE INVERSIÓN SURA AM DESARROLLO INMOBILIARIO PROYECTOS CHILE

Notas a los Estados Financieros

30 de junio de 2020

NOTA 5 – ADMINISTRACION DE RIESGOS (CONTINUACION)

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

5.2.3 Riesgos mantenidos en este tipo de Fondo (Continuación)

b) Riesgo de mercado (continuación)

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

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

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

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

Activos financieros en mora o deteriorados del fondo

No aplica.

Garantías colaterales y otras mejoras crediticias obtenidas del fondo

No aplica.

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

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

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

FONDO DE INVERSIÓN SURA AM DESARROLLO INMOBILIARIO PROYECTOS CHILE

Notas a los Estados Financieros

30 de junio de 2020

NOTA 5 – ADMINISTRACION DE RIESGOS (CONTINUACION)

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

5.2.3 Riesgos mantenidos en este tipo de Fondo (Continuación)

b) Riesgo de mercado (continuación)

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

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

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

Composición de la cartera del fondo

Los activos del fondo al 30 junio 2020 están compuestos de la siguiente forma:

Descripción	Rubro	30/06/2020		31/12/2019	
		Valor Mercado M\$	% Total Activo	Valor Mercado M\$	% Total Activo
Efectivo Disponible	Efectivo y equivalentes al efectivo	444.821	2,62%	59.386	0,60%
Sencorp Desarrollo Inmobiliario S.A.	Activos financieros a valor razonable con efecto en resultados	2.378.551	14,03%	2.378.551	24,19%
Inversión en Inmobiliaria Nueva Córdova SpA	Inversiones valorizadas por el método de participación	6.997.615	41,26%	6.576.520	66,88%
Inversión en Madagascar	Inversiones valorizadas por el método de participación	1.556.495	9,18%	-	0,00%
Pagaré a Inmobiliaria Nueva Córdova SpA	Activos Financieros a Costo Amortizado	1.453.152	8,57%	818.484	8,32%
Pagaré a Madagascar	Activos Financieros a Costo Amortizado	4.127.967	24,34%	-	-
Total Activos		16.958.601	100,00%	9.832.941	100,00%

El Fondo posee una participación del 70% en la sociedad Inmobiliaria Nueva Córdova SpA, bajo esta sociedad se desarrolla el proyecto Alonso de Córdova. Además, posee una participación de 48,5% en la sociedad Madagascar SpA.

FONDO DE INVERSIÓN SURA AM DESARROLLO INMOBILIARIO PROYECTOS CHILE

Notas a los Estados Financieros

30 de junio de 2020

NOTA 5 – ADMINISTRACION DE RIESGOS (CONTINUACION)

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

5.2.3 Riesgos mantenidos en este tipo de Fondo (Continuación)

b) Riesgo de mercado (continuación)

Análisis de Sensibilidad

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

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

En el siguiente cuadro se muestra el VaR anual al 30 de junio de 2020 y al 31 de diciembre de 2019:

VaR Anual			
Patrimonio Neto %		Patrimonio Neto M\$	
30/06/2020	31/12/2019	30/06/2020	31/12/2019
2,7%	2,7%	455.512	262.788

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

Riesgo de tasa de interés

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

Respecto al riesgo de tasa de interés de los activos directos del fondo, este surge como consecuencia de fluctuaciones en los niveles vigentes de tasas de interés del mercado sobre el valor razonable de los activos en cartera. Al 30 de junio de 2020 y 31 de diciembre de 2019, el Fondo no cuenta con inversiones en instrumentos de deuda públicos o fondos mutuos money market.

FONDO DE INVERSIÓN SURA AM DESARROLLO INMOBILIARIO PROYECTOS CHILE

Notas a los Estados Financieros

30 de junio de 2020

NOTA 5 – ADMINISTRACION DE RIESGOS (CONTINUACION)

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

5.2.3 Riesgos mantenidos en este tipo de Fondo (Continuación)

b) Riesgo de mercado (continuación)

Riesgo cambiario

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

Riesgo de precio

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

b) Riesgo de Liquidez

Corresponde a las potenciales pérdidas que el Fondo pueda enfrentar en caso de una estrechez de liquidez en los mercados financieros. Esta estrechez puede ocurrir ya sea por una disminución de fondos disponibles que impactan negativamente la capacidad de fondeo o por una disminución de los montos transados de los instrumentos que el fondo posee en sus activos (bonos, depósitos bancarios, etc.) o de los instrumentos derivados. Las inversiones del Fondo se caracterizan por tener una baja liquidez, sin embargo, de acuerdo con el reglamento del Fondo, éste podrá mantener recursos de liquidez en cuentas bancarias o depósitos a plazo (bajo el entendido que las entidades autorizadas para administrar dichas cuentas o depósitos deberán contar con una calificación mínima de AAA). En todo caso, el Fondo tendrá como política que, a lo menos un cero coma cero uno por ciento (0,01%) de sus activos se mantendrá en dichas cuentas bancarias y, estas operaciones, no podrán exceder, en su conjunto, el diez por ciento (10%) del activo total del Fondo. El impacto del riesgo sobre el Fondo es moderado toda vez que los requerimientos de efectivo para inversión se fondean vía llamados de capital a los inversionistas del fondo.

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

Perfil de flujos de pasivos (en M\$)				
Al 30 de junio de 2020	< 10 días	10 a 30 días	30 a 360 días	> 360 días
Remuneraciones sociedad administradora	-	2.433	-	-
Cuentas y documentos por pagar por operaciones	-	-	85.363	-
Perfil de flujos de pasivos (en M\$)				
Al 31 de diciembre de 2019	< 10 días	10 a 30 días	30 a 360 días	> 360 días
Remuneraciones sociedad administradora	-	2.400	-	-
Cuentas y documentos por pagar por operaciones	-	-	97.658	-

FONDO DE INVERSIÓN SURA AM DESARROLLO INMOBILIARIO PROYECTOS CHILE

Notas a los Estados Financieros

30 de junio de 2020

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)

d) Gestión de Riesgo de Capital

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

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

5.3 Estimación del valor razonable

Los instrumentos de deuda se valorizan utilizando la tasa TIR de mercado aplicable para descontar todos los flujos del instrumento respectivo. La matemática de valorización de instrumentos de deuda incorporados en los sistemas de la Administradora corresponde a la utilizada por la Bolsa de Comercio de Santiago o Bloomberg según corresponda.

