

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

Santiago, Chile

*Estados Financieros al 31 de marzo de 2021, 31 de diciembre
2020 y por los periodos de tres meses terminado al 31 de marzo
2021 y 2020*

Estados Financieros

FONDO DE INVERSIÓN SURA AM DESARROLLO INMOBILIARIO PROYECTOS CHILE

Al 31 de marzo de 2021

Índice

Estados de Situación Financiera.....	1
Estados de Resultados Integrales	2
Estados de Cambios en el Patrimonio Neto	3
Estados de Flujo de Efectivo	4
Nota 1 Información General.....	5
Nota 2 Resumen de criterios contables significativos.....	7
Nota 3 Cambios Contables.....	22
Nota 4 Política de Inversión del Fondo	23
Nota 5 Administración de Riesgos.....	25
Nota 6 Juicios y estimaciones contables críticas.....	34
Nota 7 Activos financieros a valor razonable con efecto en resultados	34
Nota 8 Activos financieros a valor razonable con efecto en otros resultados integrales.....	34
Nota 9 Activos Financieros a Costo Amortizado.....	35
Nota 10 Inversiones Valorizadas por el Método de Participación.....	36
Nota 11 Propiedades de inversión.....	37
Nota 12 Cuentas y documentos por cobrar y por pagar operaciones.....	38
Nota 13 Pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultados	38
Nota 14 Préstamos	38
Nota 15 Otros pasivos financieros	38
Nota 16 Otros documentos y cuentas por cobrar y por pagar	38
Nota 17 Ingresos anticipados	39
Nota 18 Otros activos y otros pasivos	39
Nota 19 Intereses y Reajustes.....	40
Nota 20 Instrumentos financieros derivados afectos a contabilidad de cobertura	40
Nota 21 Efectivo y Equivalentes al Efectivo.....	40
Nota 22 Cuotas Emitidas.....	41
Nota 23 Reparto de Beneficios a los Aportes	42
Nota 24 Rentabilidad del Fondo	42
Nota 25 Valor Económico de la Cuota.....	42
Nota 26 Inversión Acumulada en Acciones o en Cuotas de Fondos de Inversión.....	42
Nota 27 Excesos de Inversión	42
Nota 28 Gravámenes y Prohibiciones	43
Nota 29 Custodia de Valores (Norma de Carácter General N° 235 de 2009).....	43
Nota 30 Partes Relacionadas	44
Nota 31 Garantía Constituida por la Sociedad Administradora en beneficio Del Fondo (Artículo 12° Ley N° 20.712 – Artículo 13 Ley N° 20.712).....	45
Nota 32 Otros Gastos de Operación, Comisión de Administración y Comité de Vigilancia	46
Nota 33 Información Estadística	46
Nota 34 Consolidación de Subsidiarias o Filiales e Información de Asociadas o Coligadas	47
Nota 35 Operaciones Discontinuas	48
Nota 36 Sanciones	48
Nota 37 Información por Segmentos	49
Nota 38 Contingencias y Compromisos.....	49
Nota 39 Hechos Relevantes	50
Nota 40 Hechos Posteriores.....	53
Anexos A) Resumen de la Cartera de Inversiones	54
B) Estados de Resultado Devengado y Realizado.....	55
C) Estado de Utilidad para la Distribución de Dividendos	56

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

Estados Financieros

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

Al 31 de marzo de 2021

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

Estados de Situación Financiera Clasificado

31 de marzo de 2021 y 31 de diciembre de 2020

(Expresado en miles de pesos)

ACTIVOS	Nota	31/03/2021 M\$	31/12/2020 M\$
<u>Activo Corriente</u>			
Efectivo y equivalentes al efectivo	21	341.481	1.000.925
Activos financieros a valor razonable con efecto en resultados		-	-
Activos financieros a valor razonable con efecto en resultados integrales		-	-
Activos financieros a valor razonable con efecto en resultados entregados en garantía		-	-
Activos financieros a costo amortizado		-	-
Cuentas y documentos por cobrar por operaciones	12	6.867	1.770
Otros documentos y cuentas por cobrar		-	-
Otros activos	18	2.378.551	2.378.551
Total activo corriente		2.726.899	3.381.246
<u>Activo no corriente</u>			
Activos financieros a valor razonable con efecto en resultados		-	-
Activos financieros a valor razonable con efecto en resultados integrales		-	-
Activos financieros a costo amortizado	9	7.479.576	6.793.345
Cuentas y documentos por cobrar por operaciones		-	-
Otros documentos y cuentas por cobrar		-	-
Inversiones valorizadas por el método de la participación	10	8.473.371	8.060.958
Propiedades de inversión		-	-
Otros activos		-	-
Total activo no corriente		15.952.947	14.854.303
TOTAL ACTIVOS		18.679.846	18.235.549

PASIVOS Y PATRIMONIO		31/03/2021 M\$	31/12/2020 M\$
<u>Pasivo corriente</u>			
Pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultados		-	-
Préstamos		-	-
Otros pasivos financieros		-	-
Cuentas y documentos por pagar por operaciones	12	1.980	39.182
Remuneraciones sociedad administradora	30	2.493	2.465
Otros documentos y cuentas por pagar		-	-
Ingresos anticipados		-	-
Otros pasivos		-	-
Total pasivo corriente		4.473	41.647
<u>Pasivo no corriente</u>			
Préstamos		-	-
Otros pasivos financieros		-	-
Cuentas y documentos por pagar por operaciones		-	-
Otros documentos y cuentas por pagar		-	-
Ingresos anticipados		-	-
Otros pasivos		-	-
Total pasivo no corriente		-	-
<u>Patrimonio neto</u>			
Aportes		19.903.026	19.316.694
Otras Reservas		-	-
Resultados acumulados		(1.122.792)	(521.214)
Resultado del ejercicio		(104.861)	(601.578)
Dividendos provisorios		-	-
Total patrimonio neto	22	18.675.373	18.193.902
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO		18.679.846	18.235.549

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

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

Estados de Resultados Integrales

Por los periodos de tres meses terminados al 31 de marzo de 2021 y 2020

(Expresado en miles de pesos)

ESTADO DE RESULTADOS POR NATURALEZA	Nota	De 01/01/2021 Al 31/03/2021 M\$	De 01/01/2020 Al 31/03/2020 M\$
<u>Ingresos/pérdidas de la operación</u>			
Intereses y reajustes	19	50.979	8.059
Ingresos por dividendos		-	-
Diferencias de cambio netas sobre activos financieros a costo amortizado	9	82.351	44.265
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	-	-
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	(228.938)	(250.665)
Otros		-	-
Total ingresos/pérdidas netas de la operación		(95.608)	(198.341)
<u>Gastos</u>			
Depreciaciones		-	-
Remuneración del comité de vigilancia	32	(1.098)	(854)
Comisión de administración	30	(7.446)	(7.242)
Honorarios por custodia y administración		-	-
Costos de transacción		-	-
Otros gastos de operación	32	(709)	(768)
Total gastos de operación		(9.253)	(8.864)
Utilidad (pérdida) de la operación		(104.861)	(207.205)
Costos financieros		-	-
Utilidad (pérdida) antes de impuesto		(104.861)	(207.205)
Impuesto a las ganancias por inversiones en el exterior		-	-
RESULTADO DEL EJERCICIO		(104.861)	(207.205)

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

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

Estados de Cambios en el Patrimonio Neto

Por los periodos de tres meses terminados al 31 de marzo de 2021 y 2020

(Expresado en miles de pesos)

Período 2021	Nota	Aportes	Otras reservas					Resultados acumulados	Resultados Ejercicio	Dividendos Provisorios	Total M\$
			Cobertura de flujo de caja	Conversión	Inversiones valorizadas por el método de la participación	Otras	Total M\$				
Saldo inicio al 01/01/2021		19.316.694	-	-	-	-	-	(521.214)	(601.578)	-	18.193.902
Cambios contables		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Subtotal		19.316.694	-	-	-	-	-	(521.214)	(601.578)	-	18.193.902
Aportes	22	586.332	-	-	-	-	-	-	-	-	586.332
Repartos de patrimonio		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Repartos de dividendos		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Resultados integrales del ejercicio:											
- Resultado del período		-	-	-	-	-	-	-	(104.861)	-	(104.861)
- Otros resultados integrales		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros movimientos		-	-	-	-	-	-	(601.578)	601.578	-	-
Saldo final al 31/03/2021	22	19.903.026	-	-	-	-	-	(1.122.792)	(104.861)	-	18.675.373

