

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

Santiago, Chile

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019

## INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

Señores  
Aportantes  
Fondo de Inversión Sura AM Desarrollo Inmobiliario Proyectos Chile

### *Informe sobre los estados financieros*

Hemos efectuado una auditoría a los estados financieros adjuntos de Fondo de Inversión Sura AM Desarrollo Inmobiliario Proyectos Chile, que comprenden los estados de situación financiera al 31 de diciembre de 2020 y 2019, y los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas y las correspondientes notas a los estados financieros.

### *Responsabilidad de la Administración por los estados financieros*

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

### *Responsabilidad del auditor*

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

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

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

### *Opinión*

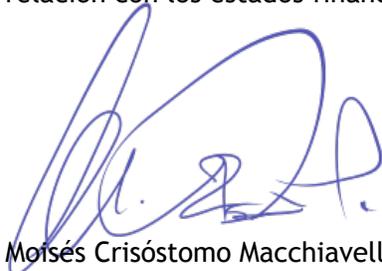
En nuestra opinión, los mencionados estados financieros presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera de Fondo de Inversión Sura AM Desarrollo Inmobiliario Proyectos Chile al 31 de diciembre de 2020 y 2019, los resultados de sus operaciones y los flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, de acuerdo con instrucciones y normas de preparación y presentación de información financiera de la Comisión para el Mercado Financiero, descritas en Nota 2.

### *Énfasis en un asunto*

Tal como se indica en nota 2, estos estados financieros no han sido consolidados de acuerdo a las instrucciones de la Comisión para el Mercado Financiero en su Oficio Circular N° 592. Conforme a las citadas instrucciones, las inversiones en sociedades sobre las cuales el Fondo posee el control directo, indirecto o por cualquier otro medio, se presentan valorizadas mediante el método de la participación. Este tratamiento no cambia el resultado neto del ejercicio ni el patrimonio. No se modifica nuestra opinión referida a este asunto.

### *Otros asuntos, Estados complementarios*

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



Moisés Crisóstomo Macchiavello

BDO Auditores & Consultores Ltda.

Santiago, 05 de febrero de 2021  
(excepto por la Nota 40.d a la 40.i, cuya fecha es del 15 de septiembre de 2021)

Estados Financieros

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

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019

**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.....	7
Nota 3 Cambios contables .....	22
Nota 4 Política de inversión del fondo .....	23
Nota 5 Administración de riesgos .....	25
Nota 6 Juicios y estimaciones contables críticas.....	34
Nota 7 Activos financieros a valor razonable con efecto en resultados.....	34
Nota 8 Activos financieros a valor razonable con efecto en otros resultados integrales .....	34
Nota 9 Activos financieros a costo amortizado .....	35
Nota 10 Inversiones valorizadas por el método de participación.....	36
Nota 11 Propiedades de inversión.....	37
Nota 12 Cuentas y documentos por cobrar y por pagar operaciones .....	38
Nota 13 Pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultados.....	38
Nota 14 Préstamos .....	38
Nota 15 Otros pasivos financieros .....	38
Nota 16 Otros documentos y cuentas por cobrar y por pagar .....	38
Nota 17 Ingresos anticipados .....	39
Nota 18 Otros activos y otros pasivos .....	39
Nota 19 Intereses y Reajustes.....	40
Nota 20 Instrumentos financieros derivados afectos a contabilidad de cobertura.....	40
Nota 21 Efectivo y equivalentes al efectivo .....	40
Nota 22 Cuotas emitidas.....	41
Nota 23 Reparto de beneficios a los aportes.....	42
Nota 24 Rentabilidad del fondo.....	42
Nota 25 Valor económico de la cuota .....	42
Nota 26 Inversión acumulada en acciones o en cuotas de fondos de inversión .....	42
Nota 27 Excesos de Inversión .....	42
Nota 28 Gravámenes y prohibiciones.....	43
Nota 29 Custodia de Valores (Norma de Carácter General N° 235 de 2009) .....	43
Nota 30 Partes relacionadas.....	44
Nota 31 Garantía constituida por la sociedad administradora en beneficio del fondo (Artículo 12° Ley N° 20.712 – Artículo 13 Ley N° 20.712).....	45
Nota 32 Otros gastos de operación, comisión de administración y comité de vigilancia.....	46
Nota 33 Información estadística .....	46
Nota 34 Consolidación de subsidiarias o filiales e Información de asociadas o coligadas.....	47
Nota 35 Operaciones discontinuadas .....	48
Nota 36 Sanciones.....	48
Nota 37 Información por segmentos.....	49
Nota 38 Contingencias y compromisos .....	49
Nota 39 Hechos relevantes.....	50
Nota 40 Hechos posteriores .....	53
Anexos A) Resumen de la Cartera de Inversiones .....	55
B) Estados de Resultado Devengado y Realizado .....	56
C) Estado de Utilidad para la Distribución de Dividendos.....	57

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

Estados Financieros

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

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019

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

Estados de Situación Financiera Clasificado

31 de diciembre de 2020 y 2019

(Expresado en miles de pesos)

<b>ACTIVOS</b>	<b>Nota</b>	<b>31/12/2020 M\$</b>	<b>31/12/2019 M\$</b>
<b>Activo Corriente</b>			
Efectivo y equivalentes al efectivo	21	1.000.925	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		-	-
Cuentas y documentos por cobrar por operaciones	12	1.770	-
Otros documentos y cuentas por cobrar		-	-
Otros activos	18	2.378.551	2.378.551
<b>Total activo corriente</b>		<b>3.381.246</b>	<b>2.437.937</b>
<b>Activo no corriente</b>			
Activos financieros a valor razonable con efecto en resultados		-	-
Activos financieros a valor razonable con efecto en resultados integrales		-	-
Activos financieros a costo amortizado	9	6.793.345	818.484
Cuentas y documentos por cobrar por operaciones		-	-
Otros documentos y cuentas por cobrar		-	-
Inversiones valorizadas por el método de la participación	10	8.060.958	6.576.520
Propiedades de inversión		-	-
Otros activos		-	-
<b>Total activo no corriente</b>		<b>14.854.303</b>	<b>7.395.004</b>
<b>TOTAL ACTIVOS</b>		<b>18.235.549</b>	<b>9.832.941</b>

<b>PASIVOS Y PATRIMONIO</b>		<b>31/12/2020 M\$</b>	<b>31/12/2019 M\$</b>
<b>Pasivo corriente</b>			
Pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultados		-	-
Préstamos		-	-
Otros pasivos financieros		-	-
Cuentas y documentos por pagar por operaciones	12	39.182	97.658
Remuneraciones sociedad administradora	12	2.465	2.400
Otros documentos y cuentas por pagar		-	-
Ingresos anticipados		-	-
Otros pasivos		-	-
<b>Total pasivo corriente</b>		<b>41.647</b>	<b>100.058</b>
<b>Pasivo no corriente</b>			
Préstamos		-	-
Otros pasivos financieros		-	-
Cuentas y documentos por pagar por operaciones		-	-
Otros documentos y cuentas por pagar		-	-
Ingresos anticipados		-	-
Otros pasivos		-	-
<b>Total pasivo no corriente</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Patrimonio neto</b>			
Aportes		19.316.694	10.254.097
Otras Reservas		-	-
Resultados acumulados		(521.214)	(212.328)
Resultado del ejercicio		(601.578)	(308.886)
Dividendos provisorios		-	-
<b>Total patrimonio neto</b>	22	<b>18.193.902</b>	<b>9.732.883</b>
<b>TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO</b>		<b>18.235.549</b>	<b>9.832.941</b>

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

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

Estados de Resultados Integrales

Por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2020 y 2019

(Expresado en miles de pesos)

ESTADO DE RESULTADOS POR NATURALEZA	Nota	De 01/01/2020 Al 31/12/2020 M\$	De 01/01/2019 Al 31/12/2019 M\$
<b>Ingresos/pérdidas de la operación</b>			
Intereses y reajustes	19	156.721	25.492
Ingresos por dividendos		-	-
Diferencias de cambio netas sobre activos financieros a costo amortizado	9	148.899	21.165
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	-	784
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	(851.620)	(321.532)
Otros		4	-
<b>Total ingresos/pérdidas netas de la operación</b>		<b>(545.996)</b>	<b>(274.091)</b>
<b>Gastos</b>			
Depreciaciones		-	-
Remuneración del comité de vigilancia	32	(4.309)	(3.373)
Comisión de administración	30	(29.214)	(28.375)
Honorarios por custodia y administración		-	-
Costos de transacción		-	-
Otros gastos de operación	32	(22.059)	(3.047)
<b>Total gastos de operación</b>		<b>(55.582)</b>	<b>(34.795)</b>
<b>Utilidad (pérdida) de la operación</b>		<b>(601.578)</b>	<b>(308.886)</b>
Costos financieros		-	-
<b>Utilidad (pérdida) antes de impuesto</b>		<b>(601.578)</b>	<b>(308.886)</b>
Impuesto a las ganancias por inversiones en el exterior		-	-
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>		<b>(601.578)</b>	<b>(308.886)</b>
<b>Otros resultados integrales</b>			
Cobertura de Flujo de Caja		-	-
Ajustes por conversión		-	-
Ajustes provenientes de inversiones valorizadas por el método de la participación		-	-
Otros Ajustes al Patrimonio Neto		-	-
<b>Total de otros resultados integrales</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>TOTAL RESULTADO INTEGRAL</b>		<b>(601.578)</b>	<b>(308.886)</b>