Las tasas de mercado son actualizadas diariamente utilizando los servicios del proveedor independiente (Riskamerica) metodología empleada por toda la industria en conformidad a la normativa vigente.

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

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

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

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

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

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

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

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

FONDO DE INVERSIÓN SURA AM DESARROLLO INMOBILIARIO PROYECTOS CHILE

Notas a los Estados Financieros

30 de junio de 2020

NOTA 5 – ADMINISTRACION DE RIESGOS (CONTINUACION)

5.4 Valor razonable de activos y pasivos financieros a costo amortizado

Rubros	Al 30 de junio de 2020		Al 31 de diciembre de 2019	
	Valor libro	Valor razonable	Valor libro	Valor razonable
Activo				
Efectivo y efectivo equivalente	-	-	-	-
Activos financieros a costo amortizado	5.581.119	5.581.119	818.484	818.484
Cuentas y documentos por cobrar por operaciones	-	-	-	-
Otros documentos y cuentas por cobrar	-	-	-	-
Otros activos	-	-	-	-
Pasivo				
Préstamos	-	-	-	-
Cuentas y documentos por pagar por operaciones	-	-	-	-
Otros documentos y cuentas por pagar	-	-	-	-
Otros pasivos	-	-	-	-

NOTA 6 – JUICIOS Y ESTIMACIONES CONTABLES CRITICAS

6.1 Estimaciones contables críticas

El Fondo no mantiene instrumentos financieros derivados.

6.2 Juicios importantes al aplicar las políticas contables

Moneda funcional

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

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

FONDO DE INVERSIÓN SURA AM DESARROLLO INMOBILIARIO PROYECTOS CHILE

Notas a los Estados Financieros

30 de junio de 2020

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

a) Activos y pasivos

Tipo	30/06/2020 M\$	31/12/2019 M\$
Títulos de renta variable		
Acciones de sociedades anónimas abiertas	-	-
Derechos preferentes de suscripción de acciones de sociedades anónimas abiertas	-	-
Cuotas de fondos mutuos	-	-
Cuotas de fondos de inversión	-	-
Certificados de depósitos de valores (CDV)	-	-
Títulos que representen productos	-	-
Otros títulos de capitalización (*)	2.378.551	2.378.551
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	2.378.551	2.378.551

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

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

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

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

b) Efecto en resultados

El Fondo no presenta efectos en resultado por este concepto.

FONDO DE INVERSIÓN SURA AM DESARROLLO INMOBILIARIO PROYECTOS CHILE

Notas a los Estados Financieros

30 de junio de 2020

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

c) Composición de la cartera al 30 de junio 2020 y al 31 de diciembre de 2019.

	30 de junio de 2020				31 de diciembre de 2019			
	Nacional	Extranjero	Total	% total Activo Neto	Nacional	Extranjero	Total	% total Activo Neto
i) Instrumentos de capitalización								
Acciones y derechos preferentes de suscripción de acciones	-	-	-	-	-	-	-	-
C.F.I. y derechos preferentes	-	-	-	-	-	-	-	-
Cuotas de Fondos Mutuos	-	-	-	-	-	-	-	-
Primas de opciones	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros títulos de capitalización	2.378.551	-	2.378.551	14,03%	2.378.551	-	-	24,19%
Subtotal	2.378.551	-	2.378.551	14,03%	2.378.551	-	-	24,19%
ii) Títulos de deuda con vencimiento igual o menor a 365 días								
Dep. y/o Pag. Bcos. e Inst. Fin.	-	-	-	-	-	-	-	-
Bonos Bancos e Inst. Financieras	-	-	-	-	-	-	-	-
Letras Crédito Bcos. e Inst. Fin.	-	-	-	-	-	-	-	-
Pagarés de empresas	-	-	-	-	-	-	-	-
Bonos de empresas y sociedades Securitizadoras	-	-	-	-	-	-	-	-
Pagarés emitidos por Estados y Bcos. Centrales	-	-	-	-	-	-	-	-
Bonos emitidos por Estados y Bcos. Centrales	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros títulos de deuda	-	-	-	-	-	-	-	-
Subtotal	-	-	-	-	-	-	-	-
iii) Títulos de deuda con vencimiento mayor a 365 días								
Dep. y/o Pag. Bcos. e Inst. Fin.	-	-	-	-	-	-	-	-
Bonos Bancos e Inst. Financieras	-	-	-	-	-	-	-	-
Letras Crédito Bcos. e Inst. Fin.	-	-	-	-	-	-	-	-
Pagarés de empresas	-	-	-	-	-	-	-	-
Bonos de empresas y sociedades Securitizadoras	-	-	-	-	-	-	-	-
Pagarés emitidos por Estados y Bcos. Centrales	-	-	-	-	-	-	-	-
Bonos emitidos por Estados y Bcos. Centrales	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros títulos de deuda	-	-	-	-	-	-	-	-
Subtotal	-	-	-	-	-	-	-	-
iv) Otros instrumentos e inversiones financieras Derivados								
Otros	-	-	-	-	-	-	-	-
Subtotal	-	-	-	-	-	-	-	-
Total	2.378.551	-	2.378.551	14,03%	2.378.551	-	-	24,19%

FONDO DE INVERSIÓN SURA AM DESARROLLO INMOBILIARIO PROYECTOS CHILE

Notas a los Estados Financieros

30 de junio de 2020

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

Al 30 de junio de 2020 y 31 de diciembre de 2019, el Fondo no posee activos financieros a valor razonable con efecto en otros resultados integrales.

