

Estados Financieros

FONDO DE INVERSION SURA CAPITAL INMOBILIARIO CHILE

Santiago, Chile

Al 31 de diciembre de 2021

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

Señores
Aportantes
Fondo de Inversión Sura Capital Inmobiliario Chile

Informe sobre los estados financieros

Hemos efectuado una auditoría a los estados financieros adjuntos de Fondo de Inversión Sura Capital Inmobiliario Chile, que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2021, y el correspondiente estado de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el periodo comprendido entre el 14 de octubre y el 31 de diciembre de 2021, y las correspondientes notas a los estados financieros.

Responsabilidad de la Administración por los estados financieros

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

Responsabilidad del auditor

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

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

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



Opinión

En nuestra opinión, los mencionados estados financieros presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera de Fondo de Inversión Sura Capital Inmobiliario Chile al 31 de diciembre de 2021, el resultado de sus operaciones y el flujo de efectivo por el periodo comprendido entre el 14 de octubre y el 31 de diciembre de 2021, de acuerdo con instrucciones y normas de preparación y presentación de información financiera de la Comisión para el Mercado Financiero, descritas en Nota 2.

Énfasis en un asunto

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

Otros asuntos, Estados complementarios

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


Moisés Crisóstomo Macchiavello

BDO Auditores & Consultores Ltda.

Santiago, 16 de marzo de 2022

FONDO DE INVERSION SURA CAPITAL INMOBILIARIO CHILE

Al 31 de diciembre de 2021

Índice

Estados de Situación Financiera Clasificado	4
Estados de Resultados Integrales	5
Estados de Cambios en el Patrimonio Neto	6
Estados de Flujo de Efectivo (Método directo)	7
Nota 1 Información General	8
Nota 2 Resumen de criterios contables significativos	10
Nota 3 Cambios Contables.....	26
Nota 4 Política de Inversión del Fondo	26
Nota 5 Administración de Riesgos	30
Nota 6 Juicios y estimaciones contables críticas	35
Nota 7 Activos financieros a valor razonable con efecto en resultados.....	35
Nota 8 Activos financieros a valor razonable con efecto en otros resultados integrales	35
Nota 9 Activos Financieros a Costo Amortizado	36
Nota 10 Inversiones Valorizadas por el Método de Participación.....	37
Nota 11 Propiedades de inversión	38
Nota 12 Cuentas y documentos por cobrar y por pagar operaciones	38
Nota 13 Pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultados.....	38
Nota 14 Préstamos.....	38
Nota 15 Otros pasivos financieros	38
Nota 16 Otros documentos y cuentas por cobrar y por pagar	38
Nota 17 Ingresos anticipados.....	38
Nota 18 Otros activos y otros pasivos.....	39
Nota 19 Intereses y Reajustes	39
Nota 20 Instrumentos financieros derivados afectos a contabilidad de cobertura.....	39
Nota 21 Efectivo y Equivalentes al Efectivo	39
Nota 22 Cuotas Emitidas.....	40
Nota 23 Reparto de beneficios a los aportantes	41
Nota 24 Rentabilidad del Fondo.....	41
Nota 25 Valor económico de la cuota	41
Nota 26 Inversión acumulada en acciones o en cuotas de fondos de inversión	42
Nota 27 Excesos de inversión.....	43
Nota 28 Gravámenes y prohibiciones	43
Nota 29 Custodia de Valores.....	43
Nota 30 Partes Relacionadas.....	43
Nota 31 Garantía constituida por la Sociedad Administradora en beneficio del Fondo.....	46
Nota 32 Otros gastos de operación, comisión de administración y comité vigilancia.....	46
Nota 33 Información estadística	46
Nota 34 Consolidación de subsidiarias o filiales e información de asociadas o coligadas.....	47
Nota 35 Operaciones discontinuadas	48
Nota 36 Sanciones	48
Nota 37 Información por segmentos	49
Nota 38 Contingencias y Compromisos	49
Nota 39 Hechos Relevantes.....	49
Nota 40 Hechos Posteriores.....	49
A) Resumen de la Cartera de Inversiones.....	50
B) Estado de Resultado devengado y realizado.....	51
C) Estado de Utilidad para la distribución de dividendos.....	52
\$: Pesos chilenos	
M\$: Miles de pesos chilenos	
UF : Unidades de fomento	

FONDO DE INVERSION SURA CAPITAL INMOBILIARIO CHILE

Estados de Situación Financiera Clasificados

Al 31 de diciembre de 2021

(Expresado en miles de pesos)

ACTIVOS	Nota	31/12/2021 M\$
Activo Corriente		
Efectivo y equivalentes al efectivo	21	553.597
Activos financieros a valor razonable con efecto en resultados		-
Activos financieros a valor razonable con efecto en resultados integrales		-
Activos financieros a costo amortizado	9	14.030
Cuentas y documentos por cobrar por operaciones		-
Otros documentos y cuentas por cobrar	16	-
Otros activos		-
Total activo corriente		567.627
Activo no corriente		
Activos financieros a valor razonable con efecto en resultados		-
Activos financieros a valor razonable con efecto en resultados integrales		-
Activos financieros a costo amortizado	9	4.848.645
Cuentas y documentos por cobrar por operaciones		-
Otros documentos y cuentas por cobrar		-
Inversiones valorizadas por el método de la participación	10	1.194.636
Otros activos		-
Total activo no corriente		6.043.281
TOTAL ACTIVOS		6.610.908

PASIVOS Y PATRIMONIO	Nota	31/12/2021 M\$
Pasivo corriente		
Pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultados		-
Préstamos		-
Otros pasivos financieros		-
Cuentas y documentos por pagar por operaciones	12	2.779
Remuneraciones sociedad administradora	30	7.034
Otros documentos y cuentas por pagar		-
Ingresos anticipados		-
Otros pasivos		-
Total pasivo corriente		9.813
Pasivo no corriente		
Préstamos		-
Otros pasivos financieros		-
Cuentas y documentos por pagar por operaciones		-
Otros documentos y cuentas por pagar		-
Ingresos anticipados		-
Otros pasivos		-
Total pasivo no corriente		-
Patrimonio neto		
Aportes	22	6.582.698
Otras Reservas		-
Resultados acumulados		-
Resultado del ejercicio		18.397
Dividendos provisorios		-
Total patrimonio neto	22	6.601.095
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO		6.610.908

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

FONDO DE INVERSION SURA CAPITAL INMOBILIARIO CHILE

Estados de Resultados Integrales

Por el periodo comprendido entre el 14 de octubre y el 31 de diciembre de 2021

(Expresado en miles de pesos)

ESTADO DE RESULTADOS POR NATURALEZA	Nota	De 14/10/2021 al 31/12/2021 M\$
<u>Ingresos/pérdidas de la operación</u>		
Intereses y reajustes	19	14.014
Ingresos por dividendos		-
Diferencias de cambio netas sobre activos financieros a costo amortizado	9	28.660
Diferencias de cambio netas sobre efectivo y efectivo equivalente		-
Cambios netos en valor razonable de activos financieros y pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultados	7	18.102
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	(20.364)
Otros		-
Total ingresos/pérdidas netas de la operación		40.412
<u>Gastos</u>		
Depreciaciones		-
Remuneración del comité de vigilancia		-
Comisión de administración	30	(10.553)
Honorarios por custodia y administración		-
Costos de transacción		-
Otros gastos de operación	32	(11.462)
Total gastos de operación		(22.015)
Utilidad (pérdida) de la operación		18.397
Costos financieros		-
Utilidad (pérdida) antes de impuesto		18.397
Impuesto a las ganancias por inversiones en el exterior		-
RESULTADO DEL EJERCICIO		18.397
<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		18.397

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

FONDO DE INVERSION SURA CAPITAL INMOBILIARIO CHILE

Estados de Cambios en el Patrimonio Neto

Por el periodo comprendido entre el 14 de octubre y el 31 de diciembre de 2021

(Expresado en miles de pesos)

Período 2021	Nota	Aportes M\$	Otras reservas					Resultados acumulados M\$	Resultados Ejercicio M\$	Dividendos Provisorios M\$	Total M\$
			Cobertura de flujo de caja M\$	Conversión M\$	Inversiones valorizadas por el método de la participación M\$	Otras M\$	Total M\$				
Saldo inicio al 14/10/2021		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Cambios contables		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Subtotal		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Aportes		6.582.698	-	-	-	-	-	-	-	-	6.582.698
Repartos de patrimonio		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Repartos de dividendos		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Resultados integrales del ejercicio:											
- Resultado del período		-	-	-	-	-	-	-	18.397	-	18.397
- Otros resultados integrales		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros movimientos		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo final al 31/12/2021	22	6.582.698	-	-	-	-	-	-	18.397	-	6.601.095

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

FONDO DE INVERSION SURA CAPITAL INMOBILIARIO CHILE

Estados de Flujos de Efectivo (método directo)

Por el periodo comprendido entre el 14 de octubre y el 31 de diciembre de 2021

(Expresado en miles de pesos)

ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO (MÉTODO DIRECTO)	Nota	De 14/10/2021 al 31/12/2021 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		-
Liquidación de instrumentos financieros derivados		-
Dividendos recibidos		-
Cobranza de cuentas y documentos por cobrar		-
Pagos de cuentas y documentos por pagar		(12.203)
Otros gastos de operación pagados		-
Otros ingresos de operación percibidos		-
Flujo neto originado por actividades de la operación		(12.203)
<u>Flujos de Efectivo Originado por Actividades de Inversión</u>		
Cobro de arrendamientos de bienes raíces		-
Venta de inmuebles		-
Compra de activos financieros		(4.820.000)
Venta de activos financieros		-
Intereses, diferencias de cambio y reajustes recibidos		18.102
Liquidación de instrumentos financieros derivados		-
Dividendos recibidos		-
Cobranza de cuentas y documentos por cobrar		-
Pagos de cuentas y documentos por pagar		-
Otros egresos de inversión pagados		(1.215.000)
Otros ingresos de inversión percibidos		-
Flujo neto originado por actividades de inversión		(6.016.898)
<u>Flujos de Efectivo Originado por Actividades de Financiamiento</u>		
Obtención de préstamos		-
Pago de préstamos		-
Otros pasivos financieros obtenidos		-
Pagos de otros pasivos financieros		-
Aportes	22	6.582.698
Repartos de patrimonio		-
Repartos de dividendos		-
Otros		-
Flujo neto originado por actividades de financiamiento		6.582.698
Aumento (disminución) neto de efectivo y efectivo equivalente		553.597
Saldo Inicial de Efectivo y Efectivo Equivalente		-
Diferencias de Cambio Netas sobre Efectivo y Efectivo Equivalente		-
SALDO FINAL DE EFECTIVO Y EFECTIVO EQUIVALENTE	21	553.597

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

FONDO DE INVERSION SURA CAPITAL INMOBILIARIO CHILE

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2021

NOTA 1 – INFORMACION GENERAL

El Fondo de Inversión SURA Capital Inmobiliario Chile (en adelante el “Fondo”) es un Fondo No Rescatable 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 objeto del Fondo es obtener retornos mediante la inversión, directa o indirecta, en títulos representativos de capital o de deuda de sociedades que participen, directa o indirectamente, en proyectos inmobiliarios en Chile o en contratos que directa o indirectamente, permitan el desarrollo inmobiliario.

Lo anterior incluirá la inversión en sociedades que participen en la adquisición de bienes inmuebles con la posibilidad de entregarlos en arriendo, leasing o leaseback, a fin de aprovechar las oportunidades que en dichos negocios se presenten (conjuntamente, el “Negocio Inmobiliario”).

Administración del Fondo

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.

El Fondo inició sus operaciones el 14 de octubre de 2021, fecha que establece los saldos de apertura en el Estado de Situación Financiera, Estado de Resultados Integrales, Estado de Cambios en el Patrimonio Neto y Estado de Flujos de Efectivo.

Con fecha 28 de julio de 2021, la Comisión para el Mercado Financiero aprobó el reglamento interno del Fondo, conforme a las disposiciones de la ley N° 20.712 sobre administración de Fondos de terceros y carteras individuales, en adelante la “Ley”, su Reglamento, Decreto Supremo N° 129 de 2014, en adelante el “Reglamento de la Ley” y las instrucciones obligatorias impartidas por la Comisión para el Mercado Financiero, en adelante la “CMF”.

Las fechas correspondientes a los depósitos de reglamentos internos son las siguientes:

Documento	Fecha de depósito
Reglamento Interno	27/07/2021
Reglamento Interno	11/08/2021
Reglamento Interno	31/08/2021

El día 31 de agosto de 2021 la Administradora ha procedido a depositar el Reglamento Interno del Fondo de Inversión SURA Capital Inmobiliario Chile (en adelante el “Fondo”) en el Registro Público del Reglamentos Internos que para estos efectos dispone la Comisión para el Mercado Financiero (en adelante “CMF”), en conformidad con lo acordado por el Directorio con fecha 18 de agosto de 2021.