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

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

Estados de Cambios en el Patrimonio Neto

Por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2020 y 2019  
(Expresado en miles de pesos)

Período 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	Total M\$				
<b>Saldo inicio al 01/01/2020</b>		<b>10.254.097</b>	-	-	-	-	-	<b>(212.328)</b>	<b>(308.886)</b>	-	<b>9.732.883</b>
Cambios contables		-	-	-	-	-	-	(308.886)	308.886	-	-
<b>Subtotal</b>		<b>10.254.097</b>	-	-	-	-	-	<b>(521.214)</b>	-	-	<b>9.732.883</b>
Aportes	22	9.062.597	-	-	-	-	-	-	-	-	9.062.597
Repartos de patrimonio		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Repartos de dividendos		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Resultados integrales del ejercicio:</b>											
- Resultado del período		-	-	-	-	-	-	-	(601.578)	-	(601.578)
- Otros resultados integrales		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros movimientos		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Saldo final al 31/12/2020</b>	22	<b>19.316.694</b>	-	-	-	-	-	<b>(521.214)</b>	<b>(601.578)</b>	-	<b>18.193.902</b>

Período 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	Total M\$				
<b>Saldo inicio al 01/01/2019</b>		<b>5.584.562</b>	-	-	-	-	-	<b>(262.816)</b>	<b>50.488</b>	-	<b>5.372.234</b>
Cambios contables		-	-	-	-	-	-	50.488	(50.488)	-	-
<b>Subtotal</b>		<b>5.584.562</b>	-	-	-	-	-	<b>(212.328)</b>	-	-	<b>5.372.234</b>
Aportes	22	4.669.535	-	-	-	-	-	-	-	-	4.669.535
Repartos de patrimonio		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Repartos de dividendos		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Resultados integrales del período:</b>											
- Resultado del período		-	-	-	-	-	-	-	(308.886)	-	(308.886)
- Otros resultados integrales		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros movimientos		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Saldo final al 31/12/2019</b>	22	<b>10.254.097</b>	-	-	-	-	-	<b>(212.328)</b>	<b>(308.886)</b>	-	<b>9.732.883</b>

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

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

Estados de Flujos de Efectivo

Por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2020 y 2019

(Expresado en miles de pesos)

ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO (MÉTODO DIRECTO)	Nota	De 01/01/2020 Al 31/12/2020 M\$	De 01/01/2019 Al 31/12/2019 M\$
<b>Flujos de Efectivo Originado por Actividades de la Operación</b>			
Cobro de arrendamientos de bienes raíces		-	-
Venta de inmuebles		-	-
Compra de activos financieros		-	-
Venta de activos financieros		-	-
Intereses, diferencias de cambio y reajustes recibidos	7	-	784
Dividendos recibidos		-	-
Cobranza de cuentas y documentos por cobrar		-	-
Pagos de cuentas y documentos por pagar		(58.162)	(36.271)
Otros ingresos/egresos de operación percibidos		(57.602)	46.752
<b>Flujo neto originado por actividades de la operación</b>		<b>(115.764)</b>	<b>11.265</b>
<b>Flujos de Efectivo Originado por Actividades de Inversión</b>			
Cobro de arrendamientos de bienes raíces		-	-
Venta de inmuebles		-	-
Compra de activos financieros	9	(5.669.240)	(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	18	-	(2.378.551)
Otros egresos de inversión pagados	10	(2.336.054)	(1.474.888)
Otros ingresos de inversión percibidos		-	-
<b>Flujo neto originado por actividades de inversión</b>		<b>(8.005.294)</b>	<b>(4.625.280)</b>
<b>Flujos de Efectivo Originado por Actividades de Financiamiento</b>			
Obtención de préstamos		-	-
Pago de préstamos		-	-
Otros pasivos financieros obtenidos		-	-
Pagos de otros pasivos financieros		-	-
Aportes	22	9.062.597	4.669.535
Repartos de patrimonio		-	-
Repartos de dividendos		-	-
Otros		-	-
<b>Flujo neto originado por actividades de financiamiento</b>		<b>9.062.597</b>	<b>4.669.535</b>
<b>Aumento (disminución) neto de efectivo y efectivo equivalente</b>		<b>941.539</b>	<b>55.520</b>
Saldo Inicial de Efectivo y Efectivo Equivalente		59.386	3.866
Diferencias de Cambio Netas sobre Efectivo y Efectivo Equivalente		-	-
<b>Saldo Final de Efectivo y Efectivo Equivalente</b>	<b>21</b>	<b>1.000.925</b>	<b>59.386</b>

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

31 de diciembre de 2020 y 2019

## 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.

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.

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

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2020 y 2019

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

**Modificaciones al reglamento Interno**

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

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.

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

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

Artículo 17° “Endeudamiento”

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

- Se modificó el Artículo 22 del Reglamento Interno de la siguiente forma:  
Artículo 22°: Remuneración. *La administración percibirá por la administración del Fondo remuneración fija, según se indica a continuación.*

*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

31 de diciembre de 2020 y 2019

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

**Modificaciones al reglamento Interno (continuación)**

Durante el año 2019 se realizaron las siguientes modificaciones al reglamento interno:

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.*

Los presentes estados financieros fueron autorizados para su emisión, por la administración de la Administradora el 05 de febrero de 2021.

**NOTA 2 – RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS**

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

**2.1 Bases de preparación**

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

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

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2020 y 2019

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

**2.2 Nuevos pronunciamientos contables**

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

**2.2.1 Modificaciones a las NIIF**

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

Modificaciones a las NIIF		Fecha de aplicación obligatoria
MARCO CONCEPTUAL	Marco Conceptual para el Reporte Financiero Revisado	1 de enero de 2020
NIIF 3	Definición de Negocio	1 de enero de 2020
NIC 1 y NIC 8	Enmiendas a la definición de Material	1 de enero de 2020
NIIF 9, NIC 39 y NIIF 7	Reforma de tasa de interés de referencia	1 de enero de 2020
NIIF 16 COVID 19	Enmienda que proporciona a los arrendatarios una exención de evaluar si una concesión de alquiler relacionada con COVID-19 es una modificación del arrendamiento.	1 de junio de 2020

**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.

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

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2020 y 2019

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

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

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

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

**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.

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.

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

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2020 y 2019

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

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

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

**NIIF 16 y covid-19**

La enmienda proporciona a los arrendatarios una exención de evaluar si una concesión de alquiler relacionada con COVID-19 es una modificación del arrendamiento. Contabilidad de los cambios en los pagos de arrendamiento aplicando la exención:

- La condonación o renuncia de los pagos de arrendamiento como un pago de arrendamiento variable. El arrendatario también desconocer esa parte del pasivo por arrendamiento que ha sido extinguida por la condonación de los pagos de arrendamiento.
- Un cambio en los pagos de arrendamiento que reduce los pagos en un período, pero aumenta proporcionalmente los pagos en otro (de tal manera que no hay ningún cambio en la contraprestación general para el arrendamiento y sólo el momento de los pagos individuales cambia), al continuar reconociendo los intereses sobre el pasivo y reducir esa responsabilidad por los pagos realizados al arrendador.

Si los pagos de arrendamiento se reducen en un período, pero aumentan en un monto menor en un período posterior (de ahí que la contraprestación total sea menor), el cambio en los pagos de arrendamiento incorpora tanto una condonación de pagos como pagos de arrendamiento diferido.

El pasivo por arrendamiento reconocido por un arrendatario que aplique la conveniencia práctica representaría el valor actual de los futuros pagos de arrendamiento debido al arrendador.

La aplicación de estas enmiendas, estándares e interpretaciones no ha tenido un impacto en los montos reportados en estos estados financieros, sin embargo, podrían afectar la contabilidad de transacciones o acuerdos futuros.