NOTA 9 – ACTIVOS FINANCIEROS A COSTO AMORTIZADO

a) Composición de la cartera

Al 30 de junio de 2020 y 31 de diciembre de 2019, se presentan en esta categoría los siguientes instrumentos financieros:

Instrumento	Período actual				Período anterior			
	Nacional	Extranjero	Total	% del total de	Nacional	Extranjero	Total	% del total de
	M\$	M\$	M\$	activos	M\$	M\$	M\$	activos
Títulos de deuda								
Depósito a plazo y otros títulos de bancos e instituciones financieras	-	-	-	-	-	-	-	-
Letras de créditos de bancos e instituciones financieras	-	-	-	-	-	-	-	-
Títulos de deuda de corto plazo registrados	-	-	-	-	-	-	-	-
Bonos registrados	-	-	-	-	-	-	-	-
Títulos de deuda de securitización	-	-	-	-	-	-	-	-
Cartera de créditos o de cobranzas	-	-	-	-	-	-	-	-
Títulos emitidos o garantizados por Estado o Bancos Centrales	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros títulos de deuda	-	-	-	-	-	-	-	-
Subtotal	-	-	-	-	-	-	-	-
Inversiones no registradas								
Efectos de comercio no registrados	-	-	-	-	-	-	-	-
Bonos no registrados	-	-	-	-	-	-	-	-
Mutuos hipotecarios endosables	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros títulos de deuda no registrados	5.581.119	-	5.581.119	32,91%	818.484	-	818.484	8,32%
Otros valores o instrumentos autorizados	-	-	-	-	-	-	-	-
Subtotal	5.581.119	-	5.581.119	32,91%	818.484	-	818.484	8,32%
Otras inversiones								
Otras inversiones	-	-	-	-	-	-	-	-
Subtotal	-	-	-	-	-	-	-	-
Total	5.581.119	-	5.581.119	32,91%	818.484	-	818.484	8,32%

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

FONDO DE INVERSIÓN SURA AM DESARROLLO INMOBILIARIO PROYECTOS CHILE

Notas a los Estados Financieros

30 de junio de 2020

NOTA 9 – ACTIVOS FINANCIEROS A COSTO AMORTIZADO (CONTINUACION)

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

	30/06/2020 M\$	31/12/2019 M\$
Saldo de inicio	818.484	-
Intereses y reajustes	66.415	25.492
Diferencias de cambio	61.878	21.165
Compras	4.634.312	771.841
Otros movimientos (*)	30	(14)
Saldo final (**)	5.581.119	818.484

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

(**) El saldo final está compuesto por:	30/06/2020 M\$	31/12/2019 M\$
No corriente (UF 191.255,43)	5.488.347	792.678
Corriente (Intereses devengados por cobrar)	92.773	25.806

El fondo de inversión emitió dos nuevos pagarés a Madagascar SpA el primer trimestre. El primero con fecha 12/01/2020 por un monto UF 122.866,7, y el segundo con fecha 10/03/2020 por un monto UF 19.388,73.

En el segundo trimestre emitió un nuevo pagaré a Inmobiliaria Nueva Córdova SpA por un monto de UF 21.000, con fecha 23/04/2020.

c) El movimiento de la provisión por deterioro de los activos financieros clasificados a costo amortizado es como sigue:

Al 30 de junio de 2020 y 31 de diciembre 2019 el fondo no ha constituido provisión por deterioro del valor de activos financieros a costo amortizado al cierre de los presentes estados financieros, debido a que las cuentas por cobrar a costo amortizado corresponden a entidades relacionadas, por las cuales no se considera riesgo de incobrabilidad.

FONDO DE INVERSIÓN SURA AM DESARROLLO INMOBILIARIO PROYECTOS CHILE

Notas a los Estados Financieros

30 de junio de 2020

NOTA 10 – INVERSIONES VALORIZADAS POR EL MÉTODO DE LA PARTICIPACIÓN

a) Composición del rubro al 30 de junio de 2020 y 31 de diciembre de 2019, son los siguientes respectivamente:

30/06/2020																
RUT	Sociedad	Moneda funcional	País origen	Porcen. Particip	Activos corrientes M\$	Activos no corrientes M\$	Total Activos M\$	Pasivos corrientes M\$	Pasivos no corrientes M\$	Total Pasivo M\$	Total Patrimonio M\$	Total Ingresos M\$	Total Gastos M\$	Otros resultados integrales M\$	Total Resultados Integrales M\$	Valor cot. bursátil
76.541.179-3	Inmobiliaria Nueva Córdova SPA	Peso chileno	Chile	70%	150.181	45.239.245	45.389.426	3.849	35.388.978	35.392.827	9.996.599	419.189	(668.896)	-	(249.707)	-
77.089.296-1	Madagascar SpA	Peso chileno	Chile	48,5%	885.382	41.091.082	41.976.464	5.851	38.761.344	38.767.195	3.209.268	162.312	(541.011)	-	(378.699)	-
Total					1.035.563	86.330.327	87.365.890	9.700	74.150.322	74.160.022	13.205.867	581.501	(1.209.907)	-	(628.406)	-

31/12/2019																
RUT	Sociedad	Moneda funcional	País origen	Porcen. Particip	Activos corrientes M\$	Activos no corrientes M\$	Total Activos M\$	Pasivos corrientes M\$	Pasivos no corrientes M\$	Total Pasivo M\$	Total Patrimonio M\$	Total Ingresos M\$	Total Gastos M\$	Otros resultados integrales M\$	Total Resultados Integrales M\$	Valor cot. bursátil
76.541.179-3	Inmobiliaria Nueva Córdova SPA	Peso chileno	Chile	70%	1.026.514	44.372.777	45.399.291	18.126	35.986.131	36.004.257	9.395.034	781.965	(1.241.297)	-	(459.332)	-
77.089.296-1	Madagascar SpA	Peso chileno	Chile	48,5%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total					1.026.514	44.372.777	45.399.291	18.126	35.986.131	36.004.257	9.395.034	781.965	(1.241.297)	-	(459.332)	-

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

Notas a los Estados Financieros

30 de junio de 2020

NOTA 10 – INVERSIONES VALORIZADAS POR EL MÉTODO DE LA PARTICIPACIÓN (CONTINUACIÓN)

b) Movimiento al 30 de junio de 2020 y al 31 de diciembre de 2019, son los siguientes respectivamente:

30/06/2020									
RUT	Sociedad	Saldo de inicio	Participación en resultados	Participación en otros resultados integrales	Resultados no realizados	Adiciones	Dividendos provisorios	Otros movimientos	Saldo de cierre
		M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
76.541.179-3	Inmobiliaria Nueva Córdova SPA	6.576.520	(174.795)	-	-	595.890	-	-	6.997.615
77.089.296-1	Madagascar SpA	-	(183.669)	-	-	1.740.164	-	-	1.556.495
Total		6.576.520	(358.464)	-	-	2.336.054	-	-	8.554.110

31/12/2019									
RUT	Sociedad	Saldo de inicio	Participación en resultados	Participación en otros resultados integrales	Resultados no realizados	Adiciones	Dividendos provisorios	Otros movimientos	Saldo de cierre
		M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
76.541.179-3	Inmobiliaria Nueva Córdova SPA	5.423.164	(321.532)	-	-	1.474.888	-	-	6.576.520
77.089.296-1	Madagascar SpA	-	-	-	-	-	-	-	-
Total		5.423.164	(321.532)	-	-	1.474.888	-	-	6.576.520

FONDO DE INVERSIÓN SURA AM DESARROLLO INMOBILIARIO PROYECTOS CHILE

Notas a los Estados Financieros

30 de junio de 2020

NOTA 11 – PROPIEDADES DE INVERSIÓN

Al 30 de junio de 2020 y 31 de diciembre de 2019, el fondo no posee propiedades de inversión.

