

Estados Financieros

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

Santiago, Chile

31 de diciembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017



EY Chile
Avda. Presidente
Riesco 5435, piso 4,
Las Condes, Santiago

Tel: +56 (2) 2676 1000
www.eychile.cl

Informe del Auditor Independiente

Señores
Aportantes
Fondo de Inversión Sura AM Desarrollo Inmobiliario Proyectos Chile

Hemos efectuado una auditoría a los estados de financieros adjuntos de Fondo de Inversión Sura AM Desarrollo Inmobiliario Proyectos Chile, que comprenden los estados de situación financiera al 31 de diciembre de 2018 y 2017 y los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio neto y de flujos de efectivo por el año terminado al 31 de diciembre de 2018 y el período comprendido entre 21 de abril (fecha de inicio de sus operaciones) y el 31 de diciembre de 2017, y las correspondientes notas a los estados financieros.

Responsabilidad de la Administración por los estados financieros

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

Responsabilidad del auditor

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

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

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

Opinión

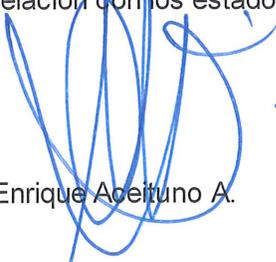
En nuestra opinión, los mencionados estados financieros presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera de Fondo de Inversión Sura AM Desarrollo Inmobiliario Proyectos Chile al 31 de diciembre de 2018 y 2017 y los resultados de sus operaciones y los flujos de efectivo por el año terminado al 31 de diciembre de 2018 y el período comprendido entre 21 de abril (fecha de inicio de sus operaciones) y el 31 de diciembre de 2017, de acuerdo con instrucciones y normas de preparación y presentación de información financiera de la Comisión para el Mercado Financiero, descritas en nota 2.

Enfasis en un asunto

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

Otros asuntos. Estados Complementarios

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



Enrique Aceituno A.

EY Audit SpA.

Santiago, 31 de enero de 2019

Estados Financieros

FONDO DE INVERSIÓN SURA AM DESARROLLO INMOBILIARIO PROYECTOS CHILE

31 de diciembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017

Índice

Estados de Situación Financiera	1
Estados de Resultados Integrales.....	2
Estados de Cambios en el Patrimonio Neto.....	3
Estados de Flujo de Efectivo	4
Notas a los Estados Financieros	5
Estados Complementarios a los Estados Financieros	38

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

Estados Financieros

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

31 de diciembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017

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

Estados de Situación Financiera

Al 31 de diciembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017

(Expresado en miles de pesos)

ACTIVOS	Nota	31-12-2018 M\$	31-12-2017 M\$
Activo Corriente			
Efectivo y equivalentes al efectivo	21	3.866	367.755
Activos financieros a valor razonable con efecto en resultados	7	-	-
Activos financieros a valor razonable con efecto en resultados integrales	8	-	-
Activos financieros a valor razonable con efecto en resultados entregados en garantía	9	-	-
Activos financieros a costo amortizado	9	-	-
Cuentas y documentos por cobrar por operaciones	12	-	114
Otros documentos y cuentas por cobrar	16	-	-
Otros activos	18	-	-
Total, activo corriente		3.866	367.869
Activo no corriente			
Activos financieros a valor razonable con efecto en resultados	7	-	-
Activos financieros a valor razonable con efecto en resultados integrales	8	-	-
Activos financieros a costo amortizado	9	-	-
Cuentas y documentos por cobrar por operaciones	12	-	-
Otros documentos y cuentas por cobrar	16	-	-
Inversiones valorizadas por el método de la participación	10	5.423.164	3.330.013
Propiedades de inversión	11	-	-
Otros activos	18	-	-
Total, activo no corriente		5.423.164	3.330.013
TOTAL, ACTIVOS		5.427.030	3.697.882
PASIVOS Y PATRIMONIO	Nota	31-12-2018 M\$	31-12-2017 M\$
Pasivo corriente			
Pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultados	13	-	-
Préstamos	14	-	-
Otros pasivos financieros	15	-	-
Cuentas y documentos por pagar por operaciones	12	52.458	27.408
Remuneraciones sociedad administradora	12	2.338	2.267
Otros documentos y cuentas por pagar	16	-	-
Ingresos anticipados	17	-	-
Otros pasivos	18	-	-
Total, pasivo corriente		54.796	29.675
Pasivo no corriente			
Préstamos	14	-	-
Otros pasivos financieros	15	-	-
Cuentas y documentos por pagar por operaciones	12	-	-
Otros documentos y cuentas por pagar	16	-	-
Ingresos anticipados	17	-	-
Otros pasivos	18	-	-
Total, pasivo no corriente		-	-
Patrimonio neto			
Aportes		5.584.562	3.931.023
Otras Reservas		-	-
Resultados acumulados		(262.816)	-
Resultado del ejercicio		50.488	(262.816)
Dividendos provisionales		-	-
Total, patrimonio neto	22	5.372.234	3.668.207
TOTAL, PASIVOS		5.427.030	3.697.882

Las notas adjuntas números 1 al 37 forman parte integral de estos estados financieros

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

Estados de Resultados Integrales

Por el período comprendido entre el 01 de enero de 2018 y el 31 de diciembre de 2018 y,
el 21 de abril de 2017 y el 31 de diciembre de 2017

(Expresado en miles de pesos)

ESTADO DE RESULTADOS POR NATURALEZA	Nota	De 01-01-2018 Al 31-12-2018 M\$	De 21-04-2017 Al 31-12-2017 M\$
<u>Ingresos/pérdidas de la operación</u>			
Intereses y reajustes	19	-	-
Ingresos por dividendos		-	-
Diferencias de cambio netas sobre activos financieros a costo amortizado		-	-
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		2.315	910
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	94.651	(212.911)
Otros		-	-
Total ingresos/pérdidas netas de la operación		96.966	(212.001)
<u>Gastos</u>			
Depreciaciones		-	-
Remuneración del comité de vigilancia	32	(4.610)	-
Comisión de administración	32	(29.947)	(16.493)
Honorarios por custodia y administración		-	-
Costos de transacción		-	-
Otros gastos de operación	32	(11.921)	(34.322)
Total, gastos de operación		(46.478)	(50.815)
Utilidad (pérdida) de la operación		50.488	(262.816)
Costos financieros		-	-
Utilidad (pérdida) antes de impuesto		50.488	(262.816)
Impuesto a las ganancias por inversiones en el exterior		-	-
RESULTADO DEL EJERCICIO		50.488	(262.816)
<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		50.488	(262.816)

Las notas adjuntas números 1 al 37 forman parte integral de estos estados financieros

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

Estados de Cambios en el Patrimonio Neto

Por el período comprendido entre el 01 de enero de 2018 y el 31 de diciembre de 2018 y,
el 21 de abril de 2017 y el 31 de diciembre de 2017

(Expresado en miles de pesos)