Período 2020	Nota	Aportes	Otras reservas					Resultados acumulados	Resultados Ejercicio	Dividendos Provisorios	Total M\$
			Cobertura de flujo de caja	Conversión	Inversiones valorizadas por el método de la participación	Otras	Total M\$				
Saldo inicio al 01/01/2020		10.254.097	-	-	-	-	-	(212.329)	(308.886)	-	9.732.882
Cambios contables		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Subtotal		10.254.097	-	-	-	-	-	(212.329)	(308.886)	-	9.732.882
Aportes	22	6.367.104	-	-	-	-	-	-	-	-	6.367.104
Repartos de patrimonio		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Repartos de dividendos		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Resultados integrales del período:											
- Resultado del período		-	-	-	-	-	-	-	(207.205)	-	(207.205)
- Otros resultados integrales		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros movimientos		-	-	-	-	-	-	(308.886)	308.886	-	-
Saldo final al 31/03/2020	22	16.621.201	-	-	-	-	-	(521.215)	(207.205)	-	15.892.781

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

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

Estados de Flujos de Efectivo

Por los periodos de tres meses terminados al 31 de marzo de 2021 y 2020

(Expresado en miles de pesos)

ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO (MÉTODO DIRECTO)	Nota	De 01/01/2021 Al 31/03/2021 M\$	De 01/01/2020 Al 31/03/2020 M\$
<u>Flujos de Efectivo Originado por Actividades de la Operación</u>			
Cobro de arrendamientos de bienes raíces		-	-
Venta de inmuebles		-	-
Compra de activos financieros		-	-
Venta de activos financieros		-	-
Intereses, diferencias de cambio y reajustes recibidos		-	-
Dividendos recibidos		-	-
Cobranza de cuentas y documentos por cobrar		-	-
Pagos de cuentas y documentos por pagar		(10.494)	(26.477)
Otros ingresos de operación percibidos		-	-
Flujo neto originado por actividades de la operación		(10.494)	(26.477)
<u>Flujos de Efectivo Originado por Actividades de Inversión</u>			
Cobro de arrendamientos de bienes raíces		-	-
Venta de inmuebles		-	-
Compra de activos financieros	9	(552.900)	(4.032.228)
Venta de activos financieros		-	-
Intereses, diferencias de cambio y reajustes recibidos		-	-
Liquidación de instrumentos financieros derivados		-	-
Dividendos recibidos		-	-
Cobranza de cuentas y documentos por cobrar		-	-
Pagos de cuentas y documentos por pagar		-	-
Otros egresos de inversión pagados	10	(641.350)	(2.335.569)
Otros ingresos de inversión percibidos		-	-
Flujo neto originado por actividades de inversión		(1.194.250)	(6.367.797)
<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	586.332	6.367.104
Repartos de patrimonio		-	-
Repartos de dividendos		-	-
Otros		(41.032)	-
Flujo neto originado por actividades de financiamiento		545.300	6.367.104
Aumento (disminución) neto de efectivo y efectivo equivalente		(659.444)	(27.170)
Saldo Inicial de Efectivo y Efectivo Equivalente		1.000.925	59.386
Diferencias de Cambio Netas sobre Efectivo y Efectivo Equivalente		-	-
Saldo Final de Efectivo y Efectivo Equivalente	21	341.481	32.216

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

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

Notas a los Estados Financieros

31 de marzo de 2021

NOTA 1 – INFORMACIÓN GENERAL

El Fondo de Inversión SURA AM Desarrollo Inmobiliario Proyectos Chile (en adelante el "Fondo") es un Fondo domiciliado y constituido bajo las leyes chilenas. La dirección de su oficina registrada es Av. Apoquindo 4820, oficina 1501, comuna de Las Condes, Santiago.

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

Los excesos de inversión que se produjeran respecto de los límites establecidos y, en general, en el Reglamento, cuando se deban a causas imputables a la Administradora, deberán ser subsanados en un plazo que no podrá superar los 30 días contados desde ocurrido el exceso. Para los casos en que dichos excesos se produjeran por causas ajenas a la Administradora, la regularización de las inversiones se realizará en conformidad con lo establecido por la Comisión mediante norma de carácter general. En caso de no regularizarse los excesos en los plazos indicados, la Administradora deberá citar a Asamblea de Aportantes, a celebrarse dentro de los 30 días siguientes al vencimiento del plazo en que debieron regularizarse los respectivos excesos, la cual, con los informes escritos de la Administradora y del Comité de Vigilancia, resolverá sobre dichos excesos. Producido el exceso, cualquiera sea su causa, no podrán efectuarse nuevas adquisiciones de los instrumentos o valores excedidos.

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

Administración del Fondo

Fondo de Inversión Sura AM Desarrollo Inmobiliario Proyectos Chile, en adelante también el "Fondo", es un patrimonio integrado por aportes de personas jurídicas, en adelante también los "Aportantes", a ser invertido en los valores y bienes que se individualizan más adelante, que administra "Administradora General de Fondos SURA S.A." por cuenta y riesgo de los Aportantes.

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

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

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

FONDO DE INVERSIÓN SURA AM DESARROLLO INMOBILIARIO PROYECTOS CHILE

Notas a los Estados Financieros

31 de marzo de 2021

NOTA 1 – INFORMACIÓN GENERAL (CONTINUACIÓN)

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

Modificaciones al reglamento Interno

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

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

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

Artículo 17° “Endeudamiento”

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

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

l) Remuneración Mensual

La administración percibirá por la administración del fondo y con cargo a este, una remuneración fija mensual que corresponderá a un doceavo de UF 1.211 (IVA incluido). La remuneración fija se devengará en forma mensual y se pagará a la Administradora mensualmente a más tardar el último día del mes siguiente al que se devengue.

Con fecha 27 de enero de 2020 la administradora realizó modificaciones al reglamento interno de acuerdo a lo acordado en Asamblea Extraordinaria de Aportantes, celebrada el día 20 de diciembre de 2019.

Este cambio no afecta la estrategia de inversión del Fondo y es el siguiente:

- Se eliminó el artículo 10 del Reglamento Interno y se realizaron las adecuaciones de redacción correspondientes para implementar dicha modificación.

Cabe mencionar que la unanimidad de los Aportantes del Fondo aprobó que la entrada en vigencia de las modificaciones antes indicadas sea el día hábil siguiente al depósito del Reglamento Interno del Fondo modificado.

FONDO DE INVERSIÓN SURA AM DESARROLLO INMOBILIARIO PROYECTOS CHILE

Notas a los Estados Financieros

31 de marzo de 2021

NOTA 1 – INFORMACIÓN GENERAL (CONTINUACIÓN)

Modificaciones al reglamento Interno (continuación)

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

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

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

Los presentes estados financieros fueron autorizados para su emisión, por la administración de la Administradora el 19 de mayo de 2021. Producto del oficio N° 68.940 que recibió la sociedad administradora para dos de sus fondos, los presentes estados financieros fueron autorizados para su reemisión por la administración de la Administradora el día 15 de septiembre de 2021.

NOTA 2 – RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS

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

2.1 Bases de preparación

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

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

Notas a los Estados Financieros

31 de marzo de 2021

NOTA 2 – RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS (CONTINUACION)

2.2 Nuevos pronunciamientos contables

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

2.2.1 Modificaciones a las NIIF

- a) Al 31 de marzo de 2021 no se presentan nuevas normas, mejoras o modificaciones aplicables a los presentes Estados Financieros.
- 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 16	Concesiones de alquiler relacionadas con Covid-19 después del 30 de junio de 2021 Enmienda a la NIIF 16	Periodos anuales iniciados en o después del 1 de abril de 2021
NIC 1	Enmiendas sobre clasificación de pasivos Iniciativa de divulgación de políticas contables	1 de enero de 2023
NIIF 10 Y NIC 28	Venta o Aportación de activos entre un inversionista y su Asociada o Negocio Conjunto	Fecha de vigencia aplazada indefinidamente
Mejoras Anuales a las normas NIFF 2018-2020	Tasas en la prueba de 10 por ciento para la baja en cuentas de pasivos (Enmienda a la NIIF 9)	1 de enero de 2022
	NIIF 16 Arrendamientos (Modificación ejemplo ilustrativo)	
	Filial como adoptante por primera vez (modificación de la NIIF 1)	
	Tributación en las mediciones del valor razonable (Enmienda a la NIC 41)	
NIC 37	Contratos onerosos: costos de cumplir un contrato	1 de enero de 2022
NIC 16	Enmienda a la propiedad, planta y equipo: ingresos antes del uso previsto	1 de enero de 2022
NIIF 3	Actualización a una referencia al marco conceptual	1 de enero de 2022
NIC 8	Definición de estimaciones contables	1 de enero de 2023

Enmienda a la NIIF 16 “Concesiones de alquiler relacionadas con Covid-19 después del 30 de junio de 2021”

En mayo de 2020, el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (Consejo) emitió concesiones de alquiler relacionadas con Covid-19, que modificó la NIIF 16 Arrendamientos. La enmienda permitió a los arrendatarios, como un expediente práctico, no evaluar si las concesiones de alquiler particulares que ocurrieron como consecuencia directa de la pandemia del covid-19 son modificaciones de arrendamiento y, en cambio, contabilizar esas concesiones de alquiler como si no fueran modificaciones de arrendamiento. La enmienda no afectó a los arrendadores.