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

a) Cuentas y documentos por cobrar por operaciones

Al 30 de junio de 2020 y al 31 de diciembre de 2019, el fondo no posee cuentas y documentos por cobrar por operaciones.

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

La composición de este rubro es la siguiente:

Cuentas y documentos por pagar por operaciones y Remuneraciones administradora	30/06/2020 M\$	31/12/2019 M\$
<u>Remuneraciones sociedad administradora:</u>		
Remuneraciones por pagar	2.433	2.400
Subtotal	2.433	2.400
<u>Cuentas y documentos por pagar por operaciones</u>		
Excesos de traspasos por capitalización desde partícipes	83.329	96.035
Provisión auditoría	1.420	1.538
Impuesto de segunda categoría, profesionales	186	85
Otras provisiones	428	-
Subtotal	85.363	97.658
Total	87.796	100.058

No existen diferencias significativas entre el valor libros y el valor razonable de las cuentas y documentos por pagar por operaciones, dado que los saldos vencen a corto plazo (menos de 30 días).

Los valores en libros de las cuentas y documentos por pagar por operaciones están denominados en pesos chilenos.

- (1) Excesos que surgen de los llamados de capital que recibe este Fondo de su aportante extranjero, dado a que este último envía excesivamente sus aportes para no resultar en faltantes al momento de hacer la conversión de divisas (USD).

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

Al 30 de junio de 2020 y 31 de diciembre de 2019, el fondo no posee pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultado.

NOTA 14 – PRÉSTAMOS

Al 30 de junio de 2020 y 31 de diciembre de 2019, el fondo no posee préstamos.

NOTA 15 – OTROS PASIVOS FINANCIEROS

Al 30 de junio de 2020 y 31 de diciembre de 2019, no posee otros pasivos financieros.

FONDO DE INVERSIÓN SURA AM DESARROLLO INMOBILIARIO PROYECTOS CHILE

Notas a los Estados Financieros

30 de junio de 2020

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

Al 30 de junio de 2020 y 31 de diciembre de 2019, el fondo no posee otros documentos y cuentas por cobrar y por pagar.

NOTA 17 – INGRESOS ANTICIPADOS

Al 30 de junio de 2020 y 31 de diciembre de 2019, el fondo no posee ingresos anticipados.

NOTA 18 – OTROS ACTIVOS Y OTROS PASIVOS

Al 30 de junio de 2020 y 31 de diciembre de 2019, el fondo no posee otros activos y otros pasivos.

NOTA 19 – INTERESES Y REAJUSTES

Al 30 de junio de 2020 y 30 de junio de 2019, el fondo posee intereses y reajustes según lo siguiente:

Intereses y reajustes	30/06/2020 M\$	30/06/2019 M\$
Efectivo y efectivo equivalente	-	-
<u>Títulos de deuda a valor razonable con efecto en resultados:</u>		
A valor razonable con efecto en resultados	-	-
Designados a valor razonable con efecto en resultados	-	-
Intereses de activos financieros a costo amortizado	66.415	9.407
Total	66.415	9.407

Hay un aumento en los intereses por activos financieros debido a los tres nuevos pagarés emitidos por el Fondo a sus sociedades en el año 2020.

NOTA 20 – INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS AFECTOS A CONTABILIDAD DE COBERTURA

Al 30 de junio de 2020 y 31 de diciembre de 2019, el fondo no posee instrumentos financieros derivados afectos a contabilidad de cobertura.

NOTA 21 – EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO

La composición del rubro al 30 de junio de 2020 y 31 de diciembre de 2019, son los siguientes:

Efectivo y equivalentes al efectivo	30/06/2020 M\$	31/12/2019 M\$
Efectivo	444.821	59.386
Depósito a plazo	-	-
Fondos mutuos (Tipo 1)	-	-
Total	444.821	59.386

Conciliación del efectivo y equivalentes al efectivo	30/06/2020 M\$	31/12/2019 M\$
Sobregiro bancario utilizado para la gestión del efectivo y otros	-	-
Total de partidas de conciliación del efectivo y equivalentes al efectivo	444.821	59.386
Saldo efectivo y equivalentes al efectivo – Estado de Flujo de efectivo	444.821	59.386

FONDO DE INVERSIÓN SURA AM DESARROLLO INMOBILIARIO PROYECTOS CHILE

Notas a los Estados Financieros

30 de junio de 2020

NOTA 22 – CUOTAS EMITIDAS

El Fondo al 30 de junio de 2020 ha emitido 637.317 cuotas de serie única, suscritas y pagadas, a un valor unitario de \$ 26.471,6070.- lo que se traduce en un total patrimonio de M\$ 16.870.805.-

a) El detalle de las emisiones es el siguiente:

30/06/2020	Cuotas	Valor cuota \$	Total M\$
Saldo final	637.317	\$ 26.471,6070	16.870.805
Total	637.317		16.870.805

31/12/2019	Cuotas	Valor cuota \$	Total M\$
Saldo final	377.078	\$ 25.811,3252	9.732.883
Total	377.078		9.732.883

