

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

Santiago, Chile

Al 31 de marzo 2023, 31 de diciembre de 2022 y por los periodos
de tres meses terminados al 31 de marzo de 2023 y 2022

Estados Financieros

FONDO DE INVERSIÓN SURA AM DESARROLLO INMOBILIARIO PROYECTOS CHILE

Al 31 de marzo de 2023

Índice

Estados de Situación Financiera.....	4
Estados de Resultados Integrales	5
Estados de Cambios en el Patrimonio Neto	6
Estados de Flujo de Efectivo	7
Nota 1 Información General.....	8
Nota 2 Resumen de criterios contables significativos.....	9
Nota 3 Cambios Contables.....	21
Nota 4 Política de Inversión del Fondo	21
Nota 5 Administración de Riesgos.....	24
Nota 6 Juicios y estimaciones contables críticas.....	32
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.....	32
Nota 9 Activos Financieros a Costo Amortizado.....	33
Nota 10 Inversiones Valorizadas por el Método de Participación	35
Nota 11 Propiedades de inversión.....	37
Nota 12 Cuentas y documentos por cobrar y por pagar operaciones.....	37
Nota 13 Pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultados	37
Nota 14 Préstamos	37
Nota 15 Otros pasivos financieros	38
Nota 16 Otros documentos y cuentas por cobrar y por pagar	38
Nota 17 Ingresos anticipados	38
Nota 18 Otros activos y otros pasivos	38
Nota 19 Intereses y Reajustes.....	38
Nota 20 Instrumentos financieros derivados afectos a contabilidad de cobertura	38
Nota 21 Efectivo y Equivalentes al Efectivo.....	39
Nota 22 Cuotas Emitidas	40
Nota 23 Reparto de Beneficios a los Aportes	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.....	42
Nota 27 Excesos de Inversión	43
Nota 28 Gravámenes y Prohibiciones	43
Nota 29 Custodia de Valores (Norma de Carácter General N° 235 de 2009).....	43
Nota 30 Partes Relacionadas	43
Nota 31 Garantía Constituida por la Sociedad Administradora en beneficio Del Fondo (Artículo 12° Ley N° 20.712 – Artículo 13 Ley N° 20.712).....	45
Nota 32 Otros Gastos de Operación, Comisión de Administración y Comité de Vigilancia	45
Nota 33 Información Estadística	46
Nota 34 Consolidación de Subsidiarias o Filiales e Información de Asociadas o Coligadas	47
Nota 35 Operaciones Discontinuas	48
Nota 36 Sanciones	48
Nota 37 Información por Segmentos	49
Nota 38 Contingencias y Compromisos.....	49
Nota 39 Hechos Relevantes	50
Nota 40 Hechos Posteriores.....	50
Anexos	
A) Resumen de la Cartera de Inversiones	51
B) Estados de Resultado Devengado y Realizado.....	52
C) Estado de Utilidad para la Distribución de Dividendos	53

\$: Pesos chilenos

M\$: Miles de pesos chilenos

UF : Unidades de fomento

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

Estados de Situación Financiera Clasificado

Al 31 de marzo de 2023 y al 31 de diciembre de 2022

(Expresado en miles de pesos)

ACTIVOS	Nota	31/03/2023 M\$	31/12/2022 M\$
<u>Activo Corriente</u>			
Efectivo y equivalentes al efectivo	21	190.798	377.524
Activos financieros a valor razonable con efecto en resultados		-	-
Activos financieros a valor razonable con efecto en resultados integrales		-	-
Activos financieros a valor razonable con efecto en resultados entregados en garantía		-	-
Activos financieros a costo amortizado		-	-
Cuentas y documentos por cobrar por operaciones		-	-
Otros documentos y cuentas por cobrar		-	-
Otros activos		-	-
Total activo corriente		190.798	377.524
<u>Activo no corriente</u>			
Activos financieros a valor razonable con efecto en resultados		-	-
Activos financieros a valor razonable con efecto en resultados integrales		-	-
Activos financieros a costo amortizado	9	11.185.868	10.793.133
Cuentas y documentos por cobrar por operaciones		-	-
Otros documentos y cuentas por cobrar		-	-
Inversiones valorizadas por el método de la participación	10	17.989.228	19.046.188
Propiedades de inversión		-	-
Otros activos		-	-
Total activo no corriente		29.175.096	29.839.321
TOTAL ACTIVOS		29.365.894	30.216.845

PASIVOS Y PATRIMONIO	Nota	31/03/2023 M\$	31/12/2022 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	42.810	41.624
Remuneraciones sociedad administradora	30	3.590	2.978
Otros documentos y cuentas por pagar		-	-
Ingresos anticipados		-	-
Otros pasivos		-	-
Total pasivo corriente		46.400	44.602
<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		28.970.599	28.970.599
Otras Reservas		-	-
Resultados acumulados		1.201.644	(254.459)
Resultado del ejercicio		(852.749)	1.456.103
Dividendos provisorios		-	-
Total patrimonio neto	22	29.319.494	30.172.243
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO		29.365.894	30.216.845

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 períodos de tres meses terminados al 31 de marzo de 2023 y 2022

(Expresado en miles de pesos)

ESTADO DE RESULTADOS POR NATURALEZA	Nota	De 01/01/2023 al 31/03/2023 M\$	De 01/01/2022 al 31/03/2022 M\$
<u>Ingresos/pérdidas de la operación</u>			
Intereses y reajustes	19	77.194	48.257
Ingresos por dividendos		-	-
Diferencias de cambio netas sobre activos financieros a costo amortizado	9	144.924	184.050
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		-	-
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	(1.056.960)	(742.237)
Otros			(19.073)
Total ingresos/pérdidas netas de la operación		(834.842)	(529.003)
<u>Gastos</u>			
Depreciaciones		-	-
Remuneración del comité de vigilancia	32	(1.330)	(1.181)
Comisión de administración	30	(10.735)	(8.012)
Honorarios por custodia y administración		-	-
Costos de transacción		-	-
Otros gastos de operación	32	(5.842)	(783)
Total gastos de operación		(17.907)	(9.976)
Utilidad (pérdida) de la operación		(852.749)	(538.979)
Costos financieros		-	-
Utilidad (pérdida) antes de impuesto		(852.749)	(538.979)
Impuesto a las ganancias por inversiones en el exterior		-	-
RESULTADO DEL EJERCICIO		(852.749)	(538.979)
<u>Otros resultados integrales</u>			
Cobertura de Flujo de Caja		-	-
Ajustes por conversión		-	-
Ajustes provenientes de inversiones valorizadas por el método de la participación		-	-
Otros Ajustes al Patrimonio Neto		-	-
Total de otros resultados integrales		-	-
TOTAL RESULTADO INTEGRAL		(852.749)	(538.979)

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 períodos de tres meses terminados al 31 de marzo de 2023 y 2022

(Expresado en miles de pesos)

Período 2023	Nota	Aportes	Otras reservas				Resultados acumulados	Resultados Ejercicio	Dividendos Provisorios	Total M\$
			Cobertura de flujo de caja	Conversión	Inversiones valorizadas por el método de la participación	Otras				
Saldo inicio al 01/01/2023		28.970.599	-	-	-	-	(254.459)	1.456.103	-	30.172.243
Cambios contables		-	-	-	-	-	-	-	-	-
Subtotal		28.970.599	-	-	-	-	(254.459)	1.456.103	-	30.172.243
Aportes	22	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Repartos de patrimonio		-	-	-	-	-	-	-	-	-
Repartos de dividendos		-	-	-	-	-	-	-	-	-
Resultados integrales del ejercicio:										
- Resultado del período		-	-	-	-	-	-	(852.749)	-	(852.749)
- Otros resultados integrales		-	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros movimientos		-	-	-	-	-	1.456.103	(1.456.103)	-	-
Saldo final al 31/03/2023	22	28.970.599	-	-	-	-	1.201.644	(852.749)	-	29.319.494

Período 2022	Nota	Aportes	Otras reservas				Resultados acumulados	Resultados Ejercicio	Dividendos Provisorios	Total M\$
			Cobertura de flujo de caja	Conversión	Inversiones valorizadas por el método de la participación	Otras				
Saldo inicio al 01/01/2022		27.018.544	-	-	-	-	(1.122.792)	868.333	-	26.764.085
Cambios contables		-	-	-	-	-	-	-	-	-
Subtotal		27.018.544	-	-	-	-	(1.122.792)	868.333	-	26.764.085
Aportes	22	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Repartos de patrimonio		-	-	-	-	-	-	-	-	-
Repartos de dividendos		-	-	-	-	-	-	-	-	-
Resultados integrales del período:										
- Resultado del período		-	-	-	-	-	-	(538.979)	-	(538.979)
- Otros resultados integrales		-	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros movimientos		-	-	-	-	-	868.333	(868.333)	-	-
Saldo final al 31/03/2022	22	27.018.544	-	-	-	-	(254.459)	(538.979)	-	26.225.106

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 períodos de tres meses terminados al 31 de marzo de 2023 y 2022
(Expresado en miles de pesos)

ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO (MÉTODO DIRECTO)	Nota	De 01/01/2023 al 31/03/2023 M\$	De 01/01/2022 al 31/03/2022 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		-	-
Dividendos recibidos		-	-
Cobranza de cuentas y documentos por cobrar		-	-
Pagos de cuentas y documentos por pagar		(16.109)	(49.597)
Otros gastos de operación pagados		-	-
Otros ingresos de operación percibidos		-	-
Flujo neto originado por actividades de la operación		(16.109)	(49.597)
<u>Flujos de Efectivo Originado por Actividades de Inversión</u>			
Cobro de arrendamientos de bienes raíces		-	-
Venta de inmuebles		-	-
Compra de activos financieros	9	(170.617)	(1.173.700)
Venta de activos financieros		-	-
Intereses, diferencias de cambio y reajustes recibidos		-	-
Liquidación de instrumentos financieros derivados		-	-
Dividendos recibidos		-	-
Cobranza de cuentas y documentos por cobrar		-	-
Pagos de cuentas y documentos por pagar		-	-
Otros egresos de inversión pagados	10	-	(586.850)
Otros ingresos de inversión percibidos		-	-
Flujo neto originado por actividades de inversión		(170.617)	(1.760.550)
<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	15	-	(931.278)
Aportes		-	-
Repartos de patrimonio		-	-
Repartos de dividendos		-	-
Otros		-	-
Flujo neto originado por actividades de financiamiento		-	(931.278)
Aumento (disminución) neto de efectivo y efectivo equivalente		(186.726)	(2.741.425)
Saldo Inicial de Efectivo y Efectivo Equivalente		377.524	2.995.686
Diferencias de Cambio Netas sobre Efectivo y Efectivo Equivalente		-	-
Saldo Final de Efectivo y Efectivo Equivalente	21	190.798	254.261

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

Al 31 de marzo de 2023 y al 31 de diciembre de 2022

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.

