



MEMORIA | 2019

FONDO DE INVERSIÓN
SURA AM Desarrollo Inmobiliario Proyectos Chile

sura

20
19

Índice



01

ÍNDICE



01

ÍNDICE	04
--------	----

02

CARTA DEL PRESIDENTE	05
----------------------	----

03

IDENTIFICACIÓN DEL FONDO Y DE LA SOCIEDAD ADMINISTRADORA	07
--	----

04

PROPIEDAD DEL FONDO	09
---------------------	----

05

ADMINISTRACIÓN Y PERSONAL	11
---------------------------	----

06

ACTIVIDADES Y NEGOCIOS DE LA ENTIDAD	13
--------------------------------------	----

07

INFORMACIÓN SOBRE FILIALES, COLIGADAS E INVERSIONES EN OTRAS SOCIEDADES	19
---	----

08

POLÍTICA DE DIVIDENDOS	21
------------------------	----

09

GASTOS DEL FONDO	23
------------------	----

10

INFORMACIÓN SOBRE HECHOS RELEVANTES O ESENCIALES	25
--	----

11

OTROS ANTECEDENTES ECONÓMICOS Y FINANCIEROS	26
---	----

Carta del Presidente



02

CARTA DEL PRESIDENTE

Señores Aportantes

Es muy grato presentarles la memoria correspondiente al ejercicio 2019 del Fondo de Inversión SURA AM Desarrollo Inmobiliario Proyectos Chile, en la que podrán encontrar los aspectos más relevantes relacionados con la gestión de ese período.

El Reglamento Interno del Fondo de Inversión SURA AM Desarrollo Inmobiliario Proyectos Chile fue depositado en el Registro Público de Depósito de Reglamentos Internos, el 22 de febrero de 2017. La fecha de inicio de sus operaciones fue el 21 de abril de 2017. El Fondo cerró sus operaciones en 2019 con 377.078 cuotas a un valor unitario de \$25.811,33, lo que se traduce en un patrimonio total de M\$9.732.883. Su primera inversión la llevó a cabo en junio de 2017, mediante la adquisición del 70% de las acciones de Inmobiliaria Nueva Córdova SpA, sociedad que lleva a cabo el desarrollo de un proyecto inmobiliario, el cual consta de oficinas y comercio, y se encuentra ubicado en el sector de Nueva Las Condes, Comuna de Las Condes en Santiago.

El sector de Nueva Las Condes cuenta con alrededor de 400 mil metros cuadrados de inventario de oficinas clase A+/A. La tasa de vacancia registrada al cierre del año 2019 fue del 4,2% y la renta promedio en este sector es de UF 0,60 (USD 22,13)ⁱ. Actualmente es un sector con oferta limitada, escasez de lotes para desarrollo y proyectos en construcción, lo que se alinea con el objetivo de inversión del Fondo.

El proyecto continúa su desarrollo de la forma esperada con un avance estimado de 50% al cierre del año. Adicionalmente, nos complace informar que en abril del 2019 el Fondo firmó la promesa de compraventa por el 30% restante de las acciones de la sociedad Inmobiliaria Nueva Córdova SpA.

A finales de 2019, el Fondo adquirió el 48,5% de las acciones de la sociedad Madagascar SpA, dueña del terreno sobre el cual se desarrollará un nuevo proyecto de uso mixto compuesto por oficinas, locales comerciales y vivienda. Este proyecto contará con aproximadamente 61.695 m² de área construida y 36.000 m² de área arrendable, con una ubicación privilegiada en la Comuna de Las Condes, cercano a las Avenidas Manquehue y Apoquindo en la ciudad de Santiago, con excelente conectividad al sistema de metro y transporte de la ciudad. Para la ejecución, se cuenta con la experiencia de firmas desarrolladoras reconocidas en el mercado chileno, con más de 20 años de experiencia.

Continuaremos trabajando en las etapas de desarrollo y estabilización de los activos del portafolio, para generar los rendimientos esperados por nuestros inversionistas. Agradecemos una vez más la confianza depositada en nuestra Administradora para la gestión de este Fondo, comprometiendo todo nuestro esfuerzo y experiencia para obtener los mejores resultados y ser un actor relevante en la industria.

PEDRO ORUETA ARREGUI
Presidente

(1) Research & Forecast Report – Oficinas Clase A+/A Cuarto trimestre de Colliers

Identificación del Fondo y de la Sociedad Administradora



03

A. Identificación básica

Nombre del Fondo

Fondo de Inversión SURA AM Desarrollo Inmobiliario Proyectos Chile.

RUT

76.719.992-9

Tipo de Fondo

Fondo de Inversión no rescatable.

Tipo de inversionista

Fondo dirigido a inversionistas calificados.

Plazo máximo de pago rescates

No permite rescate de cuotas.

Razón social de la Sociedad**Administradora**

Administradora General de Fondos SURA S.A.

RUT Sociedad Administradora

76.036.521-1.

Domicilio legal

Avenida Apoquindo 4820, Piso 16. Las Condes, Santiago.

Sitio web www.inversiones.sura.cl**Teléfono contacto**

+56 2 2915 2010



B. Documentos constitutivos

El Fondo de Inversión SURA AM Desarrollo Inmobiliario Proyectos Chile fue autorizado por la Comisión para el Mercado Financiero, mediante el depósito de su reglamento interno el 22 de febrero de 2017. La fecha de inicio de sus operaciones fue el 21 de abril de 2017.

Las cuotas del Fondo están inscritas en el Registro de Valores de la Comisión para el Mercado Financiero. Estas se cotizan en bolsa bajo el nemotécnico CFISUDECO1.

Por otra parte, la Sociedad Administradora se constituyó por escritura pública de fecha 09 de julio de 2008 ante Notario Sr. Humberto Santelices Narducci. Fue autorizada por la Comisión para el Mercado Financiero con fecha 13 de octubre de 2008, mediante Resolución Exenta N° 616 y en la cual también se aprobaron los Estatutos y el Reglamento General de Fondos. El certificado de tal resolución fue publicado en el Diario Oficial de fecha 16 de octubre de 2008. Las inscripciones correspondientes en el Registro de Comercio de Santiago, constan a fojas 47.784 número 32.977 y a fojas 47.785 número 32.978, ambas del año 2008.

Propiedad del Fondo



04

A. Series de cuotas

El Fondo no contará con Series de Cuotas. Para invertir en Cuotas del Fondo, el Aportante no deberá cumplir ningún requisito en particular.

B. Emisiones del Fondo

El total de cuotas emitidas son 771.000 e íntegramente pagadas 377.078.

Las cuotas emitidas del Fondo al 31/12/2019 son 377.078 cuotas a un valor unitario de \$ 25.811,3252 lo que equivale a un total de M\$ 9.732.883

El detalle de las emisiones es el siguiente:

SERIES	# CUOTA	VALOR CUOTA \$	TOTAL M\$
Única	377.078	\$ 25.811,3252	\$ 9.732.883
Total	377.078	\$ 25.811,3252	\$ 9.732.883

C. Principales Accionistas

El Fondo de Capital Privado FCP SURA ASSET MANAGEMENT – DESARROLLO INMOBILIARIO
Único aportante del Fondo al cierre del ejercicio 2019.



Administración y Personal



05

A. Directorio

Presidente

Sr. Pedro Orueta Arregui

Directores

Sr. Pedro Orueta Arregui: Presidente

Sr. Juan Alejandro Montero Averó: Director

Sr. Juan Carlos Möller Muzzo: Director

Sr. Alfie Ulloa Urrutia: Director

Sr. Esteban Lopez Vargas: Director

B. Gerencia General

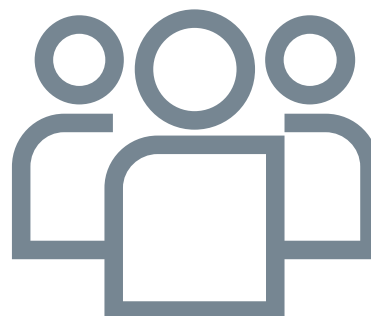
Gerente general

Sr. Andrés Karmelic Bascuñán

C. Auditores

Auditores externos de la Sociedad Administradora

EY Ltda.



D. Comité de Vigilancia del Fondo

Presidente

Sr. Ignacio Rodríguez Llona

Miembros

Sr. José Arturo del Río Leyton

Sr. Juan Eduardo Coeymans Avaria

E. Auditores

Auditores externos del Fondo

BDO Auditores & Consultores Ltda

Actividades y Negocios de la Entidad



06

A. Objetivo 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, 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.

B. Descripción de las actividades y negocios de la entidad

La principal actividad del Fondo es invertir en sociedades por acciones, las cuales a su vez invierten en propiedades comerciales que posteriormente entregan en arrendamiento, con el fin de obtener rentas de largo plazo.

C. Mercados en los que participa

Inversiones Inmobiliarias de uso comercial, 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).

D. Investigación y desarrollo

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



E. Factores de riesgo

El Fondo y las Sociedades se encuentran expuestos a los siguientes tipos de riesgos:

Riesgo Macroeconómico:

Es el riesgo relacionado con la posibilidad de obtener pérdidas derivadas al comportamiento de la economía chilena, regional y/o mundial.

Riesgo de construcción:

Es el riesgo relacionado con cualquier circunstancia adversa en la construcción del proyecto, que retrase o impida la entrega de este, o que éste no pueda ejecutarse con las especificaciones indicadas, en términos de calidad y/o acabados.

Fuerza Mayor:

Representa el riesgo relacionado con la destrucción o deterioro parcial o total, significativo o no del proyecto, a causa de eventos de fuerza mayor y caso fortuito.

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.

Riesgo de mercado:

Es el riesgo de enfrentar pérdidas producto de movimientos adversos de los niveles de las variables de mercado. Estas variables o factores de mercado se clasifican en dos grupos:

- Precios spot, como son los tipos de cambio, precios de acciones, precios de productos básicos o también llamados commodities, precios de metales, precios de energía, etc. El Fondo toma riesgo precio asociado al precio de las inversiones inmobiliarias, en tanto se encuentran expuestas a posibles variaciones en sus precios de comercialización.
- Tasas de interés de instrumentos de deuda y rendimientos porcentuales de curvas de derivados. El fondo toma riesgo de tasas de interés, en tanto mantiene activos financieros a costo amortizado.

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 fondo 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 al reglamento del Fondo, éste deberá mantener a lo menos un 1% de los activos invertidos en activos de alta liquidez o bien, contará con una o más líneas de crédito por un monto disponible equivalente a dicho porcentaje.

Gestión de Riesgo de Capital:

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

Riesgo geográfico:

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

Para mitigar estos riesgos, se procurará que el proyecto cuente con equipamiento y una política de mantenimiento que le permita ser competitivo en el tiempo. Asimismo, se contrató un gerente de proyecto de primer nivel, y se están seleccionando contratistas de construcción idóneos con solvencia financiera, técnica y moral. Adicionalmente, el proyecto contará con las pólizas de seguros necesarias.