Al 30/06/2020 y al 31/12/2019	Cuotas	Valor cuota \$	Total M\$
Emisión Nro. 1, 21/04/2017	148.234	\$ 26.519,0400	3.931.023
Emisión Nro. 2, 07/05/2018	18.511	\$ 27.011,8300	500.016
Emisión Nro. 3, 18/05/2018	15.346	\$ 27.044,3300	415.022
Emisión Nro. 4, 30/11/2018	26.830	\$ 27.525,1584	738.500
Emisión Nro. 5, 13/03/2019	29.000	\$ 27.565,7600	799.407
Emisión Nro. 6, 18/04/2019	86.057	\$ 27.639,1800	2.378.545
Emisión Nro. 7, 17/07/2019	32.100	\$ 27.953,4200	897.305
Emisión Nro. 8, 17/12/2019	21.000	\$ 28.298,9900	594.279
Emisión Nro. 9, 08/01/2020	184.300	\$ 28.318,0000	5.219.007
Emisión Nro. 10, 13/02/2020	21.000	\$ 28.364,0300	595.645
Emisión Nro. 11, 05/03/2020	19.389	\$ 28.493,0400	552.452
Emisión Nro. 12, 16/04/2020	21.000	\$ 28.650,6500	601.664
Emisión Nro. 13, 10/06/2020	14.550	\$ 28.709,8200	417.727
Total	637.317		17.640.592

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

30/06/2020	Comprometidas	Suscritas	Pagadas	Total
Saldo final	-	637.317	637.317	637.317
Total	-	637.317	637.317	637.317

31/12/2019	Comprometidas	Suscritas	Pagadas	Total
Saldo final	-	377.078	377.078	377.078
Total	-	377.078	377.078	377.078

FONDO DE INVERSIÓN SURA AM DESARROLLO INMOBILIARIO PROYECTOS CHILE

Notas a los Estados Financieros

30 de junio de 2020

NOTA 22 - CUOTAS EMITIDAS (CONTINUACIÓN)

c) Los movimientos relevantes de cuotas son los siguientes:

30/06/2020	Comprometidas	Suscritas	Pagadas	Total
Saldo inicio	-	377.078	377.078	377.078
Emisiones el período	-	260.239	260.239	260.239
Transferencias	-	-	-	-
Disminuciones	-	-	-	-
Total	-	637.317	637.317	637.317

31/12/2019	Comprometidas	Suscritas	Pagadas	Total
Saldo inicio	-	208.921	208.921	208.921
Emisiones el período	-	168.157	168.157	168.157
Transferencias	-	-	-	-
Disminuciones	-	-	-	-
Total	-	377.078	377.078	377.078

NOTA 23 – REPARTO DE BENEFICIOS A LOS APORTANTES

Durante los periodos comprendidos entre el 01 de enero de 2020 y 30 de junio de 2020 y, 01 de enero de 2019 y 31 de diciembre de 2019, el fondo no realizó reparto de beneficios a los aportantes.

NOTA 24 – RENTABILIDAD DEL FONDO

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

Tipo rentabilidad	Serie única		
	Rentabilidad acumulada		
	Período actual	Últimos 12 meses	Últimos 24 meses
Nominal (%)	2,5581	2,1934	0,7259
Real (%)	1,1769	(0,6311)	(4,6713)

La rentabilidad del período actual corresponde a la variación del valor cuota entre el 30 de junio de 2020 y 31 de diciembre de 2019.

NOTA 25 – VALOR ECONÓMICO DE LA CUOTA

A la fecha de los presentes estados financieros, el Fondo optó por no determinar el valor económico de la cuota, en conformidad a lo indicado en la circular N° 1.258 de la CMF.

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

Al 30 de junio de 2020 y 31 de diciembre de 2019, el fondo no mantiene inversiones acumuladas en acciones o en cuotas de fondos de inversión.

FONDO DE INVERSIÓN SURA AM DESARROLLO INMOBILIARIO PROYECTOS CHILE

Notas a los Estados Financieros

30 de junio de 2020

NOTA 27 – EXCESOS DE INVERSIÓN

Al 30 de junio de 2020 y 31 de diciembre de 2019, el fondo no mantiene inversiones que se encuentren excedidas de los límites establecidos en la Ley N° 20.712 y/o en el reglamento interno del Fondo, por lo que no existen excesos de inversión a revelar.

Durante el año 2019 se invirtió el exceso de caja en fondos mutuos Money Market, lo cual, según el Reglamento Interno no se debe realizar. El dinero se rescató en el mes de diciembre de 2019, quedando la inversión en cero.

NOTA 28 – GRAVÁMENES Y PROHIBICIONES

Al 30 de junio de 2020 y al 31 de diciembre de 2019, el fondo no posee gravámenes ni prohibiciones.

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

De acuerdo con el artículo 13° del Reglamento Interno del Fondo los títulos representativos de las inversiones de los recursos del Fondo que sean valores de oferta pública susceptibles de ser custodiados serán mantenidos en custodia en Empresas de Depósito y Custodia de Valores. Dado que el Fondo no presenta inversiones en valores públicos, estos no se mantienen en custodia.

Al 30 de junio de 2020 y al 31 de diciembre de 2019, el Fondo no mantiene custodia de valores en su cartera de inversión.

NOTA 30 – PARTES RELACIONADAS

a) Remuneración por administración

El Fondo es administrado por Administradora General de Fondos SURA S.A., una sociedad administradora general de fondos constituida en Chile. La Administradora percibirá por la administración del Fondo una remuneración fija, según se indica a continuación.

l) Remuneración Mensual

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

La remuneración fija se devengará en forma mensual y se pagará mensualmente, por periodos vencidos, dentro de los primeros 5 días hábiles del mes siguiente a aquel en que se hubiere devengado.

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

FONDO DE INVERSIÓN SURA AM DESARROLLO INMOBILIARIO PROYECTOS CHILE

Notas a los Estados Financieros

30 de junio de 2020

NOTA 30 – PARTES RELACIONADAS (CONTINUACION)

a) Remuneración por administración (Continuación)

I) Remuneración Mensual (Continuación)

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

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

II) Impuesto al Valor Agregado

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

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

Al 30 de junio de 2020 y 31 de diciembre de 2019, la Administradora, sus personas relacionadas, sus accionistas y los trabajadores que representen al empleador o que tengan facultades generales de administración, no mantienen cuotas del Fondo.

c) Transacciones con personas relacionadas

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

Receptor	Fecha emisión	Monto UF	Tasa interés anual	Fecha vcto.	30/06/2020		31/12/2019	
					Capital M\$	Interés M\$	Capital M\$	Interés M\$
Inmobiliaria Nueva Córdova	14/03/2019	28.000	4% simple	30/09/2022	803.500	42.407	792.678	25.806
Inmobiliaria Nueva Córdova	23/04/2020	21.000	4% simple	30/09/2022	602.625	4.620	-	-
Madagascar SpA	12/01/2020	122.866,70	2,5% simple	22/01/2026	3.525.834	41.380	-	-
Madagascar SpA	10/03/2020	19.388,73	2,5% simple	22/01/2026	556.388	4.365	-	-
	Total	191.255,43			5.488.347	92.772	792.678	25.806