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.

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.

Al 31 de marzo de 2023 y al 31 de diciembre de 2022, el Fondo no ha realizado otras modificaciones en su reglamento interno.

Los presentes estados financieros fueron autorizados para su emisión el 17 de mayo de 2023 por el Directorio de la Sociedad Administradora.

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2023 y al 31 de diciembre de 2022

NOTA 2 – RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS

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

2.1 Bases de preparación

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

2.2 Nuevos pronunciamientos contables

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

2.2.1 Modificaciones a las NIIF

- a) Al 31 de marzo de 2023 se presentan las nuevas normas, mejoras o modificaciones aplicables a los presentes Estados Financieros.

Enmiendas		Fecha de aplicación obligatoria
NIC 8	Definición de la estimación contable	1 de enero de 2023
NIC 1	Revelación de políticas contables	1 de enero de 2023
NIC 12	Impuestos diferidos relacionado con activos y pasivos que surgen de una sola transacción	1 de enero de 2023

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

En febrero de 2021, el IASB emitió modificaciones a la IAS 8, en las que introduce una nueva definición de "estimaciones contables". Las enmiendas aclaran la distinción entre cambios en estimaciones contables y cambios en las políticas contables y la corrección de errores. Además, aclaran cómo utilizan las entidades las técnicas de medición e insumos para desarrollar la contabilización de estimados.

La norma modificada aclara que los efectos sobre una estimación contable, producto de un cambio en un insumo o un cambio en una técnica de medición son cambios en las estimaciones contables, siempre que estas no sean el resultado de la corrección de errores de períodos anteriores. La definición anterior de un cambio en la estimación contable especificaba que los cambios en las estimaciones contables pueden resultar de nueva información o nuevos desarrollos. Por lo tanto, tales cambios no son correcciones de errores.

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2023 y al 31 de diciembre de 2022

NOTA 2 – RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS (CONTINUACIÓN)

2.2 Nuevos pronunciamientos contables (continuación)

2.2.1 Modificaciones a las NIIF (continuación)

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

En febrero de 2021, el IASB emitió modificaciones a la IAS 1 y a la Declaración de práctica de IFRS N°2 Realizar juicios de materialidad, en el que proporciona orientación y ejemplos para ayudar a las entidades a aplicar juicios de importancia relativa a las revelaciones de política contable.

Las modificaciones tienen como objetivo ayudar a las entidades a proporcionar revelaciones sobre políticas contables que sean más útiles por:

- Reemplazar el requisito de que las entidades revelen sus políticas contables "significativas" con el requisito de revelar sus políticas contables "materiales"
- Incluir orientación sobre cómo las entidades aplican el concepto de materialidad en la toma de decisiones sobre revelaciones de políticas contables

Al evaluar la importancia relativa de la información sobre políticas contables, las entidades deberán considerar tanto el tamaño de las transacciones como otros eventos o condiciones y la naturaleza de estos.

La enmienda será efectiva para períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero 2023. Se permite la aplicación anticipada de las modificaciones a la NIC 1 siempre que se revele este hecho.

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

En mayo de 2021, el IASB emitió modificaciones a la NIC 12, que reducen el alcance de la excepción de reconocimiento inicial según la NIC 12, de modo que ya no se aplique a transacciones que dan lugar a diferencias temporarias imponibles y deducibles iguales.

Las modificaciones aclaran que cuando los pagos que liquidan un pasivo son deducibles a efectos fiscales, es cuestión de juicio (habiendo considerado la legislación fiscal aplicable) si dichas deducciones son atribuibles a efectos fiscales al pasivo reconocido en los estados financieros (y gastos por intereses) o al componente de activo relacionado (y gastos por intereses). Este juicio es importante para determinar si existen diferencias temporarias en el reconocimiento inicial del activo y pasivo.

Asimismo, conforme a las modificaciones emitidas, la excepción en el reconocimiento inicial no aplica a transacciones que, en el reconocimiento inicial, dan lugar a diferencias temporarias imponibles y deducibles iguales. Sólo aplica si el reconocimiento de un activo por arrendamiento y un pasivo por arrendamiento (o un pasivo por desmantelamiento y un componente del activo por desmantelamiento) dan lugar a diferencias temporarias imponibles y deducibles que no son iguales. No obstante, es posible que los activos y pasivos por impuestos diferidos resultantes no sean iguales (por ejemplo, si la entidad no puede beneficiarse de las deducciones fiscales o si se aplican tasas de impuestos diferentes a las diferencias temporarias imponibles y deducibles). En tales casos, una entidad necesitaría contabilizar la diferencia entre el activo y el pasivo por impuestos diferidos en resultados.

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2023 y al 31 de diciembre de 2022

NOTA 2 – RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS (CONTINUACIÓN)

2.2 Nuevos pronunciamientos contables (continuación)

2.2.1 Modificaciones a las NIIF (continuación)

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

Nuevas Normas e Interpretaciones		Fecha de aplicación obligatoria
NIC 1	Clasificación de pasivos como corrientes o no corrientes	1 de enero de 2024
NIIF 16	Responsabilidad por arrendamiento en una venta con arrendamiento posterior	1 de enero de 2024
NIIF 10 y NIC 28	Estados Financieros Consolidados – venta o aportación de activos entre un inversor y su asociada o negocio conjunto	Por determinar

NIC 1 Presentación de Estados Financieros – Clasificación de Pasivos como Corrientes o No Corrientes

En 2020 y 2022, el IASB emitió enmiendas a la IAS 1 para especificar los requerimientos para la clasificación de los pasivos como corrientes o no corrientes. Las enmiendas clarifican acerca de:

1. Qué se entiende por derecho a aplazar la liquidación.
2. Que debe existir un derecho a aplazar al final del período sobre el que se informa.
3. Esa clasificación no se ve afectada por la probabilidad de que una entidad ejerza su derecho de aplazamiento.
4. Que sólo si un derivado implícito en un pasivo convertible es en sí mismo un instrumento de patrimonio, los términos de un pasivo no afectarían su clasificación.

NIIF 16 Pasivos por arrendamiento relacionados en una venta con arrendamiento posterior

La enmienda aborda los requisitos que utiliza un vendedor-arrendatario para medir el pasivo por arrendamiento que surge en una transacción de venta con arrendamiento posterior.

La enmienda establece que después de la fecha de inicio de una transacción de venta con arrendamiento posterior, el vendedor-arrendatario aplica los párrafos 29 al 35 de NIIF 16 al activo por derecho de uso que surge del arrendamiento posterior y los párrafos 36 al 46 de NIIF 16 al pasivo por arrendamiento que surge del arrendamiento posterior. Al aplicar los párrafos 36 al 46 de NIIF 16, el vendedor-arrendatario determina los “pagos de arrendamiento” o los “pagos de arrendamiento revisados” de tal manera que el vendedor-arrendatario no reconocería ningún importe de ganancia o pérdida relacionada con el derecho de uso que este conserva. La aplicación de estos requisitos no impide que el vendedor-arrendatario reconozca, en resultados, cualquier ganancia o pérdida relacionada con el cese parcial o total de un arrendamiento, tal cual requiere el párrafo 46(a) de la NIIF 16.

La enmienda no prescribe requisitos de medición específicos para los pasivos por arrendamiento que surgen de un arrendamiento posterior. La medición inicial del pasivo por arrendamiento que surge de un arrendamiento posterior puede dar lugar a que el vendedor-arrendatario determine “pagos por arrendamiento” que son diferentes de la definición general de pagos por arrendamiento en el Apéndice A de NIIF 16. El vendedor-arrendatario deberá desarrollar y aplicar una política contable que da como resultado información que es relevante y confiable de acuerdo con NIC 8.

Un vendedor-arrendatario aplica la enmienda a los períodos de presentación de informes anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2024. Se permite la aplicación anticipada y ese hecho debe revelarse.

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2023 y al 31 de diciembre de 2022

NOTA 2 – RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS (CONTINUACIÓN)

2.2 Nuevos pronunciamientos contables (continuación)

2.2.1 Modificaciones a las NIIF (continuación)

NIIF 16 Pasivos por arrendamiento relacionados en una venta con arrendamiento posterior (continuación)

Un vendedor-arrendatario aplica la enmienda de forma retroactiva de acuerdo con NIC 8 a las transacciones de venta con arrendamiento posterior realizadas después de la fecha de aplicación inicial (es decir, la modificación no se aplica a las transacciones de venta con arrendamiento posterior realizadas antes de la fecha de aplicación inicial). La fecha de aplicación inicial es el comienzo del período anual sobre el que se informa en el que una entidad aplicó por primera vez la norma NIIF 16.