Período 2018	Nota	Aportes	Otras reservas					Resultados acumulados	Resultados Ejercicio	Dividendos Provisorios	Total M\$
			Cobertura de flujo de caja	Conversión	Inversiones valorizadas por el método de la participación	Otras	Total M\$				
Saldo inicio al 01-01-2018		3.931.023	-	-	-	-	-	-	(262.816)	-	3.668.207
Cambios contables		-	-	-	-	-	-	(262.816)	262.816	-	-
Subtotal		3.931.023	-	-	-	-	-	(262.816)	-	-	3.668.207
Aportes		1.653.539	-	-	-	-	-	-	-	-	1.653.539
Repartos de patrimonio		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Repartos de dividendos		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Resultados integrales del período:											
-Resultado del período		-	-	-	-	-	-	-	50.488	-	50.488
-Otros resultados integrales		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros movimientos		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo final al 31-12-2018	22	5.584.562	-	-	-	-	-	(262.816)	50.488	-	5.372.234

Período 2017	Nota	Aportes	Otras reservas					Resultados acumulados	Resultados Ejercicio	Dividendos Provisorios	Total M\$
			Cobertura de flujo de caja	Conversión	Inversiones valorizadas por el método de la participación	Otras	Total M\$				
Saldo inicio al 21-04-2017		3.931.023	-	-	-	-	-	-	-	-	3.931.023
Cambios contables		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Subtotal		3.931.023	-	-	-	-	-	-	-	-	3.931.023
Aportes		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Repartos de patrimonio		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Repartos de dividendos		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Resultados integrales del período:											
-Resultado del período		-	-	-	-	-	-	-	(262.816)	-	(262.816)
-Otros resultados integrales		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros movimientos		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo final al 31-12-2017	22	3.931.023	-	-	-	-	-	-	(262.816)	-	3.668.207

Las notas adjuntas números 1 al 37 forman parte integral de estos estados financieros

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

Estados de Flujos de Efectivo

Por el período comprendido entre el 01 de enero de 2018 y el 31 de diciembre de 2018,
el 21 de abril de 2017 y el 31 de diciembre de 2017

(Expresado en miles de pesos)

ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO (MÉTODO DIRECTO)	Nota	De 01-01-2018 al 31-12-2018 M\$	De 21-04-2017 al 31-12-2017 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		2.315	-
Dividendos recibidos		-	-
Cobranza de cuentas y documentos por cobrar		723	-
Pagos de cuentas y documentos por pagar		(54.269)	-
Otros gastos de operación pagados		-	(25.658)
Otros ingresos de operación percibidos	12	32.303	-
Flujo neto originado por actividades de la operación		(18.928)	(25.658)
<u>Flujos de Efectivo Originado por Actividades de Inversión</u>			
Cobro de arrendamientos de bienes raíces		-	-
Venta de inmuebles		-	-
Compra de activos financieros		-	-
Venta de activos financieros		-	-
Intereses, diferencias de cambio y reajustes recibidos		-	-
Dividendos recibidos		-	-
Cobranza de cuentas y documentos por cobrar		-	-
Pagos de cuentas y documentos por pagar		-	-
Otros egresos de inversión pagados	10	(1.998.500)	(3.537.610)
Otros ingresos de inversión percibidos		-	-
Flujo neto originado por actividades de inversión		(1.998.500)	(3.537.610)
<u>Flujos de Efectivo Originado por Actividades de Financiamiento</u>			
Obtención de préstamos		-	-
Pago de préstamos		-	-
Otros pasivos financieros obtenidos		-	-
Pagos de otros pasivos financieros		-	-
Aportes		1.653.539	3.931.023
Repartos de patrimonio		-	-
Repartos de dividendos		-	-
Otros		-	-
Flujo neto originado por actividades de financiamiento		1.653.539	3.931.023
Aumento (disminución) neto de efectivo y efectivo equivalente		(363.889)	367.755
Saldo Inicial de Efectivo y Efectivo Equivalente		367.755	-
Diferencias de Cambio Netas sobre Efectivo y Efectivo Equivalente		-	-
Saldo Final de Efectivo y Efectivo Equivalente	21	3.866	367.755

Las notas adjuntas números 1 al 37 forman parte integral de estos estados financieros

FONDO DE INVERSIÓN SURA AM DESARROLLO INMOBILIARIO PROYECTO CHILE

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017

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 produjeren 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 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.

Administración del Fondo

FONDO DE INVERSIÓN SURA AM DESARROLLO INMOBILIARIO PROYECTOS CHILE, en adelante también el "Fondo", es un patrimonio integrado por aportes de personas jurídicas, en adelante también los "Aportantes", a ser invertido en los valores y bienes que se individualizan más adelante, que administra "Administradora General de Fondos SURA S.A." por cuenta y riesgo de los Aportantes.

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

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

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

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

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

- a) Aquellas transacciones de valores de oferta pública realizadas en mercados formales que tengan alta liquidez.

FONDO DE INVERSIÓN SURA AM DESARROLLO INMOBILIARIO PROYECTO CHILE

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017

NOTA 1 – INFORMACIÓN GENERAL (CONTINUACIÓN)

Administración del Fondo (continuación)

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

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

Los presentes estados financieros fueron autorizados para su emisión, por la administración de la Administradora, el 31 de enero de 2019.

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 Renta AM Desarrollo Inmobiliario 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 con 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 *Nueva Cordova SPA*, no ha sido consolidada y se han valorizado bajo el método de participación.

2.2 Nuevos pronunciamientos contables

La Compañía aplicó por primera vez ciertas normas, interpretaciones y enmiendas, las cuales son efectivas para los períodos que inician el 1 de enero de 2018 o fecha posterior.

Las normas, interpretaciones y enmiendas a IFRS que entraron en vigor a la fecha de los estados financieros, su naturaleza se detalla a continuación:

FONDO DE INVERSIÓN SURA AM DESARROLLO INMOBILIARIO PROYECTO CHILE

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017

NOTA 2 – RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS (CONTINUACIÓN)

2.2 Nuevos pronunciamientos contables (continuación)

Las mejoras y modificaciones a IFRS, así como las interpretaciones que han sido publicadas en el período, se encuentran detalladas a continuación. A la fecha de estos estados financieros, las normas aún no entran en vigencia y la Sociedad no las ha aplicado de forma anticipada:

Nuevas Normas		Fecha de aplicación obligatoria
IFRS 16	Arrendamientos	1 de enero de 2019
IFRS 17	Contratos de Seguro	1 de enero de 2021
IFRIC 23	Tratamiento de posiciones fiscales inciertas	1 de enero de 2019
MARCO CONCEPTUAL	Marco Conceptual (revisado)	1 de enero de 2020

IFRS 16, “Arrendamientos”

En el mes de enero de 2016, el IASB emitió IFRS 16 Arrendamientos. IFRS 16 establece la definición de un contrato de arrendamiento y especifica el tratamiento contable de los activos y pasivos originados por estos contratos desde el punto de vista del arrendador y arrendatario. La nueva norma no difiere significativamente de la norma que la precede, IAS 17 Arrendamientos, con respecto al tratamiento contable desde el punto de vista del arrendador. Sin embargo, desde el punto de vista del arrendatario, la nueva norma requiere el reconocimiento de activos y pasivos para la mayoría de los contratos de arrendamientos. IFRS 16 será de aplicación obligatoria para los periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2019. La aplicación anticipada se encuentra permitida si ésta es adoptada en conjunto con IFRS 15 Ingresos procedentes de Contratos con Clientes. El Fondo estima que esta norma no tiene impacto significativo en los presentes estados financieros.