F. Política de inversión y financiamiento

La política de inversión y diversificación de los recursos del Fondo y la política de endeudamiento vigentes se encuentra definida en el Reglamento Interno del Fondo, depositado en la Comisión para el Mercado Financiero, de fecha 22 de febrero de 2017.

Política de inversiones:

El Fondo centrará la inversión de sus recursos en los siguientes activos y observará los siguientes límites máximos por tipo de instrumentos, respecto del activo total del Fondo. Esto, sin perjuicio de las limitaciones contenidas en la Ley y en el Reglamento de la Ley.

Por tipo de Instrumentos financieros	Límite máximo respecto del activo del Fondo
1) 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 Superintendencia, 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 Superintendencia, que participen o desarrollen alguna forma negocios o proyectos inmobiliarios.	90%

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 Reglamento Interno.

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

El Fondo no podrá invertir sus recursos en cuotas de fondos mutuos de inversión en instrumentos de deuda de corto plazo con duración menor o igual a 90 días, según se encuentran definidos en la Circular N° 1.578 de la Comisión para el Mercado Financiero, o la que la modifique o reemplace.

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

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

El Fondo valorizará sus inversiones de conformidad con los criterios establecidos en el artículo 10 del Reglamento de la Ley o aquella que la modifique o reemplace, y la demás normativa legal y reglamentaria dictadas por la Comisión para el Mercado Financiero 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 Superintendencia de Valores y Seguros, hoy Comisión para el Mercado Financiero, 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 Superintendencia de Valores y Seguros, hoy 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 para el Mercado Financiero 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 para el Mercado Financiero 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 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 el Capítulo V del Reglamento Interno, podrá adquirir los instrumentos y valores indicados en el Reglamento Interno, pudiendo celebrar para ello, todo tipo de acuerdos y contratos para materializar estas operaciones, y quedando plenamente facultada para pactar todo tipo de cláusulas de su esencia, naturaleza o meramente accidentales de los mismos, de conformidad con las limitaciones establecidas en el Reglamento Interno.

Política de financiamiento:

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 de los activos/inversiones a financiar.

Endeudamiento a Corto Plazo: El Fondo podrá realizar operaciones de crédito en condiciones de mercado, con el propósito de obtener recursos para suplir necesidades de liquidez inmediatas, únicamente cuando quiera que requerido un aporte sea necesario contar con dichos recursos antes de haberse desembolsado el monto requerido en los mismos, por lo cual podrá procederse a un endeudamiento hasta tanto se haga efectivo el Aporte. En todo caso, el Fondo no podrá realizar operaciones de endeudamiento a corto plazo que excedan una suma equivalente al veinticinco por ciento (25%) del monto resultante de sumar (i) los aportes efectivamente pagados al Fondo y (ii) los aportes comprometidos y aún pendientes de pago mediante promesas de suscripción de cuotas, a la fecha de cálculo. Una vez transcurridos 24 meses desde la fecha de suscripción de la primera promesa de suscripción de cuotas del Fondo o una vez que se hayan pagado la totalidad de los aportes comprometidos al Fondo, lo que ocurra primero, el porcentaje antes referido deberá calcularse

sobre los aportes efectivamente pagados al Fondo.

Garantías de las Operaciones de Crédito: Por expresa autorización de la Asamblea de Aportantes,

el Fondo podrá otorgar garantías sobre los Activos Aceptables para Invertir, con la finalidad de garantizar las operaciones de crédito adquiridas por el Fondo, para suplir las necesidades de corto plazo. En ningún caso, ni el valor de las garantías, ni las obligaciones del Fondo para necesidades inmediatas de liquidez podrán superar el veinticinco por ciento (25%) del monto resultante de sumar (i) los aportes efectivamente pagados al Fondo y (ii) los aportes comprometidos y aún pendientes de pago mediante promesas de suscripción de cuotas, a la fecha de cálculo. Una vez transcurridos 24 meses desde la fecha de suscripción de la primera promesa de suscripción de cuotas del Fondo o una vez que se hayan pagado la totalidad de los aportes comprometidos al Fondo, lo que ocurra primero, el porcentaje antes referido deberá calcularse sobre los aportes efectivamente pagados al Fondo.

El Fondo podrá contratar créditos: a) para financiar la adquisición de activos de las sociedades en que invierta;

b) para financiar el período de desarrollo de una sociedad que desarrolle un negocio

inmobiliario y; c) para pagar las disminuciones de capital previstas en el presente Reglamento Interno sin tener que recurrir a liquidar activos.



Información sobre filiales, coligadas e inversiones en otras sociedades



07

El Fondo

mantiene inversiones
en empresas relacionadas y
que representan filiales,
conforme a la composición
siguiente:



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

(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.

Política de Dividendos



08

El Fondo tiene definida la siguiente política de distribución de dividendos expresada en el artículo 30° 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° 1.998 de la Superintendencia de Valores y Seguros, hoy Comisión para el Mercado Financiero, de fecha 31 de diciembre de 2010 y sus modificaciones.

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 Administradora efectúe pagos provisorios con cargo a dichos resultados. Los beneficios devengados que la Administradora no hubiere pagado o puesto a disposición de los Aportantes, dentro del plazo antes indicado, se reajustarán de acuerdo a 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.

Durante el ejercicio 2019 el Fondo no entregó dividendos.



Gastos del Fondo



09

A. Remuneración de la Sociedad Administradora

Durante el ejercicio 2019, la remuneración correspondiente a la Sociedad Administradora fue de M\$ 28.375



B. Gastos

Los principales gastos correspondieron:

Item	M\$
Remuneración comité de vigilancia	3.373
Gastos Legales	200
Auditoría y otros gastos Operacionales	2.847
Total	6.420



Información sobre Hechos Relevantes o Esenciales



10

Año 2019

11-Abr-
2019

se emite hecho esencial informando sobre la suscripción de una promesa de compraventa para ejercer la opción de compra de la sociedad Inmobiliaria Nueva Córdoba SpA.

18-Abr -
2019

se emite hecho esencial informando sobre citación a Asamblea Ordinaria de Aportantes.

03-Jun-
2019

se emite hecho esencial informando los acuerdos de la Asamblea Ordinaria de Aportantes.

18-Jul -
2019

se emite hecho esencial informando sobre citación a Asamblea Extraordinaria de Aportantes.

25-Jul-
2019

se emite hecho esencial informando los acuerdos de la Asamblea Extraordinaria de Aportantes.

20-Dic -
2019

se emite hecho esencial informando sobre citación a Asamblea Extraordinaria de Aportantes.

30-Dic-
2019

se emite hecho esencial informando los acuerdos de la Asamblea Extraordinaria de Aportantes.



Estados Financieros



11

Estados Financieros

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

Santiago, Chile
31 de diciembre de 2019 y 2018

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

Señores
Aportantes
Fondo de Inversión Sura AM Desarrollo Inmobiliario Proyectos Chile

Hemos efectuado una auditoría a los estados financieros adjuntos de Fondo de Inversión Sura AM Desarrollo Inmobiliario Proyectos Chile, que comprende el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2019, y los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha y las correspondientes notas a los estados financieros.

Responsabilidad de la Administración por los estados financieros

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

Responsabilidad del auditor

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

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

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

Opinión

En nuestra opinión, los mencionados estados financieros presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera de Fondo de Inversión Sura AM Desarrollo Inmobiliario Proyectos Chile al 31 de diciembre de 2019, el resultado de sus operaciones y el flujo de efectivo por el año terminado en esa fecha, 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

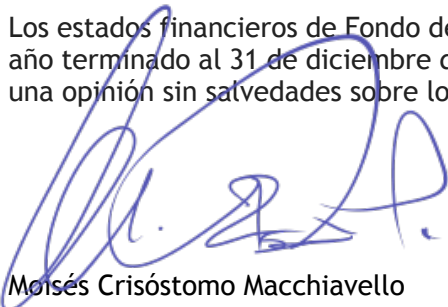
Tal como se indica en nota 2, estos estados financieros no han sido consolidados de acuerdo a las instrucciones de la Comisión para el Mercado Financiero en su Oficio Circular N° 592. Conforme a las citadas instrucciones, las inversiones en sociedades sobre las cuales el Fondo posee el control directo, 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.

Otros asuntos, Estados financieros al 31 de diciembre de 2018

Los estados financieros de Fondo de Inversión Sura AM Desarrollo Inmobiliario Proyectos Chile por el año terminado al 31 de diciembre de 2018 fueron auditados por otros auditores, quienes expresaron una opinión sin salvedades sobre los mismos en su informe de fecha 31 de enero de 2019.



Moisés Crisóstomo Macchiavello

BDO Auditores & Consultores Ltda.

Santiago, 07 de febrero de 2020
(excepto por la Nota 40.4, cuya fecha es del 18 de marzo de 2020)

Estados Financieros

FONDO DE INVERSIÓN SURA AM DESARROLLO INMOBILIARIO PROYECTOS CHILE

31 de diciembre de 2019 y 2018

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	22
Nota 5 Administración de Riesgos	24
Nota 6 Juicios y estimaciones contables críticas	31
Nota 7 Activos financieros a valor razonable con efecto en resultados	32
Nota 8 Activos financieros a valor razonable con efecto en otros resultados integrales.....	34
Nota 9 Activos Financieros a Costo Amortizado	34
Nota 10 Inversiones Valorizadas por el Método de Participación	36
Nota 11 Propiedades de inversión	38
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.....	39
Nota 17 Ingresos anticipados.....	39
Nota 18 Otros activos y otros pasivos	39
Nota 19 Intereses y Reajustes	39
Nota 20 Instrumentos financieros derivados afectos a contabilidad de cobertura.....	39
Nota 21 Efectivo y Equivalentes al Efectivo.....	39
Nota 22 Cuotas Emitidas	40
Nota 23 Reparto de beneficios a los aportantes.....	41
Nota 24 Rentabilidad del Fondo	41
Nota 25 Valor económico de la cuota.....	41
Nota 26 Inversión acumulada en acciones o en cuotas de fondos de inversión	41
Nota 27 Excesos de inversión.....	42
Nota 28 Gravámenes y prohibiciones.....	42
Nota 29 Custodia de valores (norma de carácter general n° 235 de 2009).....	42
Nota 30 Partes Relacionadas	43
Nota 31 Garantía constituida por la Sociedad Administradora en beneficio del Fondo	44
Nota 32 Otros gastos de operación, comisión de administración y comité vigilancia	44
Nota 33 Información estadística	45
Nota 34 Consolidación de subsidiarias o filiales e información de asociadas o coligadas	46
Nota 35 Operaciones discontinuadas.....	47
Nota 36 Sanciones	47
Nota 37 Información por segmentos.....	47
Nota 38 Contingencias y Compromisos	48
Nota 39 Hechos Relevantes	48
Nota 40 Hechos Posteriores.....	49
A) Resumen de la Cartera de Inversiones	50
B) Estado de Resultado devengado y realizado	51
C) Estado de Utilidad para la distribución de dividendos.....	52