Estos cambios son los siguientes:

Se agregó como requisito de ingreso a la serie I tener la calidad de inversionista institucional de aquellos descritos en el Artículo No. 4 literal e) de la Ley 18.045, y que mantengan ellos o en conjunto con sus personas relacionadas a la fecha correspondiente aportes o compromisos de aporte mediante Contratos de Promesa de Suscripción iguales o superiores a UF 20.000. Quedando de la siguiente manera:

FONDO DE INVERSION SURA CAPITAL INMOBILIARIO CHILE

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2021

NOTA 1 – INFORMACION GENERAL (CONTINUACIÓN)

Administración del Fondo (continuación)

Denominación	Requisitos de ingreso	Valor Cuota al momento de su colocación inicial	Moneda en que se recibirán los aportes
Serie A	No contempla	UF 1	Pesos moneda nacional
Serie I	Serie para inversionistas institucionales de aquellos descritos en el Artículo 4 literal e) de la ley 18.045, que mantengan ellos o en conjunto con sus personas relacionadas a la fecha correspondientes aporte mediante Contratos aportes de Promesa de Suscripción iguales o superiores a UF 20.000 (*)	UF 1	Pesos moneda nacional
Serie SIM	Aportes cuyo participe sea cualquier otro fondo administrado por la Administradora (*)	UF 1	Pesos moneda nacional

- * (i) La conversión del aporte en Unidades de Fomento a Pesos moneda nacional, para efectos de la verificación del cumplimiento de los Requisitos de Ingreso a cada serie, se realizará de acuerdo con la Unidad de Fomento vigente a la fecha en que deba efectuarse el cálculo.
- * (ii) En el caso de intermediarios de valores que tengan cuotas registradas a su nombre pero por cuenta de sus clientes, no se considerarán como un Aportante para efectos de computar los aportes, saldos y determinar si cumplen o no con los requisitos de ingreso de una determinada serie, debiendo los clientes cumplir con los requisitos de ingreso, lo que deberá ser certificado por el respectivo intermediario a solicitud de la Administradora.

Se informa que los cambios antes referidos constituyen las principales modificaciones efectuadas al Reglamento Interno adjunto, sin perjuicio de otras adecuaciones de redacción o meramente formales efectuadas al mismo, que no constituyen una alteración al sentido de fondo de las disposiciones correspondientes.

Conforme a lo dispuesto en la normativa vigente, las modificaciones introducidas en el Reglamento Interno comenzarán a regir luego de transcurrido 30 días desde Internos la fecha de su depósito en el "Registro Público de Depósito de Reglamentos Internos", mantenido por la Comisión para el Mercado Financiero, esto es a partir del 30 de septiembre de 2021.

El día 11 de agosto de 2021 la Administradora ha procedido a depositar el Reglamento Interno del Fondo de Inversión SURA Capital Inmobiliario Chile (en adelante el "Fondo") en el Registro Público del Reglamentos Internos que para estos efectos dispone la Comisión para el Mercado Financiero, en conformidad con lo solicitado por la Comisión.

Al 31 de diciembre de 2021, el Fondo no ha sufrido más modificaciones en su reglamento interno.

Los presentes estados financieros fueron autorizados para su emisión por la administración de la Administradora el día 16 de marzo de 2022.

FONDO DE INVERSION SURA CAPITAL INMOBILIARIO CHILE

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2021

NOTA 2 – RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS

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

2.1 Bases de preparación

Los estados financieros del Fondo de Inversión Sura Capital Inmobiliario Chile han sido preparados de acuerdo con las normas impartidas en la Circular N° 1.998 y normas complementarias de la Comisión para el Mercado Financiero basadas con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF o NIIF 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 la sociedad filial Capital Inmobiliario Sura I SpA, no han sido consolidadas y se han valorizado bajo el método de participación.

La preparación de los estados financieros en conformidad con NIIF requiere el uso de ciertas estimaciones contables críticas. También necesita que la Administración utilice su criterio en el proceso de aplicar los principios contables del Fondo. Estas áreas, que implican un mayor nivel de discernimiento o complejidad, o áreas donde los supuestos y estimaciones son significativos para los estados financieros, se presentan en la Nota 6.

2.2 Nuevos pronunciamientos contables

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

2.2.1 Modificaciones a las NIIF

a) Al 31 de diciembre de 2021 no se presentan nuevas normas, mejoras o modificaciones aplicables a los presentes Estados Financieros.

Enmiendas		Fecha de aplicación obligatoria
NIIF 9, IAS 39, NIIF 7, NIIF 4 e NIIF 16	Reforma de la Tasa de Interés de Referencia – Fase 2	1 de enero de 2021
NIIF 16	Reducción de alquiler relacionadas con el covid-19, posteriores al 30 de junio 2021	1 de abril de 2021

NIIF 9, IAS 39, NIIF 7, NIIF 4 e NIIF 16 Reforma de la Tasa de Interés de Referencia – Fase 2

En agosto de 2020, el IASB publicó la segunda fase de la Reforma de la Tasa de Interés de Referencia que comprende enmiendas a las normas NIIF 9, IAS 39, NIIF 7, NIIF 4 e NIIF 16. Con esta publicación, el IASB completa su trabajo para responder a los efectos de la reforma de las tasas de oferta interbancarias (IBOR, por sus siglas en inglés) en la información financiera.

Las enmiendas proporcionan excepciones temporales que abordan los efectos en la información financiera cuando una tasa de interés de referencia (IBOR, por sus siglas inglés) es reemplazada por una tasa de interés alternativa casi libres de riesgo.

FONDO DE INVERSION SURA CAPITAL INMOBILIARIO CHILE

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2021

NOTA 2 – RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS (CONTINUACIÓN)

2.2 Nuevos pronunciamientos contables (continuación)

2.2.1 Modificaciones a las NIIF (continuación)

NIIF 9, IAS 39, NIIF 7, NIIF 4 e NIIF 16 Reforma de la Tasa de Interés de Referencia – Fase 2

Las enmiendas son requeridas y la aplicación anticipada es permitida. Una relación de cobertura debe ser reanudada si la relación de cobertura fue descontinuada únicamente debido a los cambios requeridos por la reforma de la tasa de interés de referencia y, por ello, no habría sido descontinuada si la segunda fase de enmiendas hubiese sido aplicada en ese momento. Si bien su aplicación es retrospectiva, no se requiere que una entidad reexpresé períodos anteriores.

NIIF 16 Reducciones del alquiler relacionadas con el Covid-19, posteriores al 30 de junio de 2021

En marzo de 2021, el IASB modificó las condiciones de la solución práctica en la NIIF 16 en relación con la aplicación de la guía de la NIIF 16 sobre modificaciones de alquileres que surgen como consecuencia del Covid-19.

Como solución práctica, un arrendatario puede optar por no evaluar si una concesión de un alquiler relacionado con el Covid-19 de un arrendador es una modificación del arrendamiento. Un arrendatario que realiza esta elección contabiliza cualquier cambio en los pagos de arrendamiento que resulten del alquiler relacionada con el covid-19 de la misma manera que contabilizaría el cambio según la NIIF 16, si el cambio no fuera una modificación del arrendamiento.

Asimismo, el expediente práctico aplica ahora a los alquileres en el cual cualquier reducción en los pagos del arrendamiento afecta sólo a los pagos que originalmente vencen en o antes del 30 de junio de 2022, siempre que se cumplan las otras condiciones para aplicar el expediente práctico.

Un arrendatario aplicará esta solución práctica de forma retroactiva, reconociendo el efecto acumulado de la aplicación inicial de la enmienda como un ajuste en el saldo inicial de los resultados acumulados (u otro componente del patrimonio, según proceda) al comienzo del periodo anual sobre el que se informa en el cual el arrendatario aplique por primera vez la enmienda. El arrendatario no estará obligado a revelar la información requerida por el párrafo 28 (f) de la IAS 8.

De acuerdo con el párrafo 2 de la NIIF 16, se requiere que un arrendatario aplique la solución de manera consistente a contratos elegibles con características similares y en circunstancias parecidas, independientemente de si el contrato se volvió elegible para la solución práctica antes o después de la modificación.

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

FONDO DE INVERSION SURA CAPITAL INMOBILIARIO CHILE

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2021

NOTA 2 – RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS (CONTINUACIÓN)

2.2 Nuevos pronunciamientos contables (continuación)

2.2.1 Modificaciones a las NIIF (continuación)

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

Nuevas Normas e Interpretaciones		Fecha de aplicación obligatoria
NIIF 3	Actualización a una referencia al marco conceptual	1 de enero de 2022
NIC 16	Propiedad, planta y equipo: productos obtenidos antes del uso previsto	1 de enero de 2022
NIC 37	Contratos onerosos: costos de cumplir un contrato	1 de enero de 2022
NIC 1	Clasificación de pasivos como corrientes o no corrientes	1 de enero de 2023
NIC 8	Definición de la estimación contable	1 de enero de 2023
NIC 1	Revelación de políticas contables	1 de enero de 2023
NIC 12	Impuestos diferidos relacionado con activos y pasivos que surgen de una sola transacción	1 de enero de 2023
NIIF 10 y NIC 28	Estados Financieros Consolidados – venta o aportación de activos entre un inversor y su asociada o negocio conjunto	Por determinar
NIIF 17	Contratos de seguros	1 de enero de 2023
NIIF 9 y NIIF 4	Ampliación de la exención temporal de la aplicación de NIIF 9 (Modificaciones a NIIF 4)	1 de enero de 2023
NIIF 17	Modificaciones a NIIF 17	1 de enero de 2023
Mejoras anuales a las normas NIIF 2018-2020	Mejoras anuales a las Normas NIIF 2018 – 2020 <ul style="list-style-type: none">Tasas en la prueba de '10 por ciento' para la baja en cuentas de pasivos financieros (Enmienda a la NIIF 9)NIIF 16 Arrendamientos (Modificación ejemplo ilustrativo)Filial como adoptante por primera vez (modificación de la NIIF 1)Tributación en las mediciones del valor razonable (Enmienda a la NIC 41)	1 de enero de 2022
NIIF 17 y NIIF 9	Aplicación Inicial de NIIF 17 y NIIF 9-Información a Revelar Comparativa (Modificación a NIIF 17)	1 de enero de 2023

NIIF 3 Referencia al Marco Conceptual

En mayo 2020, el IASB emitió enmiendas a la norma NIIF 3 Combinaciones de Negocios – Referencia al Marco Conceptual. Estas enmiendas están destinadas a reemplazar la referencia a una versión anterior del Marco Conceptual del IASB (Marco de 1989) con una referencia a la versión actual emitida en marzo 2018 sin cambiar significativamente sus requerimientos.

Las enmiendas serán efectivas para períodos que comiencen en o después del 1 de enero de 2022 y deben ser aplicadas retrospectivamente. Se permite la aplicación anticipada si, al mismo tiempo o con anterioridad, una entidad aplica también todas las enmiendas contenidas en las enmiendas a las Referencias al Marco Conceptual de las Normas NIIF emitidas en marzo de 2018.

Las enmiendas proporcionarán consistencia en la información financiera y evitarán posibles confusiones por tener más de una versión del Marco Conceptual en uso.

NIC 16 Propiedad, plata y equipo: productos obtenidos antes del uso previsto

La enmienda prohíbe a las entidades deducir del costo de un elemento de propiedad, planta y equipo, cualquier venta obtenida al llevar ese activo a la ubicación y condiciones necesarias para que pueda operar en la forma prevista por la gerencia. En su lugar, una entidad reconocerá los productos procedentes de la venta de esos elementos, y su costo, en el resultado del periodo, de acuerdo con las normas aplicables.

FONDO DE INVERSION SURA CAPITAL INMOBILIARIO CHILE

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2021

NOTA 2 – RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS (CONTINUACIÓN)

2.2 Nuevos pronunciamientos contables (continuación)

2.2.1 Modificaciones a las NIIF (continuación)

La enmienda será efectiva para períodos que comiencen en o después del 1 de enero de 2022. La enmienda debe ser aplicada retrospectivamente sólo a los elementos de propiedades, planta y equipo disponibles para su uso en o después del comienzo del primer periodo presentado en los estados financieros en los que la entidad aplique por primera vez la enmienda.

NIC 37 Contratos onerosos – costo de cumplimiento de un contrato

En mayo 2020, el IASB emitió enmiendas a la norma NIC 37 Provisiones, Pasivos Contingentes y Activos Contingentes para especificar los costos que una entidad necesita incluir al evaluar si un contrato es oneroso o genera pérdidas.

La enmienda será efectiva para períodos que comiencen en o después del 1 de enero de 2022. La enmienda debe ser aplicada retrospectivamente a los contratos existentes al comienzo del periodo anual sobre el que se informa en el que la entidad aplique por primera vez la enmienda (fecha de la aplicación inicial). La aplicación anticipada es permitida y debe ser revelada.