En marzo de 2021, la Junta emitió concesiones de alquiler relacionadas con Covid-19 más allá del 30 de junio de 2021, que extendieron la disponibilidad del recurso práctico por un año.

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

Notas a los Estados Financieros

31 de marzo de 2021

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

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

**Enmienda a la NIC 1 "Presentación de estados financieros "sobre clasificación de pasivos".
E Iniciativa de divulgación: políticas contables (Modificaciones a la NIC 1)**

Esta enmienda de alcance limitado a la NIC 1, "Presentación de estados financieros", aclaran que los pasivos se clasificarán como corrientes o no corrientes dependiendo de los derechos que existan al cierre del período de reporte. La clasificación no se ve afectada por las expectativas de la entidad o los eventos posteriores a la fecha del informe (por ejemplo, la recepción de una renuncia o un incumplimiento del pacto). La enmienda también aclara lo que significa la NIC 1 cuando se refiere a la "liquidación" de un pasivo.

NIC 1 " Iniciativa de divulgación: políticas contables"

Esta enmienda de alcance limitado a la NIC 1, "Iniciativa de divulgación: políticas contables", modificó los párrafos 117 a 122 de la NIC 1 Presentación de estados financieros para requerir que las entidades revelen su información material sobre políticas contables en lugar de sus políticas contables importantes.

Venta o Aportación de activos entre un inversionista y su Asociada o Negocio Conjunto (modificaciones a NIIF 10 y NIC 28)

Las enmiendas a NIIF 10 y NIC 28 abordan situaciones cuando existe una venta o contribución de activos entre un inversionista y su asociada o negocio conjunto. Específicamente, las enmiendas establecen que las pérdidas o ganancias resultantes de la pérdida de control de una filial que no contiene un negocio en una transacción con una asociada o negocio conjunto que se contabiliza usando el método de la participación, son reconocidas en las pérdidas o ganancias de la matriz solo en la medida de las participaciones de los inversionistas no relacionados en esa asociada o negocio conjunto. De manera similar, las pérdidas o ganancias resultantes de la remediación a valor razonable de inversiones mantenidas en una anterior filial (que se ha convertido en una asociada o negocio conjunto que se contabilizan usando el método de la participación) son reconocidas en los resultados de la anterior matriz solo en la medida de las participaciones de los inversionistas no relacionados en la nueva asociada o negocio conjunto.

Mejoras anuales a las Normas NIIF 2018 - 2020

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

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

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

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

Notas a los Estados Financieros

31 de marzo de 2021

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

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

NIIF 16 Arrendamientos (Modificación ejemplo ilustrativo)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Notas a los Estados Financieros

31 de marzo de 2021

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

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

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

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

NIC 8 Definición de estimaciones contables (modificaciones a la NIC 8)

Estas modificaciones introdujeron una definición de 'estimaciones contables' e incluyeron otras modificaciones a la NIC 8 para ayudar a las entidades a distinguir los cambios en las políticas contables de los cambios en las estimaciones contables.

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

2.3 Período cubierto

La fecha de los estados de situación financiera y las clases de activos, pasivos y patrimonio, corresponden al 31 de marzo de 2021 y 31 de diciembre de 2020.

Los estados complementarios, estados de cambios en el patrimonio neto, estados de flujos de efectivo y estados de resultados integrales con sus respectivas clases, cubren los períodos terminados al 31 de marzo de 2021 y 2020.

2.4 Conversión de moneda extranjera

a) Moneda funcional y de presentación

La principal actividad del Fondo es invertir, indirectamente, en propiedades comerciales y entregarlas en arrendamiento con el fin de obtener rentas de largo plazo. Los aportes de cuotas vienen denominados en pesos chilenos.

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

b) Transacciones y saldos

Las transacciones en unidades de fomento son convertidas a la moneda funcional utilizando los tipos de cambio vigentes en las fechas de las transacciones.

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

FONDO DE INVERSIÓN SURA AM DESARROLLO INMOBILIARIO PROYECTOS CHILE

Notas a los Estados Financieros

31 de marzo de 2021

NOTA 2 – RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS (CONTINUACIÓN)

2.4 Conversión de moneda extranjera

b) Transacciones y saldos (continuación)

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

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

2.5 Activos y pasivos financieros

2.5.1 Clasificación

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

2.5.2 Activos financieros a valor razonable con efecto en resultados

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

2.5.3 Activos financieros a costo amortizado

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

A la fecha de cada estado de situación financiera, se evalúa si existe evidencia objetiva de desvalorización o deterioro en el valor de un activo financiero o grupo de activos financieros bajo esta categoría. El Fondo no posee activos financieros a costo amortizado al cierre de los presentes estados financieros.

2.5.4 Pasivos financieros

Los instrumentos financieros derivados en posición pasiva son clasificados como pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultados. El resto de los pasivos financieros son clasificados como “otros pasivos” según NIIF 9.

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

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

Notas a los Estados Financieros

31 de marzo de 2021

NOTA 2 – RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS (CONTINUACIÓN)

2.5.5 Reconocimiento, baja y medición

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

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

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

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

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

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

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

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

FONDO DE INVERSIÓN SURA AM DESARROLLO INMOBILIARIO PROYECTOS CHILE

Notas a los Estados Financieros

31 de marzo de 2021

NOTA 2 – RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS (CONTINUACIÓN)

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

2.6 Inversiones valorizadas por el método de la participación

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

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

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

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

FONDO DE INVERSIÓN SURA AM DESARROLLO INMOBILIARIO PROYECTOS CHILE

Notas a los Estados Financieros

31 de marzo de 2021

NOTA 2 – RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS (CONTINUACIÓN)

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

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

2.7 Propiedades de inversión

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

2.8 Presentación neta o compensada de instrumentos financieros

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

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

2.9 Deterioro de valor de activos financieros a costo amortizado

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

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

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

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

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

Notas a los Estados Financieros

31 de marzo de 2021

NOTA 2 – RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS (CONTINUACIÓN)

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 y bancos.

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

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

FONDO DE INVERSIÓN SURA AM DESARROLLO INMOBILIARIO PROYECTOS CHILE

Notas a los Estados Financieros

31 de marzo de 2021

NOTA 2 – RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS (CONTINUACIÓN)

2.12 Aportes (Capital pagado)

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

Los aportes al Fondo serán pagados en pesos chilenos.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Notas a los Estados Financieros

31 de marzo de 2021

NOTA 2 – RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS (CONTINUACIÓN)

2.12 Aportes (Capital pagado) (continuación)

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

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

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

Este informe incluirá la siguiente información:

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

2.13 Reconocimiento de ingresos

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

2.14 Dividendos por pagar

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

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

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

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

FONDO DE INVERSIÓN SURA AM DESARROLLO INMOBILIARIO PROYECTOS CHILE

Notas a los Estados Financieros

31 de marzo de 2021

NOTA 2 – RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS (CONTINUACIÓN)

2.14 Dividendos por pagar (continuación)

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

2.15 Tributación

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

2.16 Segmentos

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

NOTA 3 – CAMBIOS CONTABLES

El Fondo no ha efectuado cambios contables durante el periodo terminado al 31 de marzo de 2021 y al 31 de diciembre de 2020.

NOTA 4 – POLITICA DE INVERSION DEL FONDO

La política de inversión vigente se encuentra definida en el reglamento interno del fondo, aprobado por la Comisión para el Mercado Financiero, según Res. Ex. N° 251, de fecha 22 de febrero de 2017, y actualizado con fecha 13 de septiembre de 2019, el que se encuentra disponible en las oficinas de la Administradora, ubicadas en Av. Apoquindo 4820 oficina 1501 comuna de Las Condes, Santiago y en el sitio Web inversiones.sura.cl sección Inversiones, Fondos de Inversión, Fondos no Rescatables, Documentos.

Política de inversiones

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

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

FONDO DE INVERSIÓN SURA AM DESARROLLO INMOBILIARIO PROYECTOS CHILE

Notas a los Estados Financieros

31 de marzo de 2021

NOTA 4 – POLITICA DE INVERSION DEL FONDO (CONTINUACIÓN)

Política de inversiones (continuación)

la regularización de las inversiones se realizará en conformidad con lo establecido por la Comisión mediante norma de carácter general.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

FONDO DE INVERSIÓN SURA AM DESARROLLO INMOBILIARIO PROYECTOS CHILE

Notas a los Estados Financieros

31 de marzo de 2021

NOTA 4 – POLITICA DE INVERSION DEL FONDO (CONTINUACIÓN)

Política de inversiones (continuación)

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

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

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

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

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

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

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

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

FONDO DE INVERSIÓN SURA AM DESARROLLO INMOBILIARIO PROYECTOS CHILE

Notas a los Estados Financieros

31 de marzo 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), Administradora General de Fondos SURA S.A. mantiene una serie de políticas y procedimientos que abordan, entre otras materias, los siguientes aspectos de interés:

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

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

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

5.1.2 Política de Inversiones de las carteras

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

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

5.1.3 Valorización y precios de los instrumentos

El Fondo valorizará sus inversiones de conformidad con los criterios establecidos en el artículo 26 del Decreto Supremo N°864 de 1989, en la Norma de Carácter General N°376 de fecha 20 de enero de 2015 o aquella que la modifique o reemplace, y la demás normativa legal y reglamentaria dictadas por la Comisión que sean aplicables al efecto. En los casos que la ley aplicable así lo exija, la Administradora deberá convocar a una Asamblea Extraordinaria de Aportantes, que se celebrará a continuación de la Asamblea Ordinaria de Aportantes de cada año, con el objeto de someter a la aprobación de los Aportantes la designación de dos consultores independientes o empresas auditoras de reconocido prestigio, para que efectúen una valorización económica o de mercado de las inversiones que se mantengan en los instrumentos que así lo requieran, de conformidad con lo establecido por la Circular N°1.258 o la que la modifique o reemplace, para lo cual solicitará la proposición de una terna al Comité de Vigilancia.