FONDO DE INVERSIÓN SURA AM DESARROLLO INMOBILIARIO PROYECTOS CHILE

Notas a los Estados Financieros

30 de junio de 2020

NOTA 31 – GARANTIA CONSTITUIDA POR LA SOCIEDAD ADMINISTRADORA EN BENEFICIO DEL FONDO (Artículo 12° Ley N° 20.712 – Artículo 13 Ley N° 20.712)

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

Naturaleza	Emisor	Representante de los Beneficiarios	Monto UF	Vigencia (Desde - Hasta)
Póliza de Seguro de Garantía N°220100337	Cía. de Seguros de Crédito Continental S.A.	Banco Santander	10.000	10/01/2020 - 10/01/2021

La administradora renovó con la Compañía de Seguros de Crédito Continental S.A. la póliza de garantía constituida a favor del Fondo N°220100337 por una cobertura de UF 10.000 y con vigencia desde el 10 de enero de 2020 al 10 de enero de 2021.

NOTA 32 – OTROS GASTOS DE OPERACIÓN, COMISIÓN DE ADMINISTRACIÓN Y COMITÉ DE VIGILANCIA

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

Tipo de gasto	Monto del trimestre M\$	Monto acumulado ejercicio actual M\$	Monto acumulado ejercicio anterior M\$
Comisión de administración	7.302	14.544	14.077
Comité vigilancia	1.290	2.144	2.658
Subtotal	8.592	16.688	16.735
Otros gastos de operación:			
Gastos legales	-	-	-
Auditoría y otros gastos operacionales	946	1.714	1.375
Subtotal	946	1.714	1.375
Total	9.538	18.402	18.110
% sobre el activo del fondo	0,06%	0,11%	0,21%

FONDO DE INVERSIÓN SURA AM DESARROLLO INMOBILIARIO PROYECTOS CHILE

Notas a los Estados Financieros

30 de junio de 2020

NOTA 33 – INFORMACIÓN ESTADÍSTICA

La información estadística del fondo, según su serie única al último día de cada mes del ejercicio terminado el 30 de junio de 2020 y al 31 de diciembre de 2019, son los siguientes:

2020 Serie única					
Mes	Fecha	Valor libro cuota \$	Patrimonio M\$	Nro. Aportantes	Valor mercado cuota \$
Enero	31/01/2020	26.560,7513	14.910.621	1	No presenta
Febrero	29/02/2020	26.398,8125	15.374.088	1	No presenta
Marzo	31/03/2020	26.410,1904	15.892.781	1	No presenta
Abril	30/04/2020	26.379,2729	16.428.141	1	No presenta
Mayo	31/05/2020	26.270,2910	16.360.270	1	No presenta
Junio	30/06/2020	26.471,6070	16.870.805	1	No presenta

2019 Serie única					
Mes	Fecha	Valor libro cuota \$	Patrimonio M\$	Nro. Aportantes	Valor mercado cuota \$
Enero	31/01/2019	25.521,6417	5.332.007	1	No presenta
Febrero	28/02/2019	25.348,2017	5.295.772	1	No presenta
Marzo	31/03/2019	25.556,9722	6.080.540	1	No presenta
Abril	30/04/2019	25.758,3972	8.345.154	1	No presenta
Mayo	31/05/2019	25.643,2669	8.307.854	1	No presenta
Junio	30/06/2019	25.903,4483	8.392.147	1	No presenta
Julio	31/07/2019	25.950,6891	9.240.469	1	No presenta
Agosto	31/08/2019	25.833,8031	9.198.849	1	No presenta
Septiembre	30/09/2019	25.850,5277	9.204.804	1	No presenta
Octubre	31/10/2019	25.732,8681	9.162.908	1	No presenta
Noviembre	30/11/2019	25.631,1644	9.126.694	1	No presenta
Diciembre	31/12/2019	25.811,3252	9.732.883	1	No presenta

FONDO DE INVERSIÓN SURA AM DESARROLLO INMOBILIARIO PROYECTOS CHILE

Notas a los Estados Financieros

30 de junio de 2020

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

a) Información de subsidiarias y filiales

SOCIEDAD # 1 Al 30 de junio de 2020	SOCIEDAD # 2 Al 30 de junio de 2020
Sociedad : Inmobiliaria Nueva Córdova SPA RUT : 76.541.179-3 País : Chile Moneda funcional : Pesos chilenos	Sociedad : Madagascar SpA RUT : 77.089.296-1 País : Chile Moneda funcional : Pesos chilenos

SOCIEDAD # 1 Al 31 de diciembre de 2019	SOCIEDAD # 2 Al 31 de diciembre de 2019
Sociedad : Inmobiliaria Nueva Córdova SPA RUT : 76.541.179-3 País : Chile Moneda funcional : Pesos chilenos	Sociedad : Madagascar SpA RUT : 77.089.296-1 País : Chile Moneda funcional : Pesos chilenos

30/06/2020														
Nro. de Sociedad	Relación con el Fondo	Participación del Fondo	Participación con derecho a voto	Activos corrientes M\$	Activos no corrientes M\$	Total Activos M\$	Pasivos corrientes M\$	Pasivos no corrientes M\$	Total Pasivos M\$	Total Patrimonio M\$	Total Ingresos M\$	Total Gastos M\$	Otros resultados integrales M\$	Resultado del ejercicio M\$
# 1	Filial	70%	70%	150.181	45.239.245	45.389.426	3.849	35.388.978	35.392.827	9.996.599	419.189	(668.896)	-	(249.707)
# 2	Filial	48,5%	48,5%	885.382	41.091.082	41.976.464	5.851	38.761.344	38.767.195	3.209.268	162.312	(541.011)	-	(378.699)
Total				1.035.563	86.330.327	87.365.890	9.700	74.150.322	74.160.022	13.205.867	581.501	(1.209.907)	-	(628.406)