IFRS 17, “Contratos de Seguro”

En mayo de 2017, el IASB emitió la IFRS 17 Contratos de Seguros, un nuevo estándar de contabilidad integral para contratos de seguros que cubre el reconocimiento, la medición, presentación y revelación. Una vez entrada en vigencia sustituirá a la IFRS 4 Contratos de Seguro emitida en 2005. La nueva norma aplica a todos los tipos de contratos de seguro, independientemente del tipo de entidad que los emiten.

La IFRS 17 es efectiva para periodos que empiezan en o después de 1 de enero de 2021, con cifras comparativas requeridas, se permite la aplicación, siempre que la entidad también aplique IFRS 9 e IFRS 15.

IFRIC Interpretación 23 “Tratamiento sobre posiciones fiscales inciertas”

En junio de 2017, el IASB emitió la Interpretación IFRIC 23, la cual aclara la aplicación de los criterios de reconocimiento y medición requeridos por la IAS 12 Impuestos a las Ganancias cuando existe incertidumbre sobre los tratamientos fiscales. Se aplicará esta Interpretación para los periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2019.

FONDO DE INVERSIÓN SURA AM DESARROLLO INMOBILIARIO PROYECTO CHILE

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017

NOTA 2 – RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS (CONTINUACIÓN)

2.2 Nuevos pronunciamientos contables (continuación)

MARCO CONCEPTUAL

El IASB emitió el Marco Conceptual (revisado) en marzo de 2018. Este incorpora algunos nuevos conceptos, provee definiciones actualizadas y criterios de reconocimiento para activos y pasivos y aclara algunos conceptos importantes.

Los cambios al Marco Conceptual pueden afectar la aplicación de IFRS cuando ninguna norma aplica a una transacción o evento particular. El Marco Conceptual revisado entra en vigor para periodos que empiezan en o después de 1 de enero de 2020.

La Sociedad está en proceso de evaluación del impacto generado por las mencionadas normas, concluyendo preliminarmente que no afectarán significativamente los estados financieros.

Mejoras y Modificaciones del período:

Mejoras y Modificaciones		Fecha de aplicación obligatoria
IAS 1 e IAS 8	Definición material	1 de enero de 2020
IAS 12	Impuestos a las ganancias	1 de enero de 2019
IAS 19	Beneficio a los empleados	1 de enero de 2019
IAS 23	Costos sobre préstamos	1 de enero de 2019
IAS 28	Inversiones en Asociadas	1 de enero de 2018
IFRS 03	Combinaciones de negocios - intereses previamente mantenidos en una operación conjunta	1 de enero de 2019
IFRS 03	Combinaciones de negocios - definición de negocio	1 de enero de 2020
IFRS 09	Instrumentos financieros	1 de enero de 2018
IFRS 11	Acuerdos conjuntos	1 de enero de 2019

IAS 1 “Presentación de Estados Financieros” e IAS 8 “Políticas Contables, Cambios en la Estimaciones Contables y Errores - Definición de material”

En octubre de 2018, el IASB emitió enmiendas a IAS 1 Presentación de Estados Financieros e IAS 8 Contabilidad Políticas, cambios en las estimaciones contables y errores, para alinear la definición de "material" en todas las normas y para aclarar ciertos aspectos de la definición. La nueva definición establece que, la información es material si omitirla, declararla erróneamente o esconderla razonablemente podría esperarse que influya en las decisiones que los usuarios primarios de los estados financieros de propósito general toman con base en esos estados financieros, los cuales proporcionan información financiera acerca de una entidad específica que reporta.

Las enmiendas deben ser aplicadas prospectivamente. La aplicación anticipada está permitida y debe ser revelada.

Aunque no se espera que las enmiendas a la definición de material tengan un impacto significativo en los estados financieros de una entidad, la introducción del término “esconder” en la definición podría impactar la forma en que se hacen los juicios de materialidad en la práctica, elevando la importancia de cómo se comunica y organiza la información en los estados financieros.

FONDO DE INVERSIÓN SURA AM DESARROLLO INMOBILIARIO PROYECTO CHILE

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017

NOTA 2 – RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS (CONTINUACIÓN)

2.2 Nuevos pronunciamientos contables (continuación)

IAS 19 “Beneficios a los empleados”

Las enmiendas a IAS 19 abordan la contabilización cuando se produce una modificación, reducción o liquidación del plan durante un período de reporte.

Las enmiendas especifican que cuando una modificación, reducción o liquidación de un plan se produce durante el período de reporte anual, la entidad debe:

- Determine el costo actual de servicios por el resto del período posterior a la modificación, reducción o liquidación del plan, utilizando los supuestos actuariales usados para medir nuevamente el pasivo (activo) por beneficios definidos, neto, reflejando los beneficios ofrecidos bajo el plan y los activos del plan después de ese evento.
- Determinar el interés neto por el resto del período después de la modificación, reducción o liquidación del plan utilizando: el pasivo (activo), neto por beneficios definidos que refleje los beneficios ofrecidos bajo el plan y los activos del plan después de ese evento; y la tasa de descuento utilizada para medir nuevamente el pasivo (activo) neto por beneficios definidos.

Las enmiendas aclaran que una entidad primero determina cualquier costo de servicio pasado, o una ganancia o pérdida en la liquidación, sin considerar el efecto del techo del activo (asset ceiling). Este monto se reconoce en resultados. Luego, una entidad determina el efecto del techo del activo (asset ceiling) después de la modificación, reducción o liquidación del plan. Cualquier cambio en ese efecto, excluyendo los importes incluidos en el interés neto, se reconoce en otro resultado integral.

Esta aclaración establece que las entidades podrían tener que reconocer un costo de servicio pasado, o un resultado en la liquidación que reduzca un excedente que no se reconoció antes. Los cambios en el efecto del techo del activo (asset ceiling) no se compensan con dichos montos.

Las enmiendas se aplican a los cambios, reducciones o liquidaciones del plan que ocurran en o después del comienzo del primer período anual de reporte que comience el o después del 1 de enero de 2019. Se permite la aplicación anticipada, lo cual debe ser revelado.

IAS 23 “Costos sobre préstamos”

Las enmiendas aclaran que una entidad trata como un préstamo general cualquier endeudamiento originalmente hecho para desarrollar un activo calificado cuando sustancialmente todas las actividades necesarias para culminar ese activo para su uso o venta están completas. Las enmiendas deberán aplicarse a partir del 1 de enero de 2019.

