

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA III

Estados Financieros

Al 30 de junio de 2024, 31 de diciembre de 2023 y por los periodos de seis meses terminados al 30 de junio de 2024 y 2023

Estados Financieros

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA III

Al 30 de junio de 2024 y diciembre 2023

Índice

Estados de Situación Financiera.....	3
Estados de Resultados Integrales	4
Estados de Cambios en el Patrimonio Neto	5
Estados de Flujo de Efectivo (Método directo).....	6
Nota 1 Información General	7
Nota 2 Resumen de criterios contables significativos.....	10
Nota 3 Cambios Contables.....	27
Nota 4 Política de Inversión del Fondo.....	28
Nota 5 Administración de Riesgos.....	33
Nota 6 Juicios y estimaciones contables críticas.....	42
Nota 7 Activos financieros a valor razonable con efecto en resultados.....	42
Nota 8 Activos financieros a valor razonable con efecto en otros resultados integrales	42
Nota 9 Activos Financieros a Costo Amortizado.....	43
Nota 10 Inversiones Valorizadas por el Método de Participación.....	45
Nota 11 Propiedades de inversión.....	47
Nota 12 Cuentas y documentos por cobrar y por pagar operaciones.....	47
Nota 13 Pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultados.....	47
Nota 14 Préstamos.....	48
Nota 15 Otros pasivos financieros.....	49
Nota 16 Otros documentos y cuentas por cobrar y por pagar	49
Nota 17 Ingresos anticipados	49
Nota 18 Otros activos y otros pasivos	50
Nota 19 Intereses y Reajustes.....	50
Nota 20 Costos Financieros	50
Nota 21 Instrumentos financieros derivados afectos a contabilidad de cobertura	51
Nota 22 Efectivo y Equivalentes al Efectivo	51
Nota 23 Cuotas Emitidas	51
Nota 24 Reparto de beneficios a los aportantes.....	52
Nota 25 Rentabilidad del Fondo	52
Nota 26 Valor económico de la cuota.....	52
Nota 27 Inversión acumulada en acciones o en cuotas de fondos de inversión	54
Nota 28 Excesos de inversión	54
Nota 29 Gravámenes y prohibiciones.....	54
Nota 30 Custodia de Valores.....	54
Nota 31 Partes Relacionadas	54
Nota 32 Garantía constituida por la Sociedad Administradora en beneficio del Fondo	57
Nota 33 Otros gastos de operación y comité vigilancia	57
Nota 34 Otros	57
Nota 35 Información estadística	57
Nota 36 Consolidación de subsidiarias o filiales e información de asociadas o coligadas	59
Nota 37 Operaciones discontinuadas.....	65
Nota 38 Sanciones	65
Nota 39 Información por segmentos.....	66
Nota 40 Contingencias y Compromisos	66
Nota 41 Hechos Relevantes.....	67
Nota 42 Hechos Posteriores.....	67
A) Resumen de la Cartera de Inversiones	70
B) Estado de Resultado devengado y realizado	71
C) Estado de Utilidad para la distribución de dividendos	72
\$: Pesos chilenos	
M\$: Miles de pesos chilenos	
UF : Unidades de fomento	

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA III

Estados de Situación Financiera

Al 30 de junio de 2024 y al 31 de diciembre de 2023

(Expresado en miles de pesos chilenos)

ACTIVOS	Nota	30/06/2024 M\$	31/12/2023 M\$
Activo Corriente			
Efectivo y equivalentes al efectivo	22	560.856	279.899
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	731.986	816.893
Cuentas y documentos por cobrar por operaciones		-	-
Otros documentos y cuentas por cobrar		-	-
Otros activos	18	10.942	42.087
Total activo corriente		1.303.784	1.138.879
Activo no corriente			
Activos financieros a valor razonable con efecto en resultados		-	-
Activos financieros a valor razonable con efecto en resultados integrales		-	-
Activos financieros a costo amortizado	9	51.309.089	55.689.252
Cuentas y documentos por cobrar por operaciones		-	-
Otros documentos y cuentas por cobrar		-	-
Inversiones valorizadas por el método de la participación	10	9.493.805	8.150.950
Otros activos		-	-
Total activo no corriente		60.802.894	63.840.202
TOTAL ACTIVOS		62.106.678	64.979.081
PASIVOS Y PATRIMONIO	Nota	30/06/2024 M\$	31/12/2023 M\$
Pasivo corriente			
Pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultados		-	-
Préstamos	14	4.991.285	4.862.447
Otros pasivos financieros		-	-
Cuentas y documentos por pagar por operaciones	12	8.202	10.057
Remuneraciones sociedad administradora	31	113.044	56.960
Otros documentos y cuentas por pagar		-	-
Ingresos anticipados		-	-
Otros pasivos	18	-	455.703
Total pasivo corriente		5.112.531	5.385.167
Pasivo no corriente			
Préstamos		-	-
Otros pasivos financieros		-	-
Cuentas y documentos por pagar por operaciones		-	-
Otros documentos y cuentas por pagar		-	-
Ingresos anticipados		-	-
Otros pasivos	18	2.209.724	2.667.546
Total pasivo no corriente		2.209.724	2.667.546
Patrimonio neto			
Aportes	23	53.712.478	56.486.075
Otras Reservas		3.428	3.428
Resultados acumulados		436.866	(4.522.754)
Resultado del ejercicio		631.651	5.415.322
Dividendos provisorios	24	-	(455.703)
Total patrimonio neto	23	54.784.423	56.926.368
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO		62.106.678	64.979.081

Las notas adjuntas números 1 al 42 forman parte integral de estos estados financieros.

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA III

Estados de Resultados Integrales

Por los períodos de seis meses terminados al 30 de junio de 2024 y 2023

(Expresado en miles de pesos chilenos)

ESTADO DE RESULTADOS POR NATURALEZA	Nota	De 01/01/2024 al 30/06/2024 M\$	De 01/01/2023 al 30/06/2023 M\$	De 01/04/2024 al 30/06/2024 M\$	De 01/04/2023 al 30/06/2023 M\$
Ingresos/pérdidas de la operación					
Intereses y reajustes	19	909.814	903.534	444.778	456.429
Ingresos por dividendos		-	-	-	-
Diferencias de cambio netas sobre activos financieros a costo amortizado	9	1.168.062	1.493.386	700.806	783.844
Diferencias de cambio netas sobre efectivo y efectivo equivalente		-	-	-	-
Cambios netos en valor razonable de activos financieros y pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultados		-	-	-	-
Resultado en venta de instrumentos financieros		27.278	30.243	24.869	9.567
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	(875.043)	432.954	(546.130)	527.183
Otros	14	(101.165)	(168.212)	(61.191)	(47.194)
Total ingresos/pérdidas netas de la operación		1.128.946	2.691.905	563.132	1.729.829
Gastos					
Depreciaciones		-	-	-	-
Remuneración del comité de vigilancia	33	(5.574)	(5.358)	(2.807)	(2.699)
Comisión de administración	31	(342.082)	(186.017)	(170.394)	(133.648)
Honorarios por custodia y administración		-	-	-	-
Costos de transacción		-	-	-	-
Otros gastos de operación	33	(37.523)	(37.845)	(16.547)	(19.871)
Total gastos de operación		(385.179)	(229.220)	(189.748)	(156.218)
Utilidad (pérdida) de la operación		743.767	2.462.685	373.384	1.573.611
Costos financieros	20	(112.116)	(177.643)	(56.691)	(76.823)
Utilidad (pérdida) antes de impuesto		631.651	2.285.042	316.693	1.496.788
Impuesto a las ganancias por inversiones en el exterior		-	-	-	-
RESULTADO DEL EJERCICIO		631.651	2.285.042	316.693	1.496.788
Otros resultados integrales					
Cobertura de Flujo de Caja		-	-	-	-
Ajustes por conversión		-	-	-	-
Ajustes provenientes de inversiones valorizadas por el método de la participación		-	-	-	-
Otros Ajustes al Patrimonio Neto		-	-	-	-
Total de otros resultados integrales		-	-	-	-
TOTAL RESULTADO INTEGRAL		631.651	2.285.042	316.693	1.496.788

Las notas adjuntas números 1 al 42 forman parte integral de estos estados financieros.

FONDO DE INVERSION SURA RENTA NMOBILIARIA III

Estados de Cambios en el Patrimonio Neto

Por los períodos de seis meses terminados al 30 de junio de 2024 y 2023

(Expresado en miles de pesos chilenos)

Período 2024	Nota	Aportes M\$	Otras reservas					Resultados acumulados M\$	Resultados Ejercicio M\$	Dividendos Provisorios M\$	Total M\$
			Cobertura de flujo de caja M\$	Conversión M\$	Inversiones valorizadas por el método de la participación M\$	Otras M\$	Total M\$				
Saldo inicio al 01/01/2024		56.486.075	-	-	-	3.428	3.428	(4.522.754)	5.415.322	(455.703)	56.926.368
Cambios contables		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Subtotal		56.486.075	-	-	-	3.428	3.428	(4.522.754)	5.415.322	(455.703)	56.926.368
Aportes		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Repartos de patrimonio		(2.773.597)	-	-	-	-	-	-	-	-	(2.773.597)
Repartos de dividendos		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Resultados integrales del ejercicio:	24										
- Resultado del período		-	-	-	-	-	-	-	631.651	-	631.651
- Otros resultados integrales		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros movimientos		-	-	-	-	-	-	4.959.620	(5.415.322)	455.703	1
Saldo final al 30/06/2024	23	53.712.478	-	-	-	3.428	3.428	436.866	631.651	-	54.784.423

Período 2023	Nota	Aportes M\$	Otras reservas					Resultados acumulados M\$	Resultados Ejercicio M\$	Dividendos Provisorios M\$	Total M\$
			Cobertura de flujo de caja M\$	Conversión M\$	Inversiones valorizadas por el método de la participación M\$	Otras M\$	Total M\$				
Saldo inicio al 01/01/2023		56.486.075	-	-	-	3.428	3.428	3.190.195	(6.462.949)	(1.250.000)	51.966.749
Cambios contables		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Subtotal		56.486.075	-	-	-	3.428	3.428	3.190.195	(6.462.949)	(1.250.000)	51.966.749
Aportes		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Repartos de patrimonio		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Repartos de dividendos		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Resultados integrales del ejercicio:	24										
- Resultado del período		-	-	-	-	-	-	-	2.285.042	-	2.285.042
- Otros resultados integrales		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros movimientos		-	-	-	-	-	-	(7.712.949)	6.462.949	1.250.000	-
Saldo final al 30/06/2023	23	56.486.075	-	-	-	3.428	3.428	(4.522.754)	2.285.042	-	54.251.791

Las notas adjuntas números 1 al 42 forman parte integral de estos estados financieros.