FONDO DE INVERSIÓN SURA AM DESARROLLO INMOBILIARIO PROYECTOS CHILE

Notas a los Estados Financieros

31 de marzo de 2021

NOTA 5 – ADMINISTRACION DE RIESGOS (CONTINUACIÓN)

5.1.4 Política de custodia de valores

Los títulos representativos de las inversiones de los recursos del Fondo que sean valores de oferta pública susceptibles de ser custodiados serán mantenidos en custodia en Empresas de Depósito y Custodia de Valores de aquéllas reguladas por la Ley N°18.876, todo de conformidad con lo que establezca la Norma de Carácter General N°235 de la Comisión para el Mercado Financiero. En relación con los títulos no susceptibles de ser custodiados por parte de las referidas empresas, se estará asimismo a lo dispuesto por la Comisión en la referida norma de carácter general. Lo anterior, es sin perjuicio de las demás medidas de seguridad que sea necesario adoptar según la naturaleza del título de que se trate. Asimismo, la Comisión podrá autorizar, en casos calificados, que todos o un porcentaje de los instrumentos del Fondo sean mantenidos en depósito en otra institución autorizada por ley. En el caso de los valores extranjeros, su custodia y depósito deberá llevarse en la forma que establece la Comisión para el Mercado Financiero en la Norma de Carácter General N° 235 antes indicada.

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

5.2.1 Características del fondo

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

5.2.2 Misión del Fondo

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

5.2.3 Riesgos mantenidos en este tipo de Fondo

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

a) Riesgo de crédito

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

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

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

Notas a los Estados Financieros

31 de marzo de 2021

NOTA 5 – ADMINISTRACION DE RIESGOS (CONTINUACIÓN)

5.2.3 Riesgos mantenidos en este tipo de Fondo (continuación)

a) Riesgo de crédito (continuación)

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

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

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

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

Activos financieros en mora o deteriorados del fondo

No aplica.

Garantías colaterales y otras mejoras crediticias obtenidas del fondo

No aplica.

b) Riesgo de mercado

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

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

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

Notas a los Estados Financieros

31 de marzo de 2021

NOTA 5 – ADMINISTRACION DE RIESGOS (CONTINUACION)

5.2.3 Riesgos mantenidos en este tipo de Fondo (Continuación)

b) Riesgo de mercado (continuación)

El impacto del riesgo sobre el Fondo es medio. Para mitigar este riesgo, son establecidas unas políticas acordes con la naturaleza del Fondo para lograr una adecuada gestión.

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

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

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

Composición de la cartera del fondo

Los activos del fondo al 31 de marzo de 2021 y 31 de diciembre de 2020 están compuestos de la siguiente forma:

Descripción	Rubro	31/03/2021		31/12/2020	
		Valor Mercado M\$	% Total Activo	Valor Mercado M\$	% Total Activo
Efectivo Disponible	Efectivo y equivalentes al efectivo	341.481	1,83%	1.000.925	5,49%
Cuentas por Cobrar	Cuentas y documentos por cobrar por operaciones	6.867	0,04%	1.770	0,01%
Sencorp Desarrollo Inmobiliario S.A.	Otros Activos	2.378.551	12,73%	2.378.551	13,05%
Inversión en Inmobiliaria Nueva Córdova SpA	Inversiones valorizadas por el método de participación	7.686.402	41,15%	6.942.525	38,07%
Inversión en Madagascar	Inversiones valorizadas por el método de participación	786.969	4,21%	1.118.433	6,13%
Pagaré a Inmobiliaria Nueva Córdova SpA	Activos Financieros a Costo Amortizado	1.742.748	9,33%	1.707.233	9,36%
Pagaré a Madagascar	Activos Financieros a Costo Amortizado	5.736.828	30,71%	5.086.112	27,89%
Totales		18.679.846	100,00%	18.235.549	100,00%

El Fondo posee una participación del 70% en la sociedad Inmobiliaria Nueva Córdova SpA, bajo esta sociedad se desarrolla el proyecto Alonso de Córdova. Además, posee una participación de 48,5% en la sociedad Madagascar SpA.

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

Notas a los Estados Financieros

31 de marzo de 2021

NOTA 5 – ADMINISTRACION DE RIESGOS (CONTINUACION)

5.2.3 Riesgos mantenidos en este tipo de Fondo (Continuación)

b) Riesgo de mercado (continuación)

Análisis de Sensibilidad

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

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

En el siguiente cuadro se muestra el VaR anual al 31 de marzo de 2021 y 31 de diciembre de 2020:

VaR Anual			
Patrimonio Neto %		Patrimonio Neto M\$	
31/03/2021	31/12/2020	31/03/2021	31/12/2020
3,4%	2,8%	632.494	507.866

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

Riesgo de tasa de interés

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

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

Al 31 de marzo de 2021 y 31 de diciembre de 2020, el Fondo no cuenta con inversiones en instrumentos de deuda públicos o fondos mutuos money market.

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

Notas a los Estados Financieros

31 de marzo de 2021

NOTA 5 – ADMINISTRACION DE RIESGOS (CONTINUACION)

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%) durante todas las etapas del desarrollo y vida activa del inmueble, el fondo no posee activos y pasivos en monedas distintas a la de su moneda funcional.

Riesgo de precio

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

c) Riesgo de Liquidez

Corresponde a las potenciales pérdidas que el Fondo pueda enfrentar en caso de una estrechez de liquidez en los mercados financieros. Esta estrechez puede ocurrir ya sea por una disminución de fondos disponibles que impactan negativamente la capacidad de fondeo o por una disminución de los montos transados de los instrumentos que el fondo posee en sus activos (bonos, depósitos bancarios, etc.) o de los instrumentos derivados. Las inversiones del Fondo se caracterizan por tener una baja liquidez, sin embargo, de acuerdo con el reglamento del Fondo, éste podrá mantener recursos de liquidez en cuentas bancarias o depósitos a plazo (bajo el entendido que las entidades autorizadas para administrar dichas cuentas o depósitos deberán contar con una calificación mínima de AAA). En todo caso, el Fondo tendrá como política que, a lo menos un cero coma cero uno por ciento (0,01%) de sus activos se mantendrá en dichas cuentas bancarias y, estas operaciones, no podrán exceder, en su conjunto, el diez por ciento (10%) del activo total del Fondo. El impacto del riesgo sobre el Fondo es moderado toda vez que los requerimientos de efectivo para inversión se fondean vía llamados de capital a los inversionistas del fondo.

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

Perfil de flujos de pasivos (en M\$)				
Al 31 de marzo de 2021	< 10 días	10 a 30 días	30 a 360 días	> 360 días
Remuneraciones sociedad administradora	-	2.493	-	-
Cuentas y documentos por pagar por operaciones	-	-	1.980	-

Perfil de flujos de pasivos (en M\$)				
Al 31 de diciembre de 2020	< 10 días	10 a 30 días	30 a 360 días	> 360 días
Remuneraciones sociedad administradora	-	2.465	-	-
Cuentas y documentos por pagar por operaciones	-	-	39.182	-

FONDO DE INVERSIÓN SURA AM DESARROLLO INMOBILIARIO PROYECTOS CHILE

Notas a los Estados Financieros

31 de marzo de 2021

NOTA 5 – ADMINISTRACION DE RIESGOS (CONTINUACION)

5.2.3 Riesgos mantenidos en este tipo de Fondo (Continuación)

d) Gestión de Riesgo de Capital

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

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

5.3 Estimación del valor razonable

Los instrumentos de deuda se valorizan utilizando la tasa TIR de mercado aplicable para descontar todos los flujos del instrumento respectivo. La matemática de valorización de instrumentos de deuda incorporados en los sistemas de la Administradora corresponde a la utilizada por la Bolsa de Comercio de Santiago o Bloomberg según corresponda. Las tasas de mercado son actualizadas diariamente utilizando los servicios del proveedor independiente (Riskamerica) metodología empleada por toda la industria en conformidad a la normativa vigente.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Notas a los Estados Financieros

31 de marzo de 2021

NOTA 5 – ADMINISTRACION DE RIESGOS (CONTINUACION)

5.4 Valor razonable de activos y pasivos financieros a costo amortizado

Rubros	Al 31 de marzo de 2021		Al 31 de diciembre de 2020	
	Valor libro	Valor razonable	Valor libro	Valor razonable
Activo				
Efectivo y efectivo equivalente	-	-	-	-
Activos financieros a costo amortizado	7.479.576	7.479.576	6.793.345	6.793.345
Cuentas y documentos por cobrar por operaciones	-	-	-	-
Otros documentos y cuentas por cobrar	-	-	-	-
Otros activos	-	-	-	-
Pasivo				
Préstamos	-	-	-	-
Cuentas y documentos por pagar por operaciones	-	-	-	-
Otros documentos y cuentas por pagar	-	-	-	-
Otros pasivos	-	-	-	-

NOTA 6 – JUICIOS Y ESTIMACIONES CONTABLES CRITICAS

6.1 Estimaciones contables críticas

El Fondo no mantiene instrumentos financieros derivados.