NIIF 10 Estados Financieros Consolidados y NIC 28 Inversiones en Asociadas y Negocios Conjuntos – venta o aportación de activos entre un inversor y su asociada o negocio conjunto.

Las enmiendas a NIIF 10 *Estados Financieros Consolidados* y NIC 28 *Inversiones en Asociadas y Negocios Conjuntos (2011)* abordan una inconsistencia reconocida entre los requerimientos de NIIF 10 y los de NIC 28 (2011) en el tratamiento de la venta o la aportación de activos entre un inversor y su asociada o negocio conjunto.

Las enmiendas, emitidas en septiembre de 2014, establecen que cuando la transacción involucra un negocio (tanto cuando se encuentra en una filial o no) se reconoce toda la ganancia o pérdida generada. Se reconoce una ganancia o pérdida parcial cuando la transacción involucra activos que no constituyen un negocio, incluso cuando los activos se encuentran en una filial.

La fecha de aplicación obligatoria de estas enmiendas está por determinar debido a que el IASB está a la espera de los resultados de su proyecto de investigación sobre la contabilización según el método de participación patrimonial. Estas enmiendas deben ser aplicadas en forma retrospectiva y se permite la adopción anticipada, lo cual debe ser revelado.

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

2.3 Período cubierto

La fecha de los estados de situación financiera y las clases de activos, pasivos y patrimonio, corresponden al 31 de marzo de 2023 y al 31 de diciembre de 2022.

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 de tres meses terminados al 31 de marzo de 2023 y 2022

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.

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2023 y al 31 de diciembre de 2022

NOTA 2 – RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS (CONTINUACIÓN)

2.4 Conversión de moneda extranjera (continuación)

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.

Fecha	Valor UF
31/03/2023	35.575,48
31/12/2022	35.110,98
31/03/2022	31.727,74

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 los activos y pasivos financieros contabilizados a valor razonable con efecto en resultados se presentarán en el estado de resultados dentro de “Cambios netos en valor razonable de activos financieros y pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultados”.

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

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2023 y al 31 de diciembre de 2022

NOTA 2 – RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS (CONTINUACION)

2.5 Activos y pasivos financieros

2.5.1 Clasificación

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

2.5.2 Activos financieros a valor razonable con efecto en resultados

Un activo financiero es clasificado a valor razonable con efecto en resultados si es adquirido principalmente con el propósito de su negociación (venta o recompra en el corto plazo) o es parte de una cartera de inversiones financieras identificables que son administradas en conjunto y para las cuales existe evidencia de un escenario real reciente de realización de beneficios de corto plazo. Los derivados también son clasificados a valor razonable con efecto en resultados. El Fondo no posee activos financieros con efecto en resultados al cierre de los presentes estados financieros.

2.5.3 Activos financieros a costo amortizado

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

A la fecha de cada estado de situación financiera, se evalúa si existe evidencia objetiva de desvalorización o deterioro en el valor de un activo financiero o grupo de activos financieros bajo esta categoría.

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.

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2023 y al 31 de diciembre de 2022

NOTA 2 – RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS (CONTINUACION)

2.5 Activos y pasivos financieros (continuación)

2.5.5 Reconocimiento, baja y medición (continuación)

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

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

El interés sobre títulos de deuda a valor razonable con efecto en resultados se reconoce en el estado de resultados integrales dentro de “Intereses y reajustes” en base al tipo de interés efectivo. Los dividendos por acciones sujetas a ventas cortas son considerados dentro de “Cambios netos en valor razonable de activos financieros y pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultados”. Los activos financieros a costo amortizado y otros pasivos se valorizan, después de su reconocimiento inicial, a base del método de interés efectivo. Los intereses y reajustes devengados se registran en la cuenta “Intereses y reajustes” del estado de resultados integrales.

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

2.5.6 Estimación del valor razonable

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

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

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

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2023 y al 31 de diciembre de 2022

NOTA 2 – RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS (CONTINUACION)

2.5 Activos y pasivos financieros, (continuación)

2.5.6 Estimación del valor razonable, (continuación)

existentes a cada fecha del estado de situación financiera. Las técnicas de valoración empleadas incluyen el uso de transacciones entre partes independientes comparables recientes, la referencia a otros instrumentos que son sustancialmente similares, el análisis de flujos de efectivo descontados, los modelos de precios de opciones y otras técnicas de valoración comúnmente utilizadas por participantes de mercado, que aprovechan al máximo los “inputs” (aportes de datos) del mercado y dependen lo menos posible de los “inputs” de entidades específicas. El Fondo no posee instrumentos financieros derivados al cierre de los presentes estados financieros.

2.6 Inversiones valorizadas por el método de la participación

La inversión del Fondo en subsidiaria no incluye el menor valor (Good Will o plusvalía comprada) identificada en la adquisición, neto de cualquier pérdida por deterioro acumulada. Esta se presenta en la Nota 18 Otros activos y otros pasivos.

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 o asegurada, el Fondo no reconoce pérdidas adicionales, a no ser que haya incurrido en obligaciones o realizados pagos en nombre de la coligada o asociada.

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

Si bien, NIC 27 Estados Financieros Separados, requiere presentar estados financieros consolidados, el Fondo no ha procedido a la consolidación de la inversión directa en su subsidiaria. Esto, conforme a las disposiciones del Oficio Circular N° 592 de la Comisión para el Mercado Financiero, por lo que no se presentan estados financieros consolidados como lo establece la NIIF 10, si no que las inversiones en sociedades sobre las cuales se mantiene control directo o indirecto serán valorizadas utilizando el método de la participación descrita en Nota N°10.

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2023 y al 31 de diciembre de 2022

NOTA 2 – RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS (CONTINUACIÓN)

2.7 Propiedades de inversión

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

2.8 Presentación neta o compensada de instrumentos financieros

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

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

2.9 Deterioro de valor de activos financieros a costo amortizado

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

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

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

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

2.10 Cuentas por cobrar y pagar por operaciones

2.10.1 Cuentas por cobrar y pagar por operaciones

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

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2023 y al 31 de diciembre de 2022

NOTA 2 – RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS (CONTINUACIÓN)

2.10 Cuentas por cobrar y pagar por operaciones (continuación)

2.10.2 Otras Cuentas por cobrar y por pagar (continuación)

Los montos por cuentas por cobrar y pagar representan deudores por valores vendidos y acreedores por valores comprados, que han sido contratados, pero aún no saldados o entregados en la fecha del Estado de Situación Financiera, respectivamente. También reflejan los dividendos por cobrar y otros documentos por pagar que mantiene el Fondo al cierre de sus estados financieros.

Estos montos se reconocen a valor nominal, a menos que su plazo de cobro o pago supere los 30 días, en cuyo caso, se reconocen inicialmente a valor razonable y posteriormente se miden al costo amortizado empleando el método de interés efectivo. Dichos importes se reducen por la provisión por deterioro de valor para montos correspondientes a cuentas por cobrar a intermediarios.

Al 31 de marzo de 2023 y al 31 de diciembre de 2022, el fondo no ha constituido provisión por deterioro de valor para cuentas por cobrar a intermediarios, puesto que estas son recuperables a menos de 30 días.

2.11 Efectivo y efectivo equivalente

El efectivo y efectivo equivalente incluye caja y bancos.

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

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

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2023 y al 31 de diciembre de 2022

NOTA 2 – RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS (CONTINUACIÓN)

2.12 Aportes (Capital pagado)

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

Los aportes al Fondo serán pagados en pesos chilenos.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2023 y al 31 de diciembre de 2022

NOTA 2 – RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS (CONTINUACIÓN)

2.12 Aportes (Capital pagado) (continuación)

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

Este informe incluirá la siguiente información:

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

2.13 Reconocimiento de ingresos

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

2.14 Dividendos por pagar

El Fondo distribuirá anualmente como dividendo, el equivalente al 100% de los “beneficios netos percibidos” por el Fondo durante el ejercicio, para efectos de dar cumplimiento a lo dispuesto en el Artículo 29°. Para estos efectos se entenderá por “Beneficios Netos Percibidos”, por el Fondo durante un ejercicio, la cantidad que resulte de restar las sumas de utilidades, intereses, dividendos y ganancias de capital efectivamente percibidas en dicho ejercicio, el total de pérdidas y gastos devengados en el periodo.

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

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

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2023 y al 31 de diciembre de 2022

NOTA 2 – RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS (CONTINUACIÓN)

2.15 Tributación

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

2.16 Segmentos

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

NOTA 3 – CAMBIOS CONTABLES

El Fondo al 31 de marzo de 2023 y al 31 de diciembre de 2022 ha efectuado cambios en las políticas contables.

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 22 de julio del 2021, el que se encuentra disponible en las oficinas de la Administradora, ubicadas en Av. Apoquindo 4820 oficina 1501 comuna de Las Condes, Santiago y en el sitio Web inversiones.sura.cl sección Inversiones, Fondos de Inversión, Fondos no Rescatables, Documentos.

Política de inversiones

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

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

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

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

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2023 y al 31 de diciembre de 2022

NOTA 4 – POLITICA DE INVERSION DEL FONDO (CONTINUACIÓN)

Política de inversiones (continuación)

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

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

Para dar cumplimiento a lo señalado en el Artículo precedente, el Fondo invertirá al menos un 85% de sus recursos en los siguientes valores y bienes, sin perjuicio de lo establecido en el Artículo siguiente y de las cantidades que mantenga en la caja y bancos, en adelante los “Activos Aceptables para Invertir”.

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

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

En todo caso, estas operaciones deberán estar sujetas a la política de liquidez prevista en el presente Reglamento Interno.