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

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2020 y 2019

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

**2.2 Nuevos pronunciamientos contables (continuación)**

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

Nuevas normas e interpretaciones		Fecha de aplicación obligatoria
NIC 1	Enmiendas sobre clasificación de pasivos	1 de enero de 2023
NIIF 10 Y NIC 28	Venta o Aportación de activos entre un inversionista y su Asociada o Negocio Conjunto	Fecha de vigencia aplazada indefinidamente
Mejoras anuales a las Normas NIIF 2018 - 2020	Tasas en la prueba de '10 por ciento' para la baja en cuentas de pasivos financieros (Enmienda a la NIIF 9)	1 de enero de 2022
	NIIF 16 Arrendamientos (Modificación ejemplo ilustrativo)	
	Filial como adoptante por primera vez (modificación de la NIIF 1)	
	Tributación en las mediciones del valor razonable (Enmienda a la NIC 41)	
NIC 37	Contratos onerosos: costo de cumplir un contrato	1 de enero de 2022
NIC 16	Enmienda a propiedad, planta y equipo: ingresos antes del uso previsto	1 de enero de 2022
NIIF 3	Actualización de una referencia al marco conceptual	1 de enero de 2022

**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

31 de diciembre de 2020 y 2019

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

**2.2 Nuevos pronunciamientos contables (continuación)**

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

**Mejoras anuales a las Normas NIIF 2018 - 2020**

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

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

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

**NIIF 16 Arrendamientos (Modificación ejemplo ilustrativo)**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2020 y 2019

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

**2.2 Nuevos pronunciamientos contables (continuación)**

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

**Propiedad, planta y equipo: ingresos antes del uso previsto (enmiendas a la NIC 16)**

Antes de las enmiendas a la NIC 16, las compañías contabilizaban de manera diferente los ingresos que recibían de la venta de artículos producidos mientras probaban un artículo de propiedad, planta o equipo antes de que se use para el propósito previsto. Esto dificultó a los inversores comparar las posiciones financieras y el desempeño de las empresas.

Las enmiendas mejoran la transparencia y la coherencia al aclarar los requisitos contables; específicamente, las enmiendas prohíben que una compañía deduzca del costo de las propiedades, planta y equipo las cantidades recibidas por la venta de artículos producidos mientras la compañía prepara el activo para su uso previsto. En cambio, una compañía reconocerá tales ingresos de ventas y costos relacionados en resultados.

**Actualización de una referencia al marco conceptual (modificaciones a la NIIF 3)**

Las enmiendas actualizaron la NIIF 3 al reemplazar una referencia a una versión anterior del Marco Conceptual para la Información Financiera del Consejo por una referencia a la última versión, que se emitió en marzo de 2018.

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.

**2.3 Período cubierto**

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

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

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2020 y 2019

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

**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

31 de diciembre de 2020 y 2019

**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

31 de diciembre de 2020 y 2019

**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).

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.

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

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2020 y 2019

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

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

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

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. El 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, por lo que no se presentan estados financieros consolidados como lo establece la NIIF 10, si no que las inversiones en sociedades sobre las cuales se mantiene control directo o indirecto serán valorizadas utilizando el método de la participación descrita en Nota N°10.

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

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2020 y 2019

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

**2.7 Propiedades de inversión**

Las propiedades de inversión son activos mantenidos para generar ingresos por arrendamientos y se valorizan inicialmente al costo de adquisición. La administración del Fondo ha elegido política contable para las valorizaciones subsecuentes de estos activos, el modelo del valor razonable, mediante el uso de tasaciones efectuadas por expertos independientes y calificados. El Fondo no posee propiedades de inversión al cierre de los presentes estados financieros.

**2.8 Presentación neta o compensada de instrumentos financieros**

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

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

**2.9 Deterioro de valor de activos financieros a costo amortizado**

El Fondo determinó su modelo para el deterioro de sus activos financieros clasificados a costo amortizado por operaciones considerando lo establecido por las recientes modificaciones a la NIIF 9 en base a las pérdidas crediticias esperadas (NIC 39 aplica pérdidas crediticias incurridas). El modelo exige que estas sean determinadas y contabilizadas con sus cambios que se generen en cada fecha de reporte, de esta manera poder reflejar los cambios en el riesgo de crédito desde el reconocimiento inicial.

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

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

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

**2.10 Cuentas por cobrar y pagar por operaciones**

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

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

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2020 y 2019

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

**2.11 Efectivo y efectivo equivalente**

El efectivo y efectivo equivalente incluye caja y bancos.

Para la elaboración del Estado de Flujos de Efectivo se ha utilizado el método directo y se toman en consideración los siguientes conceptos:

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

**2.12 Aportes (Capital pagado)**

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

Los aportes al Fondo serán pagados en pesos chilenos.

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

**FONDO DE INVERSIÓN SURAM DESARROLLO  
INMOBILIARIO PROYECTOS CHILE**

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2020 y 2019

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2020 y 2019

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

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

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

31 de diciembre de 2020 y 2019

**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 31 de diciembre de 2020, para el ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2019 se han realizado las siguientes reclasificaciones:

**Reclasificación Estados de Situación Financiera Clasificados al 31 de diciembre de 2019**

Al 31 de diciembre de 2019 se ha reclasificado el saldo que se presentaba en el rubro Activos financieros a valor razonable con efecto en resultados, debido a que el monto que estaba reconocido no le corresponde tal clasificación, ya que no es un activo que se valore a valor de mercado. Dado que se trata de un activo no clasificable en los rubros descritos en el Estado de Situación Financiera Clasificados, ha sido reclasificado a Otros Activos.

Las conciliaciones en los rubros quedaron expresadas de acuerdo con lo siguiente:

	<b>31/12/2019</b>
	<b>M\$</b>
Activos financieros a valor razonable con efecto en resultados (no corrientes)	2.378.551
(-) Activos financieros a valor razonable con efecto en resultados (no corrientes)	<u>(2.378.551)</u>
	-
	<b>31/12/2019</b>
	<b>M\$</b>
Otros activos (corrientes)	-
(+) Otros activos (corrientes)	<u>2.378.551</u>
	<b>2.378.551</b>

Además, se reclasificaron los intereses devengados de los pagarés que mantiene con sus sociedades, desde corriente a no corriente, debido a que estos se cancelarán al vencimiento, por un monto de M\$25.806.

## FONDO DE INVERSIÓN SURA AM DESARROLLO INMOBILIARIO PROYECTOS CHILE

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2020 y 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 13 de septiembre de 2019, el que se encuentra disponible en las oficinas de la Administradora, ubicadas en Av. Apoquindo 4820 oficina 1501 comuna de Las Condes, Santiago y en el sitio Web [inversiones.sura.cl](http://inversiones.sura.cl) sección Inversiones, Fondos de Inversión, Fondos no Rescatables, Documentos.

#### Política de inversiones

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

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

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

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

Si se produjeren 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.

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

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2020 y 2019

**NOTA 4 – POLITICA DE INVERSION DEL FONDO (CONTINUACIÓN)**

**Política de inversiones (continuación)**

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

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

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

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

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

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

Los títulos representativos de las inversiones de los recursos del Fondo que sean valores de oferta pública susceptibles de ser custodiados serán mantenidos en custodia en empresas de Depósito y Custodia de Valores de aquellas 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.

# FONDO DE INVERSIÓN SURA AM DESARROLLO INMOBILIARIO PROYECTOS CHILE

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2020 y 2019

## NOTA 4 – POLITICA DE INVERSION DEL FONDO (CONTINUACIÓN)

### Política de inversiones (continuación)

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.

## 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:

# FONDO DE INVERSIÓN SURA AM DESARROLLO INMOBILIARIO PROYECTOS CHILE

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2020 y 2019

## **NOTA 5 – ADMINISTRACION DE RIESGOS (CONTINUACIÓN)**

### **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.

### **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.

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

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2020 y 2019

**NOTA 5 – ADMINISTRACION DE RIESGOS (CONTINUACIÓN)**

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

**5.2.1 Características del fondo**

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

**5.2.2 Misión del Fondo**

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

**5.2.3 Riesgos mantenidos en este tipo de Fondo**

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

**a) Riesgo de crédito**

Es el riesgo de que el Fondo incurra en una pérdida debido a que sus contrapartes no cumplieron con sus obligaciones contractuales. El Fondo cuenta con un comité de inversiones que revisa los proyectos inmobiliarios en los que se invierte. Es necesario que estos sean escogidos selectivamente a través del comité compuesto por integrantes de vasta experiencia y conocimientos del sector inmobiliario. De esta forma se evalúa con especial cuidado a los potenciales socios en los proyectos, privilegiando atributos de seriedad y solidez financiera.

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

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.

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

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2020 y 2019

**NOTA 5 – ADMINISTRACION DE RIESGOS (CONTINUACIÓN)**

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

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.

**a) Riesgo de crédito (continuación)**

***Activos financieros en mora o deteriorados del fondo***

No aplica.

***Garantías colaterales y otras mejoras crediticias obtenidas del fondo***

No aplica.