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



Estados Financieros

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

31 de diciembre de 2019 y 2018

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

Estados de Situación Financiera Clasificado

31 de diciembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018

(Expresado en miles de pesos)

ACTIVOS	Nota	31/12/2019 M\$	31/12/2018 M\$
<u>Activo Corriente</u>			
Efectivo y equivalentes al efectivo	21	59.386	3.866
Activos financieros a valor razonable con efecto en resultados		-	-
Activos financieros a valor razonable con efecto en resultados integrales		-	-
Activos financieros a valor razonable con efecto en resultados entregados en garantía		-	-
Activos financieros a costo amortizado	9	25.806	-
Cuentas y documentos por cobrar por operaciones		-	-
Otros documentos y cuentas por cobrar		-	-
Otros activos		-	-
Total activo corriente		85.192	3.866
<u>Activo no corriente</u>			
Activos financieros a valor razonable con efecto en resultados	7	2.378.551	-
Activos financieros a valor razonable con efecto en resultados integrales		-	-
Activos financieros a costo amortizado	9	792.678	-
Cuentas y documentos por cobrar por operaciones		-	-
Otros documentos y cuentas por cobrar		-	-
Inversiones valorizadas por el método de la participación	10	6.576.520	5.423.164
Propiedades de inversión		-	-
Otros activos		-	-
Total activo no corriente		9.747.749	5.423.164
TOTAL ACTIVOS		9.832.941	5.427.030

PASIVOS Y PATRIMONIO		31/12/2019 M\$	31/12/2018 M\$
<u>Pasivo corriente</u>			
Pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultados		-	-
Préstamos		-	-
Otros pasivos financieros		-	-
Cuentas y documentos por pagar por operaciones	12	97.658	52.458
Remuneraciones sociedad administradora	12	2.400	2.338
Cuentas por pagar empresas relacionadas		-	-
Ingresos anticipados		-	-
Otros pasivos		-	-
Total pasivo corriente		100.058	54.796
<u>Pasivo no corriente</u>			
Préstamos		-	-
Otros pasivos financieros		-	-
Cuentas y documentos por pagar por operaciones		-	-
Otros documentos y cuentas por pagar		-	-
Ingresos anticipados		-	-
Otros pasivos		-	-
Total pasivo no corriente		-	-
<u>Patrimonio neto</u>			
Aportes		10.254.097	5.584.562
Otras Reservas		-	-
Resultados acumulados		(212.328)	(262.816)
Resultado del ejercicio		(308.886)	50.488
Dividendos provisorios		-	-
Total patrimonio neto	22	9.732.883	5.372.234
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO		9.832.941	5.427.030

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 2019 y 31 de diciembre de 2018

(Expresado en miles de pesos)

ESTADO DE RESULTADOS POR NATURALEZA	Nota	De 01/01/2019 Al 31/12/2019 M\$	De 01/01/2018 Al 31/12/2018 M\$
Ingresos/pérdidas de la operación			
Intereses y reajustes	19	25.492	-
Ingresos por dividendos		-	-
Diferencias de cambio netas sobre activos financieros a costo amortizado	9.b	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.b)	784	2.315
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	(321.532)	94.651
Otros		-	-
Total ingresos/pérdidas netas de la operación		(274.091)	96.966
Gastos			
Depreciaciones		-	-
Remuneración del comité de vigilancia	32	(3.373)	(4.610)
Comisión de administración	32	(28.375)	(29.947)
Honorarios por custodia y administración		-	-
Costos de transacción		-	-
Otros gastos de operación	32	(3.047)	(11.921)
Total gastos de operación		(34.795)	(46.478)
Utilidad (pérdida) de la operación		(308.886)	50.488
Costos financieros		-	-
Utilidad (pérdida) antes de impuesto		(308.886)	50.488
Impuesto a las ganancias por inversiones en el exterior		-	-
RESULTADO DEL EJERCICIO		(308.886)	50.488
Otros resultados integrales			
Cobertura de Flujo de Caja		-	-
Ajustes por conversión		-	-
Ajustes provenientes de inversiones valorizadas por el método de la participación		-	-
Otros Ajustes al Patrimonio Neto		-	-
Total de otros resultados integrales		-	-
TOTAL RESULTADO INTEGRAL		(308.886)	50.488

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 2019 y 31 de diciembre de 2018

(Expresado en miles de pesos)

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

Período 2018	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\$				
Saldo inicio al 01/01/2018		3.931.023	-	-	-	-	-	-	(262.816)	-	3.668.207
Cambios contables		-	-	-	-	-	-	(262.816)	262.816	-	-
Subtotal		3.931.023	-	-	-	-	-	(262.816)	-	-	3.668.207
Aportes	22.a)	1.653.539	-	-	-	-	-	-	-	-	1.653.539
Repartos de patrimonio		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Repartos de dividendos		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Resultados integrales del período:											
- Resultado del período		-	-	-	-	-	-	-	50.488	-	50.488
- Otros resultados integrales		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros movimientos		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo final al 31/12/2018	22	5.584.562	-	-	-	-	-	(262.816)	50.488	-	5.372.234

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 2019 y 31 de diciembre de 2018

(Expresado en miles de pesos)

ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO (MÉTODO DIRECTO)	Nota	De 01/01/2019 Al 31/12/2019 M\$	De 01/01/2018 Al 31/12/2018 M\$
<u>Flujos de Efectivo Originado por Actividades de la Operación</u>			
Cobro de arrendamientos de bienes raíces		-	-
Venta de inmuebles		-	-
Compra de activos financieros		-	-
Venta de activos financieros		-	-
Intereses, diferencias de cambio y reajustes recibidos	7.b)	784	2.315
Dividendos recibidos		-	-
Cobranza de cuentas y documentos por cobrar		-	723
Pagos de cuentas y documentos por pagar		(36.271)	(54.269)
Otros ingresos de operación percibidos	12	46.752	32.303
Flujo neto originado por actividades de la operación		11.265	(18.928)
<u>Flujos de Efectivo Originado por Actividades de Inversión</u>			
Cobro de arrendamientos de bienes raíces		-	-
Venta de inmuebles		-	-
Compra de activos financieros	9	(771.841)	-
Venta de activos financieros		-	-
Intereses, diferencias de cambio y reajustes recibidos		-	-
Liquidación de instrumentos financieros derivados		-	-
Dividendos recibidos		-	-
Cobranza de cuentas y documentos por cobrar		-	-
Pagos de cuentas y documentos por pagar	7	(2.378.551)	-
Otros egresos de inversión pagados	10	(1.474.888)	(1.998.500)
Otros ingresos de inversión percibidos		-	-
Flujo neto originado por actividades de inversión		(4.625.280)	(1.998.500)
<u>Flujos de Efectivo Originado por Actividades de Financiamiento</u>			
Obtención de préstamos		-	-
Pago de préstamos		-	-
Otros pasivos financieros obtenidos		-	-
Pagos de otros pasivos financieros		-	-
Aportes	22	4.669.535	1.653.539
Repartos de patrimonio		-	-
Repartos de dividendos		-	-
Otros		-	-
Flujo neto originado por actividades de financiamiento		4.669.535	1.653.539
Aumento (disminución) neto de efectivo y efectivo equivalente		55.520	(363.889)
Saldo Inicial de Efectivo y Efectivo Equivalente		3.866	367.755
Diferencias de Cambio Netas sobre Efectivo y Efectivo Equivalente		-	-
Saldo Final de Efectivo y Efectivo Equivalente	21	59.386	3.866

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 2019 y 31 de diciembre de 2018

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 registrará 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

A julio del 2017 han surgido cambios al reglamento interno. La modificación consiste en el aumento de capital del Fondo. Reemplazo del numeral 1 del artículo 69, por lo siguiente:

FONDO DE INVERSIÓN SURA AM DESARROLLO INMOBILIARIO PROYECTOS CHILE

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018

NOTA 1 – INFORMACIÓN GENERAL (CONTINUACIÓN)

Administración del Fondo (continuación)

La Administradora, sus directores o gerentes, y sus personas relacionadas no podrán adquirir, arrendar, o usufructuar directamente o a través de otras personas naturales o jurídicas, valores o bienes de propiedad del Fondo, ni enajenar o arrendar de los suyos a éste. Tampoco podrán dar en préstamo dinero u otorgar garantías al Fondo, y viceversa, ni contratar la construcción, renovación, remodelación y desarrollo de bienes raíces. Se exceptúan de esta prohibición las siguientes operaciones:

- a) Aquellas transacciones de valores de oferta pública realizadas en mercados formales que tengan alta liquidez.
- b) Los contratos de arrendamiento o subarrendamiento, que celebren sociedades controladas por el Fondo, con sociedades o personas relacionadas a la Administradora, sus directores o gerentes, siempre que previamente hayan sido aprobados por el Comité de Vigilancia, el que para adoptar una decisión al respecto deberá encargar un informe preparado por una empresa independiente de reconocido prestigio, que acredite que los valores cobrados como renta son aquellos que habitualmente prevalecen en el mercado para operaciones de similares características. Sin perjuicio de ello, el monto total anual de los contratos de arriendo o subarrendamiento que efectúen las sociedades controladas por el Fondo con personas relacionadas a la Administradora, sus directores o gerente, no podrá ser superior al 20% de los ingresos anuales del Fondo, y se deberá dar cuenta de las operaciones entre partes relacionadas en la Asamblea Ordinaria de Aportantes más próxima.

Al 15 de noviembre de 2017, se hicieron modificaciones al reglamento interno del Fondo, estos cambios no afectarán la estrategia de inversión, se aplican respecto a lo siguiente:

- a) Se disminuyó el porcentaje mínimo a mantener en cuentas bancarias de un uno por ciento (1%) a un cero coma cero un por ciento (0,01%), modificando el artículo 17 de la siguiente manera:

Artículo 17: los recursos de liquidez podrán mantenerse en cuentas bancarias o depósitos a plazo (bajo el entendido que las entidades autorizadas para administrar dichas cuentas o depósitos deberán contar con una clasificación 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.

- b) Se modificó el numeral 1 del artículo 23 del Reglamento Interno respecto de la remuneración fija mensual Reemplazando el numeral 1 del artículo 23 del Reglamento Interno del Fondo, por el siguiente:

Artículo 23:

I) Remuneración Mensual

La administradora percibirá la administración del Fondo y con cargo a éste, una remuneración fija mensual que corresponderá a un doceavo de 1211 UF (IVA Incluido).

FONDO DE INVERSIÓN SURA AM DESARROLLO INMOBILIARIO PROYECTOS CHILE

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018

NOTA 1 – INFORMACIÓN GENERAL (CONTINUACIÓN)

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

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

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.

Los presentes estados financieros fueron autorizados para su emisión, por la administración de la Administradora, el 7 de febrero de 2020.