6.2 Juicios importantes al aplicar las políticas contables

Moneda funcional

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

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

Al 31 de marzo de 2021 y 31 de diciembre de 2020, el Fondo no posee activos financieros a valor razonable con efecto en resultados.

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

Al 31 de marzo de 2021 y 31 de diciembre de 2020, el Fondo no posee activos financieros a valor razonable con efecto en otros resultados integrales.

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

Notas a los Estados Financieros

31 de marzo de 2021

NOTA 9 – ACTIVOS FINANCIEROS A COSTO AMORTIZADO

a) Composición de la cartera

Al 31 de marzo de 2021 y 31 de diciembre de 2020, se presentan en esta categoría los siguientes instrumentos financieros:

Instrumento	Periodo actual				Periodo anterior			
	Nacional M\$	Extranjero M\$	Total M\$	% del total de activos	Nacional M\$	Extranjero M\$	Total M\$	% del total de activos
Títulos de deuda								
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	-	-	-	-	-	-	-	-
Inversiones no registradas								
Efectos de comercio no registrados	-	-	-	-	-	-	-	-
Bonos no registrados	-	-	-	-	-	-	-	-
Mutuos hipotecarios endosables	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros títulos de deuda no registrados	7.479.576	-	7.479.576	40,04%	6.793.345	-	6.793.345	36,64%
Otros valores o instrumentos autorizados	-	-	-	-	-	-	-	-
Subtotal	7.479.576	-	7.479.576	40,04%	6.793.345	-	6.793.345	36,64%
Otras inversiones	-	-	-	-	-	-	-	-
Otras inversiones	-	-	-	-	-	-	-	-
Subtotal	-	-	-	-	-	-	-	-
Total	7.479.576	-	7.479.576	40,04%	6.793.345	-	6.793.345	36,64%

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

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

	31/03/2021 M\$	31/12/2020 M\$
Saldo de inicio	6.793.345	818.484
Intereses y reajustes	50.979	156.721
Diferencias de cambio	82.351	148.899
Compras	552.900	5.669.240
Otros movimientos	1	1
Saldo final (**)	7.479.576	6.793.345

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

(**) El saldo final está compuesto por:	31/03/2021 M\$	31/12/2020 M\$
No corriente (UF 246.346,2)	7.241.290	6.608.323
No Corriente (Intereses devengados por cobrar)	238.286	185.022

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

Notas a los Estados Financieros

31 de marzo de 2021

NOTA 9 – ACTIVOS FINANCIEROS A COSTO AMORTIZADO (CONTINUACION)

El fondo de inversión ha emitido una serie de nuevos pagarés durante los periodos 2021 y 2020 a sus sociedades Madagascar SpA e Inmobiliaria Nueva Córdova SpA. El detalle es el siguiente:

Receptor	Fecha emisión	Monto UF	Tasa interés anual	Fecha vcto.
Inmobiliaria Nueva Córdova	14/03/2019	28.000,00	4% simple	30/09/2022
Inmobiliaria Nueva Córdova	23/04/2020	21.000,00	4% simple	30/09/2022
Inmobiliaria Nueva Córdova	31/07/2020	7.000,00	4% simple	30/09/2022

Receptor	Fecha emisión	Monto UF	Tasa interés anual	Fecha vcto.
Madagascar SpA	12/01/2020	122.866,70	2,5% simple	22/01/2026
Madagascar SpA	10/03/2020	19.388,73	2,5% simple	22/01/2026
Madagascar SpA	03/07/2020	14.536,37	2,5% simple	22/01/2026
Madagascar SpA	28/09/2020	14.530,09	2,5% simple	22/01/2026
Madagascar SpA	08/01/2021	19.024,30	2,5% simple	22/01/2026

- c) Al 31 de marzo de 2021 y 31 de diciembre de 2020 el fondo no ha constituido provisión por deterioro del valor de activos financieros a costo amortizado al cierre de los presentes estados financieros, debido a que las cuentas por cobrar a costo amortizado corresponden a entidades relacionadas, por las cuales no se considera riesgo de incobrabilidad.

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

Notas a los Estados Financieros

31 de marzo de 2021

NOTA 10 – INVERSIONES VALORIZADAS POR EL MÉTODO DE LA PARTICIPACIÓN

a) Composición del rubro al 31 de marzo de 2021 y 31 de diciembre de 2020, son los siguientes respectivamente:

31/03/2021																
RUT	Sociedad	Moneda funcional	País origen	% Participación	Activos corrientes	Activos no corrientes	Total Activos	Pasivos corrientes	Pasivos no corrientes	Total Pasivo	Total Patrimonio	Total Ingresos	Total Gastos	Otros resultados integrales	Total Resultados Integrales	Valor cot. bursátil
					M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	
76.541.179-3	Inmobiliaria Nueva Córdova SPA	Peso chileno	Chile	70%	120.455	57.612.434	57.732.889	12.067	46.740.247	46.752.314	10.980.575	555.595	(409.128)	-	146.467	-
77.089.296-1	Madagascar SpA	Peso chileno	Chile	48,5%	1.199.930	44.607.233	45.807.163	36.526	44.148.020	44.184.546	1.622.617	477.941	(1.161.372)	-	(683.431)	-
Total					1.320.385	102.219.667	103.540.052	48.593	90.888.267	90.936.860	12.603.192	1.033.536	(1.570.500)	-	(536.964)	-

31/12/2020																
RUT	Sociedad	Moneda funcional	País origen	% Participación	Activos corrientes	Activos no corrientes	Total Activos	Pasivos corrientes	Pasivos no corrientes	Total Pasivo	Total Patrimonio	Total Ingresos	Total Gastos	Otros resultados integrales	Total Resultados Integrales	Valor cot. bursátil
					M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	
76.541.179-3	Inmobiliaria Nueva Córdova SPA	Peso chileno	Chile	70%	282.414	55.449.551	55.731.965	13.147	45.800.924	45.814.071	9.917.894	751.905	(1.080.317)	-	(328.412)	-
77.089.296-1	Madagascar SpA	Peso chileno	Chile	48,5%	412.675	43.962.520	44.375.195	156.560	41.912.587	42.069.147	2.306.048	1.036.419	(2.318.338)	-	(1.281.919)	-
Total					695.089	99.412.071	100.107.160	169.707	87.713.511	87.883.218	12.223.942	1.788.324	(3.398.655)	-	(1.610.331)	-

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

Notas a los Estados Financieros

31 de marzo de 2021

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

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

31/03/2021									
RUT	Sociedad	Saldo de inicio	Participación en resultados	Participación en otros resultados integrales	Resultados no realizados	Adiciones	Dividendos provisorios	Otros movimientos	Saldo de cierre
		M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
76.541.179-3	Inmobiliaria Nueva Córdova SPA	6.942.525	102.526	-	-	641.350	-	1	7.686.402
77.089.296-1	Madagascar SpA	1.118.433	(331.464)	-	-	-	-	-	786.969
Total		8.060.958	(228.938)	-	-	641.350	-	1	8.473.371

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

NOTA 11 – PROPIEDADES DE INVERSIÓN

Al 31 de marzo de 2021 y 31 de diciembre de 2020, el fondo no posee propiedades de inversión.

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

Notas a los Estados Financieros

31 de marzo de 2021

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

a) Cuentas y documentos por cobrar por operaciones

Cuentas y documentos por cobrar por operaciones	31/03/2021 M\$	31/12/2020 M\$
Cuentas por cobrar	4.269	1.770
Excesos de traspasos por capitalización desde partícipes	2.598	-
Total	6.867	1.770

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

La composición de este rubro es la siguiente:

Cuentas y documentos por pagar por operaciones	31/03/2021 M\$	31/12/2020 M\$
<u>Cuentas y documentos por pagar por operaciones</u>		
Excesos de traspasos por capitalización desde partícipes	-	38.433
Provisión auditoría	728	593
Provisión comité de vigilancia	1.098	-
Impuesto de segunda categoría, profesionales	154	156
Total	1.980	39.182

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

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

Al 31 de marzo de 2021 y 31 de diciembre de 2020, el fondo no posee pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultado.