**b) Riesgo de mercado**

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

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

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

31 de diciembre de 2020 y 2019

**NOTA 5 – ADMINISTRACION DE RIESGOS (CONTINUACION)**

**5.2.3 Riesgos mantenidos en este tipo de Fondo (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.

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

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

**Composición de la cartera del fondo**

Los activos del fondo al 31 de diciembre de 2020 y 2019 están compuestos de la siguiente forma:

Descripción	Rubro	31/12/2020		31/12/2019	
		Valor Mercado M\$	% Total Activo	Valor Mercado M\$	% Total Activo
Efectivo Disponible	Efectivo y equivalentes al efectivo	1.000.925	5,49%	59.386	0,60%
Cuentas por Cobrar	Cuentas y documentos por cobrar por operaciones	1.770	0,01%	-	0,00%
Sencorp Desarrollo Inmobiliario S.A.	Otros Activos	2.378.551	13,05%	2.378.551	24,19%
Inversión en Inmobiliaria Nueva Córdova SpA	Inversiones valorizadas por el método de participación	6.942.525	38,07%	6.576.520	66,88%
Inversión en Madagascar	Inversiones valorizadas por el método de participación	1.118.433	6,13%	-	0,00%
Pagaré a Inmobiliaria Nueva Córdova SpA	Activos Financieros a Costo Amortizado	1.707.233	9,36%	818.484	8,32%
Pagaré a Madagascar	Activos Financieros a Costo Amortizado	5.086.112	27,89%	-	0,00%
<b>Totales</b>		<b>18.235.549</b>	<b>100,00%</b>	<b>9.832.941</b>	<b>100,00%</b>

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

31 de diciembre de 2020 y 2019

**NOTA 5 – ADMINISTRACION DE RIESGOS (CONTINUACION)**

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

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

**Análisis de Sensibilidad**

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

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

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

<b>VaR Anual</b>			
<b>Patrimonio Neto %</b>		<b>Patrimonio Neto M\$</b>	
31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
2,8%	2,7%	507.866	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 exposición a riesgo de tasa de interés está asociada a la participación en inversiones inmobiliarias que conforman el fondo. De esta forma, la inversión en la sociedad Inmobiliaria Nueva Córdova SpA posee un crédito tipo leasing en el cual se contempla el riesgo de tasa de interés. Para mitigar este riesgo, en el contrato de arrendamiento con opción de compra se pactó que la tasa de interés de los montos efectivamente desembolsados corresponderán a la tasa de los Bonos Bullet en Unidades de Fomento a 5 años más un spread anual de 2,70% con un 3,60% para el período de construcción, y una tasa de los Bonos Bullet en Unidades de Fomento a 20 años más un spread anual de 2,70% con un 4,30% para el período que inicia el día siguiente del vencimiento del periodo de construcción hasta la terminación del contrato, es decir, 30 años a partir de la finalización del periodo de construcción. Durante este periodo de tiempo el activo deberá estar estabilizado según las proyecciones del Fondo. Asimismo, la inversión en Madagascar SpA posee un crédito que cuenta con una tasa de interés pactada Libor 90 días más un margen del 1,82% anual.

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

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2020 y 2019

**NOTA 5 – ADMINISTRACION DE RIESGOS (CONTINUACION)**

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

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

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 31 de diciembre de 2020 y 2019, el Fondo no cuenta con inversiones en instrumentos de deuda públicos o fondos mutuos Money Market.

**Riesgo cambiario**

En el Fondo no se presenta el riesgo de tasa de cambio puesto que la moneda funcional es el peso chileno (100%) durante todas las etapas del desarrollo y vida activa del inmueble, el fondo no posee activos y pasivos en monedas distintas a la de su moneda funcional.

**Riesgo de precio**

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

**c) Riesgo de Liquidez**

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

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

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2020 y 2019

**NOTA 5 – ADMINISTRACION DE RIESGOS (CONTINUACION)**

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

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.

<b>Perfil de flujos de pasivos (en M\$)</b>				
<b>Al 31 de diciembre de 2020</b>	<b>&lt; 10 días</b>	<b>10 a 30 días</b>	<b>30 a 360 días</b>	<b>&gt; 360 días</b>
Remuneraciones sociedad administradora	-	2.465	-	-
Cuentas y documentos por pagar por operaciones	-	-	39.182	-
<b>Perfil de flujos de pasivos (en M\$)</b>				
<b>Al 31 de diciembre de 2019</b>	<b>&lt; 10 días</b>	<b>10 a 30 días</b>	<b>30 a 360 días</b>	<b>&gt; 360 días</b>
Remuneraciones sociedad administradora	-	2.400	-	-
Cuentas y documentos por pagar por operaciones	-	-	97.658	-

**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.

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

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2020 y 2019

**NOTA 5 – ADMINISTRACION DE RIESGOS (CONTINUACION)**

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

**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.

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

Rubros	Al 31/12/2020		Al 31/12/2019	
	Valor libro	Valor razonable	Valor libro	Valor razonable
<b>Activo</b>				
Efectivo y efectivo equivalente	-	-	-	-
Activos financieros a costo amortizado	6.793.345	6.793.345	818.484	818.484
Cuentas y documentos por cobrar por operaciones	-	-	-	-
Otros documentos y cuentas por cobrar	-	-	-	-
Otros activos	-	-	-	-
<b>Pasivo</b>				
Préstamos	-	-	-	-
Cuentas y documentos por pagar por operaciones	-	-	-	-
Otros documentos y cuentas por pagar	-	-	-	-
Otros pasivos	-	-	-	-

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

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2020 y 2019

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

**6.1 Estimaciones contables críticas**

El Fondo no mantiene instrumentos financieros derivados.

**6.2 Juicios importantes al aplicar las políticas contables**

**Moneda funcional**

La administración considera el peso chileno como la moneda que representa el efecto económico de las transacciones, hechos y condiciones subyacentes. El peso chileno es la moneda en la cual el Fondo mide su rendimiento e informa sus resultados, así como también la moneda en la cual recibe suscripciones de sus inversionistas. Esta determinación también considera el ambiente competitivo en el cual se compara al Fondo con otros productos de inversión en pesos chilenos.

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

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

b) Efecto en resultados:

<b>Otros cambios netos en el valor razonable sobre activos financieros a valor razonable con efecto en resultados (incluyendo los designados al inicio):</b>	<b>31/12/2020 M\$</b>	<b>31/12/2019 M\$</b>
Otros cambios netos en el valor razonable sobre activos financieros a valor razonable con efecto en resultados (*)	-	784
<b>Total ganancias/(pérdidas) netas</b>	-	784

(\*) Efecto corresponde a rentabilidad producida por el Fondo Mutuo durante el ejercicio 2019.

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

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

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

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2020 y 2019

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

**a) Composición de la cartera**

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

Instrumento	Periodo actual				Periodo anterior			
	Nacional M\$	Extranjero M\$	Total M\$	% del total de activos	Nacional M\$	Extranjero M\$	Total M\$	% del total de activos
<b>Títulos de deuda</b>								
Depósito a plazo y otros títulos de bancos e instituciones financieras	-	-	-	-	-	-	-	-
Letras de créditos de bancos e instituciones financieras	-	-	-	-	-	-	-	-
Títulos de deuda de corto plazo registrados	-	-	-	-	-	-	-	-
Bonos registrados	-	-	-	-	-	-	-	-
Títulos de deuda de securitización	-	-	-	-	-	-	-	-
Cartera de créditos o de cobranzas	-	-	-	-	-	-	-	-
Títulos emitidos o garantizados por Estado o Bancos Centrales	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros títulos de deuda	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Subtotal</b>	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Inversiones no registradas</b>								
Efectos de comercio no registrados	-	-	-	-	-	-	-	-
Bonos no registrados	-	-	-	-	-	-	-	-
Mutuos hipotecarios endosables	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros títulos de deuda no registrados	6.793.345	-	6.793.345	36,64%	818.484	-	818.484	8,32%
Otros valores o instrumentos autorizados	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Subtotal</b>	<b>6.793.345</b>	-	<b>6.793.345</b>	<b>36,64%</b>	<b>818.484</b>	-	<b>818.484</b>	<b>8,32%</b>
<b>Otras inversiones</b>								
Otras inversiones	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Subtotal</b>	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Total</b>	<b>6.793.345</b>	-	<b>6.793.345</b>	<b>36,64%</b>	<b>818.484</b>	-	<b>818.484</b>	<b>8,32%</b>

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

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

	31/12/2020 M\$	31/12/2019 M\$
Saldo de inicio	818.484	-
Intereses y reajustes	156.721	25.492
Diferencias de cambio	148.899	21.165
Compras	5.669.240	771.841
Otros movimientos	1	(14)
<b>Saldo final (**)</b>	<b>6.793.345</b>	<b>818.484</b>

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

(**) El saldo final está compuesto por:	31/12/2020 M\$	31/12/2019 M\$
No corriente (Pagare UF 227.322)	6.608.323	792.678
No Corriente (Intereses devengados por cobrar)	185.022	25.806

El fondo de inversión emitió nuevos pagarés durante el año 2020 a su sociedad Madagascar SpA, por UF 122.866,7, UF 19.388,73, UF 14.536,37 y UF 14.530,09, con fechas 10/03/2020, 09/03/2020, 03/07/2020 y 28/09/2020 respectivamente. Para su sociedad Inmobiliaria Nueva Córdova SpA emitió 2 pagarés por UF 21.000 y otro por UF 7.000, con fecha 08/05/2020 y 31/07/2020 respectivamente.

c) Al 31 de diciembre de 2020 y 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