FONDO DE INVERSION SURA RENTA NMOBILIARIA III

Estados de Flujos de Efectivo (Método Directo)

Por los períodos de seis meses terminados al 30 de junio de 2024 y 2023

(Expresado en miles de pesos chilenos)

ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO (MÉTODO DIRECTO)	Nota	De 01/01/2024 al 30/06/2024 M\$	De 01/01/2023 al 30/06/2023 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		27.278	30.243
Liquidación de instrumentos financieros derivados		-	-
Dividendos recibidos		-	-
Cobranza de cuentas y documentos por cobrar		-	-
Pagos de cuentas y documentos por pagar		(299.803)	(58.418)
Otros gastos de operación pagados		-	-
Otros ingresos de operación percibidos		-	79.976
Flujo neto originado (utilizado) por actividades de la operación		(272.525)	51.801
<u>Flujos de Efectivo Originado por Actividades de Inversión</u>			
Cobro de arrendamientos de bienes raíces		-	-
Venta de inmuebles		-	-
Compra de activos financieros		-	-
Venta de activos financieros	9	5.773.488	-
Intereses, diferencias de cambio y reajustes recibidos	9	769.458	1.002.474
Liquidación de instrumentos financieros derivados		-	-
Dividendos recibidos	10	-	801.222
Cobranza de cuentas y documentos por cobrar		-	-
Pagos de cuentas y documentos por pagar		-	-
Otros egresos de inversión pagados	10	(2.675.720)	-
Otros ingresos de inversión percibidos	10	-	2.396.404
Flujo neto originado (utilizado) por actividades de inversión		3.867.226	4.200.100
<u>Flujos de Efectivo Originado por Actividades de Financiamiento</u>			
Obtención de préstamos		-	-
Pago de préstamos	14	(84.444)	(4.858.469)
Otros pasivos financieros obtenidos		-	-
Pagos de otros pasivos financieros		-	-
Aportes		-	-
Repartos de patrimonio	22	(2.773.597)	-
Repartos de dividendos	24	(455.703)	-
Otros		-	-
Flujo neto originado (utilizado) por actividades de financiamiento		(3.313.744)	(4.858.469)
Aumento (disminución) neto de efectivo y efectivo equivalente		280.957	(606.568)
Saldo Inicial de Efectivo y Efectivo Equivalente		279.899	802.729
Diferencias de Cambio Netas sobre Efectivo y Efectivo Equivalente		-	-
SALDO FINAL DE EFECTIVO Y EFECTIVO EQUIVALENTE	22	560.856	196.161

Las notas adjuntas números 1 al 42 forman parte integral de estos estados financieros.

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA III

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de junio de 2024 y al 31 de diciembre de 2023

NOTA 1 – INFORMACION GENERAL

El Fondo de Inversión SURA Renta Inmobiliaria III (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 objetivo del Fondo es invertir el patrimonio integrado por aportes de personas naturales y jurídicas (Aportantes) en los valores y bienes que señala la ley N° 20.712. Para esto el Fondo invertirá mayoritariamente en sociedades chilenas, que a su vez inviertan o tengan por objeto invertir, directa o indirectamente, principalmente en bienes raíces nacionales no habitacionales para renta.

Las sociedades en las que invierta el Fondo tendrán por objeto principal la inversión, directa o indirecta, en bienes raíces nacionales no habitacional para renta, para lo cual podrán participar en procesos de adquisición, arrendamiento, leasing, renovación, remodelación y mejoras de dichos inmuebles para renta.

Lo anterior, sin perjuicio de las inversiones que efectúe el Fondo por motivos de liquidez según las especificaciones de los Artículos N° 9 y 11 del Reglamento Interno vigente.

Administración del Fondo

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

Con fecha 07 de diciembre de 2018 la Comisión para el Mercado Financiero aprobó el reglamento interno del Fondo, el cual fue confeccionado conforme a las disposiciones de la ley N° 20.712 sobre administración de Fondos de terceros y carteras individuales y que se encuentra vigente a la fecha de los presentes estados financieros.

El Fondo inició sus operaciones el 22 de enero de 2019 fecha que establece los saldos de apertura en el estado de situación financiera estado de resultados integrales estado de cambio en el patrimonio neto y estado de flujos de efectivo.

Las cuotas del Fondo de inversión fueron inscritas en el Registro de Valores bajo el RUT 9697-0, con fecha de inicio 07 de diciembre de 2018.

Las cuotas del Fondo de inversión fueron inscritas en el Registro de Valores con fecha 21 de diciembre de 2018 y se cotizan en bolsa bajo el nemotécnico CFISURI3.

Modificaciones al Reglamento Interno

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

Documento	Fecha depósito
Reglamento interno	01/08/2023
Reglamento interno	10/11/2022

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA III

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de junio de 2024 y al 31 de diciembre de 2023

NOTA 1 – INFORMACION GENERAL (CONTINUACIÓN)

Modificaciones al Reglamento Interno (continuación)

Con fecha 01 de agosto de 2023 se celebró la Asamblea Extraordinaria de Aportantes del Fondo, en la cual se adoptaron, entre otros, los acuerdos que se detallan a continuación:

i. Sección V – POLÍTICA DE INVERSIÓN Y DIVERSIFICACIÓN DE LOS RECURSOS DEL FONDO.

Se modifica el texto del artículo 11° del Reglamento Interno en el sentido de que se elimina el siguiente párrafo: *“Los fondos de inversión en los cuales invierta el Fondo, de conformidad a su objeto y política de inversiones establecidos en el presente Título, deberán cumplir al menos con políticas de diversificación de sus inversiones coherentes con las indicadas en este Reglamento Interno.”*

ii. Sección XI – GASTOS DEL CARGO DEL FONDO.

a) **Artículo 31:** Se incorporan referencias a los numerales 1 al 12 del artículo 30 del mismo Reglamento y se elimina la frase “con excepción del numeral 13”.

b) **Artículo 32:** Se incorporan referencias a los numerales 1 al 12 del artículo 30 del mismo Reglamento. Además, se incorpora un límite del 2% sobre los activos del periodo mediante el número “3”.

iii. Sección XIII – POLÍTICA DE REPARTO DE BENEFICIOS.

Artículo 39: Se disminuye el tiempo de aviso mínimo a los aportantes respecto del pago de dividendos el cual pasa desde 20 días corridos a 10 días corridos.

iv. Sección XV – INFORMACIÓN OBLIGATORIA A PROPORCIONAR A LOS APORTANTES.

Artículo 50: Se elimina la referencia a la memoria anual del fondo.

v. Sección XX – DISMINUCION DE CAPITAL Y DERECHO A RETIRO DE LOS APORTANTES.

a) **Artículo 66:** Se modifica el mecanismo de disminución de capital para efectos de que sea discreción de la Administradora hasta por el 100% de las cuotas suscritas y pagadas del Fondo o bien del valor de las Cuotas del Fondo.

b) **Artículo 67:** Se modifica el tratamiento de las disminuciones de capital, la cual, de acuerdo con el artículo precedente, pasan a ser discrecionales para la administradora.

c) **Artículo 69:** Se establece el tratamiento de las disminuciones de capital, para efectos de materializar y pagar una disminución de capital del 100% de las cuotas suscritas y pagadas por el fondo, incorporando que para efecto de llevar a cabo lo anterior, la administradora deberá convocar a una Asamblea Extraordinaria de Aportantes y acordar la liquidación del fondo.

d) **Artículo 70:** Se incorpora nuevo artículo 70, el cual establece un mecanismo de disminución de capital para el caso dividendos provisorios distribuidos en exceso respecto al Beneficio Neto Percibido del año.

vi. Sección XXIII – OTRA INFORMACION RELEVANTE.

Artículo 80: En cumplimiento de lo establecido en la Norma de Carácter General N° 488, se incorpora este artículo, el cual hace referencia a los artículos 26 bis, 38 bis y 80 bis de la ley 20.712 respecto a la Junta Nacional de Cuerpos de Bomberos de Chile.

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA III

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de junio de 2024 y al 31 de diciembre de 2023

NOTA 1 – INFORMACION GENERAL (CONTINUACIÓN)

Modificaciones al Reglamento Interno (continuación)

Los cambios referidos precedentemente son las modificaciones relevantes efectuadas al Reglamento Interno del Fondo, sin perjuicio de otras adecuaciones de redacción, numeración o cambios formales referentes actualizaciones de Ley, Normas de Carácter General y Circulares vigentes, que no constituyen modificaciones de fondo de las disposiciones correspondientes.

Conforme a lo dispuesto en la normativa vigente, las modificaciones introducidas al Reglamento Interno del Fondo comenzarán a regir en un plazo de 30 días corridos siguientes a la fecha de su depósito en el “Registro Público de Depósito de Reglamentos Internos” de la Comisión para el Mercado Financiero, esto es a partir del 31 de agosto de 2023.

Con fecha 14 de octubre de 2022 se celebró la Asamblea Extraordinaria de Aportantes del Fondo, en la cual se adoptaron, entre otros, los acuerdos que se detallan a continuación:

1. Se modificó el artículo 27° del Reglamento Interno del Fondo, con el objeto de establecer de forma expresa que la remuneración fija que la Sociedad Administradora tendrá derecho a percibir será de "hasta" el monto máximo definido en el artículo mencionado.
2. Se modificó el Título XVI. del Reglamento Interno del Fondo, con objeto de establecer que toda publicación que, por disposición de la Ley, de su Reglamento, o de la CMF deba realizarse, se hará en la página web de la Sociedad Administradora, sustituyendo además el nombre de dicho título por “Medio en el que se efectuarán las publicaciones”.
3. Se eliminó del artículo 58° del Reglamento Interno del Fondo, la necesidad de que en caso de celebración de Asambleas extraordinarias de Aportantes éstas sean realizadas ante un Notario público.

Las modificaciones introducidas al Reglamento Interno del Fondo comenzarán a regir a partir del décimo día hábil siguiente a la fecha de su depósito en el “Registro Público de Depósito de Reglamentos Internos” de la Comisión para el Mercado Financiero, esto es a partir del 24 de noviembre de 2022.

Los presentes estados financieros fueron autorizados para su emisión el día 21 de agosto de 2024.

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA III

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de junio de 2024 y al 31 de diciembre de 2023

NOTA 2 – RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS

2.1 Bases de preparación

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

Los estados financieros del Fondo de Inversión SURA Renta Inmobiliaria III han sido preparados de acuerdo con las normas impartidas en la Circular N° 1.998 y normas complementarias de la Comisión para el Mercado Financiero basadas con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF o IFRS en inglés), salvo en lo siguiente: el Oficio Circular N° 592 de fecha 06 de abril de 2010 de la Comisión para el Mercado Financiero establece que para las inversiones en sociedades en las que el Fondo posee el control directo, indirecto o por cualquier otro medio no les será exigible (a los Fondos) la presentación de estados financieros consolidados requerida por NIC 27.

En consecuencia, las inversiones directas que el Fondo posee las sociedades filiales Renta Artes Seis SpA, Renta Sura 3 SpA, Rentas Sura 4 SpA, Rentas Sura 7 SpA y Rentas Sura 5 SpA, no han sido consolidadas y se han valorizado bajo el método de participación.

2.2 Nuevos pronunciamientos contables

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

2.2.1 Modificaciones a las NIIF

- a) Al 30 de junio de 2024 se presentan las nuevas normas, mejoras o modificaciones aplicables a los presentes Estados Financieros.