31/12/2019														
Nro. de Sociedad	Relación con el Fondo	Participación del Fondo	Participación con derecho a voto	Activos corrientes M\$	Activos no corrientes M\$	Total Activos M\$	Pasivos corrientes M\$	Pasivos no corrientes M\$	Total Pasivos M\$	Total Patrimonio M\$	Total Ingresos M\$	Total Gastos M\$	Otros resultados integrales M\$	Resultado del ejercicio M\$
# 1	Filial	70%	70%	1.026.514	44.372.777	45.399.291	18.126	35.986.131	36.004.257	9.395.034	781.965	(1.241.297)	-	(459.332)
Total				1.026.514	44.372.777	45.399.291	18.126	35.986.131	36.004.257	9.395.034	781.965	(1.241.297)	-	(459.332)

FONDO DE INVERSIÓN SURA AM DESARROLLO INMOBILIARIO PROYECTOS CHILE

Notas a los Estados Financieros

30 de junio de 2020

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

b) Gravámenes y prohibiciones

Al 30 de junio de 2020 y 31 de diciembre de 2019, el fondo no presenta gravámenes y prohibiciones de la filial.

c) Juicios y contingencias

Al 30 de junio de 2020 y 31 de diciembre de 2019, el fondo no presenta información de juicios o contingencias de la filial.

NOTA 35 – OPERACIONES DISCONTINUADAS

Al 30 de junio de 2020 y 31 de diciembre de 2019, el fondo no presenta operaciones discontinuadas.

NOTA 36 – SANCIONES

Al 30 de junio de 2020 y 31 de diciembre de 2019, la Administradora, sus directores y ejecutivos no han sido objeto de sanciones por parte de algún organismo fiscalizador.

NOTA 37 – INFORMACIÓN POR SEGMENTOS

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

NOTA 38 – CONTINGENCIAS Y COMPROMISOS

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

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

FONDO DE INVERSION SURA AM DESARROLLO INMOBILIARIO PROYECTOS CHILE

Estados Complementarios a los Estados Financieros

30 de junio de 2020

NOTA 39 – HECHOS RELEVANTES

Con fecha 09 de enero de 2020 FCP Sura Asset Management – Desarrollo Inmobiliario, efectuó un aporte de capital al Fondo por M\$ 5.219.007 equivalente a la suscripción de 184.300 cuotas, esto para poder realizar un aporte y dar financiamiento a su sociedad filial Madagascar SpA, en la cual posee un 48,5% de participación. Con fecha 13 de enero 2020, el Fondo realizó un aporte de capital a Madagascar SpA, por M\$ 1.739.679 equivalente a 1.739.679 acciones y otorgó un pagaré por UF 122.866,7 equivalente a M\$ 3.479.358.

Fondo de Inversión SURA AM Desarrollo Inmobiliario Proyectos Chile realizó a través de su sociedad Madagascar SpA, de la cual es dueña de un 48,5%, las siguientes transacciones:

1. Por escritura pública de fecha 10 de enero de 2020, otorgada en la Notaría de Santiago de don Hernán Cuadra Gazmuri, bajo el Repertorio N° 429/2020; la sociedad Madagascar SpA compró a Inmobiliaria Hotel Manquehue Dos Limitada el Lote B número ocho B, proveniente de la fusión de los sitios uno, dos, tres, cuatro, seis, siete; ocho y diez del plano S-guion siete mil quinientos sesenta y el pasaje privado, todos del Loteo Chacra El Carmen de Apoquindo, comuna de Las Condes. Sobre dicho inmueble se constituyó hipoteca de primer grado en favor del Banco Scotiabank Chile.
2. Por escritura pública de fecha 10 de enero de 2020, otorgada en la Notaría de Santiago de don Hernán Cuadra Gazmuri, bajo el Repertorio N° 427/2020; la sociedad Madagascar SpA compró a Rentas Cuarto Centenario SpA la propiedad ubicada en la calle Alcides de Gasperi N° 555, que corresponde al Lote número uno guion A, del plano de fusión respectivo, comuna de Las Condes. Sobre dicho inmueble se constituyó hipoteca de primer grado en favor del Banco Scotiabank Chile.
3. Por escritura pública de fecha 10 de enero de 2020, otorgada en la Notaría de Santiago de don Hernán Cuadra Gazmuri, bajo el Repertorio N° 428/2020; la sociedad Madagascar SpA compró a Rentas Cuarto Centenario SpA el inmueble ubicado en calle Esteban Dell'Orto, que corresponde al Lote Ocho, guion A Siete, del plano de fusión respectivo, comuna de Las Condes. Sobre dicho inmueble se constituyó hipoteca de primer grado en favor del Banco Scotiabank Chile.

Esta operación tendrá un impacto positivo en el fondo, atendida la calidad de los activos involucrados.

En cuanto a los aumentos de capital, se detallan a continuación:

- Con fecha 12 de febrero de 2020 FCP Sura Asset Management – Desarrollo Inmobiliario, efectuó un aporte de capital al Fondo por M\$ 595.645 equivalente a la suscripción de 21.000 cuotas.
- Con fecha 05 de marzo de 2020 FCP Sura Asset Management – Desarrollo Inmobiliario, efectuó un aporte de capital al Fondo por M\$ 552.451 equivalente a la suscripción de 19.389 cuotas.
- Con fecha 17 de abril de 2020 FCP Sura Asset Management – Desarrollo Inmobiliario, efectuó un aporte de capital al Fondo por M\$ 601.664 equivalente a la suscripción de 21.000 cuotas.
- Con fecha 10 de junio de 2020 FCP Sura Asset Management – Desarrollo Inmobiliario, efectuó un aporte de capital al Fondo por M\$ 417.728 equivalente a la suscripción de 14.550 cuotas.

FONDO DE INVERSION SURA AM DESARROLLO INMOBILIARIO PROYECTOS CHILE

Estados Complementarios a los Estados Financieros

30 de junio de 2020

NOTA 39 – HECHOS RELEVANTES (CONTINUACION)

En cuanto a otros aportes, ya sea a través de capitalizaciones o vía deuda que el Fondo ha realizado, se mencionan a continuación:

- Con fecha 14 de febrero de 2020, el Fondo realizó un aumento de capital a Inmobiliaria Nueva Córdova SpA por M\$ 595.890.
- Con fecha 09 de marzo de 2020, el Fondo suscribió un segundo pagaré con Madagascar SpA por M\$ 552.900, equivalente a UF 19.388,73.
- Con fecha 23 de abril de 2020, el Fondo suscribió un segundo pagaré con Inmobiliaria Nueva Córdova SpA por M\$ 602.084 equivalente a UF 21.000.