31 de diciembre de 2020 y 2019

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

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

31/12/2020																
RUT	Sociedad	Mone da funcional	Pais origen	Porce n. Particip ip	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. bursá til
76.541.179-3	Inmobiliaria Nueva Córdova SPA	Peso chileno	Chile	70%	282.414	55.449.551	55.731.965	13.147	45.800.924	45.814.071	9.917.894	751.905	(1.080.317)	-	(328.412)	-
77.089.296-1	Madagascar SpA	Peso chileno	Chile	48,5%	412.675	43.962.520	44.375.195	156.560	41.912.587	42.069.147	2.306.048	1.036.419	(2.318.338)	-	(1.281.919)	-
<b>Total</b>					<b>695.089</b>	<b>99.412.071</b>	<b>100.107.160</b>	<b>169.707</b>	<b>87.713.511</b>	<b>87.883.218</b>	<b>12.223.942</b>	<b>1.788.324</b>	<b>(3.398.655)</b>	<b>-</b>	<b>(1.610.331)</b>	<b>-</b>
31/12/2019																
RUT	Sociedad	Mone da funcional	Pais origen	Porce n. Particip ip	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. bursá til
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%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Total</b>					<b>1.026.514</b>	<b>44.372.777</b>	<b>45.399.291</b>	<b>18.126</b>	<b>35.986.131</b>	<b>36.004.257</b>	<b>9.395.034</b>	<b>781.965</b>	<b>(1.241.297)</b>	<b>-</b>	<b>(459.332)</b>	<b>-</b>

- (1) Con fecha 27 de diciembre de 2019, Sura Asset Management Chile S.A. realiza el traspaso de 485 acciones, suscritas y no pagadas, al Fondo de Inversión SURA AM Desarrollo Inmobiliario Proyectos Chile, correspondiente al 48,5% de la propiedad de Madagascar SpA. Al 31 de diciembre de 2019, estas acciones no se encuentran pagadas.

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

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2020 y 2019

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

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

<b>31/12/2020</b>									
<b>RUT</b>	<b>Sociedad</b>	<b>Saldo de inicio</b>	<b>Participación en resultados</b>	<b>Participación en otros resultados integrales</b>	<b>Resultados no realizados</b>	<b>Adiciones</b>	<b>Dividendos provisorios</b>	<b>Otros movimientos</b>	<b>Saldo de cierre</b>
		<b>M\$</b>	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>
76.541.179-3	Inmobiliaria Nueva Córdova SPA	6.576.520	(229.889)	-	-	595.890	-	4	6.942.525
77.089.296-1	Madagascar SpA	-	(621.731)	-	-	1.740.164	-	-	1.118.433
<b>Total</b>		<b>6.576.520</b>	<b>(851.620)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>2.336.054</b>	<b>-</b>	<b>4</b>	<b>8.060.958</b>
<b>31/12/2019</b>									
<b>RUT</b>	<b>Sociedad</b>	<b>Saldo de inicio</b>	<b>Participación en resultados</b>	<b>Participación en otros resultados integrales</b>	<b>Resultados no realizados</b>	<b>Adiciones</b>	<b>Dividendos provisorios</b>	<b>Otros movimientos</b>	<b>Saldo de cierre</b>
		<b>M\$</b>	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>
76.541.179-3	Inmobiliaria Nueva Córdova SPA	5.423.164	(321.532)	-	-	1.474.888	-	-	6.576.520
77.089.296-1	Madagascar SpA	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Total</b>		<b>5.423.164</b>	<b>(321.532)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1.474.888</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>6.576.520</b>

**NOTA 11 – PROPIEDADES DE INVERSIÓN**

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

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

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2020 y 2019

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

**a) Cuentas y documentos por cobrar por operaciones**

<b>Cuentas y documentos por cobrar por operaciones</b>	<b>31/12/2020 M\$</b>	<b>31/12/2019 M\$</b>
Cuentas por cobrar	1.770	-
<b>Total</b>	<b>1.770</b>	<b>-</b>

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

La composición de este rubro es la siguiente:

<b>Cuentas y documentos por pagar por operaciones y Remuneraciones administradora</b>	<b>31/12/2020 M\$</b>	<b>31/12/2019 M\$</b>
<u>Cuentas y documentos por pagar por operaciones</u>		
Excesos de traspasos por capitalización desde partícipes	38.433	96.035
Provisión auditoría	593	1.538
Impuesto de segunda categoría, profesionales	156	85
<b>Total</b>	<b>39.182</b>	<b>97.658</b>

No existen diferencias significativas entre el valor libros y el valor razonable de las cuentas y documentos por pagar por operaciones. Los valores en libros de las cuentas y documentos por pagar por operaciones están denominados en pesos chilenos.

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

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

**NOTA 14 – PRÉSTAMOS**

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

**NOTA 15 – OTROS PASIVOS FINANCIEROS**

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

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

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

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

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2020 y 2019

**NOTA 17 – INGRESOS ANTICIPADOS**

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

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

**a) Otros Activos**

Otros Activos	31/12/2020 M\$	31/12/2019 M\$
Anticipo por la compraventa de acciones	2.378.551	2.378.551
<b>Total</b>	<b>2.378.551</b>	<b>2.378.551</b>

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)** Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, el fondo no posee otros pasivos.

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

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2020 y 2019

**NOTA 19 – INTERESES Y REAJUSTES**

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, el fondo posee intereses y reajustes según lo siguiente:

Intereses y reajustes	31/12/2020 M\$	31/12/2019 M\$
Intereses de activos financieros a costo amortizado	156.721	25.492
<b>Total</b>	<b>156.721</b>	<b>25.492</b>

El aumento en los intereses se debe a los seis nuevos pagarés emitidos por el Fondo a sus sociedades durante el año 2020, de acuerdo a lo indicado en Nota 9 b).

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

Al 31 de diciembre de 2020 y 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 31 de diciembre de 2020 y 2019, son los siguientes:

Efectivo y equivalentes al efectivo	31/12/2020 M\$	31/12/2019 M\$
Efectivo	1.000.925	59.386
<b>Total</b>	<b>1.000.925</b>	<b>59.386</b>

Conciliación del efectivo y equivalentes al efectivo	31/12/2020 M\$	31/12/2019 M\$
Saldo Inicial de Efectivo y Efectivo Equivalente	59.386	3.866
Aumento (disminución) neto de efectivo y efectivo equivalente	941.539	55.520
<b>Saldo efectivo y equivalentes al efectivo – Estado de Flujo de efectivo</b>	<b>1.000.925</b>	<b>59.386</b>

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

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2020 y 2019

**NOTA 22 – CUOTAS EMITIDAS**

El Fondo al 31 de diciembre de 2020, ha emitido 695.769.- cuotas de serie única, suscritas y pagadas, a un valor unitario de \$ 26.149,3424.- lo que se traduce en un total patrimonio de M\$ 18.193.902.-

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

31/12/2020	Cuotas	Valor cuota \$	Total M\$
Saldo final	695.769	\$ 26.149,3424	18.193.902
<b>Total</b>	<b>695.769</b>		<b>18.193.902</b>

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

Al 31/12/2020 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, 09/01/2020	184.300	\$ 28.318,0000	5.219.007
Emisión Nro. 10, 12/02/2020	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, 16/06/2020	14.550	\$ 28.709,8200	417.727
Emisión Nro. 13, 23/07/2020	58.452	\$ 28.674,8400	1.676.102
<b>Total</b>	<b>695.769</b>		<b>19.316.694</b>

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

31/12/2020	Comprometidas	Suscritas	Pagadas	Total
Saldo final	-	695.769	695.769	695.769
<b>Total</b>	-	<b>695.769</b>	<b>695.769</b>	<b>695.769</b>
31/12/2019	Comprometidas	Suscritas	Pagadas	Total
Saldo final	-	377.078	377.078	377.078
<b>Total</b>	-	<b>377.078</b>	<b>377.078</b>	<b>377.078</b>

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

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2020 y 2019

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

Durante los periodos terminado al 31 de diciembre de 2020 y 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 periodos que se indican a continuación, es la siguiente:

Al 31 de diciembre de 2020

Serie única			
Tipo rentabilidad	Rentabilidad acumulada		
	Período actual	Últimos 12 meses	Últimos 24 meses
Nominal (%)	1,3096	1,3096	1,6923
Real (%)	(1,3404)	(1,3404)	(3,5708)

Al 31 de diciembre de 2019 Serie única			
Tipo rentabilidad	Rentabilidad acumulada		
	Período actual	Últimos 12 meses	Últimos 24 meses
Nominal (%)	0,3778	0,3778	4,3048
Real (%)	(2,2607)	(2,2607)	(1,2653)

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

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

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

**NOTA 27 – EXCESOS DE INVERSIÓN**

Al 31 de diciembre de 2020 y 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.