Enmiendas		Fecha de aplicación obligatoria
NIC 1	Clasificación de pasivos como corrientes o no corrientes	1 de enero de 2024
NIIF 16	Responsabilidad por arrendamiento en una venta con arrendamiento posterior	1 de enero de 2024
NIC 1	Pasivos No Corrientes con Covenants	1 de enero de 2024
NIC 7 y NIIF 7	Acuerdos de Financiación de Proveedores	1 de enero de 2024

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

Con el objetivo de fomentar la uniformidad de aplicación y aclarar los requisitos para determinar si un pasivo es corriente o no corriente, el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad ha modificado la NIC 1 Presentación de Estados Financieros. Como consecuencia de esta modificación, las entidades deben revisar sus contratos de préstamos para determinar si su clasificación cambiará.

Las modificaciones incluyen lo siguiente:

- El derecho a aplazar la cancelación debe estar fundamentado: la NIC 1 actual establece que las entidades clasifican un pasivo como corriente cuando no tienen un derecho incondicional para aplazar la cancelación del pasivo durante, al menos, los doce meses siguientes a la fecha del ejercicio sobre el que se informa. Como parte de sus modificaciones, el IASB ha suprimido el requisito de que el derecho sea incondicional y, en su lugar, señala que el derecho a aplazar la cancelación debe estar fundamentado y existir al final del ejercicio sobre el que se informa.

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA III

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de junio de 2024 y al 31 de diciembre de 2023

NOTA 2 – RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS (CONTINUACIÓN)

2.2 Nuevos pronunciamientos contables (continuación)

2.2.1 Modificaciones a las NIIF (continuación)

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

- La clasificación de las líneas de crédito renovables puede cambiar: las entidades clasifican un pasivo como no corriente si tienen derecho a aplazar su cancelación durante al menos doce meses a partir del final del ejercicio sobre el que se informa. Ahora, el IASB ha aclarado que el derecho a aplazar existe únicamente si la sociedad cumple las condiciones especificadas en el acuerdo de préstamo al final del ejercicio sobre el que se informa, incluso aunque el prestamista no verifique el cumplimiento hasta una fecha posterior.
- Pasivos con características de cancelación de patrimonio: en las modificaciones se señala que la cancelación de un pasivo incluye el traspaso de los instrumentos de patrimonio propios de la entidad a la otra parte. La modificación aclara la forma en que las entidades clasifican un pasivo que incluye una opción de conversión de la otra parte, que podría reconocerse como patrimonio o como pasivo de forma separada con respecto al componente de pasivo previsto en la NIC 32 Instrumentos Financieros: Presentación.

La modificación es efectiva, de forma retroactiva, para los períodos anuales que comienzan el, o después del, 1 de enero de 2024. Se permite su aplicación anticipada. No obstante, las sociedades considerarán incluir la información a revelar de conformidad con la NIC 8 Políticas Contables, Cambios en las Estimaciones Contables y Errores en sus siguientes estados financieros anuales.

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

En septiembre de 2022, el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad emitió las modificaciones de las NIIF 16 Arrendamientos– Pasivos por arrendamientos en una Venta con Arrendamiento Posterior, que establece los requerimientos de como una entidad debe contabilizar una venta con arrendamiento posterior, después de la fecha de la transacción.

Si bien la NIIF 16 incluye los requisitos sobre como contabilizar una venta con arrendamiento posterior en la fecha que tiene lugar la transacción, la Norma no especifica como sería la medición posterior de esta transacción. Las modificaciones emitidas por el Consejo se suman a los requisitos establecidos en la NIIF 16 para las ventas con arrendamiento posterior, y que respaldan la aplicación consistente de la Norma.

Modificación a la NIC 1 - Pasivos No Corrientes con Covenants

El Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad emitió en octubre de 2022 la modificación a la NIC 1 Presentación de Estados Financieros, en la cual indica que solo los covenants que una empresa debe cumplir en la fecha de presentación de informes o antes afectan la clasificación de un pasivo como corriente o no corriente.

Los covenants con los que la empresa debe cumplir después de la fecha de presentación (es decir, convenios futuros) no afectan la clasificación de un pasivo en esa fecha. Sin embargo, cuando los pasivos no corrientes están sujetos a covenants, las empresas ahora deberán divulgar información para ayudar a los usuarios a comprender el riesgo de que esos pasivos puedan volverse reembolsables dentro de los 12 meses posteriores a la fecha de presentación.

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA III

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de junio de 2024 y al 31 de diciembre de 2023

NOTA 2 – RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS (CONTINUACIÓN)

2.2 Nuevos pronunciamientos contables (continuación)

2.2.1 Modificaciones a las NIIF (continuación)

Modificaciones a la NIC 7 y NIIF 7 - Acuerdos de Financiación de Proveedores

El Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad emitió en mayo de 2023 las modificaciones a la NIC 7 Estado de Flujos de Efectivo y la NIIF 7 Instrumentos Financieros: Información a Revelar, las cuales establecen requerimientos adicionales de revelación que se deben incorporar en las notas, en relación con los Acuerdos de Financiación de Proveedores, los cuales complementarán los requerimientos que actualmente establecen las NIIF y permitirán proporcionar información que permitirá a los usuarios (inversores) evaluar los efectos de estos acuerdos en los pasivos y flujos de efectivo de la entidad, así como también la exposición de la entidad al riesgo de liquidez.

Se incorpora el requerimiento de revelar el tipo y el efecto de los cambios no monetarios en los importes en libros de los pasivos financieros que forman parte de un acuerdo de financiación de proveedores.

Las modificaciones incorporadas aplican a los acuerdos de financiación de proveedores que tienen todas las siguientes características:

- El proveedor del financiamiento paga las cantidades que una empresa (el comprador) debe a sus proveedores.
- La empresa acuerda pagar según los términos y condiciones de los acuerdos en la misma fecha o en una fecha posterior a la que se paga a sus proveedores.
- La empresa cuenta con plazos de pago ampliados o los proveedores se benefician de plazos de pago anticipados, en comparación con la fecha de vencimiento del pago de la factura correspondiente.

No se incorporan modificaciones con respecto a la clasificación y presentación de los pasivos y flujos de efectivo relacionados y no aplican en los acuerdos de financiamiento relacionados con las cuentas por cobrar o inventarios.

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

Enmiendas		Fecha de aplicación obligatoria
NIIF 10 y NIC 28	Estados Financieros Consolidados – venta o aportación de activos entre un inversor y su asociada o negocio conjunto	Por determinar
NIC 21	Falta de Intercambiabilidad	1 de enero de 2025
NIIF 9 y NIIF 7	Clasificación y medición de instrumentos financieros	1 de enero de 2027
NIIF 18	Presentación y Revelación en Estados Financieros	1 de enero de 2027
NIIF 19	Subsidiarias sin Obligación Pública de Rendir Cuentas: Información a Revelar	1 de enero de 2027

NIIF 10 y NIC 28 – venta o aportación de activos entre un inversor y su asociada o negocio conjunto.

El 11 de septiembre de 2014, se emitió esta modificación que requiere que, al efectuarse transferencias de subsidiarias hacia una asociada o negocio conjunto, la totalidad de la ganancia se reconozca cuando los activos transferidos reúnan la definición de “negocio” bajo NIIF 3 Combinaciones de Negocios. La modificación establece una fuerte presión en la definición de “negocio” para el reconocimiento en resultados. La modificación también introduce nuevas e inesperadas contabilizaciones para transacciones que consideran la mantención parcial en activos que no son negocios. Se ha postergado de manera indefinida la fecha efectiva de aplicación de esta modificación.

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA III

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de junio de 2024 y al 31 de diciembre de 2023

NOTA 2 – RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS (CONTINUACIÓN)

2.2 Nuevos pronunciamientos contables (continuación)

2.2.1 Modificaciones a las NIIF (continuación)

Modificaciones a la NIC 21 – Falta de intercambiabilidad

El Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB) ha publicado con fecha 15 de agosto de 2023, la enmienda a NIC 21 – Efectos de las Variaciones en las Tasas de Cambio de la Moneda Extranjera”, denominada “Ausencia de convertibilidad” para responder a los comentarios de las partes interesadas y a las preocupaciones sobre la diversidad en la práctica a la hora de contabilizar la falta de convertibilidad entre monedas. Dichas enmiendas establecen criterios que le permitirán a las empresas evaluar si una moneda es convertible en otra y conocer cuándo no lo es, de manera que puedan determinar el tipo de cambio a utilizar y las revelaciones a proporcionar, en el caso en que la moneda no es convertible.

Las enmiendas establecen que una moneda es convertible en otra moneda en una fecha de medición, cuando una entidad puede convertir esa moneda en otra en un marco temporal que incluye un retraso administrativo normal y a través de un mercado o mecanismo de cambio en el que la transacción de cambio crearía derechos y obligaciones exigibles. Si una entidad no puede obtener más que una cantidad insignificante de la otra moneda en la fecha de medición para el propósito especificado, la moneda no es convertible a la otra moneda.

La evaluación de si una moneda es convertible en otra moneda depende de la capacidad de una entidad para obtener la otra moneda y no de su intención o decisión de hacerlo.

Cuando una moneda no es convertible en otra moneda en una fecha de medición, se requiere que una entidad estime el tipo de cambio spot en esa fecha. El objetivo de una entidad al estimar el tipo de cambio spot es reflejar la tasa a la que tendría lugar una transacción de intercambio ordenada en la fecha de medición entre participantes del mercado bajo las condiciones económicas prevalecientes. Las enmiendas no especifican cómo una entidad estima el tipo de cambio spot para cumplir ese objetivo. Una entidad puede utilizar un tipo de cambio observable sin ajuste u otra técnica de estimación. Ejemplos de un tipo de cambio observable incluyen:

- Un tipo de cambio spot para un propósito distinto de aquel para el cual una entidad evalúa la convertibilidad.
- El primer tipo de cambio al que una entidad puede obtener la otra moneda para el propósito especificado después de que se restablezca la convertibilidad de la moneda (primer tipo de cambio posterior)

Una entidad que utilice otra técnica de estimación puede utilizar cualquier tipo de cambio observable (incluidos los tipos de transacciones cambiarias en mercados o mecanismos cambiarios que no crean derechos y obligaciones exigibles) y ajustar ese tipo de cambio, según sea necesario, para cumplir el objetivo establecido anteriormente.

Se requiere que una entidad aplique las enmiendas para los períodos anuales sobre los que se informa que comiencen a partir del 1 de enero de 2025. Se permite la aplicación anticipada. Si una entidad aplica las modificaciones para un período anterior, se requiere que revele ese hecho.

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA III

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de junio de 2024 y al 31 de diciembre de 2023

NOTA 2 – RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS (CONTINUACIÓN)

2.2 Nuevos pronunciamientos contables (continuación)

2.2.1 Modificaciones a las NIIF (continuación)

Modificaciones a la NIIF 9 y NIIF 7 - Clasificación y medición de instrumentos financieros

El Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB) ha publicado, con fecha 30 de mayo de 2024, esta enmienda para abordar asuntos identificados durante la revisión posterior a la implementación de los requerimientos de clasificación y medición de la NIIF 9 Instrumentos Financieros, y sobre los requerimientos de revelación requeridos por NIIF 7 Instrumentos Financieros: Información a Revelar.