NOTA 2 – RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS

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

2.1 Bases de preparación

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

2.2 Nuevos pronunciamientos contables

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

FONDO DE INVERSIÓN SURA AM DESARROLLO INMOBILIARIO PROYECTOS CHILE

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018

NOTA 2 – RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS (CONTINUACIÓN)

2.2.1 Nuevas NIIF

Nuevas NIIF		Fecha de aplicación obligatoria	Aplicación normativa en Fondo
NIIF 16	Arrendamientos	1 de enero de 2019	No existe impacto

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

IFRS 16, “Arrendamientos”

Este nuevo estándar reconoce a la mayoría de los contratos de arrendamiento, para los arrendatarios, bajo un solo modelo, eliminando la distinción entre arrendamientos operativos y financieros. Sin embargo, la contabilidad del arrendador permanece prácticamente sin cambios y se mantiene la distinción entre arrendamientos operativos y financieros. La NIIF 16 reemplaza a la NIC 17 'Arrendamientos' e interpretaciones relacionadas.

Un contrato es, o contiene, un contrato de arrendamiento si transmite el derecho de controlar el uso de un activo identificado por un período de tiempo a cambio de consideración. El control se transmite cuando el cliente tiene el derecho de dirigir el uso del activo identificado y de obtener sustancialmente todos los beneficios económicos de ese uso.

Arrendatarios

Al comenzar el arrendamiento, el arrendatario reconoce un activo por derecho de uso y un pasivo por arrendamiento. El activo por derecho de uso se mide inicialmente por el monto del pasivo de arrendamiento más cualquier costo directo inicial en el que incurra el arrendatario. Después del inicio del arrendamiento, el arrendatario medirá el activo por derecho de uso utilizando un modelo de costo. Bajo el modelo de costo, un activo por derecho de uso se mide al costo menos la depreciación acumulada y el deterioro acumulado. El pasivo por arrendamiento se mide inicialmente al valor presente de los pagos del arrendamiento pagaderos durante el plazo del arrendamiento, descontados a la tasa implícita en el arrendamiento si eso se puede determinar fácilmente. Si esa tasa no se puede determinar fácilmente, el arrendatario usará su tasa de endeudamiento incremental. Los pagos de arrendamiento variables que dependen de un índice o una tasa se incluyen en la medición inicial del pasivo de arrendamiento y se miden inicialmente utilizando el índice o tasa en la fecha de inicio. También se incluyen las cantidades que se espera que pague el arrendatario bajo garantías de valor residual.

2.2 Nuevos pronunciamientos contables (Continuación)

IFRS 16, “Arrendamientos” (continuación)

Arrendadores

Los arrendadores clasificarán cada arrendamiento como un arrendamiento operativo o un arrendamiento financiero. Un arrendamiento se clasifica como un arrendamiento financiero si transfiere sustancialmente todos los riesgos y recompensas inherentes a la propiedad de un activo subyacente. De lo contrario, un arrendamiento se clasifica como un arrendamiento operativo. Al comenzar el arrendamiento, el arrendador reconocerá los activos mantenidos bajo un arrendamiento financiero como una cuenta por cobrar por una cantidad igual a la inversión neta en el arrendamiento. Un arrendador reconoce los ingresos financieros a lo largo del plazo de arrendamiento de un arrendamiento financiero, según un patrón que refleja una tasa periódica constante de rendimiento de la inversión neta. En la fecha de inicio, el arrendador de un fabricante o distribuidor reconoce las ganancias o pérdidas de venta de acuerdo con su política de ventas directas a las que se aplica la NIIF 15. Un arrendador reconoce los pagos de arrendamientos operativos como ingresos en línea recta o, si es más representativo del patrón en el que se reduce el beneficio del uso del activo subyacente, otra base sistemática.

FONDO DE INVERSIÓN SURA AM DESARROLLO INMOBILIARIO PROYECTOS CHILE

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018

NOTA 2 – RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS (CONTINUACIÓN)

Exenciones

En lugar de aplicar los requisitos de reconocimiento de la NIIF 16 descritos anteriormente, un arrendatario puede optar por contabilizar los pagos de arrendamiento como un gasto en línea recta durante el plazo del arrendamiento u otra base sistemática para los siguientes dos tipos de arrendamientos: Arrendamientos con un plazo de 12 meses o menos y que no contengan opciones de compra y arrendamientos donde el activo subyacente tiene un valor bajo cuando es nuevo (como computadoras personales o artículos pequeños de mobiliario de oficina).

2.2.2 Nuevas Interpretaciones

Nuevas Interpretaciones		Fecha de aplicación obligatoria	Aplicación normativa en Fondo
CINIIF 23	Incertidumbre sobre tratamiento de impuesto a las ganancias	1 de enero de 2019	No existe impacto

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

CINIIF 23 Incertidumbre sobre tratamiento de impuesto a las ganancias

CINIIF 23 establece cómo determinar una posición tributaria cuando existe incertidumbre sobre el tratamiento para el impuesto a las ganancias.

La interpretación aborda la determinación de la ganancia imponible (pérdida impositiva), bases imponibles, pérdidas impositivas no utilizadas, créditos fiscales no utilizados y tasas impositivas, cuando existe incertidumbre sobre los tratamientos del impuesto a las ganancias según la NIC 12. Considera específicamente:

- Si los tratamientos fiscales deben considerarse colectivamente suposiciones para los exámenes de las autoridades fiscales.
- La determinación de la ganancia fiscal (pérdida fiscal), bases impositivas, pérdidas fiscales no utilizadas, créditos fiscales no utilizados y tasas impositivas
- El efecto de los cambios en los hechos y circunstancias.

CINIIF 23 exige a una entidad:

- i. Determinar si las posiciones tributarias inciertas son evaluadas de forma separada o como un conjunto;
- ii. Evaluar si es probable que la autoridad fiscal aceptará un incierto tratamiento tributario utilizado, o propuesto a ser utilizado, por una entidad en sus declaraciones de impuestos:

FONDO DE INVERSIÓN SURA AM DESARROLLO INMOBILIARIO PROYECTOS CHILE

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018

NOTA 2 – RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS (CONTINUACIÓN)

2.2 Nuevos pronunciamientos contables (Continuación)

2.2.2 Nuevas Interpretaciones (continuación)

CINIIF 23 Incertidumbre sobre tratamiento de impuesto a las ganancias (continuación)

- a. Si lo acepta, la entidad debe determinar su posición tributaria contable de manera consistente con el tratamiento tributario utilizado o planeado a ser utilizado en su declaración de impuestos.
- b. Si no lo acepta, la entidad debe reflejar el efecto de incertidumbre en la determinación de su posición tributaria contable.

2.2.3 Modificaciones a las NIIF

Modificaciones a las NIIF		Fecha de aplicación obligatoria	Aplicación normativa en Fondo
NIIF 9	Características de prepago con compensación negativa	1 de enero de 2019	No existe impacto
NIC 28	Participaciones de largo plazo en Asociadas y Negocios Conjuntos	1 de enero de 2019	No existe impacto
NIIF 3, NIIF 11, NIC 12 y NIC 23	Mejoras anuales ciclo 2015-2017	1 de enero de 2019	No existe impacto
NIC 1 y NIC 8	Enmiendas a la definición de Material	1 de enero de 2020	El impacto se encuentra bajo análisis
NIIF 3	Definición de Negocio	1 de enero de 2020	El impacto se encuentra bajo análisis
NIIF 10 Y NIC 28	Venta o Aportación de activos entre un inversionista y su Asociada o Negocio Conjunto	Fecha de vigencia aplazada indefinidamente	El impacto se encuentra bajo análisis
NIIF 9, NIC 39 y NIIF 7	Reforma de tasa de interés de referencia	1 de enero de 2020	El impacto se encuentra bajo análisis
NIIF 17	Contratos de Seguro	1 de enero de 2021	No existe impacto
MARCO CONCEPTUAL	Marco Conceptual para el Reporte Financiero Revisado	1 de enero de 2020	El impacto se encuentra bajo análisis

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

Características de prepago con compensación negativa (Modificaciones a la NIIF 9)

Modifica los requisitos existentes en la NIIF 9 con respecto a los derechos de terminación para permitir la medición a costo amortizado (o, dependiendo del modelo comercial, a valor razonable a través de otro resultado integral) incluso en el caso de pagos de compensación negativos.

Participaciones de largo plazo en Asociadas y Negocios Conjuntos (Modificaciones a la NIC 28)

Las enmiendas aclaran que NIIF 9, incluyendo sus requerimientos de deterioro, aplican a participaciones de largo plazo. Adicionalmente, al aplicar NIIF 9 a participaciones de largo plazo, una entidad no toma en consideración los ajustes a sus valores en libros requeridos por NIC 28 (es decir, ajustes al valor en libros de participaciones de largo plazo que se originan de la asignación de pérdidas de la inversión o la evaluación de deterioro en conformidad con NIC 28).

FONDO DE INVERSIÓN SURA AM DESARROLLO INMOBILIARIO PROYECTOS CHILE

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018

NOTA 2 – RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS (CONTINUACIÓN)

Mejoras anuales ciclo 2015-2017 (enmiendas a NIIF 3, NIIF 11, NIC 12 y 23)

- NIIF 3 y NIIF 11 – Las modificaciones a NIIF 3 aclaran que cuando una entidad obtiene control de un negocio que es una operación conjunta, debe remedir la participación previamente mantenida en ese negocio. Las modificaciones a NIIF 11 aclaran que cuando una entidad obtiene control conjunto de un negocio que es una operación conjunta, la entidad no remide la participación previamente mantenida en ese negocio.
- NIC 12 – Las modificaciones aclaran que todas las consecuencias relacionadas con el impuesto a las ganancias de dividendos (es decir, distribución de utilidades) deberán ser reconocidas en pérdidas o ganancias, independientemente de cómo se originaron los impuestos.
- NIC 23 – Las modificaciones aclaran que, si un préstamo específico permanece pendiente después de que el activo relacionado está listo para su uso o venta, ese préstamo se convierte en parte de los fondos que una entidad generalmente pide prestado cuando se calcula la tasa de capitalización sobre préstamos generales.

2.2 Nuevos pronunciamientos contables (Continuación)

2.2.3 Modificaciones a las NIIF (continuación)

Mejoras anuales ciclo 2015-2017 (enmiendas a NIIF 3, NIIF 11, NIC 12 y 23) (continuación)

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

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

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.

FONDO DE INVERSIÓN SURA AM DESARROLLO INMOBILIARIO PROYECTOS CHILE

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018

NOTA 2 – RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS (CONTINUACIÓN)

2.2 Nuevos pronunciamientos contables (Continuación)

2.2.3 Modificaciones a las NIIF (continuación)

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.

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.

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 2019 y 31 de diciembre de 2018

NOTA 2 – RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS (CONTINUACIÓN)

2.2 Nuevos pronunciamientos contables (Continuación)

2.2.3 Modificaciones a las NIIF (continuación)

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.