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

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2020 y 2019

**NOTA 28 – GRAVÁMENES Y PROHIBICIONES**

Al 31 de diciembre de 2020 y 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. En relación con los títulos no susceptibles de ser custodiados por parte de las referidas empresas, se estará asimismo a lo dispuesto por la Comisión en la referida norma de carácter general. Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, el Fondo presenta en custodia de valores lo siguiente:

CUSTODIA DE VALORES AL 31 de diciembre de 2020						
Entidades	CUSTODIA NACIONAL			CUSTODIA EXTRANJERA		
	Monto Custodiado (Miles)	% sobre total inversiones en instrumentos Emitidos por Emisores Nacionales	% sobre total Activo del Fondo	Monto Custodiado (Miles)	% sobre total inversiones en Instrumentos Emitidos por Emisores Extranjeros	% sobre el total Activo del Fondo
Empresa de Depósito de valores - Custodia encargada por Sociedad Administradora	-	-	-	-	-	-
Empresa de Depósito de Valores - Custodia encargada por Entidades Bancarias	-	-	-	-	-	-
Otras entidades	-	-	-	-	-	-
<b>TOTAL CARTERA DE INVERSIONES EN CUSTODIA</b>	-	-	-	-	-	-

CUSTODIA DE VALORES AL 31 de diciembre de 2019						
Entidades	CUSTODIA NACIONAL			CUSTODIA EXTRANJERA		
	Monto Custodiado (Miles)	% sobre total inversiones en instrumentos Emitidos por Emisores Nacionales	% sobre total Activo del Fondo	Monto Custodiado (Miles)	% sobre total inversiones en Instrumentos Emitidos por Emisores Extranjeros	% sobre el total Activo del Fondo
Empresa de Depósito de valores - Custodia encargada por Sociedad Administradora	-	-	-	-	-	-
Empresa de Depósito de Valores - Custodia encargada por Entidades Bancarias	-	-	-	-	-	-
Otras entidades	-	-	-	-	-	-
<b>TOTAL CARTERA DE INVERSIONES EN CUSTODIA</b>	-	-	-	-	-	-

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

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2020 y 2019

**NOTA 30 – PARTES RELACIONADAS**

**a) Remuneración por administración**

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

**I) Remuneración Mensual**

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

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

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

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

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

**II) Impuesto al Valor Agregado**

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

**Remuneración por pagar a la sociedad administradora**

<b>Remuneraciones sociedad administradora</b>	<b>31/12/2020 M\$</b>	<b>31/12/2019 M\$</b>
Remuneraciones por pagar	2.465	2.400
<b>Total</b>	<b>2.465</b>	<b>2.400</b>

El impacto que se presenta en resultado al 31 de diciembre de 2020 y 2019 corresponde a M\$ 29.214 y M\$ 28.375 respectivamente.

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

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2020 y 2019

**NOTA 30 – PARTES RELACIONADAS (CONTINUACIÓN)**

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

Al 31 de diciembre de 2020 y 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.	31/12/2020		31/12/2019	
					Capital M\$	Interés M\$	Capital M\$	Interés M\$
Inmobiliaria Nueva Córdova	14/03/2019	28.000,00	4% simple	30/09/2022	813.969	59.058	792.678	25.806
Inmobiliaria Nueva Córdova	08/05/2020	21.000,00	4% simple	30/09/2022	610.477	16.822	-	-
Inmobiliaria Nueva Córdova	31/07/2020	7.000,00	4% simple	30/09/2022	203.493	3.414	-	-
Madagascar SpA	10/03/2020	122.866,70	2,5% simple	22/01/2026	3.571.776	86.318	-	-
Madagascar SpA	09/03/2020	19.388,73	2,5% simple	22/01/2026	563.637	11.429	-	-
Madagascar SpA	03/07/2020	14.536,37	2,5% simple	22/01/2026	422.577	5.253	-	-
Madagascar SpA	28/09/2020	14.530,09	2,5% simple	22/01/2026	422.394	2.728	-	-
<b>Total</b>		<b>227.321,90</b>			<b>6.608.323</b>	<b>185.022</b>	<b>792.678</b>	<b>25.806</b>

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

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

Naturaleza	Emisor	Representante de los Beneficiarios	Monto UF	Vigencia (Desde - Hasta)
Póliza de Seguro de Garantía N°220100337	Cía. de Seguros de Crédito Continental S.A.	Banco Santander	10.000	10/01/2020 - 10/01/2021
Póliza de Seguro de Garantía N°221100369	Cía. de Seguros de Crédito Continental S.A.	Banco Santander	10.000	10/01/2021 - 10/01/2022

La administradora renovó con la Compañía de Seguros de Crédito Continental S.A. la póliza de garantía constituida a favor del Fondo N°221100369 por una cobertura de UF 10.000 y con vigencia desde el 10 de enero de 2021 al 10 de enero de 2022.

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

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2020 y 2019

**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\$
Comité vigilancia	1.090	4.309	3.373
<b>Subtotal</b>	<b>1.090</b>	<b>4.309</b>	<b>3.373</b>
Otros gastos de operación:			
Gastos legales	-	18.014	200
Auditoría y otros gastos operacionales	885	4.045	2.847
<b>Subtotal</b>	<b>885</b>	<b>22.059</b>	<b>3.047</b>
<b>Total</b>	<b>1.975</b>	<b>26.368</b>	<b>6.420</b>
<b>% sobre el activo del fondo</b>	<b>0,01%</b>	<b>0,14%</b>	<b>0,07%</b>

**NOTA 33 – INFORMACIÓN ESTADÍSTICA**

La información estadística del fondo, según su serie única al último día de cada mes del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020 y 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
Julio	31/07/2020	26.592,7236	18.502.393	1	No presenta
Agosto	31/08/2020	26.537,1349	18.463.716	1	No presenta
Septiembre	30/09/2020	26.660,0366	18.549.227	1	No presenta
Octubre	31/10/2020	26.767,5062	18.624.001	1	No presenta
Noviembre	30/11/2020	26.607,9701	18.513.001	1	No presenta
Diciembre	31/12/2020	26.149,3424	18.193.902	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

31 de diciembre de 2020 y 2019

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

**Información de subsidiarias y filiales**

<b>SOCIEDAD # 1</b>		<b>SOCIEDAD # 2</b>	
<b>Al 31 de diciembre de 2020 y 2019</b>		<b>Al 31 de diciembre de 2020 y 2019</b>	
Sociedad	: Inmobiliaria Nueva Córdova SpA	Sociedad	: Madagascar SpA
RUT	: 76.541.179-3	RUT	: 77.089.296-1
País	: Chile	País	: Chile
Moneda funcional	: Pesos chilenos	Moneda funcional	: Pesos chilenos

<b>31/12/2020</b>														
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%	282.414	55.449.551	55.731.965	13.147	45.800.924	45.814.071	9.917.894	751.905	(1.080.317)	-	(328.412)
# 2	Filial	48,5%	48,5%	412.675	43.962.520	44.375.195	156.560	41.912.587	42.069.147	2.306.048	1.036.419	(2.318.338)	-	(1.281.919)
<b>Total</b>				<b>695.089</b>	<b>99.412.071</b>	<b>100.107.160</b>	<b>169.707</b>	<b>87.713.511</b>	<b>87.883.218</b>	<b>12.223.942</b>	<b>1.788.324</b>	<b>(3.398.655)</b>	<b>-</b>	<b>(1.610.331)</b>
<b>31/12/2019</b>														
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)
# 2	Filial	48,5%	48,5%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Total</b>				<b>1.026.514</b>	<b>44.372.777</b>	<b>45.399.291</b>	<b>18.126</b>	<b>35.986.131</b>	<b>36.004.257</b>	<b>9.395.034</b>	<b>781.965</b>	<b>(1.241.297)</b>	<b>-</b>	<b>(459.332)</b>

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

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2020 y 2019

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

**b) Gravámenes y prohibiciones**

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

**c) Juicios y contingencias**

Para su filial Inmobiliaria Nueva Córdova SpA existe al 31 de diciembre de 2020 y 2019, una garantía por financiamiento de la sociedad. Los bienes inmuebles poseen un leasing vigente, el cual se inscribirá en la medida que se pague la opción de compra. Temporalmente, la inscripción se encuentra a nombre de la entidad financiera Bice Vida.

Filial Madagascar SpA existe Al 31 de diciembre de 2020, los activos de la Sociedad poseen asociadas las siguientes las siguientes hipotecas, gravámenes e interdicciones que afectan los títulos de dominios de bienes muebles e inmuebles de la Sociedad:

1) El inmueble propiedad de la Sociedad ubicado en calle Alcides de Gásperi N° 555, de la comuna de Las Condes, Región Metropolitana, Rol de Avalúo Fiscal 908-42 de la comuna de Las Condes, se encuentra gravada con una hipoteca de primer grado con cláusula de garantía general en favor de Scotiabank Chile.

2) El inmueble propiedad de la Sociedad ubicado en calle Esteban Dell' Orto, de la comuna de Las Condes, Región Metropolitana, Rol de Avalúo Fiscal 908-15 de la comuna de Las Condes, se encuentra gravada con una hipoteca de primer grado con cláusula de garantía general en favor de Scotiabank Chile.