El IASB publicó modificaciones a la NIIF 9 que abordan los siguientes temas:

- Baja en cuentas de un pasivo financiero liquidado mediante transferencia electrónica
- Clasificación de activos financieros: términos contractuales que son consistentes con un acuerdo de préstamo básico
- Clasificación de activos financieros: activos financieros con características de no recurso
- Clasificación de activos financieros: instrumentos vinculados contractualmente

El IASB también publicó las siguientes modificaciones a la NIIF 7:

- Revelaciones: inversiones en instrumentos de patrimonio designados a valor razonable con cambios en otros resultados integrales
- Revelaciones: términos contractuales que podrían cambiar el momento o el monto de los flujos de efectivo contractuales en caso de ocurrencia (o no ocurrencia) de un evento contingente

La necesidad de estas modificaciones se identificó como resultado de la revisión posterior a la implementación del IASB de los requisitos de clasificación y medición de la NIIF 9.

Las modificaciones son efectivas para los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2026. Se permite su aplicación anticipada. Se requiere que una entidad aplique las modificaciones de manera retroactiva, de acuerdo con la NIC 8 Políticas Contables, Cambios en las Estimaciones Contables y Errores en sus siguientes estados financieros anuales a menos que se especifique lo contrario. Una entidad no está obligada a reexpresar períodos anteriores.

NIIF 18 Presentación y Revelación en Estados Financieros

El Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad, con fecha 9 de abril de 2024, emitió IFRS 18 “Presentación y Revelación en Estados Financieros” que sustituye a la NIC 1 “Presentación de Estados Financieros”.

Los principales cambios de la nueva norma en comparación con los requisitos previos de la NIC 1 comprenden:

- La introducción de categorías y subtotales definidos en el estado de resultados que tienen como objetivo obtener información adicional relevante y proporcionar una estructura para el estado de resultados que sea más comparable entre entidades. En particular:

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA III

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de junio de 2024 y al 31 de diciembre de 2023

NOTA 2 – RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS (CONTINUACIÓN)

2.2 Nuevos pronunciamientos contables (continuación)

2.2.1 Modificaciones a las NIIF (continuación)

NIIF 18 Presentación y Revelación en Estados Financieros (continuación)

- Se requiere que las partidas de ingresos y gastos se clasifiquen en las siguientes categorías en el estado de resultados:
 - Operaciones
 - Inversiones
 - Financiamiento
 - Impuestos a las ganancias
 - Operaciones discontinuadas

La clasificación difiere en algunos casos para las entidades que, como actividad principal de negocios, brindan financiación a clientes o invierten en activos.

- Las entidades deben presentar los siguientes nuevos subtotales:
 - Resultado operativo
 - Resultado antes de financiamiento e impuesto a las ganancias

Estos subtotales estructuran el estado de resultados en categorías, sin necesidad de presentar encabezados de categorías.

- Las categorías antes indicadas, deben presentarse a menos que al hacerlo se reduzca la eficacia del estado de resultados para proporcionar un resumen estructurado útil de los ingresos y gastos de la entidad.
- La introducción de requisitos para mejorar la agregación y desagregación que apuntan a obtener información relevante adicional y garantizar que no se oculte información material. En particular:
 - La NIIF 18 proporciona orientación sobre si la información debe estar en los estados financieros principales (cuya función es proporcionar un resumen estructurado útil) o en las notas.
 - Las entidades deben identificar activos, pasivos, patrimonio e ingresos y gastos que surgen de transacciones individuales u otros eventos, y clasificarlos en grupos basados en características compartidas, lo que da como resultado partidas en los estados financieros principales que comparten al menos una característica. Luego, estos grupos se separan en función de otras características diferentes, lo que da como resultado la divulgación separada de partidas materiales en las notas. Puede ser necesario agregar partidas inmateriales con características diferentes para evitar opacar información relevante. Las entidades deben usar una etiqueta descriptiva o, si eso no es posible, proporcionar información en las notas sobre la composición de dichas partidas agregadas.
 - Se introducen directrices más estrictas sobre si el análisis de los gastos operativos se realiza por naturaleza o por función. La presentación debe realizarse de forma que proporcione el resumen estructurado más útil de los gastos operativos considerando varios factores. La presentación de una o más partidas de gastos operativos clasificadas por función requiere la divulgación de los importes de cinco tipos de gastos específicos, como son materias primas, beneficios a empleados, depreciación y amortización.

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA III

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de junio de 2024 y al 31 de diciembre de 2023

NOTA 2 – RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS (CONTINUACIÓN)

2.2 Nuevos pronunciamientos contables (continuación)

2.2.1 Modificaciones a las NIIF (continuación)

NIIF 18 Presentación y Revelación en Estados Financieros (continuación)

- La introducción de revelaciones sobre las Medidas de Desempeño Definidas por la Gerencia (MPM, por sus siglas en inglés) en las notas a los estados financieros que apuntan a la transparencia y disciplina en el uso de dichas medidas y revelaciones en un solo lugar. En particular:
 - o Las MPM se definen como subtotales de ingresos y gastos que se utilizan en comunicaciones públicas con usuarios de estados financieros y que se encuentran fuera de los estados financieros, complementan los totales o subtotales incluidos en las NIIF y comunican la opinión de la gerencia sobre un aspecto del desempeño financiero de una entidad.
- Se requiere que las revelaciones adjuntas se proporcionen en una sola nota que incluya:
 - o Una descripción de por qué el MPM proporciona la visión de la gerencia sobre el desempeño
 - o Una descripción de cómo se ha calculado el MPM
 - o Una descripción de cómo la medida proporciona información útil sobre el desempeño financiero de una entidad
 - o Una conciliación del MPM con el subtotal o total más directamente comparable especificado por las NIIF
 - o Una declaración de que el MPM proporciona la visión de la gerencia sobre un aspecto del desempeño financiero de la entidad
 - o El efecto de los impuestos y las participaciones no controladoras por separado para cada una de las diferencias entre el MPM y el subtotal o total más directamente comparable especificado por las NIIF
 - o En los casos de un cambio en cómo se calcula el MPM, una explicación de las razones y el efecto del cambio

Las mejoras específicas a la NIC 7 apuntan a mejorar la comparabilidad entre entidades. Los cambios incluyen:

- Usar el subtotal de la utilidad operativa como el único punto de partida para el método indirecto de informar los flujos de efectivo de las actividades operativas; y
- Eliminar la opción de presentación para intereses y dividendos como flujos operacionales.

La NIIF 18 es efectiva para los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2027. Se permite su aplicación anticipada. Se requiere que una entidad aplique las modificaciones de manera retroactiva, de acuerdo con la NIC 8 Políticas Contables, Cambios en las Estimaciones Contables y Errores, con disposiciones de transición específica.

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA III

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de junio de 2024 y al 31 de diciembre de 2023

NOTA 2 – RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS (CONTINUACIÓN)

2.2 Nuevos pronunciamientos contables (continuación)

2.2.1 Modificaciones a las NIIF (continuación)

NIIF 19 Subsidiarias sin Obligación Pública de Rendir Cuentas: Información a Revelar

El Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad, con fecha 9 de mayo de 2024, emitió IFRS 19 “Subsidiarias sin Obligación Pública de Rendir Cuentas: Información a Revelar”.

La NIIF 19 especifica los requisitos mínimos de revelación que una entidad puede aplicar en lugar de los requisitos de revelaciones extensas que exigen las otras Normas de Contabilidad NIIF.

Una entidad solo puede aplicar esta norma cuando es una subsidiaria que no tiene obligación de rendir cuentas públicamente y su matriz última o intermedia prepara estados financieros consolidados disponibles para uso público que cumplen con las Normas de Contabilidad NIIF (entidad elegible).

Una subsidiaria tiene obligación de rendir cuentas públicamente si sus instrumentos de deuda o patrimonio se negocian en un mercado público o está en proceso de emitir dichos instrumentos para negociarlos en un mercado público (una bolsa de valores nacional o extranjera o un mercado extrabursátil, incluidos los mercados locales y regionales), o tiene activos en una capacidad fiduciaria para un amplio grupo de terceros como uno de sus negocios principales (por ejemplo, los bancos, las cooperativas de crédito, las compañías de seguros, los corredores/distribuidores de valores, los fondos mutuos y los bancos de inversión a menudo cumplen con este segundo criterio).

Las entidades elegibles pueden, pero no están obligadas, a aplicar la NIIF 19 en sus estados financieros consolidados, separados o individuales.

Una entidad debe considerar si debe proporcionar revelaciones adicionales cuando el cumplimiento de los requisitos específicos de la norma sea insuficiente para permitir que los usuarios de los estados financieros comprendan el efecto de las transacciones y otros eventos y condiciones sobre la posición y el desempeño financieros de la entidad.

La NIIF 19 es efectiva para los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2027. Se permite su aplicación anticipada. Si una entidad opta por aplicar la norma en forma anticipada, deberá revelar ese hecho. Si una entidad la aplica en el periodo de presentación de informes actual pero no en el período inmediatamente anterior, deberá proporcionar información comparativa (es decir, información del periodo anterior) para todos los importes informados en los estados financieros del periodo actual, a menos que esta norma u otra Norma de Contabilidad NIIF permita o requiera lo contrario.

Una entidad que opte por aplicar esta norma para un periodo de presentación de informes anterior al periodo de presentación de informes en el que aplique por primera vez la NIIF 18 deberá aplicar los requisitos de revelación establecidos en el Apéndice B de la NIIF 19.

Si una entidad aplica la norma para un período de presentación de informes anual que comienza antes del 1 de enero de 2025 y no ha aplicado las modificaciones a la NIC 21 “Falta de intercambiabilidad”, no está obligada a realizar las revelaciones de la NIIF 19 que están relacionadas con esas modificaciones.

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

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA III

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de junio de 2024 y al 31 de diciembre de 2023

NOTA 2 – RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS (CONTINUACION)

2.3 Período cubierto

Los presentes Estados Financieros del Fondo, comprenden los estados de situación financiera al 30 de junio de 2024 y al 31 de diciembre de 2023.

Los estados complementarios, estados de cambios en el patrimonio neto, estados de flujos de efectivo y estados de resultados integrales con sus respectivas clases, por los períodos de seis meses terminados al 30 de junio de 2024 y 2023.

2.4 Base de medición

Los Estados Financieros, han sido preparados sobre la base del costo histórico con excepción de los instrumentos financieros medidos al valor razonable con cambios en resultados los cuales son valorizados al valor razonable y las inversiones valorizadas por el método de la participación.

2.5 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.

Fecha	Valor UF
30/06/2024	37.571,86
31/12/2023	36.789,36
30/06/2023	36.089,48

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

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

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

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA III

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de junio de 2024 y al 31 de diciembre de 2023

NOTA 2 – RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS (CONTINUACION)

2.6 Activos y pasivos financieros

2.6.1 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 e inversiones en instrumentos de deuda son clasificadas como activos financieros a costo amortizado.

2.6.2 Activos financieros a valor razonable con efecto en resultados

Un activo financiero es clasificado a valor razonable con efecto en resultados si es adquirido principalmente con el propósito de su negociación (venta o recompra en el corto plazo) o es parte de una cartera de inversiones financieras identificables que son administradas en conjunto y para las cuales existe evidencia de un escenario real reciente de realización de beneficios de corto plazo. Los derivados también son clasificados a valor razonable con efecto en resultados.