NOTA 14 – PRÉSTAMOS

Al 31 de marzo de 2021 y 31 de diciembre de 2020, el fondo no posee préstamos.

NOTA 15 – OTROS PASIVOS FINANCIEROS

Al 31 de marzo de 2021 y 31 de diciembre de 2020, no posee otros pasivos financieros.

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

Al 31 de marzo de 2021 y 31 de diciembre de 2020, el fondo no posee otros documentos y cuentas por cobrar y por pagar.

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

Notas a los Estados Financieros

31 de marzo de 2021

NOTA 17 – INGRESOS ANTICIPADOS

Al 31 de marzo de 2021 y 31 de diciembre de 2020, el fondo no posee ingresos anticipados.

NOTA 18 – OTROS ACTIVOS Y OTROS PASIVOS

a) Otros Activos

Otros Activos	31/03/2021 M\$	31/12/2020 M\$
Anticipo por la compraventa de acciones	2.378.551	2.378.551
Total	2.378.551	2.378.551

El día 29 de marzo de 2016 se constituye la sociedad Inmobiliaria Nueva Córdova SpA, con Sencorp Desarrollo Inmobiliario S.A. como único accionista, con un capital de M\$10.000 dividido en 10.000 acciones.

El 06 de abril de 2017, se firma un Acuerdo Marco de Inversión y Pacto de Accionistas sujeto a condición suspensiva (AMI) entre Sencorp Desarrollo Inmobiliario S.A. y Fondo de Inversión SURA AM Desarrollo Inmobiliario Proyectos Chile en el cual Sencorp concede a favor del Fondo o cualquiera de sus compañías o entidades relacionadas, una opción de compra sobre la totalidad de su participación en Inmobiliaria Nueva Córdova SpA (AMI), la opción de compra puede ser ejercida desde el 23 de junio de 2017 y hasta 30 días calendario siguientes a la fecha de finalización de la obra gruesa del proyecto, la opción de compra podía ser ejercida por el FIP o cualquiera de sus compañías o entidades relacionadas.

Con fecha 23 de junio de 2017, Sencorp Desarrollo Inmobiliario S.A., entonces única dueña de Inmobiliaria Nueva Córdova SpA, vendió, cedió y transfirió 7.000 acciones, equivalente al 70% del capital social de la sociedad, instante en que empieza la relación con el Fondo, estas acciones se encuentran íntegramente suscritas y pagadas en el momento en que se perfecciona la transacción.

El 10 de abril de 2019, las partes firman una promesa de compraventa de acciones de la sociedad Inmobiliaria Nueva Córdova entre Sencorp Desarrollo Inmobiliario S.A. y Fondo de Inversión SURA AM Desarrollo Inmobiliario Proyectos Chile. De acuerdo con lo establecido en su numeral TERCERO: PRECIO Y FORMA DE PAGO numeral A), se solicita realizar el pago del anticipo por la compraventa de acciones a Sencorp Desarrollo Inmobiliario S.A. por la suma de UF 86.000 el día 29 de abril de 2019 equivalentes a esa fecha a M\$ 2.378.551.

b) Al 31 de marzo de 2021 y 31 de diciembre de 2020, el fondo no posee otros pasivos.

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

Notas a los Estados Financieros

31 de marzo de 2021

NOTA 19 – INTERESES Y REAJUSTES

Al 31 de marzo de 2021 y 31 de marzo de 2020, el fondo posee intereses y reajustes según lo siguiente:

Intereses y reajustes	31/03/2021 M\$	31/03/2020 M\$
Intereses de activos financieros a costo amortizado	50.979	8.059
Total	50.979	8.059

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

NOTA 20 – INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS AFECTOS A CONTABILIDAD DE COBERTURA

Al 31 de marzo de 2021 y 31 de diciembre de 2020, el fondo no posee instrumentos financieros derivados afectos a contabilidad de cobertura.

NOTA 21 – EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO

La composición del rubro al 31 de marzo de 2021 y 31 de diciembre de 2020, son los siguientes:

Efectivo y equivalentes al efectivo	31/03/2021 M\$	31/12/2020 M\$
- Efectivo	341.481	1.000.925
Total	341.481	1.000.925

Conciliación del efectivo y equivalentes al efectivo	31/03/2021 M\$	31/12/2020 M\$
- Saldo Inicial de Efectivo y Efectivo Equivalente	1.000.925	59.386
Aumento (disminución) neto de efectivo y efectivo equivalente	(659.444)	941.539
Saldo efectivo y equivalentes al efectivo – Estado de Flujo de efectivo	341.481	1.000.925

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

Notas a los Estados Financieros

31 de marzo de 2021

NOTA 22 – CUOTAS EMITIDAS

El Fondo al 31 de marzo de 2021, ha emitido 715.769.- cuotas de serie única, suscritas y pagadas, a un valor unitario de \$ 26.091,3405.- lo que se traduce en un total patrimonio de M\$ 18.675.373.-

a) El detalle de las emisiones es el siguiente:

31/03/2021	Cuotas	Valor cuota \$	Total M\$
Saldo final	715.769	\$ 26.091,3405	18.675.373
Total	715.769		18.675.373

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

Al 31/03/2021 y al 31/12/2020	Cuotas	Valor cuota \$	Total M\$
Emisión Nro. 1, 21/04/2017	148.234	\$ 26.519,0400	3.931.023
Emisión Nro. 2, 07/05/2018	18.511	\$ 27.011,8300	500.016
Emisión Nro. 3, 18/05/2018	15.346	\$ 27.044,3300	415.022
Emisión Nro. 4, 30/11/2018	26.830	\$ 27.525,1584	738.500
Emisión Nro. 5, 13/03/2019	29.000	\$ 27.565,7600	799.407
Emisión Nro. 6, 18/04/2019	86.057	\$ 27.639,1800	2.378.545
Emisión Nro. 7, 17/07/2019	32.100	\$ 27.953,4200	897.305
Emisión Nro. 8, 17/12/2019	21.000	\$ 28.298,9900	594.279
Emisión Nro. 9, 08/01/2020	184.300	\$ 28.318,0000	5.219.007
Emisión Nro. 10, 13/02/2020	21.000	\$ 28.364,0300	595.645
Emisión Nro. 11, 05/03/2020	19.389	\$ 28.493,0400	552.452
Emisión Nro. 12, 16/04/2020	21.000	\$ 28.650,6500	601.664
Emisión Nro. 13, 10/06/2020	14.550	\$ 28.709,8200	417.727
Emisión Nro. 14, 23/07/2020	58.452	\$ 28.674,8400	1.676.102
Emisión Nro. 15, 22/02/2021	20.000	\$ 29.316,5800	586.332
Total	715.769		19.903.026

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

31/03/2021	Comprometidas	Suscritas	Pagadas	Total
Saldo final	-	715.769	715.769	715.769
Total	-	715.769	715.769	715.769

31/12/2020	Comprometidas	Suscritas	Pagadas	Total
Saldo final	-	695.769	695.769	695.769
Total	-	695.769	695.769	695.769

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

Notas a los Estados Financieros

31 de marzo de 2021

NOTA 22 – CUOTAS EMITIDAS (CONTINUACION)

c) Los movimientos relevantes de cuotas son los siguientes:

31/03/2021	Comprometidas	Suscritas	Pagadas	Total
Saldo inicio	-	695.769	695.769	695.769
Emisiones el período	-	20.000	20.000	20.000
Transferencias	-	-	-	-
Disminuciones	-	-	-	-
Total	-	715.769	715.769	715.769

31/12/2020	Comprometidas	Suscritas	Pagadas	Total
Saldo inicio	-	377.078	377.078	377.078
Emisiones el período	-	318.691	318.691	318.691
Transferencias	-	-	-	-
Disminuciones	-	-	-	-
Total	-	695.769	695.769	695.769

NOTA 23 – REPARTO DE BENEFICIOS A LOS APORTANTES

Durante los periodos terminado al 31 de marzo de 2021 y 31 de diciembre de 2020, el fondo no realizó reparto de beneficios a los aportantes.

NOTA 24 – RENTABILIDAD DEL FONDO

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

Al 31 de marzo de 2021:

Tipo rentabilidad	Serie única		
	Rentabilidad acumulada		
	Período actual	Últimos 12 meses	Últimos 24 meses
Nominal (%)	(0,2218)	(1,2073)	2,0909
Real (%)	(1,3231)	(3,8870)	(4,2614)

La rentabilidad del período actual corresponde a la variación del valor cuota entre el 31 de marzo de 2021 y 31 de diciembre de 2020.

Al 31 de diciembre de 2020:

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

NOTA 25 – VALOR ECONÓMICO DE LA CUOTA

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

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

Notas a los Estados Financieros

31 de marzo de 2021

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

Al 31 de marzo de 2021 y 31 de diciembre de 2020, el fondo no mantiene inversiones acumuladas en acciones o en cuotas de fondos de inversión.