IFRS 17, “Contratos de Seguro”

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

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

Una entidad aplicará la NIIF 17 Contratos de seguro a:

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

Cambios de alcance de la NIIF 4

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

IFRS 17, “Contratos de Seguro” (continuación)

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

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

FONDO DE INVERSIÓN SURA AM DESARROLLO INMOBILIARIO PROYECTOS CHILE

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018

NOTA 2 – RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS (CONTINUACIÓN)

2.2 Nuevos pronunciamientos contables (Continuación)

2.2.3 Modificaciones a las NIIF (continuación)

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

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.

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 2019 y 31 de diciembre de 2018.

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 2019 y al 31 de diciembre de 2018.

FONDO DE INVERSIÓN SURA AM DESARROLLO INMOBILIARIO PROYECTOS CHILE

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018

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.

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.

FONDO DE INVERSIÓN SURA AM DESARROLLO INMOBILIARIO PROYECTOS CHILE

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018

NOTA 2 – RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS (CONTINUACIÓN)

2.5 Activos y pasivos financieros (Continuación)

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.

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.

FONDO DE INVERSIÓN SURA AM DESARROLLO INMOBILIARIO PROYECTOS CHILE

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018

NOTA 2 – RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS (CONTINUACIÓN)

2.5 Activos y pasivos financieros (Continuación)

2.5.5 Reconocimiento, baja y medición (Continuación)

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.

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

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

FONDO DE INVERSIÓN SURA AM DESARROLLO INMOBILIARIO PROYECTOS CHILE

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018

NOTA 2 – RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS (CONTINUACIÓN)

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 (good will o plusvalía comprada) identificada en la adquisición, neto de cualquier pérdida por deterioro acumulada.

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

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

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

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

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

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.

FONDO DE INVERSIÓN SURA AM DESARROLLO INMOBILIARIO PROYECTOS CHILE

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018

NOTA 2 – RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS (CONTINUACIÓN)

2.9 Deterioro de valor de activos financieros a costo amortizado

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

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

El Fondo no ha constituido provisión por deterioro del valor de activos financieros a costo amortizado, al cierre de los presentes estados financieros por no existir este tipo de activos.

2.10 Cuentas por cobrar y pagar por operaciones

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

2.11 Efectivo y efectivo equivalente

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

2.12 Aportes (Capital pagado)

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

Los aportes al Fondo serán pagados en pesos chilenos.

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

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

FONDO DE INVERSIÓN SURA AM DESARROLLO INMOBILIARIO PROYECTOS CHILE

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018

NOTA 2 – RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS (CONTINUACIÓN)

2.12 Aportes (Capital pagado) (Continuación)

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, el día hábil siguiente a la fecha de cálculo.

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

Este informe incluirá la siguiente información:

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

FONDO DE INVERSIÓN SURA AM DESARROLLO INMOBILIARIO PROYECTOS CHILE

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018

NOTA 2 – RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS (CONTINUACIÓN)

2.13 Reconocimiento de ingresos

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

2.14 Dividendos por pagar

El Fondo 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.

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.

FONDO DE INVERSIÓN SURA AM DESARROLLO INMOBILIARIO PROYECTOS CHILE

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018

NOTA 3 – CAMBIOS CONTABLES

El Fondo no ha efectuado cambios contables en el periodo 2019 y 2018, sin embargo, debido a que en la sociedad Inmobiliaria Nueva Córdova SpA se ha efectuado una apertura del saldo por impuesto diferido en su activo y pasivo a objeto de dar una adecuada clasificación a las cuentas contables, la información presentada en Nota 10 y 34 de los presentes estados financieros ha sido actualizada en forma comparativa con el año 2018.

NOTA 4 – POLITICA DE INVERSION DEL FONDO

La política de inversión vigente se encuentra definida en el reglamento interno del fondo, aprobado por la Comisión para el Mercado Financiero, según Res. Ex. N° 251, de fecha 22 de febrero de 2017, y actualizado con fecha 05 de septiembre de 2017, el que se encuentra disponible en las oficinas de la Administradora, ubicadas en Av. Apoquindo 4820 oficina 1501 comuna de Las Condes, Santiago y en el sitio Web www.sura.cl sección Inversiones, Fondo Inmobiliario, Documentos.

Política de inversiones

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

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

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

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

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

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

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

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

FONDO DE INVERSIÓN SURA AM DESARROLLO INMOBILIARIO PROYECTOS CHILE

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018

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 Comisión.

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

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

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

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

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

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

Lo anterior, es sin perjuicio de las demás medidas de seguridad que sea necesario adoptar según la naturaleza del título de que se trate.

Asimismo, la Comisión podrá autorizar, en casos calificados, que todos o un porcentaje de los instrumentos del Fondo sean mantenidos en depósito en otra institución autorizada por ley.

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

FONDO DE INVERSIÓN SURA AM DESARROLLO INMOBILIARIO PROYECTOS CHILE

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018

NOTA 4 – POLITICA DE INVERSION DEL FONDO (CONTINUACIÓN)

Política de inversiones (continuación)

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:

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.

FONDO DE INVERSIÓN SURA AM DESARROLLO INMOBILIARIO PROYECTOS CHILE

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018

NOTA 5 – ADMINISTRACION DE RIESGOS (CONTINUACIÓN)

5.1 Gestión de Riesgo Financiero (Continuación)

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.

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

FONDO DE INVERSIÓN SURA AM DESARROLLO INMOBILIARIO PROYECTOS CHILE

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018

NOTA 5 – ADMINISTRACION DE RIESGOS (CONTINUACION)

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

5.2.3 Riesgos mantenidos en este tipo de Fondo (Continuación)

a) Riesgo de crédito (continuación)

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

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

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

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

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

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

Activos financieros en mora o deteriorados del fondo

No aplica.

Garantías colaterales y otras mejoras crediticias obtenidas del fondo

No aplica.

FONDO DE INVERSIÓN SURA AM DESARROLLO INMOBILIARIO PROYECTOS CHILE

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018

NOTA 5 – ADMINISTRACION DE RIESGOS (CONTINUACION)

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

5.2.3 Riesgos mantenidos en este tipo de Fondo (Continuación)

b) Riesgo de mercado (continuación)

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.

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

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

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

Composición de la cartera del fondo

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

Descripción	Rubro	31/12/2019		31/12/2018	
		Valor Mercado M\$	% Total Activo	Valor Mercado M\$	% Total Activo
Efectivo Disponible	Efectivo y equivalentes al efectivo	59.386	0,60%	3.866	0,07%
Inversión en Inmobiliaria Nueva Córdova SpA	Inversiones valorizadas por el método de participación	6.576.520	66,88%	5.423.164	99,93%
Pagaré a Inmobiliaria Nueva Córdova SpA	Activos Financieros a Costo Amortizado	818.484	8,32%	-	0,00%
Sencorp Desarrollo Inmobiliario S.A.	Activos Financieros a valor razonable con efecto en resultados	2.378.551	24,19%	-	0,00%
TOTALES		9.832.941	100,00%	5.427.030	100,00%

FONDO DE INVERSIÓN SURA AM DESARROLLO INMOBILIARIO PROYECTOS CHILE

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018

NOTA 5 – ADMINISTRACION DE RIESGOS (CONTINUACION)

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

5.2.3 Riesgos mantenidos en este tipo de Fondo (Continuación)

b) Riesgo de mercado (continuación)

El Fondo posee una participación del 70% en la sociedad Inmobiliaria Nueva Córdova SpA siendo esta su única inversión a la fecha, bajo esta sociedad se desarrolla el proyecto Alonso de Córdova.

Análisis de Sensibilidad

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

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

En el siguiente cuadro se muestra el VaR anual al 31 diciembre 2019 y al 31 diciembre 2018:

VaR Anual			
Patrimonio Neto %		Patrimonio Neto M\$	
31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018
2,7%	3,7%	262.788	198.773

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

Riesgo de tasa de interés

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

Respecto al riesgo de tasa de interés de los activos directos del fondo, este surge como consecuencia de fluctuaciones en los niveles vigentes de tasas de interés del mercado sobre el valor razonable de los activos en cartera.

FONDO DE INVERSIÓN SURA AM DESARROLLO INMOBILIARIO PROYECTOS CHILE

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018

NOTA 5 – ADMINISTRACION DE RIESGOS (CONTINUACION)

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

5.2.3 Riesgos mantenidos en este tipo de Fondo (Continuación)

b) Riesgo de mercado (continuación)

Al 31 de diciembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018, 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.

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.

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

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

Perfil de flujos de pasivos (en M\$)				
Al 31 de diciembre de 2018	< 10 días	10 a 30 días	30 a 360 días	> 360 días
Remuneraciones sociedad administradora	-	2.338	-	-
Cuentas y documentos por pagar por operaciones	-	-	52.458	-

FONDO DE INVERSIÓN SURA AM DESARROLLO INMOBILIARIO PROYECTOS CHILE

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018

NOTA 5 – ADMINISTRACION DE RIESGOS (CONTINUACION)

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

5.2.3 Riesgos mantenidos en este tipo de Fondo (Continuación)

d) Gestión de Riesgo de Capital

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

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

5.3 Estimación del valor razonable

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

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

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

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

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

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

- **Nivel 1:** Precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos para activos o pasivos idénticos a los que la entidad puede acceder en la fecha de la medición.
- **Nivel 2:** Datos de entrada distintos de los precios cotizados incluidos en el Nivel 1 que son observables para los activos o pasivos, directa o indirectamente. Para instrumentos en este nivel la valorización se realiza a partir de parámetro observados en el mercado; precios cotizados para instrumentos similares en mercados activos.
- **Nivel 3:** Datos de entrada no observables para el activo o pasivo. Este nivel también incluye instrumentos que son valorizados en base a precios cotizados para activos similares, donde se requiere ajustes o supuestos para reflejar las diferencias entre ellos.

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

FONDO DE INVERSIÓN SURA AM DESARROLLO INMOBILIARIO PROYECTOS CHILE

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018

NOTA 5 – ADMINISTRACION DE RIESGOS (CONTINUACION)

5.4 Valor razonable de activos y pasivos financieros a costo amortizado

Rubros	Al 31 de diciembre de 2019		Al 31 de diciembre de 2018	
	Valor libro	Valor razonable	Valor libro	Valor razonable
Activo				
Efectivo y efectivo equivalente	-	-	-	-
Activos financieros a costo amortizado	818.484	818.484	-	-
Cuentas y documentos por cobrar por operaciones	-	-	-	-
Otros documentos y cuentas por cobrar	-	-	-	-
Otros activos	-	-	-	-
Pasivo				
Préstamos	-	-	-	-
Cuentas y documentos por pagar por operaciones	-	-	-	-
Otros documentos y cuentas por pagar	-	-	-	-
Otros pasivos	-	-	-	-

NOTA 6 – JUICIOS Y ESTIMACIONES CONTABLES CRITICAS

6.1 Estimaciones contables críticas

El Fondo no mantiene instrumentos financieros derivados.