IAS 28 “Inversiones en Asociadas”

Las enmiendas aclaran que una entidad aplica a IFRS 9 Instrumentos Financieros para inversiones a largo plazo en asociadas o negocios conjuntos para aquellas inversiones que no apliquen el método de la participación patrimonial pero que, en sustancia, forma parte de la inversión neta en la asociada o negocio conjunto. Esta aclaración es relevante porque implica que el modelo de pérdida de crédito esperado, descrito en la IFRS 9, se aplica a estos intereses a largo plazo. Las entidades deben aplicar las enmiendas retrospectivamente, con ciertas excepciones. La entrada en vigencia será a partir del 1 de enero de 2018, con aplicación anticipada está permitida.

FONDO DE INVERSIÓN SURA AM DESARROLLO INMOBILIARIO PROYECTO CHILE

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017

NOTA 2 – RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS (CONTINUACIÓN)

2.2 Nuevos pronunciamientos contables (continuación)

IFRS 3 “Combinaciones de negocios - intereses previamente mantenidos en una operación conjunta”

Las enmiendas aclaran que, cuando una entidad obtiene el control de una entidad que es una operación conjunta, aplica los requerimientos para una combinación de negocios por etapas, incluyendo los intereses previamente mantenidos sobre los activos y pasivos de una operación conjunta presentada al valor razonable. Las enmiendas deben aplicarse a las combinaciones de negocios realizadas posteriormente al 1 enero de 2019. Se permite su aplicación anticipada.

IFRS 3 “Combinaciones de negocios – Definición de un negocio”

El IASB emitió enmiendas en cuanto a la definición de un negocio en IFRS 3 Combinaciones de Negocios, para ayudar a las entidades a determinar si un conjunto adquirido de actividades y activos es un negocio o no. El IASB aclara cuales son los requisitos mínimos para definir un negocio, elimina la evaluación respecto a si los participantes del mercado son capaces de reemplazar cualquier elemento faltante, incluye orientación para ayudar a las entidades a evaluar si un proceso adquirido es sustantivo, reduce las definiciones de un negocio y productos e introduce una prueba de concentración de valor razonable opcional.

Las enmiendas se tienen que aplicar a las combinaciones de negocios o adquisiciones de activos que ocurran en o después del comienzo del primer período anual de presentación de reporte que comience en o después del 1 de enero de 2020. En consecuencia, las entidades no tienen que revisar aquellas transacciones ocurridas en periodos anteriores. La aplicación anticipada está permitida y debe ser revelada.

Dado que las enmiendas se aplican prospectivamente a transacciones u otros eventos que ocurran en o después de la fecha de la primera aplicación, la mayoría de las entidades probablemente no se verán afectadas por estas enmiendas en la transición. Sin embargo, aquellas entidades que consideran la adquisición de un conjunto de actividades y activos después de aplicar las enmiendas deben, en primer lugar, actualizar sus políticas contables de manera oportuna.

Las enmiendas también podrían ser relevantes en otras áreas de IFRS (por ejemplo, pueden ser relevantes cuando una controladora pierde el control de una subsidiaria y ha adoptado anticipadamente la venta o contribución de activos entre un inversor y su asociado o negocio conjunto) (Enmiendas a la IFRS 10 e IAS 28).

IFRS 9 “Instrumentos financieros”

Bajo IFRS 9 un instrumento de deuda se puede medir al costo amortizado o a valor razonable a través de otro resultado integral, siempre que los flujos de efectivo contractuales sean únicamente pagos de principal e intereses sobre el capital principal pendiente y el instrumento se lleva a cabo dentro del modelo de negocio para esa clasificación. Las enmiendas a la IFRS 9 pretenden aclarar que un activo financiero cumple el criterio de “solo pagos de principal más intereses” independientemente del evento o circunstancia que causa la terminación anticipada del contrato o de qué parte paga o recibe la compensación razonable por la terminación anticipada del contrato.

Las enmiendas a IFRS 9 deberán aplicarse cuando el prepago se aproxima a los montos no pagados de capital e intereses de tal forma que refleja el cambio en tasa de interés de referencia. Esto implica que los prepagos al valor razonable o por un monto que incluye el valor razonable del costo de un instrumento de cobertura asociado, normalmente satisfará el criterio solo pagos de principal más intereses solo si otros elementos del cambio en el valor justo, como los efectos del riesgo de crédito o la liquidez, no son representativos. La aplicación será a partir del 1 de enero de 2018 y se realizará de forma retrospectiva con adopción anticipada permitida.

FONDO DE INVERSIÓN SURA AM DESARROLLO INMOBILIARIO PROYECTO CHILE

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017

NOTA 2 – RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS (CONTINUACIÓN)

2.2 Nuevos pronunciamientos contables (continuación)

IFRS 11 “Acuerdos conjuntos”

La enmienda afecta a los acuerdos conjuntos sobre intereses previamente mantenidos en una operación conjunta. Una parte que participa, pero no tiene el control conjunto de una operación conjunta podría obtener control si la actividad de la operación conjunta constituye un negocio tal como lo define la IFRS 3. Las enmiendas aclaran que los intereses previamente mantenidos en esa operación conjunta no se vuelven a medir al momento de la operación. Las enmiendas deberán aplicarse a las transacciones en las que se adquiere el control conjunto realizadas posteriormente al 1 enero de 2019. Se permite su aplicación anticipada.

La Sociedad está en proceso de evaluación de las mencionadas mejoras o modificaciones, concluyendo preliminarmente que no afectarán significativamente los estados financieros.

2.3 Período cubierto

La fecha de los estados de situación financiera y las clases de activos, pasivos y patrimonio, corresponden al 31 de diciembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017.

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 el período de 12 meses terminados al 31 de diciembre de 2018 y desde el 21 de abril (fecha de inicio de operaciones) y el 31 de diciembre de 2017.

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 inversionistas del Fondo proceden principalmente del mercado local, siendo los aportes de cuotas denominados en pesos chilenos.

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

FONDO DE INVERSIÓN SURA AM DESARROLLO INMOBILIARIO PROYECTO CHILE

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017

NOTA 2 – RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS (CONTINUACIÓN)

2.4 Conversión de moneda extranjera (continuación)

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	USD
31/12/2018	27.565,79	695,69
31/12/2017	26.798,14	614,75

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

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

Los resultados y la situación financiera de las Sociedades chilenas donde el Fondo tiene participación se convierten de la misma manera, toda vez que su moneda funcional y de presentación también es el peso chileno.

El Fondo no posee activos y pasivos financieros en monedas extranjeras a la fecha del estado de situación financiera.

2.5 Activos y pasivos financieros

2.5.1 Clasificación

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

2.5.2 Activos financieros a valor razonable con efecto en resultados

Un activo financiero es clasificado a valor razonable con efecto en resultados si es adquirido principalmente con el propósito de su negociación (venta o recompra en el corto plazo) o es parte de una

Cartera de inversiones financieras identificables que son administradas en conjunto y para las cuales existe evidencia de un escenario real reciente de realización de beneficios de corto plazo. Los derivados también son clasificados a valor razonable con efecto en resultados.

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

FONDO DE INVERSIÓN SURA AM DESARROLLO INMOBILIARIO PROYECTO CHILE

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017

NOTA 2 – RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS (CONTINUACIÓN)

2.5 Activos y pasivos financieros (continuación)

2.5.3 Activos financieros a costo amortizado

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

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

El Fondo no posee activos financieros a costo amortizado al cierre de los presentes estados financieros.