2.6.3 Activos financieros a costo amortizado

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

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

2.6.4 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.

2.6.5 Reconocimiento, baja y medición

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

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

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

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

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA III

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de junio de 2024 y al 31 de diciembre de 2023

NOTA 2 – RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS (CONTINUACION)

2.6 Activos y pasivos financieros (continuación)

2.6.5 Reconocimiento, baja y medición (continuación)

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

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

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

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

2.6.6 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.

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA III

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de junio de 2024 y al 31 de diciembre de 2023

NOTA 2 – RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS (CONTINUACION)

2.6 Activos y pasivos financieros, (continuación)

2.6.6 Estimación del valor razonable, (continuación)

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.

2.7 Inversiones valorizadas por el método de la participación

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

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

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

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

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

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

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA III

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de junio de 2024 y al 31 de diciembre de 2023

NOTA 2 – RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS (CONTINUACIÓN)

2.8 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.

2.9 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.

2.10 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 los activos financieros a costo amortizado corresponden a entidades relacionadas, por las cuales no se considera riesgo de incobrabilidad.

2.11 Cuentas por cobrar y pagar por operaciones

2.11.1 Cuentas por cobrar y pagar por operaciones

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

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA III

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de junio de 2024 y al 31 de diciembre de 2023

NOTA 2 – RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS (CONTINUACIÓN)

2.11 Cuentas por cobrar y pagar por operaciones (continuación)

2.11.2 Otras Cuentas por cobrar y por pagar

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

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

Al 30 de junio de 2024, el fondo no ha constituido provisión por deterioro de valor para cuentas por cobrar a intermediarios, puesto que estas son recuperables a menos de 30 días.

2.12 Efectivo y efectivo equivalente

El efectivo y efectivo equivalente incluye caja, bancos e inversiones en fondos mutuos.

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

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

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

- (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 INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA III

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de junio de 2024 y al 31 de diciembre de 2023

NOTA 2 – RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS (CONTINUACIÓN)

2.13 Aportes (Capital pagado)

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

El Fondo podrá efectuar disminuciones voluntarias y parciales de capital previo acuerdo adoptado en Asamblea Extraordinaria de Aportantes en la forma condiciones y para los fines que se indican en los artículos 66 a 70 del Reglamento Interno del Fondo siendo los siguientes:

La Asamblea Extraordinaria de Aportantes podrá acordar disminuciones de capital para restituir a los Aportantes que opten por concurrir a la devolución de capital durante la vigencia del Fondo. La proporción que les corresponda en la citada disminución de capital en la forma condiciones y plazos que a continuación se indican:

- (1) Las disminuciones de capital se efectuarán mediante la disminución del número de Cuotas del Fondo que acuerde la Asamblea Extraordinaria de Aportantes a proposición de la Administradora.
- (2) Las disminuciones de capital serán por un número de Cuotas cuya determinación final se efectuará con posterioridad a la respectiva Asamblea en función del número de Cuotas respecto de las cuales se ejerciere el derecho a concurrir a la disminución de capital conforme a lo estipulado en los numerales siguientes, quedando no obstante limitadas al número máximo de Cuotas que establezca la Asamblea Extraordinaria de Aportantes.
- (3) Cada uno de los Aportantes del Fondo tendrá derecho a optar por la devolución de capital a prorrata del número de Cuotas de que sea titular a la fecha de la Asamblea Extraordinaria de Aportantes en que se acuerde la disminución de capital.
- (4) Dentro de los dos días siguientes a aquél en que la Asamblea Extraordinaria de Aportantes acuerde disminuir el capital del Fondo. La Administradora publicará un aviso destacado en el diario a que se refiere el presente Reglamento Interno y remitirá una comunicación a los Aportantes, informando respecto de la disminución de capital acordada. El plazo para optar a la devolución de capital y la fecha de pago del valor de las Cuotas.
- (5) Los Aportantes dispondrán de un plazo de 20 días corridos contado desde la publicación del aviso indicado en el numeral anterior, plazo que se prorrogará hasta el siguiente día hábil si el mismo venciera un sábado, domingo o festivo para notificar a la Administradora su voluntad de optar por la devolución de capital por la totalidad o por una parte de las Cuotas que les correspondan. Aquellos Aportantes que opten por la devolución de capital por el total de Cuotas que les correspondan. Podrán además manifestar su intención de ejercer su derecho respecto del número de Cuotas de la disminución de capital que no fueren ejercidas por los Aportantes con derecho a ello en cuyo caso podrán indicar la cantidad máxima adicional de Cuotas respecto de las cuales opten por la devolución de capital. En caso de que más de un Aportante ejerciere este último derecho, las Cuotas de la disminución de capital que quedaren disponibles se distribuirán entre ellos a prorrata del número de Cuotas de que cada uno de ellos sea titular en el Fondo. Aquellos Aportantes que no manifiesten su voluntad de concurrir a la disminución de capital en el plazo indicado se entenderá que optan por no concurrir a la misma.

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA III

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de junio de 2024 y al 31 de diciembre de 2023

NOTA 2 – RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS (CONTINUACIÓN)

2.13 Aportes (Capital pagado) (continuación)

- (6) Si una vez concluido el procedimiento antes indicado los Aportantes no hubieren manifestado su intención de ejercer su derecho a la devolución de capital por el total de las Cuotas acordadas por la Asamblea Extraordinaria de Aportantes la respectiva disminución de capital se entenderá limitada al número de Cuotas respecto de la cual la misma se hubiere ejercido. Para estos efectos la determinación del número de Cuotas en que en definitiva se disminuirá el capital del Fondo será efectuada por el Directorio de la Administradora conforme a lo señalado en este mismo numeral. Dentro de los 30 días siguientes al vencimiento del plazo establecido en el N° 5 anterior para los efectos de que los Aportantes manifiesten su voluntad de ejercer su derecho a concurrir a la disminución de capital. La Administradora informará a la Comisión y enviará una comunicación a los Aportantes en tal sentido dentro de los 3 días siguientes de adoptado el acuerdo de Directorio.
- (7) El pago a los Aportantes del valor de las Cuotas a las cuales tengan derecho en la disminución de capital según lo indicado en los números anteriores deberá efectuarse en dinero efectivo o mediante cheque nominativo previa entrega del respectivo Aportante del título en que consten las Cuotas respecto de las cuales se ejerza el derecho a la devolución de capital a contar de la fecha que fije la Asamblea Extraordinaria de Aportantes en la que se adopte el acuerdo de disminución de capital el cual no podrá ser superior a 180 días contados desde la celebración de dicha Asamblea.
- (8) El valor de la Cuota para los efectos de lo señalado en este artículo se determinará tomando el valor Cuota del día inmediatamente anterior a la fecha fijada para el pago por la Asamblea Extraordinaria de Aportantes determinado dicho valor como el que resulte de dividir el patrimonio del Fondo por el número de Cuotas pagadas a esa fecha.
- (9) Las disminuciones de capital se podrán materializar en cualquier tiempo, en la medida que, ya sea en una o más oportunidades, la Administradora determine que existen los recursos necesarios para ello.
- (10) Asimismo, la Asamblea Extraordinaria de Aportantes podrá acordar disminuciones de capital para absorber las pérdidas generadas en la operación del Fondo, previo acuerdo de la mayoría absoluta de las Cuotas pagadas.
- (11) Por último, en el caso de operar la prórroga del plazo de vigencia del Fondo, según lo establecido en el artículo 6 del presente Reglamento Interno, los Aportantes disidentes podrán ejercer el derecho a retiro en conformidad con la normativa vigente.
- (12) Generado este derecho a retiro se deberá acordar una disminución de capital para los efectos de restituirles a los Aportantes disidentes que ejercieren su derecho a retiro el valor de sus Cuotas. Esta disminución de capital se acordará en la misma Asamblea en la cual se haya adoptado el acuerdo que generó el derecho a retiro y considerará un número determinable de Cuotas con un máximo equivalente al número de Cuotas que representen los Aportantes disidentes. El número de Cuotas definitivo en el que se entenderá disminuido el capital del Fondo, se determinará por el Directorio de la Administradora dentro del plazo de 30 días contados desde el vencimiento del plazo para ejercer el derecho a retiro y según el número de cuotas que representen los Aportantes que efectivamente hubieran ejercido este derecho situación que se informará a los Aportantes y a la Comisión dentro del plazo de 3 días de adoptado el acuerdo respectivo.
- (13) Al ejercicio al derecho a retiro se le aplicarán las normas de la Ley N°18.046 y su Reglamento, D.S. N°702, en todo lo que no esté expresamente regulado en este Reglamento Interno, en la Ley o en lo que no se oponga a las disposiciones legales y reglamentarias que rigen a los Fondos de Inversión, y salvo también en lo que respecta a las siguientes materias:

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA III

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de junio de 2024 y al 31 de diciembre de 2023

NOTA 2 – RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS (CONTINUACIÓN)

2.13 Aportes (Capital pagado) (continuación)

1. El valor de las Cuotas de los Aportantes que ejerzan el derecho a retiro se pagará dentro del plazo de 60 (sesenta) días contados desde la celebración de la Asamblea Extraordinaria de Aportantes en la que se tomó el acuerdo que da origen al derecho de retiro, o bien, dentro del plazo mayor que fije la Asamblea Extraordinaria de Aportantes, el cual no podrá ser superior a 180 (ciento ochenta) días. En este último caso, el valor de la Cuota devengará un interés corriente para operaciones reajustables a partir del día 60 (sesenta) contado desde la celebración de la Asamblea.
2. El valor de la Cuota para los efectos de lo señalado en este artículo se determinará tomando el último valor cuota disponible, conforme a lo indicado en el artículo 49 precedente, calculado en la forma señalada en el artículo 10 del Reglamento de la Ley.

2.14 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.

2.15 Dividendos por pagar

El Fondo distribuirá anualmente como dividendo, el equivalente al 100% (cien por ciento) del “Beneficio Neto Percibido” descontada la Remuneración Variable indicada en el artículo 27 precedente del reglamento interno del Fondo.

Para estos efectos se entenderá por “Beneficios Netos Percibidos”, por el Fondo durante un ejercicio, la cantidad que resulte de restar de las sumas de utilidades, intereses, dividendos y ganancias de capital efectivamente percibidas en dicho ejercicio, el total de pérdidas y gastos devengados en el periodo.

El reparto de beneficios deberá hacerse dentro de los 30 días corridos siguientes de celebrada la Asamblea Ordinaria de Aportantes que apruebe los Estados Financieros Anuales, sin perjuicio que la Administradora efectúe pagos provisorios con cargo a dichos resultados. Los beneficios devengados que la Administradora no hubiere pagado o puesto a disposición de los Aportantes, dentro del plazo antes indicado, se reajustarán de acuerdo a la variación que experimente la Unidad de Fomento entre la fecha que éstos se hicieron exigibles y la de su pago efectivo y devengará intereses corrientes para operaciones reajustables por el mismo período. En caso de que los dividendos excedan el monto de los beneficios susceptibles a ser distribuidos de ese ejercicio, los dividendos pagados en exceso deberán imputarse a Beneficios Netos Percibidos de ejercicios anteriores o a utilidades que puedan no ser consideradas dentro de la definición de Beneficios Netos Percibidos

La Administradora podrá distribuir dividendos provisorios del Fondo con cargo a los resultados del ejercicio correspondiente. En caso de que los dividendos provisorios excedan el monto de los beneficios susceptibles a ser distribuidos de ese ejercicio, los dividendos provisorios pagados en exceso deberán imputarse a Beneficios Netos Percibidos de ejercicios anteriores o a utilidades que puedan no ser consideradas dentro de la definición de Beneficios Netos Percibidos. El medio utilizado para comunicar la distribución de dividendos, ya sean provisorios o beneficios netos percibidos, será el indicado en el artículo 51 del Reglamento Interno del Fondo.