Las enmiendas están destinadas a proporcionar claridad y ayudar a garantizar la aplicación consistente de la norma. Las entidades que aplicaron previamente el enfoque de costo incremental verán un aumento en las provisiones para reflejar la inclusión de los costos relacionados directamente con las actividades del contrato, mientras que las entidades que previamente reconocieron las provisiones por pérdidas contractuales utilizando la guía de la norma anterior, IAS 11 Contratos de Construcción, deberán excluir la asignación de costos indirectos de sus provisiones.

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

En junio 2020, el IASB emitió enmiendas a los párrafos 69 al 76 de la NIC 1 para especificar los requerimientos para la clasificación de los pasivos como corrientes o no corrientes.

Las enmiendas son efectivas para períodos que comiencen en o después del 1 de enero de 2023. Las entidades deben considerar cuidadosamente si hay algún aspecto de las enmiendas que sugiera que los términos de sus acuerdos de préstamo existentes deben renegociarse. En este contexto, es importante resaltar que las enmiendas deben aplicarse retrospectivamente.

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

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

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

La enmienda será efectiva para períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero 2023.

FONDO DE INVERSION SURA CAPITAL INMOBILIARIO CHILE

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2021

NOTA 2 – RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS (CONTINUACIÓN)

2.2 Nuevos pronunciamientos contables (continuación)

2.2.1 Modificaciones a las NIIF (continuación)

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

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

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

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

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

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

NIC 12 Impuesto diferido relacionado con activos y pasivos que surgen de una sola transacción

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

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

Asimismo, conforme a las modificaciones emitidas, la excepción en el reconocimiento inicial no aplica a transacciones que, en el reconocimiento inicial, dan lugar a diferencias temporarias imponibles y deducibles iguales. Sólo aplica si el reconocimiento de un activo por arrendamiento y un pasivo por arrendamiento (o un pasivo por desmantelamiento y un componente del activo por desmantelamiento) dan lugar a diferencias temporarias imponibles y deducibles que no son iguales. No obstante, es posible que los activos y pasivos por impuestos diferidos resultantes no sean iguales (por ejemplo, si la entidad no puede beneficiarse de las deducciones fiscales o si se aplican tasas de impuestos diferentes a las diferencias temporarias imponibles y deducibles). En tales casos, una entidad necesitaría contabilizar la diferencia entre el activo y el pasivo por impuestos diferidos en resultados. La enmienda será efectiva para períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero 2023.

FONDO DE INVERSION SURA CAPITAL INMOBILIARIO CHILE

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2021

NOTA 2 – RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS (CONTINUACIÓN)

2.2) Nuevos pronunciamientos contables (continuación)

2.2.1 Modificaciones a las NIIF (continuación)

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

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

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

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

NIIF 17 - Contratos de Seguros

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

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

Una entidad aplicará la NIIF 17 Contratos de seguro a:

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

Cambios de alcance de la NIIF 4:

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

NOTA 2 – RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS (CONTINUACIÓN)

2.2) Nuevos pronunciamientos contables (continuación)

2.2.1 Modificaciones a las NIIF (continuación)

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

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

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

Ampliación de la exención temporal de la aplicación de NIIF 9 (Modificaciones a NIIF 4)

La enmienda modifica la fecha de caducidad fija para la exención temporal en los Contratos de Seguro de NIIF 4 que aplican NIIF 9 INSTRUMENTOS FINANCIEROS, de modo que las entidades estarían obligadas a aplicar NIIF 9 para períodos anuales a partir del 1º de enero de 2023.

Modificaciones a NIIF 17

Modifica la NIIF 17 para abordar las preocupaciones y los desafíos de implementación que se identificaron después de la publicación de los contratos de seguro de la NIIF 17 en 2017.

Los principales cambios son:

- Aplazamiento de la fecha de aplicación inicial de la NIIF 17 por dos años a períodos anuales a partir del 1 de enero de 2023
- Exclusión adicional de alcance para los contratos con tarjeta de crédito y contratos similares que proporcionan cobertura de seguro, así como exclusión de alcance opcional para los contratos de préstamo que transfieren riesgos significativos de seguro.
- Reconocimiento de flujos de efectivo de adquisición de seguros relacionados con las renovaciones esperadas del contrato, incluyendo disposiciones de transición y orientación para flujos de efectivo de adquisición de seguros reconocidos en una empresa adquirida en una combinación de negocios.
- Aclaración de la aplicación de NIIF 17 en estados financieros interinos que permitan una elección de póliza contable a nivel de entidad informante.

FONDO DE INVERSION SURA CAPITAL INMOBILIARIO CHILE

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2021

NOTA 2 – RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS (CONTINUACIÓN)

2.2) Nuevos pronunciamientos contables (continuación)

2.2.1 Modificaciones a las NIIF (continuación)

- Aclaración de la aplicación del margen de servicio contractual (CSM) atribuible al servicio de retorno de inversiones y servicios relacionados con la inversión y cambios en los requisitos de divulgación correspondientes.
- Ampliación de la opción de mitigación de riesgos para incluir contratos de reaseguros celebrados y derivados no financieros.
- Enmiendas para exigir a una entidad que en el reconocimiento inicial reconozca las pérdidas en los contratos onerosos de seguros emitidos para reconocer también una ganancia en los contratos de reaseguros celebrados.
- Presentación simplificada de contratos de seguros en el estado de situación financiera para que las entidades presenten activos y pasivos de contratos de seguros en el estado de situación financiera determinado utilizando carteras de contratos de seguros en lugar de grupos de contratos de seguros.
- Alivio de transición adicional para combinaciones de negocios y alivio de transición adicional para la fecha de aplicación de la mitigación de riesgos opción y el uso del enfoque de transición del valor razonable

Mejoras anuales a las Normas NIIF 2018 – 2020

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

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

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

NIIF 16 Arrendamientos (Modificación ejemplo ilustrativo)

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

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

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

FONDO DE INVERSION SURA CAPITAL INMOBILIARIO CHILE

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2021

NOTA 2 – RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS (CONTINUACIÓN)

2.2) Nuevos pronunciamientos contables (continuación)

2.2.1 Modificaciones a las NIIF (continuación)

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

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

Aplicación Inicial de NIIF 17 y NIIF 9- Información a Revelar Comparativa (Modificación a NIIF 17)

La modificación es una opción de transición relacionada con la información comparativa sobre activos financieros presentada en la aplicación inicial de la NIIF 17. La modificación tiene por objeto ayudar a las entidades a evitar errores contables temporales entre activos financieros y pasivos por contratos de seguro y, por lo tanto, mejorar la utilidad de la información comparativa información para los usuarios de los estados financieros.

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

2.3 Período cubierto

La fecha del Estado de Situación Financiera Clasificado y las clases de activos, pasivos y patrimonio, corresponden al 31 de diciembre de 2021.

Los estados complementarios, Estado de Cambios en el Patrimonio Neto, Estado de Flujo de Efectivo y Estado de Resultados Integrales con sus respectivas clases, comprende el periodo entre el 14 de octubre de 2021 al 31 de diciembre de 2021.

2.4 Conversión de moneda extranjera

a) Moneda funcional y de presentación

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 INVERSION SURA CAPITAL INMOBILIARIO CHILE

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2021

NOTA 2 – RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS (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
31/12/2021	30.991,74

Las diferencias de cambio que surgen de la conversión de dichos activos y pasivos financieros son incluidas en el estado de resultados integrales. Las diferencias de cambio relacionadas con el efectivo y efectivo equivalente se presentan 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 presentan 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 son presentadas 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.

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.

FONDO DE INVERSION SURA CAPITAL INMOBILIARIO CHILE

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2021

NOTA 2 – RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS (CONTINUACIÓN)

2.5 Activos y pasivos financieros (continuación)

2.5.3 Activos financieros a costo amortizado (continuación)

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

2.5.4 Pasivos financieros

Los instrumentos financieros derivados en posición pasiva son clasificados como pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultados. El resto de los pasivos financieros son clasificados como “otros pasivos” de acuerdo con NIIF 9. Al cierre de los presentes estados financieros, el fondo no mantiene pasivos financieros en su balance.

2.5.5 Reconocimiento, baja y medición

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

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

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

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.

FONDO DE INVERSION SURA CAPITAL INMOBILIARIO CHILE

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2021

NOTA 2 – RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS (CONTINUACIÓN)

2.5 Activos y pasivos financieros (continuación)

2.5.5 Reconocimiento, baja y medición (continuación)

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

2.5.6 Estimación del valor razonable

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

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

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

Al 31 de diciembre de 2021 el Fondo no posee instrumentos financieros derivados.

2.6 Inversiones valorizadas por el método de la participación

La inversión del Fondo en subsidiaria no incluye el menor valor (goodwill o plusvalía comprada) identificada en la adquisición, neto de cualquier pérdida por deterioro acumulada.

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

FONDO DE INVERSION SURA CAPITAL INMOBILIARIO CHILE

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2021

NOTA 2 – RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS (CONTINUACIÓN)

2.6 Inversiones valorizadas por el método de la participación (continuación)

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 la subsidiaria. Esto, conforme a las disposiciones del Oficio Circular N° 592 de la Comisión para el Mercado Financiero, por lo que no se presentan estados financieros consolidados como lo establece la NIIF 10, si no que las inversiones en sociedades sobre las cuales se mantiene control directo o indirecto serán valorizadas utilizando el método de la participación descrita en Nota N°10.

2.7 Propiedades de inversión

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

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

2.8 Presentación neta o compensada de instrumentos financieros

Los activos y pasivos financieros son compensados y el monto neto es así informado en el estado de situación financiera cuando existe un derecho legal para compensar los importes reconocidos y existe la intención de liquidar sobre una base neta o realizar el activo y liquidar el pasivo simultáneamente. El Fondo no ha compensado activos y pasivos financieros al cierre de los presentes estados financieros.

FONDO DE INVERSION SURA CAPITAL INMOBILIARIO CHILE

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2021

NOTA 2 – RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS (CONTINUACIÓN)

2.9 Deterioro de valor de activos financieros a costo amortizado

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

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

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

El Fondo no ha constituido provisión por deterioro del valor de activos financieros a costo amortizado al cierre de los presentes estados financieros, dado que, al 31 de diciembre de 2021, el fondo posee cuentas por cobrar menor a 3 meses, por lo que no se considera riesgo de incobrabilidad.

2.10 Cuentas por cobrar y pagar por operaciones

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

2.11 Efectivo y efectivo equivalente

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

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

- (i) Efectivo y Equivalente al efectivo: las entradas y salidas de efectivo y de efectivo equivalente, entendiendo por éstas los saldos en partidas tales como:
 - a. Efectivo: saldos de disponible en caja y bancos,
 - b. Equivalente al efectivo: inversiones de corto plazo de alta liquidez, es decir, que el vencimiento del instrumento al momento de su adquisición es de tres meses o menos; fácilmente convertible en monto determinado en efectivo y no estén sujetos a cambios significativos de valor.
- (ii) Actividades operacionales: corresponden a las actividades que se derivan fundamentalmente de las transacciones de la principal fuente de ingresos de actividades ordinarias del Fondo, así como otras actividades que no pueden ser calificadas como de inversión o de financiamiento.

Los flujos de efectivo por Dividendos recibidos son clasificados como actividades de operación siempre que se hayan originado por instrumentos de patrimonio invertidos según la Política de Inversiones descrita en Nota 4.

FONDO DE INVERSION SURA CAPITAL INMOBILIARIO CHILE

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2021

NOTA 2 – RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS, (continuación)

2.11 Efectivo y efectivo equivalente, (continuación)

- (iii) Actividades de inversión: corresponden a desembolsos para recursos (como activos de largo plazo) que se prevé van a producir ingresos o flujos de efectivo en el futuro, tales como la adquisición de propiedades planta y equipo, intangibles, entre otros.
- (iv) Actividades de financiamiento: las actividades que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de los pasivos que no forman parte de las actividades operacionales o de inversión. Los principales conceptos dentro de las actividades de financiamiento corresponden a entrada o salida por adquirir o rescatar cuotas del Fondo de parte de los aportantes del mismo; reparto de beneficios a los aportantes por concepto de dividendos, entre otros.

2.12 Aportes (Capital pagado)

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

El Fondo podrá realizar disminuciones voluntarias de capital, por decisión de la asamblea extraordinaria de aportantes, por hasta el 100% de las cuotas suscritas y pagadas del Fondo, o bien del valor de las Cuotas del Fondo, a fin de restituir a todos los Aportantes la parte proporcional de su inversión en el Fondo que corresponda, en la forma, condiciones y plazos que a continuación se indican, siempre y cuando la administradora determine que existen excedentes suficientes para cubrir las necesidades de caja del Fondo y cumplir con los compromisos y obligaciones del Fondo no cubiertos con otras fuentes de financiamiento.