2.5.4 Pasivos financieros

Los instrumentos financieros derivados en posición pasiva son clasificados como pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultados. El resto de los pasivos financieros, son clasificados como “otros pasivos” de acuerdo con NIC 39.

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

FONDO DE INVERSIÓN SURA AM DESARROLLO INMOBILIARIO PROYECTO CHILE

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017

NOTA 2 – RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS (CONTINUACIÓN)

2.5 Activos y pasivos financieros (continuación)

2.5.5 Reconocimiento, baja y medición (continuación)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.5.6 Estimación del valor razonable

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

FONDO DE INVERSIÓN SURA AM DESARROLLO INMOBILIARIO PROYECTO CHILE

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017

NOTA 2 – RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS (CONTINUACIÓN)

2.5 Activos y pasivos financieros (continuación)

2.5.6 Estimación del valor razonable (continuación)

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

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

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

2.6 Inversiones valorizadas por el método de la participación

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

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

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

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

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

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

FONDO DE INVERSIÓN SURA AM DESARROLLO INMOBILIARIO PROYECTO CHILE

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017

NOTA 2 – RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS (CONTINUACIÓN)

2.7 Propiedades de inversión

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

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

2.8 Presentación neta o compensada de instrumentos financieros

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

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

2.9 Deterioro de valor de activos financieros a costo amortizado

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

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

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

2.10 Cuentas por cobrar y pagar por operaciones

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

FONDO DE INVERSIÓN SURA AM DESARROLLO INMOBILIARIO PROYECTO CHILE

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017

NOTA 2 – RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS (CONTINUACIÓN)

2.11 Efectivo y efectivo equivalente

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

2.12 Aportes (Capital pagado)

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

Los aportes al Fondo serán pagados en pesos chilenos.

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

Las solicitudes de aporte se canalizarán a través de la fuerza de venta que para tal efecto la Administradora pone a disposición de sus clientes. El 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 con anterioridad al ingreso de las

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

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

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

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

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

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

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

FONDO DE INVERSIÓN SURA AM DESARROLLO INMOBILIARIO PROYECTO CHILE

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017

NOTA 2 – RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS (CONTINUACIÓN)

2.12 Aportes (Capital pagado) (continuación)

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

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

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

Este informe incluirá la siguiente información:

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

2.13 Reconocimiento de ingresos

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

2.14 Dividendos por pagar

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

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

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

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

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

FONDO DE INVERSIÓN SURA AM DESARROLLO INMOBILIARIO PROYECTO CHILE

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017

NOTA 2 – RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS (CONTINUACIÓN)

2.15 Tributación

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

2.16 Segmentos

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

NOTA 3 – CAMBIOS CONTABLES

El Fondo no ha efectuado cambios contables durante el periodo terminado al 31 de diciembre de 2018.

NOTA 4 – POLITICA DE INVERSION DEL FONDO

La política de inversión vigente se encuentra definida en el reglamento interno del fondo, aprobado por la Comisión para el Mercado Financiero, según Res.Ex. N° 251, de fecha 22 de febrero de 2017, y actualizado con fecha 05 de septiembre de 2016, el que se encuentra disponible en las oficinas de la Administradora, ubicadas en Av. Apoquindo 4820 oficina 1501 comuna de Las Condes, Santiago y en el sitio Web www.sura.cl sección Inversiones, Fondo Inmobiliario, Documentos.

Política de inversiones

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

Los excesos de inversión que se 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 PROYECTO CHILE

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017

NOTA 4 – POLÍTICA DE INVERSIÓN DEL FONDO (CONTINUACIÓN)

Política de inversiones (continuación)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

FONDO DE INVERSIÓN SURA AM DESARROLLO INMOBILIARIO PROYECTO CHILE

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017

NOTA 4 – POLÍTICA DE INVERSIÓN 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 aquellas reguladas por la Ley N° 18.876 o aquella que la modifique o reemplace, todo de conformidad con lo que establezca la Norma de Carácter General N° 235 dictada por la Comisión para el Mercado Financiero con fecha 13 de enero de 2009 y sus modificaciones posteriores. En relación con los títulos no susceptibles de ser custodiados por parte de las referidas empresas, se estará asimismo a lo dispuesto por la Comisión en la referida norma de carácter general.

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

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

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

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

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

NOTA 5 – ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS

5.1 Gestión de Riesgo Financiero

5.1.1 Políticas y Procedimientos de Gestión de Riesgos

En cumplimiento a la Circular N° 1869 y 2.108 de la Comisión para el Mercado Financiero (CMF), Administradora General de Fondos SURA S.A., mantiene una serie de políticas y procedimientos que abordan, entre otras materias, los siguientes aspectos de interés:

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

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

FONDO DE INVERSIÓN SURA AM DESARROLLO INMOBILIARIO PROYECTO CHILE

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017

NOTA 5 – ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS (CONTINUACIÓN)

5.1 Gestión de Riesgo Financiero (continuación)

5.1.1 Políticas y Procedimientos de Gestión de Riesgos (continuación)

Dentro de las principales políticas y procedimientos que forman parte de las estrategias establecidas para cubrir los aspectos de negocio indicados por las Circulares de la CMF N°1869, N°2108 se destacan:

5.1.2 Política de Inversiones de las carteras

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

Existe un Comité de Riesgo encargado de establecer las directrices para las inversiones, siendo de su competencia la definición de los mercados e instrumentos elegibles para invertir, la definición de políticas de regularización de excesos y de liquidez, entre otras. Dada la fase de inicio en la que se encuentra el Fondo, éste se incorporará en este Comité a partir del tercer trimestre del año.

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 de la Comisión o aquella que la modifique o reemplace, y la demás normativa legal y reglamentaria dictadas por la Comisión que sean aplicables al efecto. En los casos que la ley aplicable así lo exija, la Administradora deberá convocar a una Asamblea Extraordinaria de

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

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 aquellas reguladas por la Ley N° 18.876, todo de conformidad con lo que establezca la Norma de Carácter General N° 235 dictada por la 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 de Seguros y Valores en la Norma de Carácter General N° 235 antes indicada.

FONDO DE INVERSIÓN SURA AM DESARROLLO INMOBILIARIO PROYECTO CHILE

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017

NOTA 5 – ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS (CONTINUACIÓN)

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

5.2.1 Características del fondo

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

5.2.2 Misión del Fondo

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

5.2.3 Riesgos mantenidos en este tipo de Fondo

Las actividades del Fondo lo exponen a diversos riesgos financieros los cuales deben ser administrados y monitoreados constantemente. El área encargada de esto es el área de riesgo, la cual, trabaja juntamente con los administradores de los diferentes fondos en la definición de políticas y en el seguimiento de los indicadores. Dada la fase de inicio en la que se encuentra el Fondo, se están estableciendo los lineamientos de riesgos para su administración y gestión de inversiones. Este fondo al igual que la mayoría de los fondos está expuesto a tres tipos de riesgos financieros; riesgo de mercado, riesgo de crédito y riesgo de liquidez, los cuales se describen a continuación.