Para efectos del reparto de dividendos, la Administradora informará al público en general, mediante los medios oficiales que establezca la normativa vigente, el reparto de dividendos correspondiente, sea éste provisorio o definitivo, su monto, fecha, lugar y modalidad de pago, con a lo menos 20 días corridos de anticipación a la fecha de pago.

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA III

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de junio de 2024 y al 31 de diciembre de 2023

NOTA 2 – RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS (CONTINUACIÓN)

2.16 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.

2.17 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.

2.18 Empresa en marcha

La Administración del Fondo, al elaborar los presentes estados financieros, evaluó la capacidad que tiene el Fondo para continuar en funcionamiento. La Administración del Fondo estima que no existen incertidumbres importantes relativas a eventos o condiciones que puedan aportar dudas significativas sobre el normal funcionamiento del Fondo, por al menos los doce meses siguientes a partir del final del período sobre el que se informa, sin limitarse a dicho período.

NOTA 3 – CAMBIOS CONTABLES

El Fondo al 30 de junio de 2024, no ha efectuado cambios en las políticas contables.

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA III

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de junio de 2024 y al 31 de diciembre de 2023

NOTA 4 – POLITICA DE INVERSION DEL FONDO

La política de inversión vigente se encuentra definida en el reglamento interno del fondo aprobado por la Comisión para el Mercado Financiero con fecha 07 de diciembre de 2018, 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. Ésta fue actualizada con fecha 01 de agosto de 2023.

Política de inversiones

El Fondo tendrá como objeto invertir al menos un 95% (noventa y cinco por ciento) de su activo total, directa o indirectamente, en sociedades chilenas que inviertan al menos un 90% (noventa por ciento) de sus activos, en bienes raíces nacionales no habitacionales para renta. Se deja constancia que las actividades comerciales de hotelería, hospedería y residencias de adulto mayor, para los efectos del presente Reglamento, se considerarán siempre como bienes raíces no habitacionales para renta, y, por tanto, el Fondo podrá invertir en aquellas sociedades que tengan este tipo de giro.

El Fondo no tiene un objetivo de rentabilidad garantizado, ni se garantiza nivel alguno de seguridad de sus inversiones. El nivel de riesgo esperado de las inversiones del Fondo es medio. El horizonte de inversión es de largo plazo.

El Fondo podrá proveer de recursos a las sociedades en las que invierta, a través de aportes de capital y/o préstamos.

Las sociedades en las que invierta el Fondo tendrán por objeto principal la inversión, directa o indirecta, en bienes raíces nacionales no habitacional para renta, para lo cual podrán participar en procesos de adquisición, arrendamiento, leasing, renovación, remodelación y mejoras de dichos inmuebles para renta.

El Fondo podrá invertir en tanto en sociedades sobre las cuales tenga el control directo, indirecto o por cualquier otro medio, como en aquellas que no tenga tal control.

Los mercados a los cuales el Fondo dirigirá sus inversiones serán el mercado nacional y el mercado extranjero, no se exigirá cumplir con ninguna otra condición que las señaladas en la normativa vigente.

Los saldos disponibles del Fondo serán mantenidos principalmente en Pesos chilenos y en dicha moneda estarán denominados los instrumentos en los que invierta el Fondo. Sin perjuicio de lo anterior, no existirán limitaciones para la mantención de otras monedas o para que los instrumentos en los que invierta el Fondo estén denominados en otras monedas, en la medida que se dé cumplimiento a la política de inversión establecida en el presente Reglamento Interno.

Para dar cumplimiento a su objeto de inversión del artículo precedente, el Fondo deberá invertir al menos un 95% (noventa y cinco por ciento) de su activo total en los 4 siguientes valores y bienes, sin perjuicio de lo establecido en el artículo siguiente y de las cantidades que mantenga en caja y bancos.

Por tipo de Instrumentos financieros	
1)	Acciones, derechos sociales, bonos, efectos de comercio u otros títulos de deuda cuya emisión no haya sido registrada en la CMF, siempre que la sociedad emisora cuente con estados financieros anuales dictaminados por empresas de auditoría externa o que sus estatutos establezcan que los estados financieros anuales serán dictaminados por empresas de auditoría externa. Las empresas de auditoría externa deberán estar inscritas en el registro que al efecto lleva la CMF.
2)	Acciones, derechos sociales, bonos, efectos de comercio u otros títulos de deuda cuya emisión haya sido registrada en la CMF, con estados financieros anuales dictaminados por empresas de auditoría externa o que sus estatutos establezcan que los estados financieros anuales serán dictaminados por empresas de auditoría externa. Las empresas de auditoría externa deberán estar inscritas en el registro que al efecto lleva la CMF.
3)	Cuotas de fondos de inversión y cuotas de fondos de inversión privados que cuenten con estados financieros anuales dictaminados por empresas de auditoría externa o cuyos reglamentos internos establezcan que los estados financieros anuales serán dictaminados por empresas de auditoría externa. Las empresas de auditoría externa deberán estar inscritas en el registro que al efecto lleva la CMF.

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA III

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de junio de 2024 y al 31 de diciembre de 2023

NOTA 4 – POLITICA DE INVERSION DEL FONDO (CONTINUACIÓN)

Con el objeto de mantener su liquidez, el Fondo podrá invertir sus recursos en los siguientes valores y bienes, sin perjuicio de las cantidades que mantenga en caja y bancos y siempre con un límite global del 5% del activo total del Fondo:

Por tipo de Instrumentos financieros	
1)	Acciones de sociedades anónimas abiertas, cuotas de fondos de inversión y otras acciones inscritas en el Registro de Valores de la CMF.
2)	Acciones y derechos sociales, bonos, efectos de comercio u otros títulos de deuda cuya emisión no haya sido registrada en la CMF, siempre que el emisor cuente con estados financieros anuales dictaminados por empresas de auditoría externa, de aquellas inscritas en el registro que al efecto lleva la CMF o que sus estatutos establezcan que los estados financieros anuales serán dictaminados por dichas empresas de auditoría externa.
3)	Títulos emitidos por la Tesorería General de la República, por el Banco Central de Chile o que cuenten con garantía estatal por el 100% (cien por ciento) de su valor hasta su total extinción
4)	Depósitos a plazo y otros títulos representativos de captaciones de instituciones financieras o garantizados por éstas;
5)	Letras de crédito emitidas por Bancos e Instituciones Financieras
6)	Cuotas de Fondos Mutuos nacionales y extranjeros
7)	Otros valores o instrumentos de oferta pública que autorice la CMF para la inversión de los fondos de inversión regulados por la Ley.

Política de diversificación de las inversiones del Fondo

Para el cumplimiento de su objetivo de inversión, el Fondo podrá concurrir a la constitución de sociedades, en cuyos estatutos deberá establecerse que sus estados financieros anuales serán dictaminados por Empresas de auditoría Externa de aquellas inscritas en el registro que al efecto lleva la CMF. El Fondo podrá invertir sus recursos en cuotas de fondos mutuos o de inversión, en instrumentos de deuda de corto plazo con duración menor o igual a 90 (noventa) días. El Fondo no invertirá sus recursos en instrumentos emitidos o garantizados por personas relacionadas a la Administradora.

En la inversión de sus recursos se observarán los siguientes límites máximos por tipo de instrumento respecto del activo total del Fondo, sin perjuicio de las cantidades que mantenga en caja y bancos, y de las limitaciones contenidas en la Ley y en el Reglamento de la Ley.

Por tipo de emisor	Límite máximo respecto del activo del Fondo
1) Acciones, bonos, efectos de comercio u otros títulos de deuda, cuya emisión no haya sido registrada en la CMF, siempre que la sociedad emisora cuente con estados financieros anuales dictaminados por empresas de auditoría externa, de aquellas inscritas en el registro que al efecto lleva la CMF o que sus estatutos establezcan que los estados financieros anuales serán dictaminados por dichas empresas de auditoría externa.	Hasta un 100%.
2) Acciones, bonos, efectos de comercio u otros títulos de deuda, cuya emisión haya sido registrada en la CMF que cuente con estados financieros anuales dictaminados por empresas de auditoría externa, de aquellas inscritas en el registro que al efecto lleva la CMF o que sus estatutos establezcan que los estados financieros anuales serán dictaminados por dichas empresas de auditoría externa.	Hasta un 5%.
3) Cuotas de fondos de inversión privados o de fondos de inversión, constituidos en conformidad con la Ley, siempre que tengan por objeto invertir mayoritariamente en acciones o deuda de sociedades chilenas y que cuenten con estados financieros anuales dictaminados por empresas de auditoría externa, inscritas en el registro que al efecto lleva la CMF o que su reglamento interno establezca que los estados financieros anuales serán dictaminados por empresas de auditoría externa.	Hasta un 100%.
4) Acciones de sociedades anónimas abiertas, cuotas de fondos de inversión y otras acciones inscritas en el Registro de Valores de la CMF.	Hasta un 5%.

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA III

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de junio de 2024 y al 31 de diciembre de 2023

NOTA 4 – POLITICA DE INVERSION DEL FONDO, (continuación)

Política de diversificación de las inversiones del Fondo, (continuación)

Por tipo de emisor	Límite máximo respecto del activo del Fondo
5) Acciones y derechos sociales, bonos, efectos de comercio u otros títulos de deuda cuya emisión no haya sido registrada en la CMF, siempre que el emisor cuente con estados financieros anuales dictaminados por empresas de auditoría externa, de aquellas inscritas en el registro que al efecto lleva la CMF o que sus estatutos establezcan que los estados financieros anuales serán dictaminados por dichas empresas de auditoría externa, mencionados en el numeral 2 del artículo 9 precedente.	Hasta un 5%.
6) Títulos emitidos por la Tesorería General de la República, por el Banco Central de Chile o que cuenten con garantía estatal por el 100% (cien por ciento) de su valor hasta su total extinción.	Hasta un 5%.
7) Depósitos a plazo y otros títulos representativos de captaciones de instituciones financieras o garantizados por éstas.	Hasta un 5%.
8) Letras de crédito emitidas por Bancos e Instituciones Financieras	Hasta un 5%.
9) Cuotas de fondos mutuos nacionales y extranjeros	Hasta un 5%.
10) Otros valores o instrumentos de oferta pública que autorice la CMF para la inversión de los fondos de inversión regulados por la Ley	Hasta un 5%.