- (1) Las disminuciones de capital señaladas en el presente numeral se efectuarán mediante la disminución del número de Cuotas del Fondo que acuerde la asamblea, o bien mediante la disminución del valor de cada una de las Cuotas del Fondo, en razón del monto con que el Fondo cuente en caja.
- (2) Las disminuciones de capital se informarán oportunamente por la Administradora a los Aportantes, mediante los medios establecidos en el presente Reglamento Interno, indicando a los Aportantes con derecho a ella, su monto, fecha y lugar o modalidad de pago, con a lo menos 5 días hábiles de anticipación a la fecha de pago.
- (3) Las disminuciones de capital se podrán materializar en cualquier tiempo, en la medida que, ya sea en una o más oportunidades, la Administradora determine que existen los recursos necesarios para ello en los términos que se indican en el presente numeral.
- (4) El pago de cada disminución de capital efectuada de conformidad el presente Artículo, deberá efectuarse en la misma moneda en que se lleve la contabilidad del Fondo, y se pagará en efectivo, cheque o transferencia electrónica.
- (5) El valor de la Cuota se determinará tomando el valor Cuota vigente a la fecha de pago de la respectiva disminución de capital, determinado dicho valor como el que resulte de dividir el patrimonio del Fondo, determinado de conformidad con lo establecido en el artículo 10° del Reglamento de la Ley.

FONDO DE INVERSION SURA CAPITAL INMOBILIARIO CHILE

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2021

2.12 Aportes (Capital pagado), (continuación)

- (6) Sin perjuicio de lo anterior, para efectos de materializar y pagar una disminución de capital por el 100% de las cuotas suscritas y pagadas del Fondo, de conformidad con los términos establecidos en el presente Número, previamente la Administradora deberá convocar a una Asamblea Extraordinaria que deberá acordar la liquidación del Fondo y designar al liquidador, fijándole sus atribuciones, deberes y remuneración. Los términos y el plazo en que se pagará la citada disminución de capital, así como la liquidación del Fondo, serán los que en definitiva acuerde la Asamblea Extraordinaria de Aportantes convocada por la Administradora de acuerdo con lo antes señalado.
- (7) Asimismo, el Fondo podrá realizar disminuciones voluntarias y parciales de capital mediante la disminución del valor de las Cuotas del Fondo, por decisión de la Administradora y sin necesidad de acuerdo alguno de una Asamblea de Aportantes, a fin de imputar contra la misma cualquier monto que hubiere sido distribuido como dividendo provisorio por la Administradora y no hubiere alcanzado a ser cubierto en su totalidad según las imputaciones que se indican.

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.

2.14 Dividendos por pagar

El Fondo distribuirá anualmente como dividendo, el 100% de los “beneficios netos percibidos” por el Fondo durante el ejercicio, para efectos de dar cumplimiento a lo dispuesto en el Artículo 5°. Para estos efectos se entenderá por “Beneficios Netos Percibidos”, por el Fondo durante un ejercicio, la cantidad que resulte de restar las sumas de utilidades, intereses, dividendos y ganancias de capital efectivamente percibidas en dicho ejercicio, el total de pérdidas y gastos devengados en el periodo.

El reparto de dividendos deberá efectuarse dentro de los 180 días siguientes al cierre del respectivo ejercicio anual, sin perjuicio que el Fondo haya distribuido dividendos provisorios con cargo a tales resultados de conformidad a lo establecido en el presente Reglamento Interno.

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

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 directa o indirecta en todo tipo de títulos de créditos y activos representativos de financiamiento.

FONDO DE INVERSION SURA CAPITAL INMOBILIARIO CHILE

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2021

NOTA 3 – CAMBIOS CONTABLES

El Fondo no ha efectuado cambios contables durante el ejercicio al 31 de diciembre de 2021.

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 con fecha 28 de julio de 2021, éste se encuentra disponible en las oficinas de la Administradora ubicadas en Av. Apoquindo 4820 oficina 1501 comuna de Las Condes, Santiago y en el sitio Web inversiones.sura.cl sección Inversiones, Fondos de Inversión, Fondos no Rescatables, Documentos.

Política de inversiones

1. Para el cumplimiento de su objetivo de inversión, el Fondo invertirá sus recursos principalmente en acciones, títulos de deuda y pagarés de sociedades que desarrollen o participen en el Negocio Inmobiliario, en los términos indicados, y en Contratos de Arrendamiento con Promesa de Compraventa y las viviendas correspondientes.
2. Adicionalmente y con el objeto de mantener la liquidez del Fondo, éste podrá mantener invertidos sus recursos en los siguientes valores y bienes, sin perjuicio de las cantidades que se mantengan en caja y bancos:
 - i/ Títulos emitidos por la Tesorería General de la República, por el Banco Central de Chile o que cuenten con garantía estatal por el 100% de su valor hasta su total extinción;
 - ii/ Depósitos a plazo y otros títulos representativos de captaciones de instituciones financieras o garantizados por éstas.
 - iii/ Letras de crédito emitidas por Bancos e Instituciones Financieras;
 - iv/ Cuotas de Fondos Mutuos de Inversión en Instrumentos de Deuda Nacional de Corto Plazo con duración menor o igual a 90 días, según se encuentran definidos en la Circular N°1.578 de la CMF, o la que la modifique o reemplace, administrados por la Administradora o por personas relacionadas a ella, siempre que éstos se encuentren sujetos a la fiscalización de la CMF, de conformidad con lo señalado en el artículo 61 de la Ley;
 - v/ Cuotas de Fondos Mutuos de Inversión en Instrumentos de Deuda Nacional de Corto Plazo con duración menor o igual a 90 días, según se encuentran definidos en la Circular N°1.578 de la CMF, o la que la modifique o reemplace, administrados por terceros.
- 2.3 Los estatutos de las sociedades en que el Fondo invierta deberán establecer que sus estados financieros anuales serán dictaminados por empresas de auditoría externa de aquellas inscritas en el Registro que al efecto lleva la Comisión.
- 2.4 El Fondo no podrá invertir sus recursos en instrumentos emitidos o garantizados por personas relacionadas a la Administradora.
- 2.5 Según se indicó, el Fondo podrá invertir sus recursos en cuotas de fondos administrados por la Administradora o por personas relacionadas a ella, en los términos contemplados en el artículo 61° de la Ley.

FONDO DE INVERSION SURA CAPITAL INMOBILIARIO CHILE

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2021

NOTA 4 – POLITICA DE INVERSION DEL FONDO (CONTINUACIÓN)

Política de inversiones (continuación)

2.6 El Fondo dirigirá sus inversiones al mercado nacional y no tiene un objetivo de rentabilidad garantizado ni se garantiza nivel alguno de seguridad de sus inversiones. El nivel de riesgo esperado de las inversiones es alto.

2.7 No se contemplan límites para la duración de los instrumentos en los cuales invierta el Fondo.

Características y diversificación de las inversiones

1.- El Fondo deberá invertir al menos un 70% de sus recursos en los instrumentos, bienes y contratos indicados en el número 2.1 precedente. Por su parte, el Fondo no podrá invertir, en conjunto, más de un 30% del total de su activo en los instrumentos indicados en el número 2 precedente.

2.- En la inversión de los recursos del Fondo se observarán los siguientes límites máximos por tipo de instrumento respecto al activo total del Fondo, sin perjuicio de las limitaciones contenidas en la Ley y el Reglamento de la Ley:

/i/ Acciones, títulos de deuda y pagarés de sociedades que desarrollen o participen en el Negocio Inmobiliario y Contratos de Arrendamiento con Promesa de Compraventa y las viviendas correspondientes: 100%

/ii/ Títulos emitidos por la Tesorería General de la República, por el Banco Central de Chile o que cuenten con garantía estatal por el 100% de su valor hasta su total extinción: 30%

/iii/ Depósitos a plazo y otros títulos representativos de captaciones de instituciones financieras o garantizados por éstas: 30%

/iv/ de crédito emitidas por Bancos e Instituciones Financieras: 30%

/v/ Cuotas de Fondos Mutuos de Inversión en Instrumentos de Deuda Nacional de Corto Plazo con duración menor o igual a 90 días, según se encuentran definidos en la Circular N°1.578 de la CMF, o la que la modifique o reemplace, administrados por la Administradora o por personas relacionadas a ella, siempre que éstos se encuentren sujetos a la fiscalización de la CMF, de conformidad con lo señalado en el artículo 61 de la Ley: 30%.

/vi/ Cuotas de Fondos Mutuos de Inversión en Instrumentos de Deuda Nacional de Corto Plazo con duración menor o igual a 90 días, según se encuentran definidos en la Circular N°1.578 de la CMF, o la que la modifique o reemplace, administrados por terceros: 30%.

La determinación de los valores máximos referidos en este número se basará en la información contenida en la contabilidad del Fondo, la cual se llevará conforme a los criterios que al efecto fije la Comisión.

FONDO DE INVERSION SURA CAPITAL INMOBILIARIO CHILE

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2021

NOTA 4 – POLITICA DE INVERSION DEL FONDO (CONTINUACIÓN)

Características y diversificación de las inversiones (Continuación)

- 3.- Por otra parte, en la inversión de los recursos del Fondo deberán observarse los siguientes límites máximos de inversión, respecto del emisor de cada instrumento, sin perjuicio de dar cumplimiento a los demás límites referidos en el número Dos y Tres del presente Título:
- /i/ Acciones, títulos de deuda y pagarés emitidos por una misma entidad: Hasta un 100% del activo total del Fondo.
 - /ii/ Inversión directa en instrumentos, contratos, bienes o valores emitidos o garantizados por un mismo emisor, excluidos los literales /iii/ a /vi/ siguientes: Hasta el 100% del activo total del Fondo.
 - /iii/ Inversión en instrumentos emitidos por la Tesorería General de la República, por el Banco Central de Chile o que cuenten con garantía estatal por el 100% de su valor hasta su total extinción: Hasta un 30% del activo total del Fondo.
 - /v/ Letras de crédito emitidas por un mismo Banco o Institución Financieras: Hasta un 30% del activo total del Fondo.
 - /vi/ Cuotas de un mismo fondo mutuo: Hasta un 30% del activo total del Fondo.
- 4.- El límite máximo de inversión directa e indirecta en instrumentos o valores emitidos por entidades pertenecientes a un mismo grupo empresarial y sus personas relacionadas es de un 100% del activo del Fondo.
- 5.- Los límites indicados en el presente Título II, no se aplicarán (i) durante el plazo de 18 meses contado desde el inicio de operaciones del Fondo; (ii) durante los 8 meses siguientes a haberse recibido aportes que representen más del 30% del total de cuotas suscritas y pagadas del Fondo a esa fecha; (iii) por un período de 3 meses anteriores de realizar por el Fondo una devolución de capital, distribución de dividendos o cualquier tipo de repartos; (iv) durante los 6 meses anteriores a la fecha de vencimiento del Fondo, en el caso que sea conveniente mantener reservas de liquidez para el cumplimiento de obligaciones del Fondo, por el monto necesario y hasta el cumplimiento de dichas obligaciones; y (v) durante el período de liquidación del Fondo.
- 6.- Los excesos de inversión deberán ser regularizados en los plazos establecidos en el artículo 60° de la Ley, mediante la venta de los instrumentos o valores excedidos o mediante el aumento del patrimonio del Fondo en los casos que esto sea posible. Producido el exceso, cualquiera sea su causa, no podrán efectuarse nuevas adquisiciones de los instrumentos o valores excedidos.
- 7.- El Fondo valorizará sus inversiones de conformidad con los criterios establecidos con la normativa que resulte aplicable al efecto y de acuerdo con los principios contables correspondientes.

FONDO DE INVERSION SURA CAPITAL INMOBILIARIO CHILE

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2021

NOTA 4 – POLITICA DE INVERSION DEL FONDO (CONTINUACIÓN)

Operaciones que realizara el Fondo.

De conformidad a lo indicado en los números precedentes, la Administradora, por cuenta del Fondo, podrá adquirir los instrumentos y valores indicados en el número DOS. anterior, pudiendo celebrar todo tipo de acuerdos y contratos para materializar estas operaciones, y quedando plenamente facultada para pactar todo tipo de cláusulas de la esencia, naturaleza o meramente accidentales de los mismos, así como aceptar las garantías que se le constituyan a favor del Fondo. Asimismo, el Fondo podrá otorgar cualquier tipo de financiamiento, en la medida que se encuentre respaldado por uno o más títulos en los cuales el Fondo pueda invertir.

El Fondo no efectuará contratos de derivados, venta corta y préstamo de valores, operaciones con retroventa o retrocompra u otro tipo de operaciones.

Política de Liquidez

Con el objeto de mantener una determinada reserva de liquidez, como política, a lo menos un 0,01% de los activos del Fondo deberá ser activos de alta liquidez. Se entenderán que tienen tal carácter, además de las cantidades que se mantenga en caja y bancos, los instrumentos indicados en el numeral 2.2. de la sección DOS, del título II del Reglamento Interno. Lo anterior, para efectos de cumplir con sus obligaciones por las operaciones del Fondo, el pago de remuneraciones, disminuciones de capital, pago de beneficios, entre otros.