NOTA 27 – EXCESOS DE INVERSIÓN

Al 31 de marzo de 2021 y 31 de diciembre de 2020, el fondo no mantiene inversiones que se encuentren excedidas de los límites establecidos en la Ley N° 20.712 y/o en el reglamento interno del Fondo, por lo que no existen excesos de inversión a revelar.

NOTA 28 – GRAVÁMENES Y PROHIBICIONES

Al 31 de marzo de 2021 y 31 de diciembre de 2020, el fondo no posee gravámenes ni prohibiciones.

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

De acuerdo con el artículo 13° del Reglamento Interno del Fondo los títulos representativos de las inversiones de los recursos del Fondo que sean valores de oferta pública susceptibles de ser custodiados serán mantenidos en custodia en Empresas de Depósito y Custodia de Valores. En relación con los títulos no susceptibles de ser custodiados por parte de las referidas empresas, se estará asimismo a lo dispuesto por la Comisión en la referida norma de carácter general. Al 31 de marzo de 2021 y 31 de diciembre de 2020, el Fondo no presenta custodia de valores.

NOTA 30 – PARTES RELACIONADAS

a) Remuneración por administración

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

I) Remuneración Mensual

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

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

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

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

Notas a los Estados Financieros

31 de marzo de 2021

NOTA 30 – PARTES RELACIONADAS (CONTINUACIÓN)

a) Remuneración por administración (continuación)

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

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

II) Impuesto al Valor Agregado

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

Remuneración por pagar a la sociedad administradora

Remuneraciones sociedad administradora	31/03/2021 M\$	31/12/2020 M\$
Remuneraciones por pagar	2.493	2.465
Total	2.493	2.465

El impacto que se presenta en resultado al 31 de marzo de 2021 y 31 de diciembre de 2020 corresponde a M\$ 7.446 y M\$ 29.214 respectivamente.

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

Al 31 de marzo de 2021 y 31 de diciembre de 2020, la Administradora, sus personas relacionadas, sus accionistas y los trabajadores que representen al empleador o que tengan facultades generales de administración, no mantienen cuotas del Fondo.

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

Notas a los Estados Financieros

31 de marzo de 2021

NOTA 30 – PARTES RELACIONADAS (CONTINUACIÓN)

c) Transacciones con personas relacionadas

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

Receptor	Fecha emisión	Monto UF	Tasa interés anual	Fecha vcto.	31/03/2021		31/12/2020	
					Capital M\$	Interés M\$	Capital M\$	Interés M\$
Inmobiliaria Nueva Córdova	14/03/2019	28.000,00	4% simple	30/09/2022	823.054	67.948	813.969	59.058
Inmobiliaria Nueva Córdova	23/04/2020	21.000,00	4% simple	30/09/2022	617.290	23.183	610.477	16.822
Inmobiliaria Nueva Córdova	31/07/2020	7.000,00	4% simple	30/09/2022	205.763	5.510	203.493	3.414
Madagascar SpA	12/01/2020	122.866,70	2,5% simple	22/01/2026	3.611.638	109.854	3.571.776	86.318
Madagascar SpA	10/03/2020	19.388,73	2,5% simple	22/01/2026	569.927	15.119	563.637	11.429
Madagascar SpA	03/07/2020	14.536,37	2,5% simple	22/01/2026	427.293	7.982	422.577	5.253
Madagascar SpA	28/09/2020	14.530,09	2,5% simple	22/01/2026	427.110	5.428	422.394	2.728
Madagascar SpA	08/01/2021	19.024,30	2,5% simple	22/01/2026	559.215	3.262	-	-
					7.241.290	238.286	6.608.323	185.022

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

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

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

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

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

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

Tipo de gasto	Monto del trimestre M\$	Monto acumulado ejercicio actual M\$	Monto acumulado ejercicio anterior M\$
Comité vigilancia	1.098	1.098	854
Subtotal	1.098	1.098	854
Otros gastos de operación:			
Gastos legales	-	-	-
Auditoría y otros gastos operacionales	709	709	768
Subtotal	709	709	768
Total	1.807	1.807	1.622
% sobre el activo del fondo	0,01%	0,01%	0,06%

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

Notas a los Estados Financieros

31 de marzo de 2021

NOTA 33 – INFORMACIÓN ESTADÍSTICA

La información estadística del fondo, según su serie única al último día de cada mes del ejercicio terminado el 31 de marzo de 2021 y 31 de diciembre de 2020, son los siguientes:

2021 Serie única					
Mes	Fecha	Valor libro cuota \$	Patrimonio M\$	Nro. Aportantes	Valor mercado cuota \$
Enero	31/01/2021	25.899,9274	18.020.367	1	No presenta
Febrero	28/02/2021	26.351,6714	18.861.709	1	No presenta
Marzo	31/03/2021	26.091,3405	18.675.373	1	No presenta

2020 Serie única					
Mes	Fecha	Valor libro cuota \$	Patrimonio M\$	Nro. Aportantes	Valor mercado cuota \$
Enero	31/01/2020	26.560,7513	14.910.621	1	No presenta
Febrero	29/02/2020	26.398,8125	15.374.088	1	No presenta
Marzo	31/03/2020	26.410,1904	15.892.781	1	No presenta
Abril	30/04/2020	26.379,2729	16.428.141	1	No presenta
Mayo	31/05/2020	26.270,2910	16.360.270	1	No presenta
Junio	30/06/2020	26.149,3424	16.870.805	1	No presenta
Julio	31/07/2020	26.592,7236	18.502.393	1	No presenta
Agosto	31/08/2020	26.537,1349	18.463.716	1	No presenta
Septiembre	30/09/2020	26.660,0366	18.549.227	1	No presenta
Octubre	31/10/2020	26.767,5062	18.624.001	1	No presenta
Noviembre	30/11/2020	26.607,9701	18.513.001	1	No presenta
Diciembre	31/12/2020	26.149,3424	18.193.902	1	No presenta

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

Notas a los Estados Financieros

31 de marzo de 2021

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

Información de subsidiarias y filiales

SOCIEDAD # 1 Al 31 de marzo de 2021 y 31 de diciembre de 2020		SOCIEDAD # 2 Al 31 de marzo de 2021 y 31 de diciembre de 2020	
Sociedad	: Inmobiliaria Nueva Córdova SpA	Sociedad	: Madagascar SpA
RUT	: 76.541.179-3	RUT	: 77.089.296-1
País	: Chile	País	: Chile
Moneda funcional	: Pesos chilenos	Moneda funcional	: Pesos chilenos

31/03/2021														
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	70%	70%	120.455	57.612.434	57.732.889	12.067	46.740.247	46.752.314	10.980.575	555.595	(409.128)	-	146.467
# 2	Filial	48,5%	48,5%	1.199.930	44.607.233	45.807.163	36.526	44.148.020	44.184.546	1.622.617	477.941	(1.161.372)	-	(683.431)
Total				1.320.385	102.219.667	103.540.052	48.593	90.888.267	90.936.860	12.603.192	1.033.536	(1.570.500)	-	(536.964)

31/12/2020														
Nro. de Sociedad	Relación con el Fondo	Participación del Fondo	Participación con derecho a voto	Activos corrientes M\$	Activos no corrientes M\$	Total Activos M\$	Pasivos corrientes M\$	Pasivos no corrientes M\$	Total Pasivos M\$	Total Patrimonio M\$	Total Ingresos M\$	Total Gastos M\$	Otros resultados integrales M\$	Resultado del ejercicio M\$
# 1	Filial	70%	70%	282.414	55.449.551	55.731.965	13.147	45.800.924	45.814.071	9.917.894	751.905	(1.080.317)	-	(328.412)
# 2	Filial	48,5%	48,5%	412.675	43.962.520	44.375.195	156.560	41.912.587	42.069.147	2.306.048	1.036.419	(2.318.338)	-	(1.281.919)
Total				695.089	99.412.071	100.107.160	169.707	87.713.511	87.883.218	12.223.942	1.788.324	(3.398.655)	-	(1.610.331)

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

Notas a los Estados Financieros

31 de marzo de 2021

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

b) Gravámenes y prohibiciones

Al 31 de marzo de 2021 y 31 de diciembre de 2020, el fondo no presenta gravámenes y prohibiciones de la filial.

c) Juicios y contingencias

Para su filial Inmobiliaria Nueva Córdova SpA existe al 31 de marzo de 2021 y 31 de diciembre de 2020, una garantía por financiamiento de la sociedad. Los bienes inmuebles poseen un leasing vigente, el cual se inscribirá en la medida que se pague la opción de compra. Temporalmente, la inscripción se encuentra a nombre de la entidad financiera Bice Vida.

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

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

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

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

d) Operaciones discontinuadas en las sociedades filiales

Al 31 de marzo de 2021 y 31 de diciembre de 2020 no existen operaciones discontinuadas que informar de las sociedades filiales y del Fondo.