En la inversión de los recursos del Fondo deberán observarse los siguientes límites máximos de inversión respecto de cada emisor y su grupo empresarial y sus personas relacionadas y sin perjuicio de dar cumplimiento a los límites ya indicados anteriormente:

Por tipo de emisor	Límite máximo
1) Inversión directa e indirecta en instrumentos o valores emitidos o garantizados por un mismo emisor, de aquellos mencionados en los números 1, 2 y 3 del artículo 13 precedente.	Hasta un 45%.
2) Inversión directa e indirecta en instrumentos o valores emitidos o garantizados por un mismo emisor, distintos de los referidos en el número 1. precedente	Hasta un 5%.
3) Inversión en instrumentos o valores emitidos por entidades pertenecientes a un mismo grupo empresarial y sus personas relacionadas.	Hasta un 45%.

La inversión de los recursos del Fondo deberá observar los siguientes límites máximos, sin perjuicio de dar cumplimiento a los límites ya indicados anteriormente:

Por tipo de emisor	Límite máximo
1) Acciones emitidas, suscritas y pagadas, por una misma sociedad anónima abierta	Hasta un 100%.
2) Acciones emitidas, suscritas y pagadas, por una sociedad que no haya registrado sus acciones en la CMF	Hasta un 100%.
3) Cuotas emitidas, suscritas y pagadas, por un mismo fondo de inversión privado.	Hasta un 20%.
4) Cuotas emitidas, suscritas y pagadas, por un mismo fondo de inversión público	Hasta un 35%.

El Fondo deberá mantener, directa e indirectamente, al menos el 95% (noventa y cinco por ciento) del valor total de sus activos representado por inversiones en acciones y/o deuda de sociedades chilenas en que, de manera directa o a través de su inversión en otras sociedades, al menos el 90% (noventa por ciento) de sus activos subyacentes esté constituido por Activos Inmobiliarios Subyacentes nacionales no habitacionales para renta. Las sociedades en las que invierta el Fondo podrán invertir, directa o indirectamente, en bienes raíces de distintos usos no habitacionales, tales como, uso comercial, de oficinas, hospedaje, bodegaje, entre otros. Para efectos de este Reglamento se entenderá por Activos Inmobiliarios Subyacentes, los bienes raíces nacionales no habitacionales en los cuales han invertido las sociedades en las que a su vez ha invertido el Fondo. Asimismo, se entenderá como activo inmobiliario subyacente la inversión que haga el Fondo en bienes raíces nacionales no habitacionales de forma indirecta a través de sociedades o fondos que inviertan en otras sociedades cuyo activo subyacente sean bienes raíces nacionales no habitacionales.

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA III

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de junio de 2024 y al 31 de diciembre de 2023

NOTA 4 – POLITICA DE INVERSION DEL FONDO, (continuación)

Política de diversificación de las inversiones del Fondo, (continuación)

Sin perjuicio de lo indicado en este artículo 15, tanto el límite general indicado en el primer párrafo del mismo, como los límites específicos indicados en el segundo párrafo, y en los artículos 13 y 14 anteriores, no se aplicarán: (1) Durante los 12 meses siguientes a la fecha de inicio de un nuevo periodo de colocación de cuotas del Fondo que represente más de un 40% de los activos del Fondo; (2) Durante los 12 meses siguientes a la fecha en que la Administradora hubiere requerido el pago de un 50% (cincuenta por ciento) de las promesas de suscripción de cuotas celebradas por los Aportantes, lo anterior siempre que dicho pago represente más de un 40% de los activos del Fondo; (3) Durante los periodos en que el Fondo requiera contar con reservas especiales de liquidez, tales como: (i) entre la fecha en que se acuerde una distribución de dividendos y el pago de dichas distribuciones, siempre que estas represente más de un 15% de los activos del Fondo (ii) Entre la fecha en que se acuerde una disminución de capital y el pago de dichas distribuciones, siempre que estas represente más de un 25% de los activos del Fondo y (iii) durante los 9 (nueve) meses anteriores a la fecha en que el Fondo deba cumplir con la obligación de pago y/o adquisición de una inversión siempre que esta última represente más de un 5% de los activos del Fondo; (4) Durante los 180 días siguientes a la fecha en que se haya realizado alguna desinversión de bienes raíces y/o alguna desinversión en vehículos propietarios de bienes raíces, siempre que esta represente el 2,5% o más del activo del fondo; y (5) Durante el período de liquidación del Fondo; y, (6) el límite indicado en el artículo 15 segundo numeral (ii) hasta el 31 de diciembre de 2022. Durante los referidos periodos excepcionales, establecidos en el presente párrafo, el Fondo invertirá sus recursos en los instrumentos contemplados en los artículos 8 y 9.

Excesos de Inversión

Los excesos de inversión que se produjeren respecto de los límites establecidos precedentemente, cuando se deban a causas imputables a la Administradora, deberán ser subsanados en un plazo que no podrá superar los 30 (treinta) días contados desde ocurrido el exceso.

Los excesos de inversión que se produzcan por causas ajenas a la Administradora deberán eliminarse dentro del plazo de 12 (doce) meses contados desde que se haya producido el exceso.

Si se produjeren excesos de inversión, la Administradora informará este hecho al Comité de Vigilancia y no podrán efectuarse nuevas adquisiciones de los instrumentos o valores excedidos.

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.

Política de Liquidez

El Fondo tendrá como política que, a lo menos, un 0,1% (cero coma uno por ciento) de sus activos sean activos de alta liquidez o bien, contará con una o más líneas de crédito por un monto disponible equivalente a dicho porcentaje. La liquidez que mantenga el Fondo tendrá como finalidad solventar gastos, aprovechar oportunidades de inversión, pagar la remuneración de la Administradora y cumplir con sus obligaciones por las operaciones del Fondo, como el pago de las disminuciones de capital, distribución de beneficios, entre otros.

Para los efectos de este artículo, se entenderán como activos de alta liquidez, además de las cantidades que se mantenga en caja y bancos, aquellos instrumentos de deuda con vencimientos inferiores a un año y cuotas de fondos mutuos tanto nacionales como extranjeros, que contemplen periodos de rescates no superiores a 10 (diez) días corridos.

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA III

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de junio de 2024 y al 31 de diciembre de 2023

NOTA 4 – POLITICA DE INVERSION DEL FONDO, (continuación)

Política de Endeudamiento

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

La Administradora, con el objeto de obtener la máxima recuperación de sus inversiones, como de complementar la liquidez y aprovechar alternativas de inversión disponibles en el mercado, podrá contraer, por cuenta del Fondo, pasivos consistentes en créditos bancarios o de otras entidades, líneas de financiamiento de corto plazo con un plazo de vencimiento no mayor a un año, y créditos bancarios de mediano y largo plazo.

El Fondo también podrá endeudarse emitiendo bonos regulados por el Título XVI de la Ley N°18.045, los cuales podrán ser colocados en bolsas nacionales o extranjeras.

En la medida que el Fondo cuente con al menos dos clasificaciones de riesgo de solvencia iguales o superiores a Categoría BBB, para lo cual se considerarán las clasificaciones de mayor riesgo asignadas, la cantidad de pasivos que podrá contraer estará limitada al 100% (cien por ciento) de su patrimonio.

Si en cualquier momento el Fondo no contase con al menos dos clasificaciones de riesgo de solvencia iguales o superiores a Categoría BBB, en los términos indicados, la cantidad de pasivos que podrá contraer no podrá ser mayor al 50% (cincuenta por ciento) de su patrimonio.

En todo caso y siempre que el Fondo cumpla con la condición indicada arriba, los gravámenes y prohibiciones mencionados en este título, así como los pasivos exigibles que mantenga el Fondo, no podrán exceder del 100% (cien por ciento) de su patrimonio. Si en cualquier momento el Fondo no diese cumplimiento a la condición indicada arriba, los gravámenes y prohibiciones mencionados en este título, así como los pasivos exigibles que mantenga el Fondo, no podrán exceder del 50% (cincuenta por ciento) de su patrimonio.

Para los efectos de este cálculo, en caso que el Fondo contraiga un gravamen o prohibición con el objeto de garantizar obligaciones propias, deberá considerarse el valor que resulte mayor entre el monto de la obligación y el monto del gravamen, no debiendo en consecuencia sumarse ambos montos.

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA III

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de junio de 2024 y al 31 de diciembre de 2023

NOTA 5 – ADMINISTRACION DE RIESGOS

5.1 Gestión de Riesgo Financiero

5.1.1 Políticas y Procedimientos de Gestión de Riesgos

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

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

Además de la identificación y el control de los riesgos propios de la actividad de administración de fondos de terceros, el proceso integral de gestión de riesgos de la Administradora considera procesos transversales a la administración de recursos de terceros, tales como: generación de información a los partícipes, aportantes y clientes; políticas de resolución de conflictos de interés y manejo de información confidencial y de interés para el mercado.

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

5.1.2 Política de Inversiones de las carteras

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

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

5.1.3 Valorización y precios de los instrumentos

Los instrumentos de deuda nacional se valorizan diariamente a mercado utilizando los servicios de un proveedor externo independiente y los instrumentos de capitalización nacional sus asignaciones se realizan a un mismo precio promedio ponderado para el caso de los instrumentos de emisores extranjeros se utiliza un proveedor externo.

5.1.4 Política de custodia de valores

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

De acuerdo con el artículo 19° 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 por la misma Administradora en Empresas de Depósito y Custodia de Valores. Dado que el Fondo no presenta inversiones en valores públicos, estos no se mantienen en custodia.

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA III

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de junio de 2024 y al 31 de diciembre de 2023

NOTA 5 – ADMINISTRACION DE RIESGOS (CONTINUACION)

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 objetivo de inversión del Fondo es invertir sus recursos en activos inmobiliarios en Chile cuyas rentas provengan de su explotación como negocio inmobiliario a través de la participación en sociedades u otras formas de organización o de asociación o contratos con terceros que aporten la gestión del negocio mediante su ejecución directa.

5.2.3 Riesgos mantenidos en este tipo de Fondo

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

a) Riesgo de crédito

Es el riesgo de que el Fondo incurra en una pérdida debido a que sus contrapartes no cumplieron con sus obligaciones contractuales. El Fondo cuenta con un comité de inversiones que revisa los proyectos inmobiliarios en los que se invierte, los cuales son escogidos selectivamente a través del comité compuesto por integrantes de vasta experiencia y conocimientos del sector inmobiliario, evaluando con especial cuidado a los potenciales socios en los proyectos privilegiando atributos de seriedad y solidez financiera. El riesgo de crédito es el riesgo potencial de incobrabilidad que se podría generar por la incapacidad de algún cliente o contraparte del Fondo, de cancelar las posibles deudas que con él haya contraído. Para el Fondo este riesgo es bajo debido a que proviene principalmente de sus subsidiarias, ya que al 31 de diciembre de 2021 las principales cuentas por cobrar que mantiene el Fondo son aportes vía deuda a sus subsidiarias mediante pagaré, ver Nota 9. Además, el Fondo reconoce indirectamente el riesgo de crédito de las cuentas por cobrar por arrendamiento de sus subsidiarias, quienes aplican el "modelo de pérdida de crédito esperada con enfoque simplificado".