Endeudamiento

Ocasionalmente, y con el objeto de complementar la liquidez del Fondo y de aprovechar oportunidades puntuales de inversión de aquellas a que se refiere el presente Reglamento Interno, la Administradora podrá obtener endeudamiento por cuenta del Fondo, de conformidad a lo establecido en el presente Título, y hasta por una cantidad equivalente al 50% del patrimonio del Fondo.

Para efectos de lo señalado en el párrafo precedente, la Administradora estará facultada para obtener endeudamiento de corto plazo por cuenta del Fondo, por un plazo no mayor a un año, mediante la contratación de créditos bancarios, y hasta por una cantidad equivalente al 50% del patrimonio del Fondo. Para todos los efectos, el endeudamiento de corto plazo se considerará como pasivo exigible. Asimismo, la Administradora estará facultada para obtener endeudamiento de mediano y de largo plazo por cuenta del Fondo, mediante la contratación de créditos bancarios, y hasta por una cantidad equivalente al 50% del patrimonio del Fondo. El 100% del activo del Fondo podrá quedar afecto a eventuales gravámenes y prohibiciones en los términos del artículo 66° de la Ley, pudiendo quedar el total del activo del Fondo sujeto a gravámenes y prohibiciones. Por último, para garantizar deudas de sociedades en que el Fondo tenga participación, la Asamblea Extraordinaria de Aportantes deberá acordarlo para cada caso.

FONDO DE INVERSION SURA CAPITAL INMOBILIARIO CHILE

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2021

NOTA 5 – ADMINISTRACION DE RIESGOS

5.1 Gestión de Riesgo Financiero

5.1.1 Políticas y Procedimientos de Gestión de Riesgos

En cumplimiento a la Circular N° 1869 de la Comisión para el Mercado Financiero (CMF). La 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 el 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 procesos transversales a la administración de recursos de terceros, tales como: generación de información a los partícipes, aportantes y clientes; políticas de resolución de conflictos de interés y manejo de información confidencial y de interés para el mercado.

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

5.1.2 Política de Inversiones de las carteras

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

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

5.1.3 Valorización y precios de los instrumentos

Los instrumentos de deuda nacional se valorizan diariamente a mercado utilizando los servicios de un proveedor externo independiente y los instrumentos de capitalización nacional sus asignaciones se realizan a un mismo precio promedio ponderado para el caso de los instrumentos de emisores extranjeros se utiliza un proveedor externo. El Fondo valorizará sus inversiones de conformidad con los criterios establecidos con la normativa que resulte aplicable al efecto y de acuerdo con los principios contables correspondientes.

FONDO DE INVERSION SURA CAPITAL INMOBILIARIO CHILE

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2021

NOTA 5 – ADMINISTRACION DE RIESGOS (CONTINUACIÓN)

5.1.4 Política de custodia de valores

Las inversiones de recursos de terceros se mantienen en Custodia en el Depósito Central de Valores (DCV) o en Custodia Interna o en Bancos de acuerdo con la normativa vigente. Para el caso de los instrumentos extranjeros la Administradora celebra contratos con entidades cuyo principal objeto es el depósito o custodia de valores y que sean fiscalizados por un organismo de similar competencia a la Comisión para el Mercado Financiero.

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 por la misma Administradora en Empresas de Depósito y Custodia de Valores. Dado que el Fondo no presenta inversiones en valores públicos, estos no se mantienen en custodia.

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 objeto del Fondo es obtener retornos mediante la inversión, directa o indirecta, en títulos representativos de capital o de deuda de sociedades que participen, directa o indirectamente, en proyectos inmobiliarios en Chile o en contratos que directa o indirectamente, permitan el desarrollo inmobiliario. Lo anterior incluirá la inversión en sociedades que participen en la adquisición de bienes inmuebles con la posibilidad de entregarlos en arriendo, leasing o leaseback, a fin de aprovechar las oportunidades que en dichos negocios se presenten (conjuntamente, el “Negocio Inmobiliario”).

5.2.2 Misión del Fondo

Asimismo, el Fondo podrá invertir en contratos de arrendamiento con promesa de compraventa de aquellas regulados en la Ley 19.281 de 1993, y las viviendas correspondientes según lo regulado en el artículo 30 de esta misma ley (los “Contratos de Arrendamiento con Promesa de Compraventa”), pudiendo al efecto adquirir directamente estos Contratos de Arrendamiento con Promesas de Compraventa.

Con la finalidad de dar cumplimiento a su objeto de inversión, el Fondo, podrá constituir, participar o invertir en todo tipo de sociedades que desarrollen o participen en el Negocio Inmobiliario, o bien, invertir en títulos de deuda o pagarés emitidos por dichas entidades. El Fondo deberá mantener invertido al menos un 70% de su activo en los instrumentos, bienes y contratos indicados precedentemente.

FONDO DE INVERSION SURA CAPITAL INMOBILIARIO CHILE

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2021

NOTA 5 – ADMINISTRACION DE RIESGOS (CONTINUACIÓN)

5.2.3 Riesgos mantenidos en este tipo de Fondo

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

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 en los que se invierte, los cuales son escogidos selectivamente a través del comité compuesto por integrantes de vasta experiencia y conocimientos del sector inmobiliario, evaluando con especial cuidado a los potenciales socios en los proyectos privilegiando atributos de seriedad y solidez financiera.

b) Riesgo de mercado

Es el riesgo de enfrentar pérdidas producto de movimientos adversos de los niveles de las variables de mercado. El principal riesgo de mercado al cual está expuesto este Fondo es a la fluctuación de precios de los activos subyacentes. Dada la naturaleza del activo este no presenta fluctuación de sus precios, ya que son montos fijos en UF y establecidos por contrato.

Al 31 de diciembre de 2021, la valorización de los activos del fondo es la siguiente:

Descripción	Rubro	31/12/2021	
		Valor Mercado M\$	% Total Activo
Cuenta Corriente Banco de Chile	Efectivo y equivalentes al efectivo	553.597	8,37%
Inversión en Capital Inmobiliario Sura I SpA	Inversiones valorizadas por el método de la participación	1,194,636	18,07%
Pagarés con Capital Inmobiliario Sura I SpA	Activos Financieros a Costo Amortizado	4.862.675	73,56%
	Total Activos	6.610.908	100,00%

Riesgo tasa de interés

El riesgo de tasa de interés surge como consecuencia de fluctuaciones en los niveles vigentes de tasas de interés del mercado sobre el valor razonable de los activos en cartera.

Al 31 de diciembre de 2021, el Fondo no tiene inversión en instrumentos de deuda o vehículos de inversión con subyacente de deuda.

Análisis de Sensibilidad

La sensibilización de la cartera se realiza mediante la herramienta VaR (Value at Risk) Histórico, la cual determina la pérdida máxima esperada a la que puede estar expuesto el portafolio según la historia de las rentabilidades del Fondo y un determinado intervalo de confianza (el VaR es el percentil 5% de la serie de retornos). Anteriormente en las notas de riesgos se presentaba el VaR Paramétrico el cual según la volatilidad histórica amplificada por el factor de la distribución normal (1.64) indica la pérdida máxima esperada, esta metodología sobreestima el riesgo debido a que asume una distribución normal de los retornos.

Al 31 de diciembre 2021 no se puede realizar el cálculo del VaR ya que no cuenta con valores cuota suficientes para realizar el cálculo.

FONDO DE INVERSION SURA CAPITAL INMOBILIARIO CHILE

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2021

NOTA 5 – ADMINISTRACION DE RIESGOS (CONTINUACIÓN)

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

Riesgo cambiario

En el Fondo no se presenta el riesgo de tasa de cambio puesto que la moneda funcional es el peso chileno (100%). Además, el fondo no posee activos y pasivos en monedas distintas a la de su moneda funcional.

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 deberá mantener a lo menos un 0.01% de los activos invertidos en activos de alta liquidez o bien contará con una o más líneas de crédito por un monto disponible equivalente a dicho porcentaje.

En las siguientes tablas se presentan los vencimientos contractuales de los pasivos financieros dentro de las agrupaciones de vencimientos relevantes.

Perfil de flujos de pasivos (en M\$)	< 10 días	10 a 30 días	30 a 360 días	> 360 días
Al 31 de diciembre de 2021				
Remuneraciones sociedad administradora	-	7.034	-	-
Cuentas y documentos por pagar por operaciones	-	-	2.779	-

d) Gestión de Riesgo de Capital

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

FONDO DE INVERSION SURA CAPITAL INMOBILIARIO CHILE

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2021

NOTA 5 – ADMINISTRACION DE RIESGOS (CONTINUACIÓN)

5.3 Estimación del valor razonable

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5.4 Valor razonable de activos y pasivos financieros a costo amortizado

Rubros	31 de diciembre de 2021	
	Valor libro	Valor razonable
Activo		
Efectivo y efectivo equivalente	-	-
Activos financieros a costo amortizado	4.862.675	4.862.675
Cuentas y documentos por cobrar por operaciones	-	-
Otros documentos y cuentas por cobrar	-	-
Otros activos	-	-

FONDO DE INVERSION SURA CAPITAL INMOBILIARIO CHILE

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2021

NOTA 6 – JUICIOS Y ESTIMACIONES CONTABLES CRITICAS

6.1 Estimaciones contables críticas

- a) El Fondo no mantiene instrumentos financieros derivados.
- b) El Fondo mantiene inversiones que no son cotizadas en mercados activos.

Los valores razonables de dichas inversiones se valorizan utilizando sus propios modelos los cuales normalmente se basan en métodos y técnicas de valoración. Los modelos empleados para determinar valores razonables son validados y revisados periódicamente por personal experimentado en nombre de la Sociedad Administradora.

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 2021, 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 2021, el Fondo no posee activos financieros a valor razonable con efecto en otros resultados integrales.

FONDO DE INVERSION SURA CAPITAL INMOBILIARIO CHILE

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2021

NOTA 9 – ACTIVOS FINANCIEROS A COSTO AMORTIZADO

a) Composición de la cartera

Al 31 de diciembre de 2021 se presentan en esta categoría los siguientes instrumentos financieros:

Instrumento	Período actual			% del total de activos
	Nacional M\$	Extranjero M\$	Total M\$	
<u>Títulos de deuda</u>				
Depósito a plazo y otros títulos de bancos e instituciones financieras	-	-	-	-
Letras de créditos de bancos e instituciones financieras	-	-	-	-
Títulos de deuda de corto plazo registrados	-	-	-	-
Bonos registrados	-	-	-	-
Títulos de deuda de securitización	-	-	-	-
Cartera de créditos o de cobranzas	-	-	-	-
Títulos emitidos o garantizados por Estado o Bancos Centrales	-	-	-	-
Otros títulos de deuda	-	-	-	-
Subtotal	-	-	-	-
Efectos de comercio no registrados	-	-	-	-
Bonos no registrados	-	-	-	-
Mutuos hipotecarios endosables	-	-	-	-
Otros títulos de deuda no registrados	4.862.675	-	4.862.675	73,56%
Otros valores o instrumentos autorizados	-	-	-	-
Subtotal	4.862.675	-	4.862.675	73,56%
<u>Otras inversiones</u>				
Otras inversiones	-	-	-	-
Subtotal	-	-	-	-
Total	4.862.675	-	4.862.675	73,56%

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

	31/12/2021 M\$
Saldo de inicio (1)	-
Intereses y reajustes	14.014
Diferencias de cambio	28.660
Compras	4.820.000
Otros movimientos	1
Saldo final (**)	4.862.675

(**) El saldo final está compuesto por:

	31/12/2021 M\$
No corriente (UF 156.449,5916)	4.848.645
Corriente (Intereses devengados por cobrar UF 452,6910)	14.030

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

Al 31 de diciembre de 2021, el Fondo no ha constituido provisión por deterioro de los activos financieros clasificados a costo amortizado ya que constituyen saldos por cobrar a empresas relacionadas.

FONDO DE INVERSION SURA CAPITAL INMOBILIARIO CHILE

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2021

NOTA 10 – INVERSIONES VALORIZADAS POR EL METODO DE LA PARTICIPACION

a) Composición del rubro

31/12/2021																
RUT	Sociedad	Moneda funcional	País origen	% participación	Activos corrientes M\$	Activos no corrientes M\$	Total Activos M\$	Pasivos corrientes M\$	Pasivos no corrientes M\$	Total Pasivos M\$	Total Patrimonio M\$	Total Ingresos M\$	Total Gastos M\$	Otros resultados integrales M\$	Total Resultados Integrales M\$	Valor de cotización bursátil
77.414.649-0	Capital Inmobiliario Sura I SpA	Peso chileno	Chile	100%	150.840	6.042.619	6.193.459	150.178	4.848.645	4.998.823	1.194.636	24.091	(44.455)	-	(20.364)	-
Total					150.840	6.042.619	6.193.459	150.178	4.848.645	4.998.823	1.194.636	24.091	(44.455)	-	(20.364)	-

b) El movimiento durante el período fue el siguiente:

31/12/2021									
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\$
77.414.649-0	Capital Inmobiliario Sura I SpA	-	(20.364)	-	-	1.215.000	-	-	1.194.636
Total		-	(20.364)	-	-	1.215.000	-	-	1.194.636

c) Plusvalías incluidas en el valor de la inversión

Al 31 de diciembre de 2021 el Fondo no incluye plusvalía en el valor de la inversión.