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

a) Riesgo de crédito

Es el riesgo de que el Fondo incurra en una pérdida debido a que sus contrapartes no cumplieron con sus obligaciones contractuales. El Fondo cuenta con un comité de inversiones que revisa los 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.

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.

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.

FONDO DE INVERSIÓN SURA AM DESARROLLO INMOBILIARIO PROYECTO CHILE

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017

NOTA 5 – ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS (CONTINUACIÓN)

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 riesgos son minimizados y monitoreados por el porfolio manager 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.

Estas variables o factores de mercado se clasifican en estos grupos:

Precios spot, como son los tipos de cambio, precios de acciones, precios de productos básicos o también llamados commodities, precios de metales, precios de energía, etc. El Fondo toma riesgo precio asociado al precio de las inversiones inmobiliarias, en tanto se encuentran expuestas a posibles variaciones en sus precios de comercialización.

Tasas de interés de instrumentos de deuda y rendimientos porcentuales de curvas de derivados. El fondo toma riesgo de tasas de interés, en tanto mantiene activos financieros a costo amortizado.

Riesgo Cambiario: Corresponde a la exposición a pérdidas ocasionadas por cambios adversos en el valor en moneda nacional de las monedas extranjeras, en que están expresados los instrumentos, contratos, y demás operaciones registradas

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 uno por ciento (1%) 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.

d) Gestión de Riesgo de Capital

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

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

FONDO DE INVERSIÓN SURA AM DESARROLLO INMOBILIARIO PROYECTO CHILE

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017

NOTA 5 – ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS (CONTINUACIÓN)

5.3 Estimación del valor razonable

Para la obtención del valor razonable de los activos del fondo, estos se llevan a valor de mercado. Al cierre de los presentes estados financieros, el Fondo no mantiene activos financieros a valor razonable con efecto en resultados.

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

Al 31 de diciembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017, el Fondo no posee Activos ni Pasivos financieros a costo amortizado.

FONDO DE INVERSIÓN SURA AM DESARROLLO INMOBILIARIO PROYECTO CHILE

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017

NOTA 6 – JUICIOS Y ESTIMACIONES CONTABLES CRITICAS

6.1 Estimaciones contables críticas

El Fondo no mantiene instrumentos financieros derivados.

6.2 Juicios importantes al aplicar las políticas contables

Moneda funcional

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

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

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

Al 31 de diciembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017, 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 diciembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017, el Fondo no posee Activos financieros a valor razonable con efecto en Otros resultados integrales.

NOTA 9 – ACTIVOS FINANCIEROS A COSTO AMORTIZADO

a) Composición de la cartera

Al 31 de diciembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017, el Fondo no posee Activos financieros a costo amortizado.

FONDO DE INVERSIÓN SURA AM DESARROLLO INMOBILIARIO PROYECTO CHILE

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017

NOTA 10 – INVERSIONES VALORIZADAS POR EL MÉTODO DE LA PARTICIPACIÓN

a) Composición del rubro al 31 de diciembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017, son los siguientes respectivamente:

31-12-2018																
RUT	Sociedad	Moneda funcional	País origen	Porcen. particip.	Activos corrientes M\$	Activos no corrientes M\$	Total Activos M\$	Pasivos corrientes M\$	Pasivos no corrientes M\$	Total Pasivo M\$	Total Patrimonio M\$	Total Ingresos M\$	Total Gastos M\$	Otros resultados integrales M\$	Total Resultados Integrales M\$	Valor de cotización bursátil
76.541.179-3	Inmobiliaria Nueva Córdova SPA	Peso chileno	Chile	70%	926.144	28.842.618	29.768.762	34.242	21.987.143	22.021.385	7.747.377	357.810	(222.594)	-	135.216	-
Total					926.144	28.842.618	29.768.762	34.242	21.987.143	22.021.385	7.747.377	357.810	(222.594)	-	135.216	-

31-12-2017																
RUT	Sociedad	Moneda funcional	País origen	Porcen. particip.	Activos corrientes M\$	Activos no corrientes M\$	Total Activos M\$	Pasivos corrientes M\$	Pasivos no corrientes M\$	Total Pasivo M\$	Total Patrimonio M\$	Total Ingresos M\$	Total Gastos M\$	Otros resultados integrales M\$	Total Resultados Integrales M\$	Valor de cotización bursátil
76.541.179-3	Inmobiliaria Nueva Córdova SPA	Peso chileno	Chile	70%	1.689.482	19.013.088	20.702.570	20.382	15.925.027	15.945.409	4.757.161	-	(304.159)	-	(304.159)	-
Total					1.689.482	19.013.088	20.702.570	20.382	15.925.027	15.945.409	4.757.161	-	(304.159)	-	(304.159)	-

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

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017

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

b) Movimiento al 31 de diciembre de 2018 y al 31 de diciembre de 2017, son los siguientes respectivamente:

31-12-2018									
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 NuevaCórdova SPA	3.330.013	94.651	-	-	1.998.500	-	-	5.423.164
Total		3.330.013	94.651	-	-	1.998.500	-	-	5.423.164

31-12-2017									
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 NuevaCórdova SPA	-	(212.911)	-	-	3.544.610	-	(1.686)	3.330.013
Total		-	(212.911)	-	-	3.544.610	-	(1.686)	3.330.013

FONDO DE INVERSIÓN SURA AM DESARROLLO INMOBILIARIO PROYECTO CHILE

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017

NOTA 11 – PROPIEDADES DE INVERSIÓN

Al 31 de diciembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017, 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

Cuentas y documentos por cobrar por operaciones	31-12-2018 M\$	31-12-2017 M\$
Cuentas por cobrar	-	114
Total	-	114

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

Cuentas y documentos por pagar por operaciones y Remuneraciones administradora	31-12-2018 M\$	31-12-2017 M\$
<u>Remuneraciones sociedad administradora:</u>		
Remuneraciones por pagar	2.338	2.267
Subtotal	2.338	2.267
Excesos de traspasos por capitalización desde partícipes (1)	49.282	27.408
Provisión auditoría	2.219	-
Impuesto de segunda categoría, profesionales	406	-
Otras provisiones	551	-
Subtotal	52.458	27.408
Total	54.796	29.675

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

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

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

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

Al 31 de diciembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017, el Fondo no posee Pasivos Financieros a valor razonable con efecto en resultado.

NOTA 14 – PRÉSTAMOS

Al 31 de diciembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017, el Fondo no posee Préstamos.

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

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017

NOTA 15 – OTROS PASIVOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017, no posee Otros pasivos financieros.

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

Al 31 de diciembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017, el Fondo no posee Otros documentos y cuentas por cobrar y por pagar.

NOTA 17 – INGRESOS ANTICIPADOS

Al 31 de diciembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017, el Fondo no posee Ingresos anticipados.

NOTA 18 – OTROS ACTIVOS Y OTROS PASIVOS

Al 31 de diciembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017, el Fondo no posee Otros activos y Otros pasivos.