6.2 Juicios importantes al aplicar las políticas contables

Moneda funcional

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

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

FONDO DE INVERSIÓN SURA AM DESARROLLO INMOBILIARIO PROYECTOS CHILE

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018

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

a) Activos y pasivos

Tipo	31/12/2019 M\$	31/12/2018 M\$
Títulos de renta variable		
Acciones de sociedades anónimas abiertas	-	-
Derechos preferentes de suscripción de acciones de sociedades anónimas abiertas	-	-
Cuotas de fondos mutuos	-	-
Cuotas de fondos de inversión	-	-
Certificados de depósitos de valores (CDV)	-	-
Títulos que representen productos	-	-
Otros títulos de capitalización (*)	2.378.551	-
Títulos de deuda		
Depósitos a plazo y otros títulos de bancos e instituciones financieras	-	-
Letras de créditos de bancos e instituciones financieras	-	-
Títulos de deuda de corto plazo registrados	-	-
Bonos de empresas y de sociedades securitizadoras	-	-
Bonos de bancos e instituciones financieras	-	-
Bonos emitidos por Estados y bancos centrales	-	-
Títulos emitidos o garantizados por Estados o Bancos Centrales	-	-
Otros títulos de deuda	-	-
Otras Inversiones	-	-
Derecho por operaciones de derivados	-	-
Total activos financieros a valor razonable con efecto en resultado	2.378.551	-

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.

Según se indica en Nota 38 “Contingencias y Compromisos” este contrato, se encuentra sujeto a una condición suspensiva para la compra de las acciones restantes de Sencorp Desarrollo Inmobiliario S.A.

FONDO DE INVERSIÓN SURA AM DESARROLLO INMOBILIARIO PROYECTOS CHILE

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018

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

b) Efecto en resultados

Otros cambios netos en el valor razonable sobre activos financieros a valor razonable con efecto en resultados (incluyendo los designados al inicio):	31/12/2019 M\$	31/12/2018 M\$
Otros cambios netos en el valor razonable sobre activos financieros a valor razonable con efecto en resultados	784	2.315
Total ganancias/(pérdidas) netas	784	2.315

c) Composición de la cartera al 31 de diciembre 2019 y al 31 de diciembre de 2018.

	31 de diciembre de 2019				31 de diciembre de 2018			
	Nacional	Extranjero	Total	% total Activo Neto	Nacional	Extranjero	Total	% total Activo Neto
i) Instrumentos de capitalización								
Acciones y derechos preferentes de suscripción de acciones	-	-	-	-	-	-	-	-
C.F.I. y derechos preferentes	-	-	-	-	-	-	-	-
Cuotas de Fondos Mutuos	-	-	-	-	-	-	-	-
Primas de opciones	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros títulos de capitalización	2.378.551	-	2.378.551	24,19%	-	-	-	-
Subtotal	2.378.551	-	2.378.551	24,19%	-	-	-	-
ii) Títulos de deuda con vencimiento igual o menor a 365 días								
Dep. y/o Pag. Bcos. e Inst. Fin.	-	-	-	-	-	-	-	-
Bonos Bancos e Inst. Financieras	-	-	-	-	-	-	-	-
Letras Crédito Bcos. e Inst. Fin.	-	-	-	-	-	-	-	-
Pagarés de empresas	-	-	-	-	-	-	-	-
Pagarés emitidos por Estados y Bcos. Centrales	-	-	-	-	-	-	-	-
Subtotal	-	-	-	-	-	-	-	-
iii) Títulos de deuda con vencimiento mayor a 365 días								
Dep. y/o Pag. Bcos. e Inst. Fin.	-	-	-	-	-	-	-	-
Bonos Bancos e Inst. Financieras	-	-	-	-	-	-	-	-
Letras Crédito Bcos. e Inst. Fin.	-	-	-	-	-	-	-	-
Pagarés de empresas	-	-	-	-	-	-	-	-
Pagarés emitidos por Estados y Bcos. Centrales	-	-	-	-	-	-	-	-
Subtotal	-	-	-	-	-	-	-	-
iv) Otros instrumentos e inversiones financieras								
Derivados								
Otros	-	-	-	-	-	-	-	-
Subtotal	-	-	-	-	-	-	-	-
Total	2.378.551	-	2.378.551	24,19%	-	-	-	-

FONDO DE INVERSIÓN SURA AM DESARROLLO INMOBILIARIO PROYECTOS CHILE

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018

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

Al 31 de diciembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018, el Fondo no posee activos financieros a valor razonable con efecto en otros resultados integrales.

NOTA 9 – ACTIVOS FINANCIEROS A COSTO AMORTIZADO

a) Composición de la cartera

Al 31 de diciembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018, se presentan en esta categoría los siguientes instrumentos financieros:

Instrumento	Período actual				Período anterior			
	Nacional M\$	Extranjero M\$	Total M\$	% del total de activos	Nacional M\$	Extranjero M\$	Total M\$	% del total de activos
<u>Titulos de deuda</u>								
Depósito a plazo y otros títulos de bancos e instituciones financieras	-	-	-	-	-	-	-	-
Letras de créditos de bancos e instituciones financieras	-	-	-	-	-	-	-	-
Titulos de deuda de corto plazo registrados	-	-	-	-	-	-	-	-
Bonos registrados	-	-	-	-	-	-	-	-
Titulos de deuda de securitización	-	-	-	-	-	-	-	-
Cartera de créditos o de cobranzas	-	-	-	-	-	-	-	-
Titulos emitidos o garantizados por Estado o Bancos Centrales	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros títulos de deuda	-	-	-	-	-	-	-	-
Subtotal	-	-	-	-	-	-	-	-
<u>Inversiones no registradas</u>								
Efectos de comercio no registrados	-	-	-	-	-	-	-	-
Bonos no registrados	-	-	-	-	-	-	-	-
Mutuos hipotecarios endosables	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros títulos de deuda no registrados	818.484	-	818.484	8,32%	-	-	-	0,00%
Otros valores o instrumentos autorizados	-	-	-	-	-	-	-	-
Subtotal	818.484	-	818.484	8,32%	-	-	-	0,00%
<u>Otras inversiones</u>								
Otras inversiones	-	-	-	-	-	-	-	-
Subtotal	-	-	-	-	-	-	-	-
Total	818.484	-	818.484	8,32%	-	-	-	0,00%

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

FONDO DE INVERSIÓN SURA AM DESARROLLO INMOBILIARIO PROYECTOS CHILE

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018

NOTA 9 – ACTIVOS FINANCIEROS A COSTO AMORTIZADO (CONTINUACION)

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

	31/12/2019 M\$	31/12/2018 M\$
Saldo de inicio	-	-
Intereses y reajustes	25.492	-
Diferencias de cambio	21.165	-
Compras	771.841	-
Otros movimientos	(14)	-
Saldo final (**)	818.484	-

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

(**) El saldo final está compuesto por:	31/12/2019 M\$	31/12/2018 M\$
No corriente (UF 28.000.-)	792.678	-
Corriente (Intereses devengados por cobrar)	25.492	-
Corriente (Actualización UF de Intereses)	314	-

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

Al 31 de diciembre de 2019 y 31 de diciembre 2018 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 2019 y 31 de diciembre de 2018

NOTA 10 – INVERSIONES VALORIZADAS POR EL MÉTODO DE LA PARTICIPACIÓN

a) Composición del rubro al 31 de diciembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018, son los siguientes respectivamente:

31/12/2019																
RUT	Sociedad	Moneda funcional	País origen	Porcen. Particip	Activos corrientes M\$	Activos no corrientes M\$	Total Activos M\$	Pasivos corrientes M\$	Pasivos no corrientes M\$	Total Pasivo M\$	Total Patrimonio M\$	Total Ingresos M\$	Total Gastos M\$	Otros resultados integrales M\$	Total Resultados Integrales M\$	Valor cot. bursátil
76.541.179-3	Inmobiliaria Nueva Córdova SPA	Peso chileno	Chile	70%	1.026.514	44.372.777	45.399.291	18.126	35.986.131	36.004.257	9.395.034	781.965	(1.241.297)	-	(459.332)	-
77.089.296-1	Madagascar SpA (1)	Peso chileno	Chile	48,5%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total					1.026.514	44.372.777	45.399.291	18.126	35.986.131	36.004.257	9.395.034	781.965	(1.241.297)	-	(459.332)	-
-																
31/12/2018																
RUT	Sociedad	Moneda funcional	País origen	Porcen. Particip	Activos corrientes M\$	Activos no corrientes M\$	Total Activos M\$	Pasivos corrientes M\$	Pasivos no corrientes M\$	Total Pasivo M\$	Total Patrimonio M\$	Total Ingresos M\$	Total Gastos M\$	Otros resultados integrales M\$	Total Resultados Integrales M\$	Valor cot. bursátil
76.541.179-3	Inmobiliaria Nueva Córdova SPA	Peso chileno	Chile	70%	926.144	34.519.507	35.445.651	34.242	27.664.032	27.698.274	7.747.377	357.810	(222.594)	-	135.216	-
Total					926.144	34.519.507	35.445.651	34.242	27.664.032	27.698.274	7.747.377	357.810	(222.594)	-	135.216	-

- (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 2019 y 31 de diciembre de 2018

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

b) Movimiento al 31 de diciembre de 2019 y al 31 de diciembre de 2018, son los siguientes respectivamente:

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

31/12/2018									
RUT	Sociedad	Saldo de inicio	Participación en resultados	Participación en otros resultados integrales	Resultados no realizados	Adiciones	Dividendos provisorios	Otros movimientos	Saldo de cierre
		M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
76.541.179-3	Inmobiliaria Nueva Córdova SPA	3.330.013	94.651	-	-	1.998.500	-	-	5.423.164
Total		3.330.013	94.651	-	-	1.998.500	-	-	5.423.164

FONDO DE INVERSIÓN SURA AM DESARROLLO INMOBILIARIO PROYECTOS CHILE

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018

NOTA 11 – PROPIEDADES DE INVERSIÓN

Al 31 de diciembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018, el fondo no posee propiedades de inversión.

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

a) Cuentas y documentos por cobrar por operaciones

Al 31 de diciembre de 2019 y al 31 de diciembre de 2018, el fondo no posee cuentas y documentos por cobrar por operaciones.

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

La composición de este rubro es la siguiente:

Cuentas y documentos por pagar por operaciones y Remuneraciones administradora	31/12/2019 M\$	31/12/2018 M\$
<u>Remuneraciones sociedad administradora:</u>		
Remuneraciones por pagar	2.400	2.338
Subtotal	2.400	2.338
<u>Cuentas y documentos por pagar por operaciones</u>		
Excesos de traspasos por capitalización desde partícipes (1)	96.035	49.282
Provisión auditoría	1.538	2.219
Impuesto de segunda categoría, profesionales	85	406
Otras provisiones	-	551
Subtotal	97.658	52.458
Total	100.058	54.796

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

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

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

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

Al 31 de diciembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018, el fondo no posee pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultado.