FONDO DE INVERSION SURA CAPITAL INMOBILIARIO CHILE

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2021

NOTA 11 – PROPIEDADES DE INVERSION

Al 31 de diciembre de 2021, el Fondo no posee propiedades de inversión.

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

a) Cuentas y documentos por cobrar por operaciones

Al 31 de diciembre de 2021, el Fondo no posee cuentas y documentos por cobrar por operaciones.

b) Cuentas y documentos por pagar por operaciones

La composición de este rubro es la siguiente:

Cuentas y documentos por pagar por operaciones	31/12/2021 M\$
Provisión auditoría	2.779
Provisión comité de vigilancia	-
Otras cuentas por pagar	-
Total	2.779

No existen diferencias significativas entre el valor libro y el valor razonable de las cuentas y documentos por pagar por operaciones, dado que los saldos vencen a corto plazo. El valor libro está denominado en pesos chilenos.

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

Al 31 de diciembre de 2021, el Fondo no posee pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultados.

NOTA 14 – PRÉSTAMOS

Al 31 de diciembre de 2021, el Fondo no posee préstamos.

NOTA 15 – OTROS PASIVOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2021, el Fondo no posee otros pasivos financieros.

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

Al 31 de diciembre de 2021, el Fondo no posee otros documentos y cuentas por cobrar.

NOTA 17 – INGRESOS ANTICIPADOS

Al 31 de diciembre de 2021, el Fondo no posee ingresos anticipados.

FONDO DE INVERSION SURA CAPITAL INMOBILIARIO CHILE

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2021

NOTA 18 – OTROS ACTIVOS Y OTROS PASIVOS

Al 31 de diciembre de 2021, el fondo no posee otros activos ni otros pasivos.

NOTA 19 – INTERESES Y REAJUSTES

Al 31 de diciembre de 2021, el fondo posee intereses y reajustes según lo siguiente:

Intereses y reajustes	14/10/2021 31/12/2021 M\$
Intereses de activos financieros a costo amortizado	14.014
Total	14.014

NOTA 20 – INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS AFECTOS A CONTABILIDAD DE COBERTURA

Al 31 de diciembre de 2021, 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 2021 es la siguiente:

Efectivo y equivalentes al efectivo	31/12/2021 M\$
Efectivo	553.597
Total	553.597

Conciliación del efectivo y equivalentes al efectivo	31/12/2021 M\$
Saldo Inicial de Efectivo y Efectivo Equivalente	-
Aumento (disminución) neto de efectivo y efectivo equivalente	553.597
Saldo efectivo y equivalentes al efectivo – Estado de Flujo de efectivo	553.597

FONDO DE INVERSION SURA CAPITAL INMOBILIARIO CHILE

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2021

NOTA 22 – CUOTAS EMITIDAS

El Fondo al 31 de diciembre de 2021, ha emitido 217.571.- cuotas (suscritas y pagadas) 195.814 de serie A a un valor unitario de \$ 30.266,9919 y 21.757 cuotas de serie I a un valor unitario de \$30.996,6219, conformando un patrimonio final de M\$6.601.095.

a) El detalle de las emisiones es el siguiente:

31/12/2021	Cuotas	Valor cuota \$	Total M\$
Saldo final serie A	195.814	\$ 30.266,9919	5.926.701
Total	195.814		5.926.701
31/12/2021	Cuotas	Valor cuota \$	Total M\$
Saldo final serie única Serie I	21.757	\$ 30.996,6219	674.394
Total	21.757		674.394

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

31/12/2021	Comprometidas	Suscritas	Pagadas	Total
Saldo final Serie A	195.814	195.814	195.814	195.814
Total	195.814	195.814	195.814	195.814
31/12/2021	Comprometidas	Suscritas	Pagadas	Total
Saldo final Serie I	21.757	21.757	21.757	21.757
Total	21.757	21.757	21.757	21.757

c) Los movimientos relevantes de cuotas son los siguientes:

SERIE A

31/12/2021	Comprometidas	Suscritas	Pagadas	Total
Saldo inicio	-	-	-	-
Emissiones el periodo	195.814	195.814	195.814	195.814
Transferencias	-	-	-	-
Disminuciones	-	-	-	-
Total	195.814	195.814	195.814	195.814

SERIE I

31/12/2021	Comprometidas	Suscritas	Pagadas	Total
Saldo inicio	-	-	-	-
Emissiones el periodo	21.757	21.757	21.757	21.757
Transferencias	-	-	-	-
Disminuciones	-	-	-	-
Total	21.757	21.757	21.757	21.757

FONDO DE INVERSION SURA CAPITAL INMOBILIARIO CHILE

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2021

NOTA 23 – REPARTO DE BENEFICIOS A LOS APORTANTES

Entre el 14 de octubre de 2021 y el 31 de diciembre de 2021, el fondo no realizó reparto de beneficios a sus aportantes.

NOTA 24 – RENTABILIDAD DEL FONDO

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

Al 31 de diciembre de 2021:

Serie A	
Tipo rentabilidad	Rentabilidad
	Período actual
Nominal (%)	0,2801
Real (%)	(2,3385)

Serie I	
Tipo rentabilidad	Rentabilidad
	Período actual
Nominal (%)	0,2735
Real (%)	(2,3385)

La rentabilidad del período actual corresponde a la variación del valor cuota entre el 14 de octubre y el 31 de diciembre de 2021.

NOTA 25 – VALOR ECONOMICO DE LA CUOTA

A la fecha de los presentes estados financieros, el Fondo optó por no determinar el valor económico de la cuota.

FONDO DE INVERSION SURA CAPITAL INMOBILIARIO CHILE

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2021

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

A continuación, se detalla las acciones o cuotas de inversión acumuladas al 31 de diciembre de 2021.

Nombre Emisor	Nemotécnico del Instrumento	Monto Total Invertido en M\$	% Total Inversión del Emisor	Fondo Mutuo Sura Acciones Alianza Pacifico	% Inversión del Emisor	Fondo Mutuo Sura Selección Acciones Lalam	% Inversión del Emisor	Fondo Mutuo Sura Acciones Chile Mid Cap	% Inversión del Emisor	Fondo Mutuo Sura Selección Acciones Chile	% Inversión del Emisor	Fondo Mutuo Sura Acciones Chile Calificado	% Inversión del Emisor
AGUAS ANDINAS S.A.	AGUAS-A	63.310	0,0063%	-	-	-	-	-	-	63.310	0,0063%	-	-
ALCOOP S.A.	ALCOOP1 PE EQUITY	14.022	0,0004%	14.022	0,0016%	-	-	-	-	-	-	-	-
AMERICA MOVIL SAB DE C-SER L	AMXL MM EQUITY	111.812	0,0004%	69.807	0,0002%	51.005	0,0002%	-	-	-	-	-	-
ARZ3 BZ EQUITY	ARZ3 BZ Equity	73.084	0,0059%	-	-	73.084	0,0059%	-	-	-	-	-	-
B3 SA BRASIL BOLSA BALCAO	BSSA3 BZ EQUITY	121.081	0,0010%	-	-	121.081	0,0010%	-	-	-	-	-	-
BANCO BRADESCO S.A.	BBD03 BZ EQUITY	61.215	0,0005%	-	-	61.215	0,0005%	-	-	-	-	-	-
BANCO BRADESCO S.A.	BBD04 BZ EQUITY	129.772	0,0009%	-	-	129.772	0,0009%	-	-	-	-	-	-
BANCO BTG PACTUAL SA UNIT	BPAC11 BZ EQUITY	52.403	0,0004%	-	-	52.403	0,0004%	-	-	-	-	-	-
BANCO CREDITO E INVERSIONES	BCI	1.023.154	0,0233%	15.570	0,0004%	-	-	-	-	859.643	0,0195%	147.941	0,0034%
BANCO DE CHILE	CHILE	1.626.028	0,0215%	-	-	-	-	-	-	1.626.028	0,0215%	-	-
BANCO SANTANDER	BSANTANDER	2.059.657	0,0269%	29.562	0,0004%	-	-	-	-	1.724.808	0,0225%	305.287	0,0040%
BANREGIO GRUPO FINANCIERO S A	RA MM EQUITY	28.155	0,0018%	28.155	0,0018%	-	-	-	-	-	-	-	-
BESALCO S.A.	BESALCO	168.212	0,1218%	-	-	-	-	118.214	0,0856%	49.998	0,0362%	-	-
BLUMAR S.A.	BLUMAR	34.732	0,0112%	-	-	-	-	34.732	0,0112%	-	-	-	-
CANACOL ENERGY LIMITED	CNEC CB EQUITY	17.706	0,0046%	17.706	0,0046%	-	-	-	-	-	-	-	-
CAP S.A.	CAP	620.183	0,0482%	7.913	0,0006%	-	-	133.403	0,0104%	342.895	0,0266%	135.972	0,0106%
CEMEX SAB DE CV	CEMEXCPO MM EQUITY	154.846	0,0018%	57.218	0,0007%	97.628	0,0011%	-	-	-	-	-	-
CENCOSSUD S.A.	CENCOSSUD	1.995.405	0,0445%	-	-	48.824	0,0011%	-	-	1.823.360	0,0382%	323.221	0,0072%
CENCOSSUD SHOPPING S.A.	CENCOSSHOPP	389.111	0,0239%	-	-	-	-	40.740	0,0025%	347.371	0,0214%	-	-
CIA SUDAMERICANA DE VAPORES S.A.	VAPORES	1.030.331	0,0352%	-	-	-	-	184.251	0,0063%	776.504	0,0265%	69.576	0,0024%
COCA-COLA EMBONOR S.A.	EMBNOR-B	76.563	0,0170%	6.659	0,0015%	-	-	69.904	0,0155%	-	-	-	-
CONTROLADORA VUELA CIA DE A	GAPB MM EQUITY	36.990	0,0009%	24.597	0,0008%	12.393	0,0003%	-	-	-	-	-	-
CORPORACION FINANCIERA COLOMBIANA	COFPCOL CB EQUITY	22.878	0,0012%	22.878	0,0012%	-	-	-	-	-	-	-	-
CORPORACION INMOBILIARIA VESTA SAB	VESTA MM EQUITY	18.368	0,0016%	18.368	0,0016%	-	-	-	-	-	-	-	-
E.C.L. S.A.	ECL	216.917	0,0380%	-	-	-	-	21.543	0,0038%	195.374	0,0342%	-	-
ECHEVERRIA IZQUIERDO S.A.	EISA	33.755	0,0459%	-	-	-	-	33.545	0,0459%	-	-	-	-
ECORCOVIAS INFRAESTRUTURA E LOGISTICA SA	ECOR3 BZ Equity	46.376	0,0056%	-	-	46.376	0,0056%	-	-	-	-	-	-
EMBOTELLADORA ANDINA S.A.	ANDINA-B	885.732	0,0534%	18.021	0,0011%	-	-	-	-	679.319	0,0410%	161.118	0,0097%
EMPRESA ELECTRICA COLBUN MACHICURA S.A.	COLBUN	1.322.708	0,0575%	-	-	24.597	0,0011%	64.092	0,0028%	937.562	0,0407%	296.457	0,0129%
EMPRESA NACIONAL DE TELECOMUNICACIONES SA	ENTEL	216.331	0,0215%	-	-	-	-	22.872	0,0023%	171.646	0,0179%	21.813	0,0022%
EMPRESAS CMPC S.A.	CMPC	1.220.553	0,0303%	-	-	-	-	1.057.251	0,0277%	163.302	0,0043%	-	-
EMPRESAS COPEC S.A.	COPEC	1.115.026	0,0127%	-	-	-	-	-	-	1.115.026	0,0127%	-	-
ENEL AMERICAS S.A.	ENELAM	1.221.958	0,0118%	14.922	0,0001%	-	-	-	-	1.207.036	0,0117%	-	-
ENEL CHILE S.A.	ENELCHILE	339.690	0,0128%	-	-	-	-	-	-	339.690	0,0128%	-	-
FALABELLA S.A.C.I.	FALABELLA	2.095.727	0,0269%	25.622	0,0004%	29.562	0,0004%	77.288	0,0011%	1.848.516	0,0251%	318.827	0,0045%
FERREYROS S.A.	FERREYRC1 PE EQUITY	19.338	0,0060%	19.338	0,0060%	-	-	-	-	-	-	-	-
FIBRA UNO ADMINISTRACION SA	FUNO11 MM EQUITY	61.392	0,0017%	18.680	0,0005%	42.712	0,0012%	-	-	-	-	-	-
GEOPARK LTD	GPRK US EQUITY	58.927	0,0093%	-	-	58.927	0,0093%	-	-	-	-	-	-
GLOBANT SA	GLOB US EQUITY	78.659	0,0008%	-	-	78.659	0,0008%	-	-	-	-	-	-
GMEXCIB MM S.A.	GMEXCIB MM EQUITY	100.195	0,0004%	38.051	0,0002%	62.144	0,0002%	-	-	-	-	-	-
GRUMA S.A.B.	GRUMAB MM EQUITY	7.930	0,0002%	7.930	0,0002%	-	-	-	-	-	-	-	-
GRUPO AEROPORTUARIO DEL CENTRO NORTE SAB DE CV	OMAB MM EQUITY	45.266	0,0027%	19.796	0,0012%	25.470	0,0015%	-	-	-	-	-	-
GRUPO AVAL ACCIONES Y VALORES S.A.	PAVAL CB Equity	22.371	0,0013%	22.371	0,0013%	-	-	-	-	-	-	-	-
GRUPO FINANCIERO BANORTE S.A.B	GNORTE MM EQUITY	231.750	0,0015%	81.114	0,0005%	150.636	0,0010%	-	-	-	-	-	-
GRUPO SECURITY S.A.	SECURITY	89.063	0,0170%	-	-	-	-	89.063	0,0170%	-	-	-	-
HORTIFRUT S.A.	HF	60.159	0,0121%	-	-	-	-	60.159	0,0121%	-	-	-	-
INDUSTRIAS BACHOCO SA	BACHOCOB MM EQUITY	44.977	0,0055%	7.967	0,0004%	37.010	0,0021%	-	-	-	-	-	-
INMOBILIARIA MANQUEHUE S.A.	MANQUEHUE	542	0,0017%	-	-	-	-	542	0,0017%	-	-	-	-
INTERGROUP FINANCIAL SERVICES CORPORATION	IFS PE EQUITY	138.786	0,0066%	35.850	0,0017%	102.936	0,0049%	-	-	-	-	-	-
ITALI CORPBANCA	ITALICORP	148.239	0,0145%	-	-	-	-	34.044	0,0033%	114.195	0,0112%	-	-
KIMBERLY CLARK DE MEXICO S.A B	KIMBERA MM EQUITY	71.435	0,0033%	22.017	0,0010%	49.418	0,0023%	-	-	-	-	-	-
MACQUARIE MEXICO REAL STATE	FIBRAMO MM EQUITY	23.113	0,0031%	23.113	0,0031%	-	-	-	-	-	-	-	-
MAGAZINE LUIZA SA	MGLU3 BZ EQUITY	55.320	0,0004%	-	-	55.320	0,0004%	-	-	-	-	-	-
METALURGICA GERDAU S.A	GBR4 BZ EQUITY	104.311	0,0023%	-	-	104.311	0,0023%	-	-	-	-	-	-
MEXICHEM S.A.	GRB1A MM EQUITY	73.180	0,0017%	25.641	0,0008%	47.539	0,0011%	-	-	-	-	-	-
MINERVA SA	BEEF3 BZ Equity	40.517	0,0047%	-	-	40.517	0,0047%	-	-	-	-	-	-
MOVIDA PARTICIPACIONES SA	MOV3 BZ EQUITY	48.262	0,0052%	-	-	48.262	0,0052%	-	-	-	-	-	-
MULTIEXPORT FOODS S.A.	MULTIFOODS	126.243	0,0335%	-	-	-	-	126.243	0,0335%	-	-	-	-
NATURA CO HOLDING SA	NTCO3 BZ EQUITY	68.859	0,0007%	-	-	68.859	0,0007%	-	-	-	-	-	-
NEMAK SAB	NEMAKA MM EQUITY	15.120	0,0024%	15.120	0,0024%	-	-	-	-	-	-	-	-
PARQUE ARAUCO S.A.	PARAUCCO	146.548	0,0196%	-	-	-	-	-	-	146.548	0,0196%	-	-
PETROLEO BRASILEIRO S.A	PETR4 BZ EQUITY	102.782	0,0005%	-	-	102.782	0,0005%	-	-	-	-	-	-
PETROLEO BRASILEIRO S.A.	PETR3 BZ EQUITY	106.812	0,0003%	-	-	106.812	0,0003%	-	-	-	-	-	-
PLAZA S.A.	MALLPLAZA	384.824	0,0225%	-	-	-	-	26.211	0,0015%	235.514	0,0138%	123.099	0,0072%
PROMOTORA Y OPERADORA DE INFRAESTRUTURA SAB DE CV	PINFRA MM EQUITY	64.130	0,0029%	15.997	0,0007%	48.133	0,0022%	-	-	-	-	-	-
QUALITAS CONTROLADORA SAV	Q MM EQUITY	25.510	0,0017%	25.510	0,0017%	-	-	-	-	-	-	-	-
REDE D'OR SAKOUIZ SA	RDO3 BZ EQUITY	50.091	0,0009%	-	-	50.091	0,0009%	-	-	-	-	-	-
SALFACORP S.A.	SALFACORP	40.051	0,0284%	-	-	-	-	40.051	0,0284%	-	-	-	-
SIGMO KOPPERS S.A.	SK	197.256	0,0234%	-	-	-	-	48.770	0,0058%	148.486	0,0176%	-	-
SM CHILE S.A.	SM-CHILE B	-	0,0283%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0,0025%
SMU S.A.	SMU	324.353	0,0679%	-	-	-	-	85.031	0,0176%	239.322	0,0501%	-	-
SOC QUIMICA Y MINERA DE CHILE S.A.	SQM-B	3.728.253	0,0288%	31.508	0,0003%	64.580	0,0005%	-	-	3.253.033	0,0250%	377.123	0,0030%
SOIEDAD MATRIZ SAAM S.A.	SMSAAM	150.900	0,0276%	12.381	0,0023%	-	-	138.519	0,0253%	-	-	-	-
SONDA S.A.	SONDA	153.455	0,0503%	-	-	-	-	66.565	0,0218%	86.890	0,0285%	-	-
VALE DO RIO DOCE	VALE3 BZ EQUITY	235.646	0,0064%	-	-	235.646	0,0064%	-	-	-	-	-	-
VINA CONCHA Y TORO S.A.	CONCHATORO	39.140	0,0041%	-	-	-	-	39.140	0,0041%	-	-	-	-
WALMART MEXICO	WALMEX MM EQUITY	14.497	-	14.497	-	-	-	-	-	-	-	-	-
WEG SA	WEGE3 BZ Equity	52.608	0,0002%	-	-	52.608	0,0002%	-	-	-	-	-	-