NOTA 19 – INTERESES Y REAJUSTES

Al 31 de diciembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017, el Fondo no posee Intereses y reajustes.

NOTA 20 – INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS AFECTOS A CONTABILIDAD DE COBERTURA

Al 31 de diciembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017, el Fondo no posee Instrumentos financieros derivados afectos a contabilidad de cobertura.

NOTA 21 – EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO

La composición del rubro al 31 de diciembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017, son los siguientes:

	31-12-2018	31-12-2017
	M\$	M\$
Efectivo y equivalentes al efectivo		
Efectivo	3.866	2.832
Depósito a plazo	-	364.923
Fondos mutuos (Tipo 1)	-	-
Total	3.866	367.755

	31-12-2018	31-12-2017
	M\$	M\$
Conciliación del efectivo y equivalentes al efectivo		
Sobregiro bancario utilizado para la gestión del efectivo y otros	-	-
Total de partidas de conciliación del efectivo y equivalentes al efectivo	3.866	367.755
Saldo efectivo y equivalentes al efectivo – Estado de Flujo de efectivo	3.866	367.755

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

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017

NOTA 22 – CUOTAS EMITIDAS

El Fondo al 31 de diciembre de 2018, ha emitido 208.921.- cuotas de serie única, suscritas y pagadas, a un valor unitario de \$ 25.714,1853.- lo que se traduce en un total patrimonio de M\$ 5.372.234.-

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

31-12-2018	Cuotas	Valor cuota \$	Total M\$
Saldo final	208.921	\$ 25.714,1854	5.372.234
Total	208.921		5.372.234
31-12-2017	Cuotas	Valor cuota \$	Total M\$
Saldo final	148.234	\$ 24.746,0616	3.668.207
Total	148.234		3.668.207
Al 31-12-2018 y al 31-12-2017	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
	208.821		5.584.561

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

31-12-2018	Comprometidas	Suscritas	Pagadas	Total
Saldo inicio	-	208.921	208.921	208.921
Total	-	208.921	208.921	208.921
31-12-2017	Comprometidas	Suscritas	Pagadas	Total
Saldo inicio	-	148.234	148.234	148.234
Total	-	148.234	148.234	148.234

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

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017

NOTA 22 – CUOTAS EMITIDAS (CONTINUACIÓN)

c) Los movimientos relevantes de cuotas son los siguientes:

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

31-12-2017	Comprometidas	Suscritas	Pagadas	Total
Saldo inicio	-	148.234	148.234	148.234
Emisiones el período	-	-	-	-
Transferencias	-	-	-	-
Disminuciones	-	-	-	-
Total	-	148.234	148.234	148.234

NOTA 23 – REPARTO DE BENEFICIOS A LOS APORTANTES

Durante los periodos comprendidos entre el 01 de enero de 2018 y 31 de diciembre de 2018 y, 01 de enero de 2017 y 31 de diciembre de 2017, el Fondo no realizó reparto de beneficios a los aportantes.

NOTA 24 – RENTABILIDAD DEL FONDO

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

Serie única	Rentabilidad acumulada		
Tipo rentabilidad	Período actual	Últimos 12 meses	Últimos 24 meses
Nominal (%)	3,9122	3,9122	-
Real (%)	1,0185	1,0185	-

La rentabilidad del período actual corresponde a la variación del valor cuota entre el 31 de diciembre de 2017 y la fecha de cierre de los presentes estados financieros.

NOTA 25 – VALOR ECONÓMICO DE LA CUOTA

Al 31 de diciembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017, el Fondo optó por no determinar el valor económico de la cuota.

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

Al 31 de diciembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017, el Fondo no mantiene inversiones acumuladas en acciones o en cuotas de fondos de inversión.

FONDO DE INVERSIÓN SURA AM DESARROLLO INMOBILIARIO PROYECTO CHILE

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017

NOTA 27 – EXCESOS DE INVERSIÓN

Al 31 de diciembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017, 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 diciembre de 2018, el Fondo no posee gravámenes ni prohibiciones.

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

Al 31 de diciembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017, el Fondo no mantiene custodia de valores en su cartera de inversión.

NOTA 30 – PARTES RELACIONADAS

a) Remuneración por administración

El Fondo es administrado por Administradora General de Fondos SURA S.A., una sociedad administradora general de fondos constituida en Chile.

La Administradora percibirá por la administración del Fondo una remuneración fija, según se indica a continuación.

D) Remuneración Mensual

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

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

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

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

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

FONDO DE INVERSIÓN SURA AM DESARROLLO INMOBILIARIO PROYECTO CHILE

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017

NOTA 30 – PARTES RELACIONADAS (CONTINUACIÓN)

a) Remuneración por administración (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.

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

Al 31 de diciembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017, 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.

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° 218100342	Cía. de Seguros de Crédito Continental S.A.	Banco Santander	10.000	10/01/2018 10/01/2019

Con fecha 10-01-2019, la administradora renovó con la Compañía de Seguros de Crédito Continental S.A. la póliza de garantía constituida a favor del Fondo N°219100464 por una cobertura de UF10.000.- y con vigencia desde el 10 de enero de 2019 al 10 de enero de 2020.

FONDO DE INVERSIÓN SURA AM DESARROLLO INMOBILIARIO PROYECTO CHILE

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017

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

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

Tipo de gasto	Monto del trimestre M\$	Monto acumulado ejercicio actual M\$	Monto acumulado ejercicio anterior M\$
Comisión de administración	6.999	29.947	16.493
Comité vigilancia	1.427	4.610	-
Subtotal	8.426	34.557	16.493
Otros gastos de operación:			
Gastos legales	-	-	-
Auditoría y otros gastos operacionales	1.264	11.921	34.322
Subtotal	1.264	11.921	34.322
Total	9.690	46.478	50.815
% sobre el activo del fondo	0,18%	0,86%	1,18%

NOTA 33 – INFORMACIÓN ESTADÍSTICA

La información estadística del Fondo, según su serie única al último día de cada mes del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018 y al 31 de diciembre de 2017, son los siguientes:

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

31-12-2017 Serie única					
Mes	Fecha	Valor libro cuota \$	Patrimonio M\$	Nro. Aportantes	Valor mercado cuota \$
Abril	30-04-2017	26.519,0400	3.931.023	1	No presenta
Mayo	31-05-2017	26.519,0400	3.931.023	1	No presenta
Junio	30-06-2017	26.438,9260	3.919.148	1	No presenta
Julio	31-07-2017	26.419,1319	3.916.214	1	No presenta
Agosto	31-08-2017	26.419,1319	3.916.214	1	No presenta
Septiembre	30-09-2017	26.436,5856	3.918.801	1	No presenta
Octubre	31-10-2017	26.267,6884	3.893.765	1	No presenta
Noviembre	30-11-2017	26.238,6258	3.889.456	1	No presenta
Diciembre	31-12-2017	24.746,0616	3.668.207	1	No presenta