NOTA 40 – HECHOS POSTERIORES

Con fecha 23 de julio de 2020 FCP Sura Asset Management – Desarrollo Inmobiliario, efectuó un aporte de capital al Fondo por M\$ 1.676.102 equivalente a la suscripción de 58.452 cuotas.

Por otra parte, el Fondo suscribió un tercer pagaré a Inmobiliaria Nueva Córdova SpA con fecha 31 de julio de 2020, por un monto de UF 7.000 equivalente a M\$ 200.698.

A su vez, el Fondo suscribió un tercer pagaré con Madagascar SpA con fecha 03 de julio de 2020 por un monto de UF 14.536,2730 equivalente a M\$ 417.100.

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

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

Estados Complementarios a los Estados Financieros

30 de junio de 2020

ANEXO 1

A) RESUMEN DE LA CARTERA DE INVERSIONES

RESUMEN DE LA CARTERA DE INVERSIONES			
Al 30 de junio de 2020			
Descripción	Monto invertido (M\$)		% Invertido sobre activo del Fondo
	Nacional	Extranjero	
Acciones de sociedades anónimas abiertas	-	-	-
Derechos preferentes de suscripción de acciones de sociedades anónimas abiertas	-	-	-
Cuotas de fondos mutuos	-	-	-
Cuotas de fondos de inversión	-	-	-
Certificados de depósitos de valores (CDV)	-	-	-
Títulos que representen productos	-	-	-
Otros títulos de renta variable	-	-	-
Depósitos a plazo y otros títulos de bancos e instituciones financieras	-	-	-
Cartera de créditos o de cobranzas	-	-	-
Títulos emitidos o garantizados por Estados o Bancos Centrales	-	-	-
Otros títulos de deuda	-	-	-
Acciones no registradas	-	-	-
Cuotas de fondos de inversión privados	-	-	-
Títulos de deuda no registrados	5.581.119	-	32,9103%
Bienes raíces	-	-	-
Proyectos en desarrollo	-	-	-
Deuda de operaciones de leasing	-	-	-
Acciones de sociedades anónimas inmobiliarias y concesionarias	8.554.110	-	50,4411%
Otras inversiones	2.378.551	-	14,0256%
Total	16.513.780	-	97,3770%

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

Estados Complementarios a los Estados Financieros

30 de junio de 2020

ANEXO I (CONTINUACIÓN)

B) ESTADO DE RESULTADO DEVENGADO Y REALIZADO

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

ESTADO DE RESULTADOS DEVENGADOS Y REALIZADOS		
Descripción	Del: 01/01/2020 Al: 30/06/2020 M\$	Del: 01/01/2019 Al: 30/06/2019 M\$
UTILIDAD (PERDIDA) NETA REALIZADA DE INVERSIONES	-	52
Enajenación de acciones de sociedades anónimas	-	-
Enajenación de cuotas de fondos de inversión	-	-
Enajenación de cuotas de fondos mutuos	-	52
Enajenación de Certificados de Depósito de Valores	-	-
Dividendos percibidos	-	-
Enajenación de títulos de deuda	-	-
Intereses percibidos en títulos de deuda	-	-
Enajenación de bienes raíces	-	-
Arriendo de bienes raíces	-	-
Enajenación de cuotas o derechos en comunidades sobre bienes raíces	-	-
Resultado por operaciones con instrumentos derivados	-	-
Otras inversiones y operaciones	-	-
PERDIDA NO REALIZADA DE INVERSIONES	(358.464)	(158.893)
Valorización de acciones de sociedades anónimas	-	-
Valorización de cuotas de fondos de inversión	-	-
Valorización de cuotas de fondos mutuos	-	-
Valorización de certificados de Depósitos de Valores	-	-
Valorización de títulos de deuda	-	-
Valorización de bienes raíces	-	-
Valorización de cuotas o derechos en comunidades bienes raíces	-	-
Resultado por operaciones con instrumentos derivados	-	-
Otras inversiones y operaciones	(358.464)	(158.893)
UTILIDAD NO REALIZADA DE INVERSIONES	66.415	9.407
Valorización de acciones de sociedades anónimas	-	-
Valorización de cuotas de fondos de inversión	-	-
Valorización de cuotas de fondos mutuos	-	-
Valorización de Certificados de Depósito de Valores	-	-
Dividendos devengados	-	-
Valorización de títulos de deuda	-	-
Intereses devengados de títulos de deuda	66.415	9.407
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	(18.402)	(18.110)
Gastos financieros	-	-
Comisión de la sociedad administradora	(14.544)	(14.077)
Remuneración del comité de vigilancia	(2.144)	(2.658)
Gastos operacionales de cargo del fondo	(1.714)	(1.375)
Otros gastos	-	-
Diferencias de cambio	61.878	9.506
RESULTADO NETO DEL EJERCICIO	(248.573)	(158.038)

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

Estados Complementarios a los Estados Financieros

30 de junio de 2020

ANEXO I (CONTINUACIÓN)

C) ESTADO DE UTILIDAD PARA LA DISTRIBUCIÓN DE DIVIDENDOS

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

ESTADO DE UTILIDAD PARA LA DISTRIBUCION DE DIVIDENDOS		
Descripción	Del: 01/01/2020 Al: 30/06/2020 M\$	Del: 01/01/2019 Al: 30/06/2019 M\$
BENEFICIO NETO PERCIBIDO EN EL EJERCICIO	(376.866)	(176.951)
Utilidad (pérdida) neta realizada de inversiones	-	52
Pérdida no realizada de inversiones (menos)	(358.464)	(158.893)
Gastos del ejercicio (menos)	(18.402)	(18.110)
Saldo neto deudor de diferencias de cambio (menos)	-	-
DIVIDENDOS PROVISORIOS (menos)	-	-
BENEFICIO NETO PERCIBIDO ACUMULADO DE EJERCICIOS ANTERIORES	(662.522)	(306.979)
Utilidad (pérdida) realizada no distribuida	(662.522)	-
Utilidad (pérdida) realizada no distribuida inicial	(662.522)	-
Utilidad devengada acumulada realizada en ejercicio	-	-
Pérdida devengada acumulada realizada en ejercicio (menos)	-	-
Dividendos definitivos declarados (menos)	-	-
Pérdida devengada acumulada (menos)	-	(306.979)
Pérdida devengada acumulada inicial (menos)	-	(306.979)
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	(1.039.388)	(483.930)