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

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

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

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

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2023 y al 31 de diciembre de 2022

NOTA 4 – POLITICA DE INVERSION DEL FONDO (CONTINUACIÓN)

Política de inversiones (continuación)

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

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

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

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

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

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

FONDO DE INVERSIÓN SURA AM DESARROLLO INMOBILIARIO PROYECTOS CHILE

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2023 y al 31 de diciembre de 2022

NOTA 5 – ADMINISTRACION DE RIESGOS

5.1 Gestión de Riesgo Financiero

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

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2023 y al 31 de diciembre de 2022

NOTA 5 – ADMINISTRACION DE RIESGOS (CONTINUACION)

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

5.2.3 Riesgos mantenidos en este tipo de Fondo (Continuación)

a) Riesgo de crédito

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

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.

A continuación, se presenta la composición por sector económico de los arrendatarios que componen el activo subyacente del fondo, así como por participación por arrendatario, donde se refleja una diversificación respecto al total del ingreso recibido lo cual permite mitigar el riesgo de crédito.

FONDO DE INVERSIÓN SURA AM DESARROLLO
INMOBILIARIO PROYECTOS CHILE

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2023 y al 31 de diciembre de 2022

NOTA 5 – ADMINISTRACION DE RIESGOS (CONTINUACION)

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

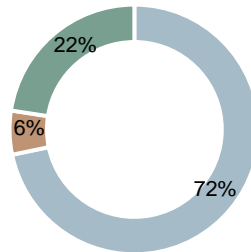
5.2.3 Riesgos mantenidos en este tipo de Fondo (Continuación)

a) Riesgo de crédito (continuación)

Al 31 de marzo 2023, la composición es la siguiente:

Composición por sector económico de los arrendatarios cómo % del ingreso del fondo

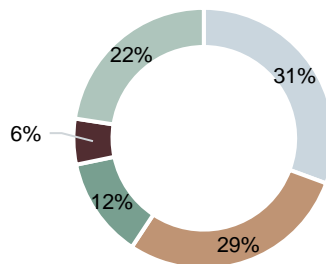
Distribución por sector Económico % Ingreso



- Actividades Financieras y de Seguros
- Comercio al por mayor y al por menor
- Suministro de electricidad, gas, vapor y aire acondicionado

Composición por participación de los arrendatarios cómo % del ingreso del fondo

Distribución por Arrendatario % Ingreso



- Arrendatario III
- Arrendatario I
- Arrendatario II
- Arrendatario IV
- Otros

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2023 y al 31 de diciembre de 2022

NOTA 5 – ADMINISTRACION DE RIESGOS (CONTINUACION)

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

5.2.3 Riesgos mantenidos en este tipo de Fondo (Continuación)

b) Riesgo de mercado

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

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

El impacto del riesgo sobre el Fondo es medio. Para mitigar este riesgo, son establecidas unas políticas acordadas 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.

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2023 y al 31 de diciembre de 2022

NOTA 5 – ADMINISTRACION DE RIESGOS (CONTINUACION)

Composición de la cartera del fondo

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)

Los activos del fondo al 31 marzo 2023 están compuestos de la siguiente forma:

Descripción	Rubro	31/03/2023		31/12/2022	
		Valor Mercado M\$	% Total Activo	Valor Mercado M\$	% Total Activo
Efectivo Disponible	Efectivo y equivalentes al efectivo	190.798	0,65%	377.524	1,25%
Inversión en Inmobiliaria Nueva Córdova SpA	Inversiones valorizadas por el método de participación	17.553.467	59,78%	17.839.452	59,04%
Inversión en Madagascar SpA	Inversiones valorizadas por el método de participación	435.761	1,48%	1.206.736	3,99%
Pagaré a Madagascar	Activos Financieros a Costo Amortizado	11.185.868	38,09%	10.793.133	35,72%
Totales		29.365.894	100,00%	30.216.845	100,00%

Análisis de Sensibilidad

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

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

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2023 y al 31 de diciembre de 2022

NOTA 5 – ADMINISTRACION DE RIESGOS (CONTINUACION)

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

5.2.3 Riesgos mantenidos en este tipo de Fondo (Continuación)

b) Riesgo de mercado (continuación)

En el siguiente cuadro se muestra el VaR anual al 31 marzo 2023 y al 31 diciembre 2022:

VaR Anual			
Patrimonio Neto %		Patrimonio Neto M\$	
31/12/2022	31/03/2023	31/12/2022	31/03/2023
3,4%	3,3%	1.068.798	1.068.798

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

Riesgo de tasa de interés

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

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

Al 31 de marzo de 2023 y 31 de diciembre de 2022, 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.

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2023 y al 31 de diciembre de 2022

NOTA 5 – ADMINISTRACION DE RIESGOS (CONTINUACION)

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

5.2.3 Riesgos mantenidos en este tipo de Fondo (Continuación)

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 marzo de 2023	< 10 días	10 a 30 días	30 a 360 días	> 360 días
Remuneraciones sociedad administradora	-	3.590	-	-
Cuentas y documentos por pagar por operaciones	-	-	42.810	-

Perfil de flujos de pasivos (en M\$)				
Al 31 de diciembre de 2022	< 10 días	10 a 30 días	30 a 360 días	> 360 días
Remuneraciones sociedad administradora	-	2.978	-	-
Cuentas y documentos por pagar por operaciones	-	-	41.624	-

d) Gestión de Riesgo de Capital

El objetivo del Fondo cuando administra capital es salvaguardar la capacidad de este 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.

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2023 y al 31 de diciembre de 2022

NOTA 5 – ADMINISTRACION DE RIESGOS, (continuación)

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 (Risk-América) 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.

5.4 Valor razonable de activos y pasivos financieros a costo amortizado

Rubros	Al 31 de marzo de 2023		Al 31 de diciembre de 2022	
	Valor libro	Valor razonable	Valor libro	Valor razonable
Activo				
Efectivo y efectivo equivalente	-	-	-	-
Activos financieros a costo amortizado	11.185.868	11.185.868	10.793.133	10.793.133
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	-	-	-	-

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2023 y al 31 de diciembre de 2022

NOTA 6 – JUICIOS Y ESTIMACIONES CONTABLES CRÍTICAS

6.1 Estimaciones contables críticas

El Fondo al 31 de marzo de 2023 y al 31 de diciembre de 2022, no presenta estimaciones contables críticas.

6.2 Juicios importantes al aplicar las políticas contables

Moneda funcional

La administración considera el 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, los aportes y rescates por parte de los inversionistas son en pesos chilenos al igual que la distribución de dividendos. Los estados financieros son presentados en pesos chilenos, que es la moneda funcional y de presentación del Fondo, de acuerdo con lo descrito en el Reglamento Interno.

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

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

Al 31 de marzo de 2023 y al 31 de diciembre de 2022, el Fondo no posee activos financieros a valor razonable con efecto en resultados.

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

Al 31 de marzo de 2023 y al 31 de diciembre de 2022, el Fondo no posee activos financieros a valor razonable con efecto en otros resultados integrales.

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2023 y al 31 de diciembre de 2022

NOTA 9 – ACTIVOS FINANCIEROS A COSTO AMORTIZADO

a) Composición de la cartera

Al 31 de marzo de 2023 y al 31 de diciembre de 2022, 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>Títulos de deuda</u>								
Depósito a plazo y otros títulos de bancos e instituciones financieras	-	-	-	-	-	-	-	-
Letras de créditos de bancos e instituciones financieras	-	-	-	-	-	-	-	-
Títulos de deuda de corto plazo registrados	-	-	-	-	-	-	-	-
Bonos registrados	-	-	-	-	-	-	-	-
Títulos de deuda de securitización	-	-	-	-	-	-	-	-
Cartera de créditos o de cobranzas	-	-	-	-	-	-	-	-
Títulos emitidos o garantizados por Estado o Bancos Centrales	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros títulos de deuda	-	-	-	-	-	-	-	-
Subtotal	-	-	-	-	-	-	-	-
<u>Inversiones no registradas</u>								
Efectos de comercio no registrados	-	-	-	-	-	-	-	-
Bonos no registrados	-	-	-	-	-	-	-	-
Mutuos hipotecarios endosables	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros títulos de deuda no registrados	11.185.868	-	11.185.868	38,0914%	10.793.133	-	10.793.133	35,7189%
Otros valores o instrumentos autorizados	-	-	-	-	-	-	-	-
Subtotal	11.185.868	-	11.185.868	38,0914%	10.793.133	-	10.793.133	35,7189%
Otras inversiones	-	-	-	-	-	-	-	-
Otras inversiones	-	-	-	-	-	-	-	-
Subtotal	-	-	-	-	-	-	-	-
Total	11.185.868	-	11.185.868	38,0914%	10.793.133	-	10.793.133	35,7189%

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

Al 31 de marzo de 2023 y al 31 de diciembre de 2022

NOTA 9 – ACTIVOS FINANCIEROS A COSTO AMORTIZADO (CONTINUACIÓN)

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

	31/03/2023 M\$	31/12/2022 M\$
Saldo de inicio	10.793.133	7.524.819
Intereses y reajustes	77.194	225.491
Diferencias de cambio	144.924	1.170.723
Compras	170.617	1.872.100
Otros movimientos	-	-
Saldo final (**)	11.185.868	10.793.133

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

(**) El saldo final está compuesto por:	31/03/2023 M\$	31/12/2022 M\$
No corriente (UF 296.615,0563)	10.552.223	10.244.157
No Corriente (Intereses devengados por cobrar)	633.645	548.976

El fondo de inversión ha emitido una serie de pagarés durante los periodos 2023 y 2022 a su sociedad Madagascar SpA. El detalle es el siguiente:

Receptor	Fecha emisión	Monto UF	Tasa interés anual	Fecha vcto.	31/03/2023		31/12/2022	
					Capital M\$	Interés M\$	Capital M\$	Interés M\$
Madagascar SpA	12/01/2020	122.866,70	2,5% simple	22/01/2026	4.371.042	361.296	4.313.970	319.953
Madagascar SpA	10/03/2020	19.388,73	2,5% simple	22/01/2026	689.763	54.103	680.757	47.842
Madagascar SpA	03/07/2020	14.536,37	2,5% simple	22/01/2026	517.138	36.261	510.386	31.864
Madagascar SpA	28/09/2020	14.530,09	2,5% simple	22/01/2026	516.915	32.995	510.166	28.803
Madagascar SpA	08/01/2021	19.024,30	2,5% simple	22/01/2026	676.799	38.333	667.962	33.120
Madagascar SpA	20/05/2021	16.073,00	2,5% simple	22/01/2026	571.804	26.946	564.339	22.769
Madagascar SpA	03/09/2021	27.521,71	2,5% simple	22/01/2026	979.098	38.859	966.314	32.076
Madagascar SpA	04/03/2022	37.150,65	2,5% compuesto	22/01/2026	1.321.652	35.610	1.304.396	26.903
Madagascar SpA	29/07/2022	11.327,04	2,5% compuesto	22/01/2026	402.965	6.766	397.704	4.226
Madagascar SpA	29/08/2022	4.734,34	2,5% compuesto	22/01/2026	168.427	2.476	166.227	1.420
Madagascar SpA	11/11/2022	4.612,12	0,0%	22/01/2026	164.079	-	161.936	-
Madagascar SpA	06/01/2023	4.850,00	0,0%	23/01/2026	172.541	-	-	-
					10.552.223	633.645	10.244.157	548.976

c) Al 31 de marzo de 2023 y al 31 de diciembre de 2022 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

Al 31 de marzo de 2023 y al 31 de diciembre de 2022

NOTA 10 – INVERSIONES VALORIZADAS POR EL MÉTODO DE LA PARTICIPACIÓN

a) Composición del periodo es el siguiente:

31/03/2023																
RUT	Sociedad	Moneda funcional	País origen	% Participación	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	100%	1.560.464	86.131.811	87.692.275	3.393.403	66.745.405	70.138.808	17.553.467	1.303.390	(1.589.375)	-	(285.985)	-
77.089.296-1	Madagascar SpA	Peso chileno	Chile	48,5%	1.488.730	61.185.251	62.673.981	10.942	61.764.564	61.775.506	898.475	194.861	(1.784.501)	-	(1.589.640)	-
Total					3.049.194	147.317.062	150.366.256	3.404.345	128.509.969	131.914.314	18.451.942	1.498.251	(3.373.876)	-	(1.875.625)	-

31/12/2022																
RUT	Sociedad	Moneda funcional	País origen	% Participación	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	100%	1.525.913	81.205.678	82.731.591	2.294.828	62.597.311	64.892.139	17.839.452	9.788.368	(4.473.529)	-	5.314.839	-
77.089.296-1	Madagascar SpA	Peso chileno	Chile	48,5%	188.082	62.958.790	63.146.872	37.513.011	23.145.745	60.658.756	2.488.116	5.933.209	(8.885.703)	-	(2.952.494)	-
Total					1.713.995	144.164.468	145.878.463	39.807.839	85.743.056	125.550.895	20.327.568	15.721.577	(13.359.232)	-	2.362.345	-

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2023 y al 31 de diciembre de 2022

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

b) Movimiento del periodo es el siguiente:

31/03/2023									
RUT	Sociedad	Saldo de inicio M\$	Participación en resultados M\$	Participación en otros resultados integrales M\$	Resultados no realizados M\$	Adiciones M\$	Dividendos provisorios M\$	Otros movimientos M\$	Saldo de cierre M\$
76.541.179-3	Inmobiliaria Nueva Córdova SPA	17.839.452	(285.985)	-	-	-	-	-	17.553.467
77.089.296-1	Madagascar SpA	1.206.736	(770.975)	-	-	-	-	-	435.761
Total		19.046.188	(1.056.960)	-	-	-	-	-	17.989.228

31/12/2022									
RUT	Sociedad	Saldo de inicio M\$	Participación en resultados M\$	Participación en otros resultados integrales M\$	Resultados no realizados M\$	Adiciones M\$	Dividendos provisorios M\$	Otros movimientos M\$	Saldo de cierre M\$
76.541.179-3	Inmobiliaria Nueva Córdova SPA	11.624.613	5.314.839	-	-	900.000	-	-	17.839.452
77.089.296-1	Madagascar SpA	1.862.696	(1.431.960)	-	-	776.000	-	-	1.206.736
Total		13.487.309	3.882.879	-	-	1.676.000	-	-	19.046.188

c) Plusvalías incluidas en el valor de la inversión

Al 31 de marzo de 2023 y al 31 de diciembre de 2022, el Fondo no incluye plusvalía en el valor de la inversión. Esta se presenta en la Nota 18 Otros activos y otros pasivos.

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2023 y al 31 de diciembre de 2022

NOTA 11 – PROPIEDADES DE INVERSIÓN

Al 31 de marzo de 2023 y al 31 de diciembre de 2022, el fondo no posee propiedades de inversión.

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

a) Cuentas y documentos por cobrar por operaciones

Al 31 de marzo de 2023 y al 31 de diciembre de 2022, 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	31/03/2023 M\$	31/12/2022 M\$
<u>Cuentas y documentos por pagar por operaciones</u>		
Excesos de traspasos por capitalización desde partícipes	36.467	36.467
Provisión auditoría	2.549	2.694
Provisión comité de vigilancia	3.238	1.908
Impuesto de segunda categoría, profesionales	170	170
Provisiones gastos legales	386	385
Total	42.810	41.624

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

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

Al 31 de marzo de 2023 y al 31 de diciembre de 2022, el fondo no posee pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultado.

NOTA 14 – PRÉSTAMOS

Al 31 de marzo de 2023 y al 31 de diciembre de 2022, el fondo no posee préstamos.

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2023 y al 31 de diciembre de 2022

NOTA 15 – OTROS PASIVOS FINANCIEROS

Al 31 de marzo de 2023 y al 31 de diciembre de 2022, el Fondo no posee otros pasivos financieros.

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

Al 31 de marzo de 2023 y al 31 de diciembre de 2022, el fondo no posee otros documentos y cuentas por cobrar y por pagar.

NOTA 17 – INGRESOS ANTICIPADOS

Al 31 de marzo de 2023 y al 31 de diciembre de 2022, el fondo no posee ingresos anticipados.

NOTA 18 – OTROS ACTIVOS Y OTROS PASIVOS

a) Al 31 de marzo de 2023 y al 31 de diciembre de 2022 el Fondo no posee otros activos.

a) Al 31 de marzo de 2023 y al 31 de diciembre de 2022, el fondo no posee otros pasivos.

NOTA 19 – INTERESES Y REAJUSTES

Al 31 de marzo de 2023 y al 31 de diciembre de 2022, el fondo posee intereses y reajustes según lo siguiente:

Intereses y reajustes	De 01/01/2023 al 31/03/2023 M\$	De 01/01/2022 al 31/03/2022 M\$
Intereses de activos financieros a costo amortizado	77.194	48.257
Total	77.194	48.257

NOTA 20 – INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS AFECTOS A CONTABILIDAD DE COBERTURA

Al 31 de marzo de 2023 y al 31 de diciembre de 2022, el fondo no posee instrumentos financieros derivados afectos a contabilidad de cobertura.

NOTA 21 – EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO

La composición del rubro al 31 de marzo de 2023 y al 31 de diciembre de 2022, son los siguientes:

Efectivo y equivalentes al efectivo	31/03/2023 M\$	31/12/2022 M\$
Efectivo	190.798	377.524
Total	190.798	377.524

Conciliación del efectivo y equivalentes al efectivo	31/03/2023 M\$	31/12/2022 M\$
Saldo Inicial de Efectivo y Efectivo Equivalente	377.524	2.995.686
Aumento (disminución) neto de efectivo y efectivo equivalente	(186.726)	(2.618.162)
Saldo efectivo y equivalentes al efectivo – Estado de Flujo de efectivo	190.798	377.524

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2023 y al 31 de diciembre de 2022

NOTA 22 – CUOTAS EMITIDAS

El Fondo al 31 de marzo de 2023, ha emitido 1.013.399 cuotas de serie única, suscritas y pagadas, a un valor unitario de \$ 28.931,8365.- lo que se traduce en un total patrimonio de M\$ 29.319.494.

El Fondo al 31 de diciembre de 2022, ha emitido 1.013.399 cuotas de serie única, suscritas y pagadas, a un valor unitario de \$ 29.773,3109.- lo que se traduce en un total patrimonio de M\$30.172.243.

a) El detalle de las emisiones es el siguiente:

31/03/2023	Cuotas	Valor cuota \$	Total M\$
Saldo final	1.013.399	\$ 28.931,8365	29.319.494
Total	1.013.399		29.319.494

31/12/2022	Cuotas	Valor cuota \$	Total M\$
Saldo final	1.013.399	\$ 29.773,3109	30.172.243
Total	1.013.399		30.172.243