FONDO DE INVERSION SURA CAPITAL INMOBILIARIO CHILE

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2021

NOTA 27 – EXCESOS DE INVERSION

Al 31 de diciembre de 2021, 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 – GRAVAMENES Y PROHIBICIONES

Al 31 de diciembre de 2021, el Fondo no posee gravámenes ni prohibiciones.

Conforme al Artículo N° 16 de reglamento interno del Fondo, 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.

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

De acuerdo con el artículo 16° del Reglamento Interno del Fondo los títulos representativos de las inversiones de los recursos del Fondo que sean valores de oferta pública susceptibles de ser custodiados serán mantenidos en custodia en Empresas de Depósito y Custodia de Valores. Dado que el Fondo no presenta inversiones en valores públicos, estos no se mantienen en custodia.

Al 31 de diciembre de 2021, 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.

Por la administración del Fondo, la Administradora percibirá una remuneración fija y una variable, según se expresa a continuación, las que incluyen el Impuesto al Valor Agregado, IVA, correspondiente en conformidad a la Ley.

Para los efectos de lo dispuesto en el Oficio Circular N° 335 emitido por la Comisión con fecha 10 de marzo de 2006, se deja constancia que la tasa del IVA vigente a la fecha de primer depósito del presente Reglamento Interno en el Registro Público de Reglamentos Internos que lleva la Comisión corresponde a un 19%. En caso de modificarse la tasa del IVA antes señalada, las remuneraciones a que se refiere el presente número se actualizarán según la variación que experimente el IVA, de conformidad con las tablas de cálculo que se indican en los Anexos A y B del presente Reglamento Interno. La actualización de la remuneración a que se refiere la presente sección será informada a los Aportantes del Fondo a través de los medios establecidos en el presente Reglamento Interno, dentro de los 5 días siguientes a su actualización.

Serie	Remuneraciones	
	Fija (% o monto anual)	Variable
A	Hasta un doceavo de 1,428% (IVA incluido)	Hasta un 23,8% (IVA incluido) de la rentabilidad sobre 5% anual real compuesto (en UF)
I	Hasta un doceavo de 0,952% (IVA incluido)	Hasta un 23,8% (IVA incluido) de la rentabilidad sobre 5% anual real compuesto (en UF)
SIM	Hasta 0% (IVA incluido)	Hasta 0% (IVA incluido)

FONDO DE INVERSION SURA CAPITAL INMOBILIARIO CHILE

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2021

NOTA 30 – PARTES RELACIONADAS (CONTINUACIÓN)

a) Remuneración por administración (continuación)

Las remuneraciones antes mencionadas incluyen el Impuesto al Valor Agregado (IVA) correspondiente de conformidad con la ley.

i) Remuneración fija mensual

La remuneración fija mensual de la Administradora atribuida a cada serie corresponde al porcentaje indicado en la tabla precedente en relación al patrimonio de la serie en cuestión.

Esta remuneración se devengará o hará exigible el último día de cada mes, y se calculará sobre el valor que resulte del promedio entre: (a) el valor del patrimonio al cierre del mes; y (b) el valor del patrimonio al cierre del mes inmediatamente anterior. La Remuneración Fija Mensual se pagará a más tardar el último día del mes siguiente al que se devengue. La primera Remuneración Fija Mensual se devengará o hará exigible el último día hábil del mes en que se hubiere efectuado el primer pago y suscripción de una o más cuotas de la serie en cuestión.

ii) Remuneración variable

Asimismo, la Administradora tendrá derecho a una remuneración variable de cargo de las Series A e I (la "Remuneración Variable") equivalente a un 23,8% del monto total de Distribuciones de Fondos que excedan de la Rentabilidad Base, para los aportantes del Fondo, según ambos términos se definen a continuación.

Para estos efectos, se entenderá por:

"Rentabilidad Base" el monto equivalente a la sumatoria de (i) todos los aportes efectivamente materializados al Fondo por los aportantes de las Series A e I determinados en Unidades de Fomento al valor que corresponda al momento de realizarse el aporte, sin deducir las disminuciones de capital que se efectúen durante la vigencia del Fondo, más (ii) una tasa de rentabilidad anual compuesta equivalente al 5% de todos los aportes efectuados por los aportantes de las Series A e I al Fondo desde la fecha en que se realizó el aporte respectivo hasta la fecha en que se hubiere efectuado cada Distribución de Fondos, según se define a continuación.

"Distribución de Fondos" toda distribución de fondos que los aportantes de las Series A e I tengan derecho a percibir del Fondo, ya sea a título de dividendos o de disminución de capital o al momento de la liquidación del Fondo, determinada en Unidades de Fomento.

De esta forma, en la asamblea Extraordinaria de Aportantes en la que concluya la liquidación del Fondo se calculará el total de las Distribuciones de Fondos realizadas. Toda Distribución de Fondos que exceda la Rentabilidad Base dará derecho a la Administradora a cobrar al Fondo, a título de Remuneración Variable, una cantidad que resulte equivalente a hasta un 23,8% de la totalidad de las Distribuciones de Fondos siguientes, porcentaje que incluye el IVA.

El devengamiento de la Remuneración Variable y en consecuente pago de las cantidades correspondientes se realizará a más tardar el mismo día de celebración de la asamblea referida.

Sin perjuicio de lo anterior, las cantidades que correspondan a la Remuneración Variable se provisionarán con cada Distribución de Fondos realizada en exceso de la Rentabilidad Base.

FONDO DE INVERSION SURA CAPITAL INMOBILIARIO CHILE

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2021

NOTA 30 – PARTES RELACIONADAS (CONTINUACIÓN)

a) Remuneración por administración (continuación)

En caso que se acuerde sustituir a la Administradora en su calidad de administradora del Fondo, o bien en caso que ésta no sea designada o bien sea sustituida en su rol de liquidador para el proceso de liquidación del Fondo y siempre que dicha sustitución o designación no se fundara en incumplimientos graves y reiterados por parte de la Administradora de sus deberes de lo que deberá dejarse constancia en el acta de la asamblea extraordinaria que acuerde lo anterior, la Remuneración Variable se devengará y la Administradora tendrá derecho a percibir, por dicho concepto, el monto que resulte del cálculo de la presente comisión variable, a la fecha del acuerdo respectivo, simulándose, para tales efectos, un reparto único por liquidación total del Fondo, cuyo valor será equivalente a la valorización de los activos a la fecha del acuerdo respectivo, conforme el procedimiento que se describe a continuación.