NOTA 14 – PRÉSTAMOS

Al 31 de diciembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018, el fondo no posee préstamos.

NOTA 15 – OTROS PASIVOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018, no posee otros pasivos financieros.

FONDO DE INVERSIÓN SURA AM DESARROLLO INMOBILIARIO PROYECTOS CHILE

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018

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

Al 31 de diciembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018, el fondo no posee otros documentos y cuentas por cobrar y por pagar.

NOTA 17 – INGRESOS ANTICIPADOS

Al 31 de diciembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018, el fondo no posee ingresos anticipados.

NOTA 18 – OTROS ACTIVOS Y OTROS PASIVOS

Al 31 de diciembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018, el fondo no posee otros activos y otros pasivos.

NOTA 19 – INTERESES Y REAJUSTES

Al 31 de diciembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018, el fondo posee intereses y reajustes según lo siguiente:

Intereses y reajustes	31/12/2019 M\$	31/12/2018 M\$
Efectivo y efectivo equivalente	-	-
<u>Títulos de deuda a valor razonable con efecto en resultados:</u>		
- A valor razonable con efecto en resultados	-	-
- Designados a valor razonable con efecto en resultados	-	-
- Intereses de activos financieros a costo amortizado	25.492	-
Total	25.492	-

NOTA 20 – INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS AFECTOS A CONTABILIDAD DE COBERTURA

Al 31 de diciembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018, 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 2019 y 31 de diciembre de 2018, son los siguientes:

Efectivo y equivalentes al efectivo	31/12/2019 M\$	31/12/2018 M\$
Efectivo	59.386	3.866
Depósito a plazo	-	-
Fondos mutuos (Tipo 1)	-	-
Total	59.386	3.866

Conciliación del efectivo y equivalentes al efectivo	31/12/2019 M\$	31/12/2018 M\$
Sobregiro bancario utilizado para la gestión del efectivo y otros	-	-
Total de partidas de conciliación del efectivo y equivalentes al efectivo	59.386	3.866
Saldo efectivo y equivalentes al efectivo – Estado de Flujo de efectivo	59.386	3.866

FONDO DE INVERSIÓN SURA AM DESARROLLO INMOBILIARIO PROYECTOS CHILE

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018

NOTA 22 – CUOTAS EMITIDAS

El Fondo al 31 de diciembre de 2019, ha emitido 377.078 cuotas de serie única, suscritas y pagadas, a un valor unitario de \$ 25.811,3252.- lo que se traduce en un total patrimonio de M\$ 9.732.883. -

a) El detalle de las emisiones es el siguiente:

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

31/12/2018	Cuotas	Valor cuota \$	Total M\$
Saldo final	208.921	\$ 25.714,1854	5.372.234
Total	208.921		5.372.234

Al 31/12/2019 y al 31/12/2018	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
Total	377.078		10.254.097

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

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

31/12/2018	Comprometidas	Suscritas	Pagadas	Total
Saldo final	-	208.921	208.921	208.921
Total	-	208.921	208.921	208.921

FONDO DE INVERSIÓN SURA AM DESARROLLO INMOBILIARIO PROYECTOS CHILE

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018

NOTA 22 - CUOTAS EMITIDAS (CONTINUACIÓN)

c) Los movimientos relevantes de cuotas son los siguientes:

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

31/12/2018	Comprometidas	Suscritas	Pagadas	Total
Saldo inicio	-	148.234	148.234	148.234
Emisiones el período	-	60.687	60.687	60.687
Transferencias	-	-	-	-
Disminuciones	-	-	-	-
Total	-	208.921	208.921	208.921

NOTA 23 – REPARTO DE BENEFICIOS A LOS APORTANTES

Durante los periodos comprendidos entre el 01 de enero de 2019 y 31 de diciembre de 2019 y, 01 de enero de 2018 y 31 de diciembre de 2018, el fondo no realizó reparto de beneficios a los aportantes.

NOTA 24 – RENTABILIDAD DEL FONDO

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

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 2019 y 31 de diciembre de 2018.

NOTA 25 – VALOR ECONÓMICO DE LA CUOTA

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

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

Al 31 de diciembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018, el fondo no mantiene inversiones acumuladas en acciones o en cuotas de fondos de inversión.

FONDO DE INVERSIÓN SURA AM DESARROLLO INMOBILIARIO PROYECTOS CHILE

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018

NOTA 27 – EXCESOS DE INVERSIÓN

Al 31 de diciembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018, el fondo no mantiene inversiones que se encuentren excedidas de los límites establecidos en la Ley N° 20.712 y/o en el reglamento interno del Fondo, por lo que no existen excesos de inversión a revelar.

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

NOTA 28 – GRAVÁMENES Y PROHIBICIONES

Al 31 de diciembre de 2019, el fondo no posee gravámenes ni prohibiciones.

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

La custodia de valores mantenidos por el fondo en su cartera de inversión en los términos de las Normas de Carácter General Nro. 235, es la siguiente:

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	-	-	-	-	-	-
Custodia interna	-	-	-	-	-	-
TOTAL CARTERA DE INVERSIONES EN CUSTODIA	-	-	-	-	-	-

CUSTODIA DE VALORES AL 31 de diciembre de 2018						
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	-	-	-	-	-	-
Custodia interna	-	-	-	-	-	-
TOTAL CARTERA DE INVERSIONES EN CUSTODIA	-	-	-	-	-	-

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

FONDO DE INVERSIÓN SURA AM DESARROLLO INMOBILIARIO PROYECTOS CHILE

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018

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 mensualmente, por periodos vencidos, dentro de los primeros 5 días hábiles del mes siguiente a aquel en que se hubiere devengado.

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

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.

a) Remuneración por administración

II) Impuesto al Valor Agregado

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

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

Al 31 de diciembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018, 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.

FONDO DE INVERSIÓN SURA AM DESARROLLO INMOBILIARIO PROYECTOS CHILE

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018

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

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

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

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

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

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

Tipo de gasto	Monto del trimestre M\$	Monto acumulado ejercicio actual M\$	Monto acumulado ejercicio anterior M\$
Comisión de administración	7.175	28.375	29.947
Comité vigilancia	(544)	3.373	4.610
Subtotal	6.631	31.748	34.557
<u>Otros gastos de operación:</u>			
Gastos legales	200	200	-
Auditoría y otros gastos operacionales	835	2.847	11.921
Subtotal	1.035	3.047	11.921
Total	7.666	34.795	46.478
% sobre el activo del fondo	0,08%	0,35%	0,86%

FONDO DE INVERSIÓN SURA AM DESARROLLO INMOBILIARIO PROYECTOS CHILE

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018

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 2019 y al 31 de diciembre de 2018, son los siguientes:

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

2018 Serie única					
Mes	Fecha	Valor libro cuota \$	Patrimonio M\$	Nro. Aportantes	Valor mercado cuota \$
Enero	31/01/2018	24.761,8467	3.670.548	1	No presenta
Febrero	28/02/2018	24.749,1750	3.668.669	1	No presenta
Marzo	31/03/2018	24.706,3436	3.662.320	1	No presenta
Abril	30/04/2018	24.661,3297	3.655.648	1	No presenta
Mayo	31/05/2018	25.051,2701	4.561.611	1	No presenta
Junio	30/06/2018	26.280,8339	4.785.503	1	No presenta
Julio	31/07/2018	26.067,2350	4.746.609	1	No presenta
Agosto	31/08/2018	25.867,4400	4.710.228	1	No presenta
Septiembre	30/09/2018	25.867,1900	4.710.182	1	No presenta
Octubre	31/10/2018	25.676,0794	4.675.383	1	No presenta
Noviembre	30/11/2018	25.741,0952	5.377.855	1	No presenta
Diciembre	31/12/2018	25.714,1854	5.372.234	1	No presenta

FONDO DE INVERSIÓN SURA AM DESARROLLO INMOBILIARIO PROYECTOS CHILE

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018

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

a) Información de subsidiarias y filiales

SOCIEDAD # 1 Al 31 de diciembre de 2019		SOCIEDAD # 2 Al 31 de diciembre de 2019		SOCIEDAD # 1 Al 31 de diciembre de 2018	
Sociedad	: Inmobiliaria Nueva Córdova SPA	Sociedad	: Madagascar SpA	Sociedad	: Inmobiliaria Nueva Córdova SPA
RUT	: 76.541.179-3	RUT	: 77.089.296-1	RUT	: 76.541.179-3
País	: Chile	País	: Chile	País	: Chile
Moneda funcional	: Pesos chilenos	Moneda funcional	: Pesos chilenos	Moneda funcional	: Pesos chilenos

31/12/2019														
Nro. de Sociedad	Relación con el Fondo	Participación del Fondo	Participación con derecho a voto	Activos corrientes M\$	Activos no corrientes M\$	Total Activos M\$	Pasivos corrientes M\$	Pasivos no corrientes M\$	Total Pasivos M\$	Total Patrimonio M\$	Total Ingresos M\$	Total Gastos M\$	Otros resultados integrales M\$	Resultado del ejercicio M\$
# 1	Filial	70%	70%	1.026.514	44.372.777	45.399.291	18.126	35.986.131	36.004.257	9.395.034	781.965	(1.241.297)	-	(459.332)
# 2	Filial	48,5%	48,5%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total				1.026.514	44.372.777	45.399.291	18.126	35.986.131	36.004.257	9.395.034	781.965	(1.241.297)	-	(459.332)

31/12/2018														
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%	926.144	34.519.507	35.445.651	34.242	27.664.032	27.698.274	7.747.377	357.810	(222.594)	-	135.216
Total				926.144	34.519.507	35.445.651	34.242	27.664.032	27.698.274	7.747.377	357.810	(222.594)	-	135.216

FONDO DE INVERSIÓN SURA AM DESARROLLO INMOBILIARIO PROYECTOS CHILE

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018

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

b) Gravámenes y prohibiciones

Al 31 de diciembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018, 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 2018 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.

Al 31 de diciembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018, el fondo no presenta información de juicios o contingencias de la filial.

NOTA 35 – OPERACIONES DISCONTINUADAS

Al 31 de diciembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018, el fondo no presenta operaciones discontinuadas.

NOTA 36 – SANCIONES

Al 31 de diciembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018, la Administradora, sus directores y ejecutivos no han sido objeto de sanciones por parte de algún organismo fiscalizador.