Al 31/03/2023 y al 31/03/2022	Cuotas	Valor cuota \$	Total M\$
Emisión Nro. 1, 21/04/2017	148.234	\$ 26.519,0400	3.931.023
Emisión Nro. 2, 07/05/2018	18.511	\$ 27.011,8300	500.016
Emisión Nro. 3, 18/05/2018	15.346	\$ 27.044,3300	415.022
Emisión Nro. 4, 30/11/2018	26.830	\$ 27.525,1584	738.500
Emisión Nro. 5, 13/03/2019	29.000	\$ 27.565,7600	799.407
Emisión Nro. 6, 18/04/2019	86.057	\$ 27.639,1800	2.378.545
Emisión Nro. 7, 17/07/2019	32.100	\$ 27.953,4200	897.305
Emisión Nro. 8, 17/12/2019	21.000	\$ 28.298,9900	594.279
Emisión Nro. 9, 08/01/2020	184.300	\$ 28.318,0000	5.219.007
Emisión Nro. 10, 13/02/2020	21.000	\$ 28.364,0300	595.645
Emisión Nro. 11, 05/03/2020	19.389	\$ 28.493,0400	552.452
Emisión Nro. 12, 16/04/2020	21.000	\$ 28.650,6500	601.664
Emisión Nro. 13, 10/06/2020	14.550	\$ 28.709,8200	417.727
Emisión Nro. 14, 23/07/2020	58.452	\$ 28.674,8400	1.676.102
Emisión Nro. 15, 22/02/2021	20.000	\$ 29.316,5800	586.332
Emisión Nro. 16, 22/04/2021	183.848	\$ 29.462,7500	5.416.667
Emisión Nro. 17, 24/12/2021	54.878	\$ 30.956,8600	1.698.851
Emisión Nro. 18, 04/07/2022	58.904	\$ 33.139,6335	1.952.055
Total	1.013.399		28.970.599

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

31/03/2023	Comprometidas	Suscritas	Pagadas	Total
Saldo final	-	1.013.399	1.013.399	1.013.399
Total	-	1.013.399	1.013.399	1.013.399

31/12/2022	Comprometidas	Suscritas	Pagadas	Total
Saldo final	-	1.013.399	1.013.399	1.013.399
Total	-	1.013.399	1.013.399	1.013.399

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2023 y al 31 de diciembre de 2022

NOTA 22 – CUOTAS EMITIDAS (CONTINUACION)

c) Los movimientos relevantes de cuotas son los siguientes:

31/03/2023	Comprometidas	Suscritas	Pagadas	Total
Saldo inicio	-	1.013.399	1.013.399	1.013.399
Emisiones el período	-	-	-	-
Transferencias	-	-	-	-
Disminuciones	-	-	-	-
Total	-	1.013.399	1.013.399	1.013.399

31/12/2022	Comprometidas	Suscritas	Pagadas	Total
Saldo inicio	-	954.495	954.495	954.495
Emisiones el período	-	58.904	58.904	58.904
Transferencias	-	-	-	-
Disminuciones	-	-	-	-
Total	-	1.013.399	1.013.399	1.013.399

NOTA 23 – REPARTO DE BENEFICIOS A LOS APORTANTES

Durante los periodos terminados al 31 de marzo de 2023 y al 31 de diciembre de 2022, 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:

Al 31 de marzo de 2023:

Serie única			
Tipo rentabilidad	Rentabilidad acumulada		
	Período actual	Últimos 12 meses	Últimos 24 meses
Nominal (%)	(2,8263)	5,1742	10,8867
Real (%)	(4,0950)	(6,2012)	(8,3782)

La rentabilidad del período actual corresponde a la variación del valor cuota entre el 31 de marzo de 2023 y el 31 de diciembre de 2022.

Al 31 de diciembre de 2022:

Serie única			
Tipo rentabilidad	Rentabilidad acumulada		
	Período actual	Últimos 12 meses	Últimos 24 meses
Nominal (%)	6,1814	6,1814	13,8587
Real (%)	(6,2759)	(6,2759)	(5,7300)

La rentabilidad del período actual corresponde a la variación del valor cuota entre el 31 de diciembre de 2022 y 2021.

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.

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2023 y al 31 de diciembre de 2022

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

A continuación, se detalla las acciones o cuotas de inversión acumuladas al 31 de marzo de 2023.

Nombre Emisor	Nemotécnico del Instrumento	Monto Total Invertido	% Total Inversión del Emisor	Fondo Mutuo Sura Selección Acciones Latam	% Inversión del Emisor	Fondo Mutuo Sura Selección Acciones Chile	% Inversión del Emisor	Fondo Mutuo Sura Acciones Chile Activo	Monto Total Invertido	% Inversión del Emisor
AGUAS ANDINAS S.A.	AGUAS-A	157.413	0,0114%	-	-	157.413	0,0114%	-	-	-
AREZZO INDUSTRIA E COMERCIO SA	ARZ3 BZ EQUITY	35.621	0,0033%	35.621	0,0033%	-	-	-	-	-
B3 SA BRASIL BOLSA BALCAO	B3SA3 BZ EQUITY	61.148	0,0006%	61.148	0,0006%	-	-	-	-	-
BANCO BRADESCO S.A.	BBDC3 BZ EQUITY	41.795	0,0004%	41.795	0,0004%	-	-	-	-	-
BANCO BRADESCO S.A.	BBDC4 BZ EQUITY	38.842	0,0004%	38.842	0,0004%	-	-	-	-	-
BANCO CREDITO E INVERSIONES	BCI	802.836	0,0204%	-	-	633.205	0,0161%	169.631	0,0043%	-
BANCO DE CHILE	CHILE	1.510.507	0,0193%	-	-	1.281.320	0,0164%	229.187	0,0029%	-
BANCO SANTANDER	BSANTANDER	652.409	0,0098%	-	-	652.409	0,0098%	-	-	-
BANREGIO GRUPO FINANCIERO S A	RA MM EQUITY	35.617	0,0018%	35.617	0,0018%	-	-	-	-	-
BESALCO S.A.	BESALCO	8.746	0,0038%	-	-	8.746	0,0038%	-	-	-
CAP S.A.	CAP	231.361	0,0234%	-	-	195.798	0,0198%	35.563	0,0036%	-
CENCOSUD S.A.	CENCOSUD	1.337.577	0,0304%	-	-	1.103.959	0,0251%	233.618	0,0053%	-
CENCOSUD SHOPPING S.A.	CENCOSHOPP	301.667	0,0138%	-	-	301.667	0,0138%	-	-	-
CIA.SUDAMERICANA DE VAPORES S.A.	VAPORES	638.312	0,0158%	-	-	542.053	0,0134%	96.259	0,0024%	-
E.CL S.A.	ECL	114.212	0,0186%	-	-	114.212	0,0186%	-	-	-
EMBOTELLADORA ANDINA S.A.	ANDINA-B	285.438	0,0147%	-	-	285.438	0,0147%	-	-	-
EMPRESA ELECTRICA COLBUN MACHICURA S.A.	COLBUN	501.888	0,0273%	-	-	409.868	0,0223%	92.020	0,0050%	-
EMPRESA NACIONAL DE TELECOMUNICACIONES SA	ENTEL	389.054	0,0410%	-	-	314.729	0,0332%	74.325	0,0078%	-
EMPRESAS CMPC S.A.	CMPC	812.404	0,0245%	-	-	654.294	0,0197%	158.110	0,0048%	-
EMPRESAS COPEC S.A.	COPEC	930.138	0,0128%	-	-	836.709	0,0115%	93.429	0,0013%	-
ENEL AMERICAS S.A.	ENEL AM	947.082	0,0089%	-	-	804.313	0,0072%	142.769	0,0013%	-
ENEL CHILE S.A.	ENELCHILE	782.313	0,0281%	-	-	626.845	0,0209%	155.468	0,0052%	-
FALABELLA S.A.C.I.	FALABELLA	702.547	0,0163%	-	-	626.731	0,0137%	73.816	0,0016%	-
GLOBANT S.A.	GLOB US EQUITY	27.223	0,0005%	27.223	0,0005%	-	-	-	-	-
GRUPO AEROPORTUARIO DEL CENTRO NORTE SAB DE CV	OMAB MM EQUITY	68.211	0,0023%	68.211	0,0023%	-	-	-	-	-
GRUPO FINANCIERO BANORTE S.A.B	GFNORTEO MM EQUITY	147.062	0,0008%	147.062	0,0008%	-	-	-	-	-
INTERGOUP FINANCIAL SERVICES CORPORATION	IFS PE EQUITY	32.060	0,0015%	32.060	0,0015%	-	-	-	-	-
ITAU CORPBANCA	ITAU CORP	708.036	0,0371%	-	-	526.513	0,0276%	181.523	0,0095%	-
MAGAZINE LUIZA SA	MGLU3 BZ EQUITY	11.732	0,0003%	11.732	0,0003%	-	-	-	-	-
METALURGICA GERDAU S.A	GGBR4 BZ EQUITY	63.887	0,0014%	63.887	0,0014%	-	-	-	-	-
MEXICHEM S.A	ORBI* MM EQUITY	39.092	0,0011%	39.092	0,0011%	-	-	-	-	-
MINERVA SA	BEEF3 BZ EQUITY	53.054	0,0053%	53.054	0,0053%	-	-	-	-	-
MOVIDA PARTICIPACOES SA	MOV3 BZ EQUITY	24.334	0,0053%	24.334	0,0053%	-	-	-	-	-
NATURA CO HOLDING SA	NTCO3 BZ EQUITY	21.844	0,0008%	21.844	0,0008%	-	-	-	-	-
PARQUE ARAUCO S.A.	PARAUCO	622.619	0,0608%	-	-	511.822	0,0500%	110.797	0,0108%	-
PETROLEO BRASILEIRO S.A.	PETRA4 BZ EQUITY	81.220	0,0004%	81.220	0,0004%	-	-	-	-	-
PETROLEO BRASILEIRO S.A.	PETR3 BZ EQUITY	65.977	0,0002%	65.977	0,0002%	-	-	-	-	-
PLAZA S.A.	MALLPLAZA	278.485	0,0136%	-	-	222.491	0,0109%	55.994	0,0027%	-
SALFACORP S.A	SALFACORP	122.942	0,0820%	-	-	84.877	0,0568%	38.065	0,0254%	-
SM CHILE S.A.	SM-CHILE B	-	0,0233%	-	0,0000%	-	0,0168%	-	0,0115%	-
SMU S.A.	SMU	290.010	0,0345%	-	-	216.795	0,0258%	73.215	0,0087%	-
SOC QUIMICA Y MINERA DE CHILE S.A.	SOM-B	2.119.117	0,0116%	75.794	0,0004%	1.719.154	0,0094%	324.169	0,0018%	-
SONDA S.A.	SONDA	233.839	0,0639%	-	-	156.187	0,0427%	77.652	0,0212%	-
VALE DO RIO DOCE	VALE3 BZ EQUITY	184.608	0,0003%	184.608	0,0003%	-	-	-	-	-
VINA CONCHA Y TORO S.A.	CONCHATORO	70.436	0,0093%	-	-	70.436	0,0093%	-	-	-
WEG SA	WEGE3 BZ EQUITY	67.358	0,0003%	67.358	0,0003%	-	-	-	-	-
ITAU UNIBANCO HOLDING	ITUB4 BZ EQUITY	77.445	0,0004%	77.445	0,0004%	-	-	-	-	-
FOMENTO ECONOMICO MEXICA-UBD	FEMSAUBD MM EQUITY	110.745	0,0007%	110.745	0,0007%	-	-	-	-	-
RIPLEY CORP S.A	RIPLEY	243.957	0,0744%	-	-	189.496	0,0578%	54.461	0,0166%	-
CIA CERVECERIAS UNIDAS S.A.	CCU	225.039	0,0100%	-	-	225.039	0,0100%	-	-	-
ALSEA SAB DECV	ALSEA* MM EQUITY	24.434	0,0016%	24.434	0,0016%	-	-	-	-	-
BANCO DO BRASIL S.A	BBAS3 BZ EQUITY	58.651	0,0003%	58.651	0,0003%	-	-	-	-	-
GENERATOR SAB DE CV	GENERATOR* MM EQUITY	49.530	0,0036%	49.530	0,0036%	-	-	-	-	-
INVERSIONES ITAU S.A.	ITSA4 BZ EQUITY	42.620	0,0005%	42.620	0,0005%	-	-	-	-	-
QUINENCO S.A.	QUINENCO	315.473	0,0062%	-	-	315.473	0,0062%	-	-	-
ALPEK SAB DE CV	ALPEKA MM EQUITY	29.739	0,0016%	29.739	0,0016%	-	-	-	-	-
GRUPO CEMENTO CHIHUAHUA	GCC* MM EQUITY	34.459	0,0016%	34.459	0,0016%	-	-	-	-	-
INVERSIONES AGUAS METROPOLITANAS S. A.	IAM	124.331	0,0230%	-	-	124.331	0,0230%	-	-	-
SITIOS LATINOAMERICA SAB IMXN	LASITEB1 MM EQUITY	844	0,0001%	844	0,0001%	-	-	-	-	-
GRUPO AEROPORTUARIO DEL SURESTE S.A.V	ASURB MM EQUITY	36.971	0,0006%	36.971	0,0006%	-	-	-	-	-
HYPERA S.A	HYPE3 BZ EQUITY	48.159	0,0013%	48.159	0,0013%	-	-	-	-	-
SOC DE INVERSIONES ORO BLANCO S.A.	ORO BLANCO	173.435	0,0107%	-	-	173.435	0,0107%	-	-	-
CYRELA BRAZIL REALTY S.A EMPREE	CYRE3 BZ EQUITY	46.041	0,0052%	46.041	0,0052%	-	-	-	-	-
RUMO SA	RAIL3 BZ EQUITY	68.425	0,0013%	68.425	0,0013%	-	-	-	-	-
AMERICA MOVIL SAB DE	AMXB MM EQUITY	27.948	0,0001%	27.948	0,0001%	-	-	-	-	-
FORUS	FORUS	121.854	0,0301%	-	-	81.248	0,0201%	40.606	0,0100%	-
Total general		18.512.173	0,8783%	1.832.490	0,0463%	14.169.006	0,6683%	2.510.677	0,1637%	