3) El inmueble propiedad de la Sociedad ubicado en el Lote N° 8 B del Loteo Chacra El Carmen de Apoquindo, comuna de Las Condes, Región Metropolitana, Rol de Avalúo Fiscal 908-25 de la comuna de Las Condes, se encuentra gravada con una hipoteca de primer grado con cláusula de garantía general en favor de Scotiabank Chile.

Al 31 de diciembre de 2019 la Sociedad Madagascar SpA no presenta contingencias que informar.

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

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019 no existen operaciones discontinuadas que informar de las sociedades filiales y del Fondo.

**NOTA 35 – OPERACIONES DISCONTINUADAS**

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

**NOTA 36 – SANCIONES**

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

## FONDO DE INVERSIÓN SURA AM DESARROLLO INMOBILIARIO PROYECTOS CHILE

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2020 y 2019

### **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 cumpliera 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.

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

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

Al 31 de diciembre 2020 y 2019 no existen otras contingencias ni compromisos.

## FONDO DE INVERSIÓN SURA AM DESARROLLO INMOBILIARIO PROYECTOS CHILE

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2020 y 2019

### 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 Gásperi 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 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.
- 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 16 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.

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

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2020 y 2019

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

- Con fecha 16 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.
- 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.

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 08 de enero de 2020 el Fondo realizó a Madagascar SpA un aporte de capital por M\$ 1.739.679 y un aporte vía deuda por UF 122.866,7 equivalente a M\$ 3.479.358.
- 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.
- Con fecha 03 de julio de 2020, el Fondo suscribió un tercer pagaré con Madagascar SpA por un monto de UF 14.536,2730 equivalente a M\$ 417.100.
- Con fecha 23 de julio de 2020, el Fondo suscribió un tercer pagaré con Inmobiliaria Nueva Córdova SpA, por un monto de UF 7.000 equivalente a M\$ 200.698.
- 
- Con fecha 28 de septiembre de 2020 el Fondo suscribió un cuarto pagaré con Madagascar SpA por un monto de UF 14.530,09 equivalente a M\$ 417.100.

Con fecha 22 de octubre de 2020, el Fondo a través de la sociedad Madagascar SpA, en la que posee un 48,5% de participación, suscribió una promesa de compraventa por el inmueble ubicado en Alcides Gasperi, y que corresponde a parte del antiguo sitio número dos del Loteo denominado Población Compañía de Seguros La Genovesa de la comuna de Las Condes.

Con fecha 17 de noviembre de 2020, la sociedad Madagascar SpA, suscribió contrato de compraventa sobre la propiedad anteriormente individualizada.

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

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2020 y 2019

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

Con fecha el 23 de diciembre de 2020 en sesión extraordinaria de directorio de Inmobiliaria Nueva Córdova SpA, celebrada en Santiago de Chile, se determinó lo siguiente:

**a) Reducción de Capital**

Por escritura pública de fecha 23 de junio de 2017, se modificaron los estatutos de la Sociedad y se aumentó el capital de la Sociedad a la suma de M\$15.460.000, dividido en 15.460.000 acciones ordinarias, nominativas, de una misma serie y sin valor nominal, mediante la emisión de 15.450.000 nuevas acciones de pago, ordinarias, nominativas, de una misma serie y sin valor nominal.

De acuerdo a lo indicado en la citada escritura de modificación social, las 15.450.000 nuevas acciones emitidas en razón del señalado aumento de capital, fueron íntegramente suscritas por los accionistas en ese mismo acto, estableciéndose dos plazos para el pago de las mismas, debiendo una porción de dichas acciones ser pagada dentro de un plazo de catorce días hábiles contados desde la fecha de la citada escritura, en tanto que el saldo restante debía quedar íntegramente pagado dentro de un plazo máximo de 3 años contados también desde el 23 de junio de 2017.

Al 23 de junio del 2020, los accionistas han realizado distintos pagos parciales de dichas nuevas acciones, dando como resultado a dicha fecha un capital pagado total de M\$10.876.990, equivalente a 10.876.990 acciones, de los cuales M\$7.613.888, equivalentes a 7.613.888 acciones, han sido pagados por Fondo de Inversión Sura AM Desarrollo Inmobiliario Proyectos Chile. Con posterioridad al 23 de junio del 2020, no se registran otros pagos parciales de acciones suscritas por los accionistas.

En consecuencia, al haber transcurrido el plazo máximo de 3 años para realizar el pago de las acciones suscritas por los accionistas producto del aumento de capital de fecha 23 de junio de 2017, sin haberse verificado íntegramente dicho pago, corresponde a este directorio dar cuenta de la disminución de pleno derecho que sufrió el capital de la sociedad, de conformidad con lo señalado en el artículo 434 del Código de Comercio.

En este sentido, el Directorio, por unanimidad, acuerda dejar constancia en actas que, llegado el 23 de junio de 2020, el capital de la sociedad disminuyó de pleno derecho en M\$4.583.010, equivalentes a 4.583.010 acciones, es decir, desde la suma de M\$15.460.000, dividido en 15.460.000 acciones, a la suma de M\$10.876.990, dividido en 10.876.990 acciones.

**b) Cancelación de acciones**

En virtud de lo anterior, el Directorio acordó unánimemente cancelar en este acto 4.583.010 acciones de la Sociedad, de las cuales 3.208.112 acciones fueron suscritas por el Fondo de Inversión Sura AM Desarrollo Inmobiliario Proyectos Chile, por no haberse pagado dichas acciones dentro del plazo máximo señalado al efecto en el respectivo acuerdo de aumento de capital.

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

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2020 y 2019

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

**Efectos Covid-19**

Los efectos causados por la pandemia asociada al Covid 19 en las economías globales, las medidas adoptadas por los gobiernos mundiales han producido importantes movimientos y volatilidad en los mercados financieros. Sin embargo, la Sociedad Administradora ha realizado un monitoreo continuo de dichos efectos en los activos y resultados con el propósito de efectuar un adecuado y oportuno reconocimiento de tales efectos en nuestros estados financieros para todos sus Fondos administrados.

El proyecto Alonso de Córdova, de la sociedad Inmobiliaria Nueva Córdova SpA, ha presentado atraso en la ejecución de la obra debido a los eventos presentados por la pandemia causada por el virus Covid-19. Debido a lo anterior, se firmaron adendas al contrato de construcción con Echeverría Izquierdo Construcciones en las que se amplía el plazo de terminación de la obra en 169 días calendario. Se estima la terminación de la obra se dé durante el primer trimestre del año 2021.

La inversión que el Fondo mantiene en Madagascar SpA es un proyecto en desarrollo debido a que durante el año 2020 se han realizado procesos de licitaciones de la empresa constructora, además actualmente se está tramitando los permisos correspondientes para poder dar inicio a la excavación y construcción de la obra, la que se espera pueda ser iniciada durante el año 2021.

Esta situación no ha generado mayor impacto más que el mencionado por los retrasos del proyecto Alonso de Córdova.

Entre el 31 de diciembre de 2020 y la fecha de presentación de los Estados Financieros no hay otros hechos relevantes que informar.

**NOTA 40 – HECHOS POSTERIORES**

- a) Con fecha 20 de enero de 2021, en Junta Extraordinaria de Accionistas de la sociedad Inmobiliaria Nueva Córdova SpA, se propuso a los accionistas aumentar el capital de la Sociedad, de la suma de M\$10.876.990, dividido en 10.876.990 acciones nominativas, sin valor nominal y de una misma serie, íntegramente suscritas y pagadas, a la suma de M\$10.987.308, dividido en 10.987.308 acciones nominativas, sin valor nominal y de una misma serie, esto es, en la suma de \$110.318.210, mediante la emisión de 110.318 nuevas acciones nominativas, sin valor nominal y de una misma serie.

De estas 110.318 nuevas acciones, 77.223 serían suscritas por el Fondo de Inversión Sura AM Desarrollo Inmobiliario Proyectos Chile y pagadas con cargo al aporte en dinero efectivo realizado con fecha de hoy, por la suma de M\$77.223.

Tras analizar la propuesta, la unanimidad de las acciones emitidas acordó la capitalización de los aportes mencionados y aumento de capital propuesto.

Con fecha 20 de enero de 2021 se materializó la capitalización antes descrita a la sociedad.