Para efectos de calcular el valor del patrimonio contable del Fondo a fin de determinar la simulación de reparto único a los aportantes de las Series A e I se tomará el Valor Mínimo de los Activos.

Se entenderá por “Valor Mínimo de los Activos” el valor mínimo expresado en Unidades de Fomento de entre dos valorizaciones realizadas sobre los activos del Fondo realizadas por dos consultores independientes de reconocido prestigio, a ser designados en la misma asamblea que acuerde la disolución del Fondo o la sustitución de la Administradora. Las valorizaciones deberán calcular al cierre del respectivo año calendario el valor de los activos del Fondo, estimando los flujos futuros de los respectivos activos.

Remuneración por pagar a la sociedad administradora

Remuneración Sociedad Administradora	31/12/2021 M\$
<u>Remuneraciones sociedad administradora:</u>	
Remuneraciones por pagar	7.034
Total	7.034

El impacto que se presenta en resultado al 31 de diciembre de 2021 corresponde M\$ 10.553.

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

Al 31 de diciembre de 2021, la Administradora, partes relacionadas y otros relacionados no poseen cuotas del Fondo.

c) Transacciones con personas relacionadas

El Fondo al 31 de diciembre de 2021 no posee transacciones con partes relacionadas.

FONDO DE INVERSION SURA CAPITAL INMOBILIARIO CHILE

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2021

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° 221107797	Cía. de Seguros de Crédito Continental S.A.	Banco Santander	10.000	11/06/2021-10/01/2022
Póliza de Seguro de Garantía N° 222100278	Cía. de Seguros de Crédito Continental S.A.	Banco Santander	10.000	10/01/2022-10/01/2023

NOTA 32 – OTROS GASTOS DE OPERACIÓN Y COMITE 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\$
Comité vigilancia		-
Subtotal	-	-
Otros gastos de operación:		
Gastos legales	7.786	7.786
Auditoría y otros gastos operacionales	3.676	3.676
Subtotal	11.462	11.462
Total	11.462	11.462
% sobre el activo del fondo	0,17%	0,17%

NOTA 33 – INFORMACION ESTADISTICA

La información estadística del Fondo al último día de cada mes del período terminado al 31 de diciembre de 2021, como sigue:

31/12/2021		Serie A			
Mes	Fecha	Valor libro cuota \$	Patrimonio M\$	Nro. Aportantes	Valor mercado cuota \$
Octubre	31/10/2021	30.180,7304	5.909.810	612	10.000,0000
Noviembre	30/11/2021	30.160,0911	5.905.768	581	10.000,0000
Diciembre	31/12/2021	30.266,9919	5.926.701	580	10.000,0000

31/12/2021		Serie I			
Mes	Fecha	Valor libro cuota \$	Patrimonio M\$	Nro. Aportantes	Valor mercado cuota \$
Octubre	31/10/2021	-	-	-	-
Noviembre	30/11/2021	-	-	-	-
Diciembre	31/12/2021	30.996,6219	674.394	1	10.000,0000

En esta nota, el número de aportantes se compone por Corredores de Bolsa Sura S.A, Credicorp Capital S.A. Corredores de Bolsa y Seguros de Vida Sura S.A.

FONDO DE INVERSION SURA CAPITAL INMOBILIARIO CHILE

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2021

NOTA 34 – CONSOLIDACION DE SUBSIDIARIAS O FILIALES E INFORMACION DE ASOCIADAS O COLIGADAS

a) Información de subsidiarias o filiales

SOCIEDAD # 1	
Al 31 de diciembre de 2021	
Sociedad	: Capital Inmobiliario SURA I SpA
RUT	: 77.414.649-0
País	: Chile
Moneda funcional	: Pesos chilenos

31/12/2021														
Nro. de Sociedad	Relación con el Fondo	Participación del Fondo	Participación con derecho a voto	Activos corrientes M\$	Activos no corrientes M\$	Total Activos M\$	Pasivos corrientes M\$	Pasivos no corrientes M\$	Total Pasivos M\$	Total Patrimonio M\$	Total Ingresos M\$	Total Gastos M\$	Otros resultados integrales M\$	Resultado del ejercicio M\$
# 1	Filial	100%	100%	150.840	6.042.619	6.193.459	150.178	4.848.645	4.998.823	11.624.613	24.091	(44.455)	-	(20.364)
Total				150.840	6.042.619	6.193.459	150.178	4.848.645	4.998.823	11.624.613	24.091	(44.455)	-	(20.364)

FONDO DE INVERSION SURA CAPITAL INMOBILIARIO CHILE

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2021

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

b) Gravámenes y prohibiciones

Al 31 de diciembre de 2021 el Fondo de Inversión no posee gravámenes y prohibiciones.

c) Juicios y contingencias de las sociedades filiales y del Fondo

Al 31 de diciembre de 2021 el Fondo de Inversión no posee juicios y contingencias.

d) Operaciones discontinuadas en las sociedades filiales

Al 31 de diciembre de 2021 el fondo no posee sociedades filiales, por lo que no tiene operaciones discontinuadas.

NOTA 35 – OPERACIONES DISCONTINUADAS

Al 31 de diciembre de 2021, no existen operaciones discontinuadas ni cualquier otra situación que se enmarque en lo indicado en NIIF 5 “Activos no corrientes mantenidos para la venta y operaciones discontinuadas” que deban ser reveladas.

NOTA 36 – SANCIONES

Con fecha 02 de septiembre de 2021, la Comisión para el Mercado Financiero emitió la Resolución Exenta N°4851 mediante la cual se aplicó una multa a la Sociedad Administradora por un monto de 200 UF por infracción al artículo 56 de la Ley Única de Fondos, en relación con lo dispuesto en el número 4.1.1. del Reglamento Interno y por la infracción a la letra a) del número 1.1. de la Sección V de la Circular N° 1.869, por operaciones del año 2018 que afectaron a algunos Fondos Mutuos administrados.

La Sociedad, sus directores y ejecutivos, no han sido objeto de sanciones ni multas por parte de los organismos fiscalizadores durante el período finalizado al 31 de diciembre de 2021, excepto por lo indicado en el párrafo anterior.

Fecha Resolución	02 de septiembre de 2021
Nº Resolución	4851
Organismo Fiscalizador	Comisión para el Mercado Financiero
Fecha notificación Persona (s) sancionada(s)	8 de febrero de 2019 (Oficio reservado N° 098)
Monto de la sanción en UF	200 UF
Causa de la sanción	Infracción art. 56 de la Ley única de Fondos

Tribunal	No hay información a reportar.
Partes Nº de Rol	
Fecha notificación a CMF	
Estado de tramitación	
Otros antecedentes	

Al 31 de diciembre de 2021, la Administradora, sus directores y ejecutivos no han sido objeto de otras sanciones por parte de algún organismo fiscalizador.

FONDO DE INVERSION SURA CAPITAL INMOBILIARIO CHILE

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2021

NOTA 37 – INFORMACION POR SEGMENTOS

El Fondo está orientado a la inversión directa o indirecta en todo tipo de títulos de créditos y activos representativos de financiamiento. 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.

NOTA 38 – CONTINGENCIAS Y COMPROMISOS

Al 31 de diciembre de 2021, no existen contingencias y compromisos que presentar.

NOTA 39 – HECHOS RELEVANTES

Situación país COVID-19

En el mes de marzo de 2020, la Organización Mundial de la Salud reconoció a Covid-19 como una pandemia que está afectando con fuerza a casi la totalidad de los países del mundo. La propagación de esta enfermedad a nivel global ha obligado a las autoridades a tomar medidas sanitarias y financieras para contener y mitigar sus efectos sobre la salud y la actividad económica. A nivel local, además de acciones en materias del ámbito de la salud, el Gobierno y el Banco Central de Chile han implementado un conjunto de medidas orientadas a mitigar el impacto en la economía y garantizar el adecuado funcionamiento del sistema financiero.

En este contexto, nuestra Compañía ha llevado a cabo una serie de medidas en materias de riesgo operacional, en los equipos de operaciones y tecnología, atención a clientes, cumplimiento, legal e inversiones, quienes están operando de forma remota manteniendo una estabilidad operacional a través de la utilización de conexiones con sistemas remotos seguros, aplicando alertas internas y realizando los comités para la toma de decisiones.

Bajo este contexto, y como resultado de esta emergencia sanitaria, se han generado efectos negativos en los mercados financieros, incertidumbre en ciertos sectores económicos, incremento en el desempleo, medidas de cuarentena que afectan directamente el comercio interno y restricciones a la movilidad de las personas. A pesar de que estos efectos han sido relevantes, el impacto total de la pandemia sobre los resultados operacionales es de difícil cuantificación a la fecha de estos estados financieros, debido a la incertidumbre asociada a la duración y profundidad que tendrá la pandemia.

A la fecha de emisión de los presentes Estados Financieros no existen otros hechos relevantes que revelar.

NOTA 40 – HECHOS POSTERIORES

Entre el 01 de enero de 2022 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 estos.

FONDO DE INVERSION SURA CAPITAL INMOBILIARIO CHILE

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2021

ANEXO 1

A) RESUMEN DE LA CARTERA DE INVERSIONES

RESUMEN DE LA CARTERA DE INVERSIONES AL 31/12/2021			
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	4.862.675	-	73,5553%
Bienes raíces	-	-	-
Proyectos en desarrollo	-	-	-
Deudores por operaciones de leasing	-	-	-
Acciones de sociedades anónimas inmobiliarias y concesionarias	1.194.636	-	18,0707%
Otras inversiones	-	-	-
Total	6.057.311	-	91,6260%

FONDO DE INVERSION SURA CAPITAL INMOBILIARIO CHILE

Notas a los Estados Financieros

Por el período comprendido entre el 14 de octubre y el 31 de diciembre de 2021

ANEXO 1 (CONTINUACION)

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: 14/10/2021 Al: 31/12/2021 M\$
UTILIDAD (PERDIDA) NETA REALIZADA DE INVERSIONES	18.102
Enajenación de acciones de sociedades anónimas	-
Enajenación de cuotas de fondos de inversión	-
Enajenación de cuotas de fondos mutuos	-
Enajenación de Certificados de Depósito de Valores	-
Dividendos percibidos	-
Enajenación de títulos de deuda	-
Intereses percibidos en títulos de deuda	-
Enajenación de bienes raíces	-
Arriendo de bienes raíces	-
Enajenación de cuotas o derechos en comunidades sobre bienes raíces	-
Resultado por operaciones con instrumentos derivados	-
Otras inversiones y operaciones	18.102
PERDIDA NO REALIZADA DE INVERSIONES	(20.364)
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	(20.364)
UTILIDAD NO REALIZADA DE INVERSIONES	14.014
Valorización de acciones de sociedades anónimas	-
Valorización de cuotas de fondos de inversión	-
Valorización de cuotas de fondos mutuos	-
Valorización de Certificados de Depósito de Valores	-
Dividendos devengados	-
Valorización de títulos de deuda	-
Intereses devengados de títulos de deuda	14.014
Valorización de bienes raíces	-
Arriendos devengados de bienes raíces	-
Valorización de cuotas o derechos en comunidades sobre bienes muebles	-
Resultado por operaciones con instrumentos derivados	-
Otras inversiones y operaciones	-
GASTOS DEL EJERCICIO	(22.015)
Gastos financieros	-
Comisión de la sociedad administradora	(10.553)
Remuneración del comité de vigilancia	-
Gastos operacionales de cargo del fondo	(11.462)
Otros gastos	-
Diferencias de cambio	28.660
RESULTADO NETO DEL EJERCICIO	18.397

FONDO DE INVERSION SURA CAPITAL INMOBILIARIO CHILE

Estados Complementarios a los Estados Financieros

Por el periodo comprendido entre el 14 de octubre y el 31 de diciembre de 2021

ANEXO 1 (CONTINUACION)

C) ESTADO DE UTILIDAD PARA LA DISTRIBUCION 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: 14/10/2021 Al: 31/12/2021 M\$
BENEFICIO NETO PERCIBIDO EN EL EJERCICIO	(24.277)
Utilidad (pérdida) neta realizada de inversiones	18.102
Pérdida no realizada de inversiones (menos)	(20.364)
Gastos del ejercicio (menos)	(22.015)
Saldo neto deudor de diferencias de cambio (menos)	-
DIVIDENDOS PROVISORIOS (menos)	-
BENEFICIO NETO PERCIBIDO ACUMULADO DE EJERCICIOS ANTERIORES	-
Utilidad (pérdida) realizada no distribuida	-
Utilidad (pérdida) realizada no distribuida inicial	-
Utilidad devengada acumulada realizada en ejercicio	-
Pérdida devengada acumulada realizada en ejercicio (menos)	-
Dividendos definitivos declarados (menos)	-
Pérdida devengada acumulada (menos)	-
Pérdida devengada acumulada inicial (menos)	-
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	(24.277)