FONDO DE INVERSIÓN SURA AM DESARROLLO INMOBILIARIO PROYECTOS CHILE

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2023 y al 31 de diciembre de 2022

NOTA 27 – EXCESOS DE INVERSIÓN

Al 31 de marzo de 2023 y al 31 de diciembre de 2022, 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.

NOTA 28 – GRAVÁMENES Y PROHIBICIONES

Al 31 de marzo de 2023 y al 31 de diciembre de 2022, el fondo no posee gravámenes ni prohibiciones.

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

De acuerdo con el artículo 13° del Reglamento Interno del Fondo los títulos representativos de las inversiones de los recursos del Fondo que sean valores de oferta pública susceptibles de ser custodiados serán mantenidos en custodia en Empresas de Depósito y Custodia de Valores. En relación con los títulos no susceptibles de ser custodiados por parte de las referidas empresas, se estará asimismo a lo dispuesto por la Comisión en la referida norma de carácter general. Al 31 de marzo de 2023 y al 31 de diciembre de 2022, el Fondo no presenta custodia de valores.

NOTA 30 – PARTES RELACIONADAS

a) Remuneración por administración

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

I) Remuneración Mensual

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

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

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

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

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

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2023 y al 31 de diciembre de 2022

NOTA 30 – PARTES RELACIONADAS (CONTINUACIÓN)

II) Impuesto al Valor Agregado

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

Remuneración por pagar a la sociedad administradora

Remuneraciones sociedad administradora	31/03/2023 M\$	31/12/2022 M\$
Remuneraciones por pagar	3.590	2.978
Total	3.590	2.978

El impacto que se presenta en resultado al 31 de marzo de 2023 y 2022 corresponden a M\$10.735 y a M\$ 8.012 respectivamente.

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

Al 31 de marzo de 2023 y al 31 de diciembre de 2022, la Administradora, sus personas relacionadas, sus accionistas y los trabajadores que representen al empleador o que tengan facultades generales de administración, no mantienen cuotas del Fondo.

c) Transacciones con personas relacionadas

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

Receptor	Fecha emisión	Monto UF	Tasa interés anual	Fecha vcto.	31/03/2023		31/12/2022	
					Capital M\$	Interés M\$	Capital M\$	Interés M\$
Madagascar SpA	12/01/2020	122.866,70	2,5% simple	22/01/2026	4.371.042	361.296	4.313.970	319.953
Madagascar SpA	10/03/2020	19.388,73	2,5% simple	22/01/2026	689.763	54.103	680.757	47.842
Madagascar SpA	03/07/2020	14.536,37	2,5% simple	22/01/2026	517.138	36.261	510.386	31.864
Madagascar SpA	28/09/2020	14.530,09	2,5% simple	22/01/2026	516.915	32.995	510.166	28.803
Madagascar SpA	08/01/2021	19.024,30	2,5% simple	22/01/2026	676.799	38.333	667.962	33.120
Madagascar SpA	20/05/2021	16.073,00	2,5% simple	22/01/2026	571.804	26.946	564.339	22.769
Madagascar SpA	03/09/2021	27.521,71	2,5% simple	22/01/2026	979.098	38.859	966.314	32.076
Madagascar SpA	04/03/2022	37.150,65	2,5% compuesto	22/01/2026	1.321.652	35.610	1.304.396	26.903
Madagascar SpA	29/07/2022	11.327,04	2,5% compuesto	22/01/2026	402.965	6.766	397.704	4.226
Madagascar SpA	29/08/2022	4.734,34	2,5% compuesto	22/01/2026	168.427	2.476	166.227	1.420
Madagascar SpA	11/11/2022	4.612,12	0,0%	22/01/2026	164.079	-	161.936	-
Madagascar SpA	06/01/2023	4.850,00	100,0%	23/01/2026	172.541	-	-	-
					10.552.223	633.645	10.244.157	548.976

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2023 y al 31 de diciembre de 2022

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° 223100377	Cía. de Seguros de Crédito Continental S.A.	Banco Santander	10.000	10/01/2023 - 10/01/2024
Póliza de Seguro de Garantía N° 222100260	Cía. de Seguros de Crédito Continental S.A.	Banco Santander	10.000	10/01/2022 - 10/01/2023

NOTA 32 – OTROS GASTOS DE OPERACIÓN Y COMITÉ DE VIGILANCIA

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

Tipo de gasto	Monto del trimestre M\$	Monto acumulado ejercicio actual M\$	Monto acumulado ejercicio anterior M\$
Comité vigilancia	1.330	1.330	1.181
Subtotal	1.330	1.330	1.181
<u>Otros gastos de operación:</u>			
Gastos legales	-	-	-
Auditoría y otros gastos operacionales	5.842	5.842	783
Subtotal	5.842	5.842	783
Total	7.172	7.172	1.964
% sobre el activo del fondo	0,02%	0,02%	0,01%

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2023 y al 31 de diciembre de 2022

NOTA 33 – INFORMACIÓN ESTADÍSTICA

La información estadística del fondo, según su serie única al último día de cada mes del ejercicio terminado Al 31 de marzo de 2023 y al 31 de diciembre de 2022, son los siguientes:

2023					
Serie Única					
Mes	Fecha	Valor libro cuota \$	Patrimonio M\$	Nro. Aportantes	Valor mercado cuota \$
Enero	31/01/2023	29.150,1131	29.540.695	1	No presenta
Febrero	28/02/2023	28.988,3336	29.376.748	1	No presenta
Marzo	31/03/2023	28.931,8365	29.319.494	1	No presenta

2022					
Serie Única					
Mes	Fecha	Valor libro cuota \$	Patrimonio M\$	Nro. Aportantes	Valor mercado cuota \$
Enero	31/01/2022	27.765,0032	26.501.557	1	No presenta
Febrero	28/02/2022	27.604,6942	26.348.543	1	No presenta
Marzo	31/03/2022	27.475,3721	26.225.106	1	No presenta
Abril	30/04/2022	27.355,1575	26.110.361	1	No presenta
Mayo	31/05/2022	27.164,4591	25.928.340	1	No presenta
Junio	30/06/2022	29.111,6813	27.786.954	1	No presenta
Julio	31/07/2022	29.093,9686	29.483.799	1	No presenta
Agosto	31/08/2022	29.301,9511	29.694.568	1	No presenta
Septiembre	30/09/2022	29.062,1748	29.451.578	1	No presenta
Octubre	31/10/2022	28.877,7598	29.264.693	1	No presenta
Noviembre	30/11/2022	31.606,6573	32.030.155	1	No presenta
Diciembre	31/12/2022	29.773,3109	31.628.346	1	No presenta