NOTA 37 – INFORMACIÓN POR SEGMENTOS

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

NOTA 38 – CONTINGENCIAS Y COMPROMISOS

El 10 de abril de 2019 Sencorp Desarrollo Inmobiliario S.A. y Fondo de Inversión SURA AM Desarrollo Inmobiliario Proyectos Chile firman una promesa de compraventa de acciones de la sociedad Inmobiliaria Nueva Córdova. De acuerdo con lo establecido en su numeral SEPTIMO: EFECTOS DEL INCUMPLIMIENTO – MULTA, se establece que en caso que una vez cumplidas o renunciadas las condiciones conforme a lo establecido en el instrumento de compraventa, alguno de los contratantes no 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.

FONDO DE INVERSION SURA AM DESARROLLO INMOBILIARIO PROYECTOS CHILE

Estados Complementarios a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018

NOTA 38 – CONTINGENCIAS Y COMPROMISOS (CONTINUACION)

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 2019 y 2018 no existen otras contingencias ni compromisos.

NOTA 39 – HECHOS RELEVANTES

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 INVERSION SURA AM DESARROLLO INMOBILIARIO PROYECTOS CHILE

Estados Complementarios a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018

NOTA 40 – HECHOS POSTERIORES

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-guión siete mil quinientos sesenta y el pasaje privado, todos del Loteo Chacra El Carmen de Apoquindo, comuna de Las Condes. Sobre dicho inmueble se constituyó hipoteca de primer grado en favor del Banco Scotiabank Chile.
2. Por escritura pública de fecha 10 de enero de 2020, otorgada en la Notaría de Santiago de don Hernán Cuadra Gazmuri, bajo el Repertorio N° 427/2020; la sociedad Madagascar SpA compró a Rentas Cuarto Centenario SpA la propiedad ubicada en la calle Alcides de Gasperi N° 555, que corresponde al Lote número uno guión 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.

4. 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 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, de los cuales M\$ 3.479.328 se han enterado, quedando a la fecha M\$ 30 por traspasar.
5. Entre el 10 de enero de 2020 y la fecha de emisión de estos estados financieros (07 de febrero de 2020), excepto por lo indicado en la Nota 40.4 no han ocurrido otros hechos posteriores de carácter financiero o de otra índole, que pudiesen afectar en forma significativa los Estados Financieros del Fondo.

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

Estados Complementarios a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018

ANEXO 1

A) RESUMEN DE LA CARTERA DE INVERSIONES

RESUMEN DE LA CARTERA DE INVERSIONES Al 31 de diciembre de 2019			
Descripción	Monto invertido (M\$)		% Invertido sobre activo del Fondo
	Nacional	Extranjero	
Acciones de sociedades anónimas abiertas	-	-	-
Derechos preferentes de suscripción de acciones de sociedades anónimas abiertas	-	-	-
Cuotas de fondos mutuos	-	-	-
Cuotas de fondos de inversión	-	-	-
Certificados de depósitos de valores (CDV)	-	-	-
Títulos que representen productos	-	-	-
Otros títulos de renta variable	-	-	-
Depósitos a plazo y otros títulos de bancos e instituciones financieras	-	-	-
Cartera de créditos o de cobranzas	-	-	-
Títulos emitidos o garantizados por Estados o Bancos Centrales	-	-	-
Otros títulos de deuda	-	-	-
Acciones no registradas	-	-	-
Cuotas de fondos de inversión privados	-	-	-
Títulos de deuda no registrados	818.484	-	8,3239%
Bienes raíces	-	-	-
Proyectos en desarrollo	-	-	-
Deuda de operaciones de leasing	-	-	-
Acciones de sociedades anónimas inmobiliarias y concesionarias	6.576.520	-	66,8825%
Otras inversiones	2.378.551	-	24,1896%
Total	9.773.555	-	99,3961%

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

Estados Complementarios a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018

ANEXO I (CONTINUACIÓN)

B) ESTADO DE RESULTADO DEVENGADO Y REALIZADO

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

ESTADO DE RESULTADOS DEVENGADOS Y REALIZADOS		
Descripción	Del: 01/01/2019 Al: 31/12/2019 M\$	Del: 01/01/2018 Al: 31/12/2018 M\$
UTILIDAD (PERDIDA) NETA REALIZADA DE INVERSIONES	784	2.315
Enajenación de acciones de sociedades anónimas	-	-
Enajenación de cuotas de fondos de inversión	-	-
Enajenación de cuotas de fondos mutuos	784	2.315
Enajenación de Certificados de Depósito de Valores	-	-
Dividendos percibidos	-	-
Enajenación de títulos de deuda	-	-
Intereses percibidos en títulos de deuda	-	-
Enajenación de bienes raíces	-	-
Arriendo de bienes raíces	-	-
Enajenación de cuotas o derechos en comunidades sobre bienes raíces	-	-
Resultado por operaciones con instrumentos derivados	-	-
Otras inversiones y operaciones	-	-
PERDIDA NO REALIZADA DE INVERSIONES	(321.532)	-
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	(321.532)	-
UTILIDAD NO REALIZADA DE INVERSIONES	25.492	94.651
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	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	-	94.651
GASTOS DEL EJERCICIO	(34.795)	(46.478)
Gastos financieros	-	-
Comisión de la sociedad administradora	(28.375)	(29.947)
Remuneración del comité de vigilancia	(3.373)	(4.610)
Gastos operacionales de cargo del fondo	(3.047)	(11.921)
Otros gastos	-	-
Diferencias de cambio	21.165	-
RESULTADO NETO DEL EJERCICIO	(308.886)	50.488

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

Estados Complementarios a los Estados Financieros

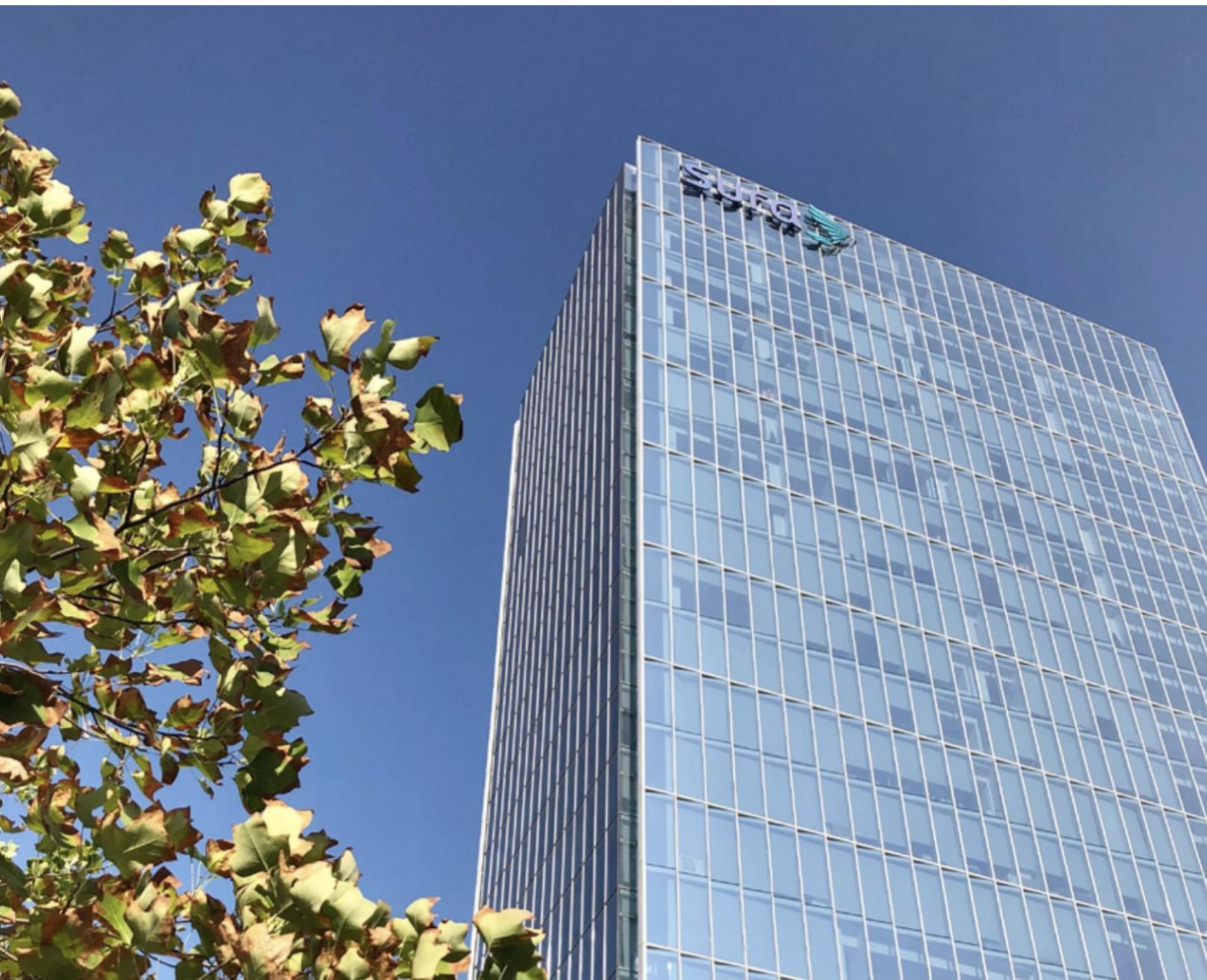
31 de diciembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018

ANEXO I (CONTINUACIÓN)

C) ESTADO DE UTILIDAD PARA LA DISTRIBUCIÓN DE DIVIDENDOS

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

ESTADO DE UTILIDAD PARA LA DISTRIBUCION DE DIVIDENDOS		
Descripción	Del: 01/01/2019 Al: 31/12/2019 MS	Del: 01/01/2018 Al: 31/12/2018 MS
BENEFICIO NETO PERCIBIDO EN EL EJERCICIO	(355.543)	(44.163)
Utilidad (pérdida) neta realizada de inversiones	784	2.315
Pérdida no realizada de inversiones (menos)	(321.532)	-
Gastos del ejercicio (menos)	(34.795)	(46.478)
Saldo neto deudor de diferencias de cambio (menos)	-	-
DIVIDENDOS PROVISORIOS (menos)	-	-
BENEFICIO NETO PERCIBIDO ACUMULADO DE EJERCICIOS ANTERIORES	(306.979)	(262.816)
Utilidad (pérdida) realizada no distribuida	-	910
Utilidad (pérdida) realizada no distribuida inicial	-	-
Utilidad devengada acumulada realizada en ejercicio	-	910
Pérdida devengada acumulada realizada en ejercicio (menos)	-	-
Dividendos definitivos declarados (menos)	-	-
Pérdida devengada acumulada (menos)	(306.979)	(263.726)
Pérdida devengada acumulada inicial (menos)	(306.979)	(263.726)
Abono a pérdida devengada acumulada (más)	-	-
Ajuste a resultado devengado acumulado	-	-
Por utilidad devengada en el ejercicio (más)	-	-
Por pérdida devengada en el ejercicio (más)	-	-
MONTO SUSCEPTIBLE DE DISTRIBUIR	(662.522)	(306.979)



Gracias