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

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017

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

a) Información de subsidiarias y filiales

Sociedad # 1 al 31 de diciembre de 2018	
Sociedad	: Inmobiliaria Nueva Córdova SPA
RUT	: 76.541.179-3
País	: Chile
Moneda funcional	: Pesos chilenos

Sociedad # 1 al 31 de diciembre de 2017	
Sociedad	: Inmobiliaria Nueva Córdova SPA
RUT	: 76.541.179-3
País	: Chile
Moneda funcional	: Pesos chilenos

31-12-2018														
Nro. de Sociedad	Relación con el Fondo	Participación del Fondo	Participación con derecho a voto	Activos corrientes M\$	Activos no corrientes M\$	Total Activos M\$	Pasivos corrientes M\$	Pasivos no corrientes M\$	Total Pasivos M\$	Total Patrimonio M\$	Total Ingresos M\$	Total Gastos M\$	Otros resultados integrales M\$	Resultado del ejercicio M\$
# 1	Filial	70%	70%	926.144	28.842.618	29.768.762	34.242	21.987.143	22.021.385	7.747.377	357.810	(222.594)	-	135.216
Total				926.144	28.842.618	29.768.762	34.242	21.987.143	22.021.385	7.747.377	357.810	(222.594)	-	135.216

31-12-2017														
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%	1.689.482	19.013.088	20.702.570	20.382	15.925.027	15.945.409	4.757.161	-	(304.159)	-	(304.159)
Total				1.689.482	19.013.088	20.702.570	20.382	15.925.027	15.945.409	4.757.161	-	(304.159)	-	(304.159)

FONDO DE INVERSIÓN SURA AM DESARROLLO INMOBILIARIO PROYECTO CHILE

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017

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

b) Gravámenes y prohibiciones

Al 31 de diciembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017, el Fondo no presenta gravámenes y prohibiciones de la filial.

c) Juicios y contingencias

Al 31 de diciembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017, el Fondo no presenta información de juicios o contingencias de la filial.

NOTA 35 – SANCIONES

Al 31 de diciembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017, la Administradora, sus directores y ejecutivos no han sido objeto de sanciones por parte de algún organismo fiscalizador.

NOTA 36 – INFORMACIÓN POR SEGMENTOS

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

NOTA 37 – HECHOS POSTERIORES

Entre el 31 de diciembre de 2018 y la fecha de emisión de los presentes estados financieros, no han ocurrido hechos que pudiesen afectar en forma significativa los saldos o la interpretación de los presentes estados financieros.

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

Estados Complementarios a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017

ANEXO 1

A) RESUMEN DE LA CARTERA DE INVERSIONES

RESUMEN DE LA CARTERA DE INVERSIONES AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018			
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	-	-	-
Bienes raíces	-	-	-
Proyectos en desarrollo	-	-	-
Deudores por operaciones de leasing	-	-	-
Acciones de sociedades anónimas inmobiliarias y concesionarias	5.423.164	-	99,9288%
Otras inversiones	-	-	-
Total	5.423.164	-	99,9288%

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

Estados Complementarios a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017

ANEXO I (CONTINUACIÓN)

B) ESTADO DE RESULTADO DEVENGADO Y REALIZADO

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

ESTADO DE RESULTADOS DEVENGADOS Y REALIZADOS		
Descripción	Del: 01-01-2018 Al: 31-12-2018 M\$	Del: 21-04-2017 Al: 31-12-2017 M\$
UTILIDAD (PERDIDA) NETA REALIZADA DE INVERSIONES	2.315	-
Enajenación de acciones de sociedades anónimas	-	-
Enajenación de cuotas de fondos de inversión	-	-
Enajenación de cuotas de fondos mutuos	2.315	-
Enajenación de Certificados de Depósito de Valores	-	-
Dividendos percibidos	-	-
Enajenación de títulos de deuda	-	-
Intereses percibidos en títulos de deuda	-	-
Enajenación de bienes raíces	-	-
Arriendo de bienes raíces	-	-
Enajenación de cuotas o derechos en comunidades sobre bienes raíces	-	-
Resultado por operaciones con instrumentos derivados	-	-
Otras inversiones y operaciones	-	-
PERDIDA NO REALIZADA DE INVERSIONES	-	(212.911)
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	-	(212.911)
UTILIDAD NO REALIZADA DE INVERSIONES	94.651	910
Valorización de acciones de sociedades anónimas	-	-
Valorización de cuotas de fondos de inversión	-	-
Valorización de cuotas de fondos mutuos	-	910
Valorización de Certificados de Depósito de Valores	-	-
Dividendos devengados	-	-
Valorización de títulos de deuda	-	-
Intereses devengados de títulos de deuda	-	-
Valorización de bienes raíces	-	-
Arriendos devengados de bienes raíces	-	-
Valorización de cuotas o derechos en comunidades sobre bienes muebles	-	-
Resultado por operaciones con instrumentos derivados	-	-
Otras inversiones y operaciones	94.651	-
GASTOS DEL EJERCICIO	(46.478)	(50.815)
Gastos financieros	-	-
Comisión de la sociedad administradora	(29.947)	(16.493)
Remuneración del comité de vigilancia	(4.610)	-
Gastos operacionales de cargo del fondo	(11.921)	(34.322)
Otros gastos	-	-
Diferencias de cambio	-	-
RESULTADO NETO DEL EJERCICIO	50.488	(262.816)

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

Estados Complementarios a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017

ANEXO I (CONTINUACIÓN)

C) ESTADO DE UTILIDAD PARA LA DISTRIBUCIÓN DE DIVIDENDOS

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

ESTADO DE UTILIDAD PARA LA DISTRIBUCION DE DIVIDENDOS		
Descripción	Del: 01-01-2018 Al: 31-12-2018 M\$	Del: 21-04-2017 Al: 31-12-2017 M\$
BENEFICIO NETO PERCIBIDO EN EL EJERCICIO	(44.163)	(263.726)
Utilidad (pérdida) neta realizada de inversiones	2.315	-
Pérdida no realizada de inversiones (menos)	-	(212.911)
Gastos del ejercicio (menos)	(46.478)	(50.815)
Saldo neto deudor de diferencias de cambio (menos)	-	-
DIVIDENDOS PROVISORIOS (menos)	-	-
BENEFICIO NETO PERCIBIDO ACUMULADO DE EJERCICIOS ANTERIORES	(263.726)	-
Utilidad (pérdida) realizada no distribuida	910	-
Utilidad (pérdida) realizada no distribuida inicial	-	-
Utilidad devengada acumulada realizada en ejercicio	910	-
Pérdida devengada acumulada realizada en ejercicio (menos)	-	-
Dividendos definitivos declarados (menos)	-	-
Pérdida devengada acumulada (menos)	(263.726)	-
Pérdida devengada acumulada inicial (menos)	(263.726)	-
Abono a pérdida devengada acumulada (más)	-	-
Ajuste a resultado devengado acumulado	-	-
Por utilidad devengada en el ejercicio (más)	-	-
Por pérdida devengada en el ejercicio (más)	-	-
MONTO SUSCEPTIBLE DE DISTRIBUIR	(306.979)	(263.726)