NOTA 35 – OPERACIONES DISCONTINUADAS

Al 31 de marzo de 2021 y 31 de diciembre de 2020, el fondo no presenta operaciones discontinuadas.

NOTA 36 – SANCIONES

Al 31 de marzo de 2021 y 31 de diciembre de 2020, la Administradora, sus directores y ejecutivos no han sido objeto de sanciones por parte de algún organismo fiscalizador.

FONDO DE INVERSIÓN SURA AM DESARROLLO INMOBILIARIO PROYECTOS CHILE

Notas a los Estados Financieros

31 de marzo de 2021

NOTA 37 – INFORMACIÓN POR SEGMENTOS

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

NOTA 38 – CONTINGENCIAS Y COMPROMISOS

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

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

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

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

Al 31 de marzo de 2021 y 31 de diciembre 2020 no existen otras contingencias ni compromisos.

FONDO DE INVERSIÓN SURA AM DESARROLLO INMOBILIARIO PROYECTOS CHILE

Notas a los Estados Financieros

31 de marzo de 2021

NOTA 39 – HECHOS RELEVANTES

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

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

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

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

Con fecha 08 de enero de 2021 el Fondo suscribió un quinto pagaré con Madagascar SpA por un monto de UF 19.024,3001 equivalente a M\$ 552.900, la fecha de pago a la sociedad fue el día 28 de enero de 2021.

Con fecha 16 de enero de 2021, Madagascar SpA recibió confirmación de la autoridad de que no debe realizar Declaración de impacto ambiental respecto de su proyecto de desarrollo (Res. 20211310124 del 26-01-2021 del SEIA).

Con fecha 22 de febrero de 2021 FCP Sura Asset Management – Desarrollo Inmobiliario, efectuó un aporte de capital al Fondo por M\$ 586.332 equivalente a la suscripción de 20.000 cuotas.

Con fecha 01 de marzo de 2021, el Fondo realizó un aumento de capital a Inmobiliaria Nueva Córdoba SpA por M\$ 564.127.

Efectos Covid-19

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

El proyecto Alonso de Córdoba, de la sociedad Inmobiliaria Nueva Córdoba SpA, ha presentado atraso en la ejecución de la obra debido a los eventos presentados por la pandemia causada por el virus Covid-19.

Debido a lo anterior, se firmaron adendas al contrato de construcción con Echeverría Izquierdo Construcciones en las que se amplía el plazo de terminación de la obra en 169 días calendario y se encuentra en negociación una nueva adenda debido a las nuevas restricciones presentadas en el primer trimestre de 2021. Se estima la terminación de la obra se dé durante el segundo trimestre del año 2021.

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

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

Notas a los Estados Financieros

31 de marzo de 2021

NOTA 39 – HECHOS RELEVANTES (CONTINUACION)

Entre el 31 de marzo de 2021 y la fecha de presentación de los Estados Financieros no hay otros hechos relevantes que informar.

NOTA 40 – HECHOS POSTERIORES

- a) Con fecha 22 de abril de 2021 FCP Sura Asset Management – Desarrollo Inmobiliario ha realizado el llamado de capital N°16, traspasando al Fondo un monto de M\$ 5.416.668 equivalente a la suscripción de 183.848 cuotas.
- b) Con fecha 08 de abril de 2021, el Fondo realizó un aumento de capital a Inmobiliaria Nueva Córdova SpA por M\$ 323.509 equivalente a UF 11.000.
- c) Con fecha 19 de mayo de 2021, se finaliza la operación de la compra de la totalidad de las acciones que Sencorp Desarrollo Inmobiliario S.A., tenía en la sociedad Inmobiliaria Nueva Córdova SpA. Es así como las partes dan por cumplida toda promesa de compraventa o derecho de opción que hubieren convenido o celebrado respecto de las acciones. Se deja patente en acuerdo que Sencorp vendió, cedió y transfirió al fondo la totalidad de sus acciones y que las partes declaran que nada se adeudan entre sí. Con ello, el Fondo queda como único accionista de la sociedad.
- d) En oficio ordinario N° 68.940, del 25 de agosto de 2021, la Comisión para el Mercado Financiero formuló observaciones a dos estados financieros al 31 de diciembre de 2020 y al 31 de marzo de 2021, administrados por Administradora General de Fondos SURA S.A., y hace extensiva la revisión a todos los fondos que esta sociedad administra. Producto de lo anterior, los presentes estados financieros fueron modificados con dichas observaciones que afectaron algunas notas presentadas a esta Comisión al 31 de marzo de 2021, las cuales han sido incorporadas en la presente versión de estados financieros. La naturaleza de las observaciones no implicó la modificación del patrimonio, ni del resultado del ejercicio presentado al 31 de marzo de 2021. La nota modificada es la que se indica a continuación:
 - Nota N°25 Valor Económico de la Cuota.

A la fecha de emisión de los presentes estados financieros, no han ocurrido otros hechos que pudiesen afectar en forma significativa los saldos o la interpretación de estos.

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

Estados complementarios a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2021

ANEXO 1

A) RESUMEN DE LA CARTERA DE INVERSIONES

RESUMEN DE LA CARTERA DE INVERSIONES			
Al 31 de marzo de 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	7.479.576	-	40,0409%
Bienes raíces	-	-	-
Proyectos en desarrollo	-	-	-
Deuda de operaciones de leasing	-	-	-
Acciones de sociedades anónimas inmobiliarias y concesionarias	8.473.371	-	45,3610%
Otras inversiones	-	-	-
Total	15.952.947	-	85,4019%

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

Estados complementarios a los Estados Financieros

Por los periodos de tres meses terminados al 31 de marzo de 2021 y 2020

ANEXO 1 (CONTINUACIÓN)

B) ESTADO DE RESULTADO DEVENGADO Y REALIZADO

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

ESTADO DE RESULTADOS DEVENGADOS Y REALIZADOS		
Descripción	Del: 01/01/2021 Al: 31/03/2021 M\$	Del: 01/01/2020 Al: 31/03/2020 M\$
UTILIDAD (PERDIDA) NETA REALIZADA DE INVERSIONES	-	-
Enajenación de acciones de sociedades anónimas	-	-
Enajenación de cuotas de fondos de inversión	-	-
Enajenación de cuotas de fondos mutuos	-	-
Enajenación de Certificados de Depósito de Valores	-	-
Dividendos percibidos	-	-
Enajenación de títulos de deuda	-	-
Intereses percibidos en títulos de deuda	-	-
Enajenación de bienes raíces	-	-
Arriendo de bienes raíces	-	-
Enajenación de cuotas o derechos en comunidades sobre bienes raíces	-	-
Resultado por operaciones con instrumentos derivados	-	-
Otras inversiones y operaciones	-	-
PERDIDA NO REALIZADA DE INVERSIONES	(228.938)	(250.665)
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	(228.938)	(250.665)
UTILIDAD NO REALIZADA DE INVERSIONES	50.979	8.059
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	50.979	8.059
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	(9.253)	(8.864)
Gastos financieros	-	-
Comisión de la sociedad administradora	(7.446)	(7.242)
Remuneración del comité de vigilancia	(1.098)	(854)
Gastos operacionales de cargo del fondo	(709)	(768)
Otros gastos	-	-
Diferencias de cambio	82.351	44.265
RESULTADO NETO DEL EJERCICIO	(104.861)	(207.205)

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

Estados complementarios a los Estados Financieros

Por los periodos de tres meses terminados al 31 de marzo de 2021 y 2020

ANEXO 1 (CONTINUACIÓN)

C) ESTADO DE UTILIDAD PARA LA DISTRIBUCIÓN DE DIVIDENDOS

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

ESTADO DE UTILIDAD PARA LA DISTRIBUCION DE DIVIDENDOS		
Descripción	Del: 01/01/2021 Al: 31/03/2021 M\$	Del: 01/01/2020 Al: 31/03/2020 M\$
BENEFICIO NETO PERCIBIDO EN EL EJERCICIO	(238.191)	(259.529)
Utilidad (pérdida) neta realizada de inversiones	-	-
Pérdida no realizada de inversiones (menos)	(228.938)	(250.665)
Gastos del ejercicio (menos)	(9.253)	(8.864)
Saldo neto deudor de diferencias de cambio (menos)	-	-
DIVIDENDOS PROVISORIOS (menos)	-	-
BENEFICIO NETO PERCIBIDO ACUMULADO DE EJERCICIOS ANTERIORES	(1.569.724)	(662.522)
Utilidad (pérdida) realizada no distribuida	(89.593)	-
Utilidad (pérdida) realizada no distribuida inicial	(89.593)	-
Utilidad devengada acumulada realizada en ejercicio	-	-
Pérdida devengada acumulada realizada en ejercicio (menos)	-	-
Dividendos definitivos declarados (menos)	-	-
Pérdida devengada acumulada (menos)	(1.480.131)	(662.522)
Pérdida devengada acumulada inicial (menos)	(1.480.131)	(662.522)
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	(1.807.915)	(922.051)