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

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2020 y 2019

**NOTA 40 – HECHOS POSTERIORES, (continuación)**

- b) Con fecha 08 de enero de 2021 el Fondo suscribió un quinto pagaré con Madagascar SpA por un monto de UF 19.024,3001 equivalente a M\$ 552.900, la fecha de pago a la sociedad fue el día 28 de enero de 2021.
- c) Con fecha 16 de enero de 2021, Madagascar SpA recibió confirmación de la autoridad de que no debe realizar Declaración de impacto ambiental respecto de su proyecto de desarrollo (Res. 20211310124 del 26-01-2021 del SEIA).
- d) Con fecha 22 de febrero de 2021 FCP Sura Asset Management – Desarrollo Inmobiliario, efectuó un aporte de capital al Fondo por M\$ 586.332 equivalente a la suscripción de 20.000 cuotas.
- e) Con fecha 01 de marzo de 2021, el Fondo realizó un aumento de capital a Inmobiliaria Nueva Córdova SpA por M\$ 564.127.
- f) Con fecha 22 de abril de 2021 FCP Sura Asset Management – Desarrollo Inmobiliario ha realizado el llamado de capital N°16, traspasando al Fondo un monto de M\$ 5.416.668 equivalente a la suscripción de 183.848 cuotas.
- g) Con fecha 08 de abril de 2021, el Fondo realizó un aumento de capital a Inmobiliaria Nueva Córdova SpA por M\$ 323.509 equivalente a UF 11.000.
- h) Con fecha 19 de mayo de 2021, se finaliza la operación de la compra de la totalidad de las acciones que Sencorp Desarrollo Inmobiliario S.A., tenía en la sociedad Inmobiliaria Nueva Córdova SpA. Es así como las partes dan por cumplida toda promesa de compraventa o derecho de opción que hubieren convenido o celebrado respecto de las acciones. Se deja patente en acuerdo que Sencorp vendió, cedió y transfirió al fondo la totalidad de sus acciones y que las partes declaran que nada se adeudan entre sí. Con ello, el Fondo queda como único accionista de la sociedad.
- i) En oficio ordinario N° 68.940, del 25 de agosto de 2021, la Comisión para el Mercado Financiero formuló observaciones a dos estados financieros al 31 de diciembre de 2020, administrados por Administradora General de Fondos SURA S.A., y hacer extensiva la revisión a todos los fondos que esta sociedad administra. Producto de lo anterior, los presentes estados financieros fueron modificados con dichas observaciones que afectaron algunas notas presentadas a esta Comisión al 31 de diciembre de 2020, las cuales han sido incorporadas en la presente versión de estados financieros. La naturaleza de las observaciones no implicó la modificación del patrimonio, ni del resultado del ejercicio presentado al 31 de diciembre de 2020. Las notas modificadas son las que se indican a continuación:
  - Nota N°25 Valor Económico de la Cuota
  - Nota N°9.b Activos Financieros a Costo Amortizado

Entre el 01 de enero de 2021 y la fecha de reemisión de estos estados financieros (15 de septiembre de 2021), no han ocurrido otros hechos posteriores de carácter financiero o de otra índole, que pudiesen afectar en forma significativa los estados financieros.

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

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2020 y 2019

**ANEXO 1**

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

<b>RESUMEN DE LA CARTERA DE INVERSIONES</b>			
<b>Al 31 de diciembre de 2020</b>			
<b>Descripción</b>	<b>Monto invertido (M\$)</b>		<b>% Invertido sobre activo del Fondo</b>
	<b>Nacional</b>	<b>Extranjero</b>	
Acciones de sociedades anónimas abiertas	-	-	-
Derechos preferentes de suscripción de acciones de sociedades anónimas abiertas	-	-	-
Cuotas de fondos mutuos	-	-	-
Cuotas de fondos de inversión	-	-	-
Certificados de depósitos de valores (CDV)	-	-	-
Títulos que representen productos	-	-	-
Otros títulos de renta variable	-	-	-
Depósitos a plazo y otros títulos de bancos e instituciones financieras	-	-	-
Cartera de créditos o de cobranzas	-	-	-
Títulos emitidos o garantizados por Estados o Bancos Centrales	-	-	-
Otros títulos de deuda	-	-	-
Acciones no registradas	-	-	-
Cuotas de fondos de inversión privados	-	-	-
Títulos de deuda no registrados	6.793.345	-	37,2533%
Bienes raíces	-	-	-
Proyectos en desarrollo	-	-	-
Deuda de operaciones de leasing	-	-	-
Acciones de sociedades anónimas inmobiliarias y concesionarias	8.060.958	-	44,2046%
Otras inversiones	-	-	-
<b>Total</b>	<b>14.854.303</b>	<b>-</b>	<b>81,4579%</b>

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

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2020 y 2019

**ANEXO 1 (CONTINUACIÓN)**

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

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

<b>ESTADO DE RESULTADOS DEVENGADOS Y REALIZADOS</b>		
Descripción	Del: 01/01/2020 Al: 31/12/2020 M\$	Del: 01/01/2019 Al: 31/12/2019 M\$
<b>UTILIDAD (PERDIDA) NETA REALIZADA DE INVERSIONES</b>	-	784
Enajenación de acciones de sociedades anónimas	-	-
Enajenación de cuotas de fondos de inversión	-	-
Enajenación de cuotas de fondos mutuos	-	-
Enajenación de Certificados de Depósito de Valores	-	-
Dividendos percibidos	-	-
Enajenación de títulos de deuda	-	-
Intereses percibidos en títulos de deuda	-	-
Enajenación de bienes raíces	-	-
Arriendo de bienes raíces	-	-
Enajenación de cuotas o derechos en comunidades sobre bienes raíces	-	-
Resultado por operaciones con instrumentos derivados	-	-
Otras inversiones y operaciones	-	784
<b>PERDIDA NO REALIZADA DE INVERSIONES</b>	<b>(851.620)</b>	<b>(321.532)</b>
Valorización de acciones de sociedades anónimas	-	-
Valorización de cuotas de fondos de inversión	-	-
Valorización de cuotas de fondos mutuos	-	-
Valorización de certificados de Depósitos de Valores	-	-
Valorización de títulos de deuda	-	-
Valorización de bienes raíces	-	-
Valorización de cuotas o derechos en comunidades bienes raíces	-	-
Resultado por operaciones con instrumentos derivados	-	-
Otras inversiones y operaciones	(851.620)	(321.532)
<b>UTILIDAD NO REALIZADA DE INVERSIONES</b>	<b>156.721</b>	<b>25.492</b>
Valorización de acciones de sociedades anónimas	-	-
Valorización de cuotas de fondos de inversión	-	-
Valorización de cuotas de fondos mutuos	-	-
Valorización de Certificados de Depósito de Valores	-	-
Dividendos devengados	-	-
Valorización de títulos de deuda	-	-
Intereses devengados de títulos de deuda	156.721	25.492
Valorización de bienes raíces	-	-
Arriendos devengados de bienes raíces	-	-
Valorización de cuotas o derechos en comunidades sobre bienes muebles	-	-
Resultado por operaciones con instrumentos derivados	-	-
Otras inversiones y operaciones	-	-
<b>GASTOS DEL EJERCICIO</b>	<b>(55.582)</b>	<b>(34.795)</b>
Gastos financieros	-	-
Comisión de la sociedad administradora	(29.214)	(28.375)
Remuneración del comité de vigilancia	(4.309)	(3.373)
Gastos operacionales de cargo del fondo	(22.059)	(3.047)
Otros gastos	-	-
<b>Diferencias de cambio</b>	<b>148.903</b>	<b>21.165</b>
<b>RESULTADO NETO DEL EJERCICIO</b>	<b>(601.578)</b>	<b>(308.886)</b>

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

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2020 y 2019

**ANEXO 1 (CONTINUACIÓN)**

**C) ESTADO DE UTILIDAD PARA LA DISTRIBUCIÓN DE DIVIDENDOS**

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

<b>ESTADO DE UTILIDAD PARA LA DISTRIBUCION DE DIVIDENDOS</b>		
<b>Descripción</b>	<b>Del: 01/01/2020 Al: 31/12/2020 M\$</b>	<b>Del: 01/01/2019 Al: 31/12/2019 M\$</b>
<b>BENEFICIO NETO PERCIBIDO EN EL EJERCICIO</b>	<b>(907.202)</b>	<b>(355.543)</b>
Utilidad (pérdida) neta realizada de inversiones	-	784
Pérdida no realizada de inversiones (menos)	(851.620)	(321.532)
Gastos del ejercicio (menos)	(55.582)	(34.795)
Saldo neto deudor de diferencias de cambio (menos)	-	-
DIVIDENDOS PROVISORIOS (menos)	-	-
<b>BENEFICIO NETO PERCIBIDO ACUMULADO DE EJERCICIOS ANTERIORES</b>	<b>(662.522)</b>	<b>(306.979)</b>
<b>Utilidad (pérdida) realizada no distribuida</b>	<b>(34.011)</b>	<b>-</b>
Utilidad (pérdida) realizada no distribuida inicial	(34.011)	-
Utilidad devengada acumulada realizada en ejercicio	-	-
Pérdida devengada acumulada realizada en ejercicio (menos)	-	-
Dividendos definitivos declarados (menos)	-	-
<b>Pérdida devengada acumulada (menos)</b>	<b>(628.511)</b>	<b>(306.979)</b>
Pérdida devengada acumulada inicial (menos)	(628.511)	(306.979)
Abono a pérdida devengada acumulada (más)	-	-
<b>Ajuste a resultado devengado acumulado</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Por utilidad devengada en el ejercicio (más)	-	-
Por pérdida devengada en el ejercicio (más)	-	-
<b>MONTO SUSCEPTIBLE DE DISTRIBUIR</b>	<b>(1.569.724)</b>	<b>(662.522)</b>