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2023 y al 31 de diciembre de 2022

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

Información de subsidiarias y filiales

SOCIEDAD # 1 Al 31/03/2023 y al 31/12/2022				SOCIEDAD # 2 Al 31/03/2023 y al 31/12/2022			
Sociedad	:	Inmobiliaria Nueva Córdova SPA		Sociedad	:	Madagascar SpA	
RUT	:	76.541.179-3		RUT	:	77.089.296-1	
País	:	Chile		País	:	Chile	
Moneda funcional	:	Pesos chilenos		Moneda funcional	:	Pesos chilenos	

31/03/2023														
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	100%	100%	1.560.464	86.131.811	87.692.275	3.393.403	66.745.405	70.138.808	17.553.467	1.303.390	(1.589.375)	-	(285.985)
# 2	Filial	48,5%	48,5%	1.488.730	61.185.251	62.673.981	10.942	61.764.564	61.775.506	898.475	194.861	(1.784.501)	-	(1.589.640)
Total				3.049.194	147.317.062	150.366.256	3.404.345	128.509.969	131.914.314	18.451.942	1.498.251	(3.373.876)	-	(1.875.625)

31/12/2022														
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%	1.525.913	81.205.678	82.731.591	2.294.828	62.597.311	64.892.139	17.839.452	9.788.368	(4.473.529)	-	5.314.839
# 2	Filial	48,5%	48,5%	188.082	62.958.790	63.146.872	37.513.011	23.145.745	60.658.756	2.488.116	5.933.209	(8.885.703)	-	(2.952.494)
Total				1.713.995	144.164.468	145.878.463	39.807.839	85.743.056	125.550.895	20.327.568	15.721.577	(13.359.232)	-	2.362.345

FONDO DE INVERSIÓN SURA AM DESARROLLO INMOBILIARIO PROYECTOS CHILE

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2023 y al 31 de diciembre de 2022

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

b) Gravámenes y prohibiciones

Al 31 de marzo de 2023 y al 31 de diciembre de 2022, el fondo no presenta gravámenes y prohibiciones de la filial.

c) Juicios y contingencias

Para su filial Inmobiliaria Nueva Córdova SpA existe 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.

Para su filial Madagascar SpA existen las siguientes hipotecas, gravámenes e interdicciones que afectan los títulos de dominios de bienes muebles e inmuebles de la Sociedad:

- 1) El inmueble propiedad de la Sociedad ubicado en calle Alcides de Gasperi N° 555, de la comuna de Las Condes, Región Metropolitana, Rol de Avalúo Fiscal 908-42 de la comuna de Las Condes, se encuentra gravada con una hipoteca de primer grado con cláusula de garantía general en favor de Scotiabank Chile.
- 2) El inmueble propiedad de la Sociedad ubicado en calle Esteban Dell' Orto, de la comuna de Las Condes, Región Metropolitana, Rol de Avalúo Fiscal 908-15 de la comuna de Las Condes, se encuentra gravada con una hipoteca de primer grado con cláusula de garantía general en favor de Scotiabank Chile.
- 3) El inmueble propiedad de la Sociedad ubicado en el Lote N° 8 B del Loteo Chacra El Carmen de Apoquindo, comuna de Las Condes, Región Metropolitana, Rol de Avalúo Fiscal 908-25 de la comuna de Las Condes, se encuentra gravada con una hipoteca de primer grado con cláusula de garantía general en favor de Scotiabank Chile.

d) Operaciones discontinuadas en las sociedades filiales

Al 31 de marzo de 2023 y al 31 de diciembre de 2022 no existen operaciones discontinuadas que informar de las sociedades filiales y del Fondo.

NOTA 35 – OPERACIONES DISCONTINUADAS

Al 31 de marzo de 2023 y al 31 de diciembre de 2022, el fondo no presenta operaciones discontinuadas.

NOTA 36 – SANCIONES

La Sociedad, sus directores y ejecutivos, no han sido objeto de sanciones ni multas por parte de los organismos fiscalizadores durante el período finalizado al 31 de marzo de 2023.

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.

FONDO DE INVERSIÓN SURA AM DESARROLLO INMOBILIARIO PROYECTOS CHILE

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2023 y al 31 de diciembre de 2022

NOTA 38 – CONTINGENCIAS Y COMPROMISOS

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

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

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

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

Además, con la adquisición del 30% de participación a Sencorp Desarrollo Inmobiliario S.A., quedan extinguidas todas las obligaciones de la sociedad Inmobiliaria Nueva Cordova SpA tanto con el Fondo, como con Sencorp, esto se encuentra detallado en Nota 18 “Otros Activos y otros pasivos”.

Al 31 de marzo de 2023 y al 31 de diciembre de 2022 no existen otras contingencias ni compromisos.

NOTA 39 – HECHOS RELEVANTES

Al 31 de marzo de 2023 no hay hechos relevantes que informar.

NOTA 40 – HECHOS POSTERIORES

Entre el 01 de abril de 2023 y la fecha de emisión de los presentes estados financieros, no han ocurrido otros hechos que pudiesen afectar en forma significativa los saldos o la interpretación de estos.

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

Estados Complementarios a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2023

ANEXO 1

A) RESUMEN DE LA CARTERA DE INVERSIONES

RESUMEN DE LA CARTERA DE INVERSIONES			
Al 31 de marzo de 2023			
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	11.185.868	-	38,0914%
Bienes raíces	-	-	-
Proyectos en desarrollo	-	-	-
Deuda de operaciones de leasing	-	-	-
Acciones de sociedades anónimas inmobiliarias y concesionarias	17.989.228	-	61,2589%
Otras inversiones	-	-	-
Total	29.175.096	-	99,3503%

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

Estados Complementarios a los Estados Financieros

Por los periodos de tres meses terminados al 31 de marzo de 2023 y 2022

B) ESTADO DE RESULTADO DEVENGADO Y REALIZADO

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

ESTADO DE RESULTADOS DEVENGADOS Y REALIZADOS		
Descripción	De 01/01/2023 al 31/03/2023 M\$	De 01/01/2022 al 31/03/2022 M\$
UTILIDAD (PERDIDA) NETA REALIZADA DE INVERSIONES	-	-
Enajenación de acciones de sociedades anónimas	-	-
Enajenación de cuotas de fondos de inversión	-	-
Enajenación de cuotas de fondos mutuos	-	-
Enajenación de Certificados de Depósito de Valores	-	-
Dividendos percibidos	-	-
Enajenación de títulos de deuda	-	-
Intereses percibidos en títulos de deuda	-	-
Enajenación de bienes raíces	-	-
Arriendo de bienes raíces	-	-
Enajenación de cuotas o derechos en comunidades sobre bienes raíces	-	-
Resultado por operaciones con instrumentos derivados	-	-
Otras inversiones y operaciones	-	-
PERDIDA NO REALIZADA DE INVERSIONES	(1.056.960)	(742.237)
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	(1.056.960)	(742.237)
UTILIDAD NO REALIZADA DE INVERSIONES	77.194	48.257
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	77.194	48.257
Valorización de bienes raíces	-	-
Arriendos devengados de bienes raíces	-	-
Valorización de cuotas o derechos en comunidades sobre bienes muebles	-	-
Resultado por operaciones con instrumentos derivados	-	-
Otras inversiones y operaciones	-	-
GASTOS DEL EJERCICIO	(17.907)	(29.049)
Gastos financieros	-	-
Comisión de la sociedad administradora	(10.735)	(8.012)
Remuneración del comité de vigilancia	(1.330)	(1.181)
Gastos operacionales de cargo del fondo	(5.842)	(783)
Otros gastos	-	(19.073)
Diferencias de cambio	144.924	184.050
RESULTADO NETO DEL EJERCICIO	(852.749)	(538.979)

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

Estados complementarios a los Estados Financieros

Por los periodos de tres meses terminados al 31 de marzo de 2023 y 2022

C) ESTADO DE UTILIDAD PARA LA DISTRIBUCIÓN DE DIVIDENDOS

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

ESTADO DE UTILIDAD PARA LA DISTRIBUCION DE DIVIDENDOS		
Descripción	De 01/01/2023 al 31/03/2023 M\$	De 01/01/2022 al 31/03/2022 M\$
BENEFICIO NETO PERCIBIDO EN EL EJERCICIO	(1.074.867)	(771.286)
Utilidad (pérdida) neta realizada de inversiones	-	-
Pérdida no realizada de inversiones (menos)	(1.056.960)	(742.237)
Gastos del ejercicio (menos)	(17.907)	(29.049)
Saldo neto deudor de diferencias de cambio (menos)	-	-
DIVIDENDOS PROVISORIOS (menos)	-	-
BENEFICIO NETO PERCIBIDO ACUMULADO DE EJERCICIOS ANTERIORES	(1.736.166)	(1.636.599)
Utilidad (pérdida) realizada no distribuida	(256.035)	(156.468)
Utilidad (pérdida) realizada no distribuida inicial	(256.035)	(156.468)
Utilidad devengada acumulada realizada en ejercicio	-	-
Pérdida devengada acumulada realizada en ejercicio (menos)	-	-
Dividendos definitivos declarados (menos)	-	-
Pérdida devengada acumulada (menos)	(1.480.131)	(1.480.131)
Pérdida devengada acumulada inicial (menos)	(1.480.131)	(1.480.131)
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	(2.811.033)	(2.407.885)