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

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA III

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de junio de 2024 y al 31 de diciembre de 2023

NOTA 5 – ADMINISTRACION DE RIESGOS (CONTINUACION)

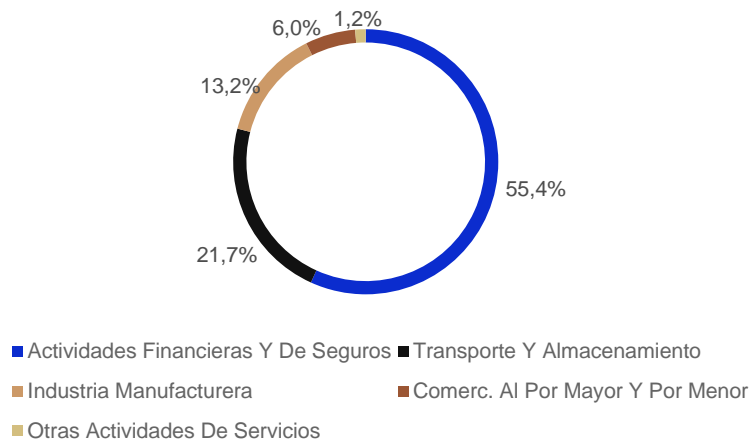
5.2 Tipo y misión del fondo exposiciones al riesgo y formas en que estas surgen (Continuación)

5.2.3 Riesgos mantenidos en este tipo de Fondo (Continuación)

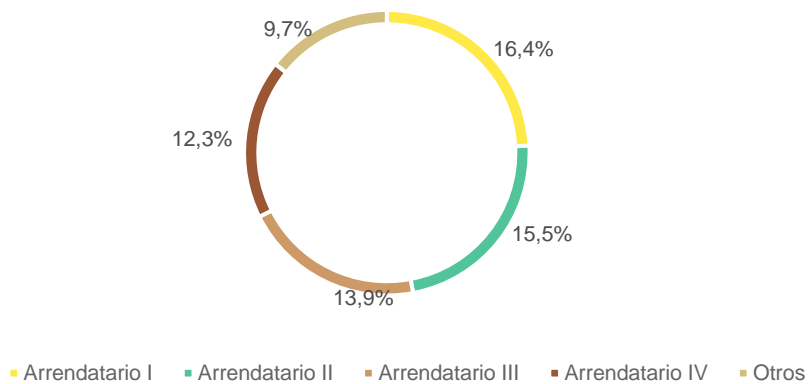
a) Riesgo de crédito (continuación)

Al 30 de junio 2024, la composición es la siguiente:

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



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



FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA III

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de junio de 2024 y al 31 de diciembre de 2023

NOTA 5 – ADMINISTRACION DE RIESGOS (CONTINUACION)

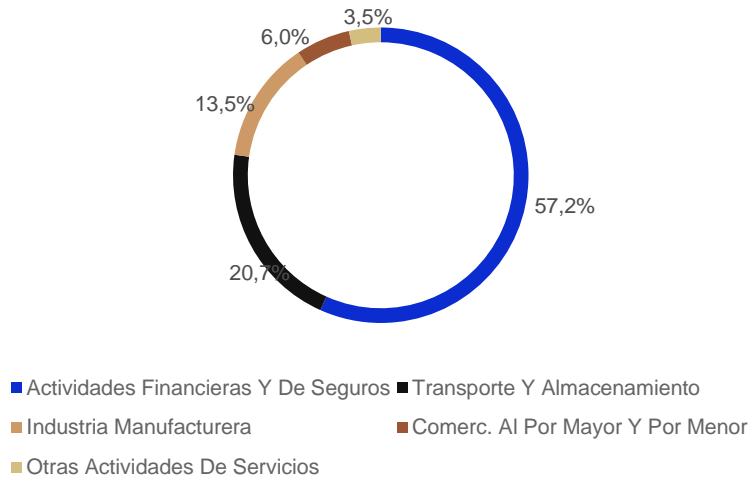
5.2 Tipo y misión del fondo exposiciones al riesgo y formas en que estas surgen (Continuación)

5.2.3 Riesgos mantenidos en este tipo de Fondo (Continuación)

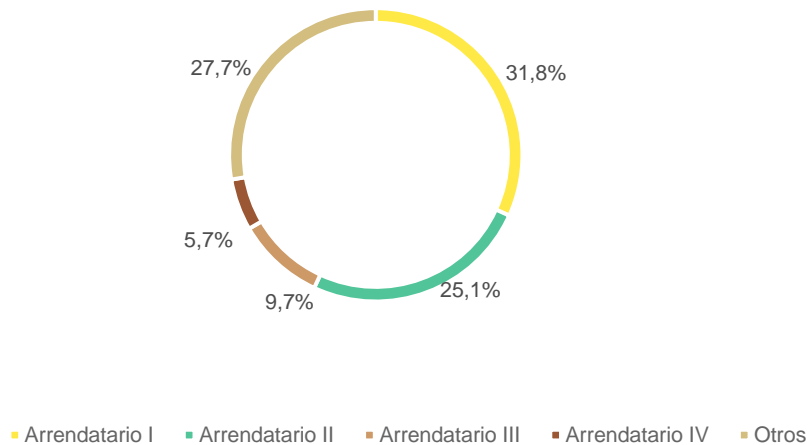
b) Riesgo de crédito (continuación)

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

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



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



FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA III

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de junio de 2024 y al 31 de diciembre de 2023

NOTA 5 – ADMINISTRACION DE RIESGOS (CONTINUACION)

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

5.2.3 Riesgos mantenidos en este tipo de Fondo (Continuación)

b) Riesgo de mercado

Es el riesgo de enfrentar pérdidas producto de movimientos adversos de los niveles de las variables de mercado. El principal riesgo de mercado al cual está expuesto este Fondo es a la fluctuación de precios de los activos subyacentes, los cuales son principalmente activos inmobiliarios. El Fondo toma riesgo precio asociado al precio de las inversiones inmobiliarias en tanto se encuentran expuestas a posibles variaciones en sus precios de comercialización. Los precios de los bienes raíces son monitoreados y actualizados al menos una vez por año, de acuerdo con las tasaciones efectuadas por peritos tasadores independientes a la Administradora.

Al 30 de junio de 2024 y al 31 de diciembre de 2023 la valorización de los activos del fondo es la siguiente:

Descripción	Rubro	30/06/2024		31/12/2023	
		Valor Mercado M\$	% Total Activo	Valor Mercado M\$	% Total Activo
Efectivo Disponible	Efectivo y equivalentes al efectivo	15.000	0,02%	279.899	0,43%
Fondo Muto Scotia Money Market	Efectivo y equivalentes al efectivo	545.856	0,88%	-	0,00%
Gastos Pagados Por Anticipado	Otros activos	10.942	0,02%	42.087	0,06%
Inversión en Rentas Artes Seis SpA	Inversiones valorizadas por el método de participación	1.438.379	2,32%	-	0,00%
Inversión en Rentas Sura 3 SpA	Inversiones valorizadas por el método de participación	-	0,00%	-	0,00%
Inversión en Rentas Sura 4 SpA	Inversiones valorizadas por el método de participación	1.629.852	2,62%	1.060.428	1,63%
Inversión en Rentas Sura 7 SpA	Inversiones valorizadas por el método de participación	3.381.495	5,44%	2.808.539	4,32%
Inversión en Rentas Sura 5 SpA	Inversiones valorizadas por el método de participación	3.044.079	4,90%	4.281.983	6,59%
Pagaré Rentas Artes Seis SpA	Activos Financieros a Costo Amortizado	6.259.059	10,07%	5.998.762	9,23%
Pagaré Rentas Sura 3 SpA	Activos Financieros a Costo Amortizado	12.841.337	20,68%	13.224.019	20,35%
Pagaré Rentas Sura 4 SpA	Activos Financieros a Costo Amortizado	9.221.366	14,85%	11.064.314	17,03%
Pagaré Rentas Sura 7 SpA	Activos Financieros a Costo Amortizado	17.294.359	27,85%	18.708.583	28,80%
Pagaré Rentas Sura 5 SpA	Activos Financieros a Costo Amortizado	6.424.954	10,35%	7.510.467	11,56%
Total Activos		62.106.678	100,00%	64.979.081	100,00%

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA III

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de junio de 2024 y al 31 de diciembre de 2023

NOTA 5 – ADMINISTRACION DE RIESGOS (CONTINUACION)

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

5.2.3 Riesgos mantenidos en este tipo de Fondo (Continuación)

c) Riesgo tasa de interés

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

Al 30 de junio de 2024, el Fondo tiene un 0,88% los activos administrados en un fondo mutuo money market (Fondo Mutuo Scotia Money Market), el cual invierte en instrumentos de deuda de corto plazo de oferta pública, acotando la exposición al riesgo de tasa de interés. A continuación, se determina la pérdida del valor de la cartera del Fondo frente a diferentes escenarios de subidas de las tasas de interés del mercado.

Al 30 de junio de 2024

% del Fondo invertido en Fondo Mutuo Money Market	Escenario de estrés %	Valor total cartera del Fondo M\$	Variación cartera del Fondo en M\$	Variación cartera del Fondo en %
0,88%	0,10%	62.106.678	45	0,00007%
	0,20%		90	0,00015%
	0,50%		226	0,00036%

Al 31 de diciembre de 2023:

% del Fondo invertido en Fondo Mutuo Money Market	Escenario de estrés %	Valor total cartera del Fondo M\$	Variación cartera del Fondo en M\$	Variación cartera del Fondo en %
0,00%	0,10%	64.677.032	0	0,00%
	0,20%		0	0,00%
	0,50%		0	0,00%

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA III

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de junio de 2024 y al 31 de diciembre de 2023

NOTA 5 – ADMINISTRACION DE RIESGOS (CONTINUACION)

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

5.2.3 Riesgos mantenidos en este tipo de Fondo (Continuación)

Análisis de Sensibilidad

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

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

En el siguiente cuadro se muestra el VaR anual al 30 de junio de 2024 y al 31 de diciembre de 2023:

VaR Anual			
% Patrimonio Neto		Exposición Patrimonio Neto M\$	
30/06/2024	31/12/2023	30/06/2024	31/12/2023
13,4%	14,4%	7.328.048	8.205.325

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 cambiario

En el Fondo no se presenta el riesgo de tasa de cambio puesto que la moneda funcional es el peso chileno (100%).

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA III

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de junio de 2024 y al 31 de diciembre de 2023

NOTA 5 – ADMINISTRACION DE RIESGOS (CONTINUACION)

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

5.2.3 Riesgos mantenidos en este tipo de Fondo (Continuación)

d) Riesgo de Liquidez

Corresponde a las potenciales pérdidas que el Fondo pueda enfrentar en caso de una estrechez de liquidez en los mercados financieros. Esta estrechez puede ocurrir ya sea por una disminución de fondos disponibles que impactan negativamente la capacidad de fondeo o por una disminución de los montos transados de los instrumentos que el fondo posee en sus activos (bonos, depósitos bancarios, etc.) o de los instrumentos derivados.

Las inversiones del Fondo se caracterizan por tener una baja liquidez, sin embargo, de acuerdo con el reglamento del Fondo éste deberá mantener a lo menos un 1% de los activos invertidos en activos de alta liquidez o bien contará con una o más líneas de crédito por un monto disponible equivalente a dicho porcentaje.

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

Perfil de flujos de pasivos (en M\$)				
Al 30 de junio de 2024	< 10 días	10 a 30 días	30 a 360 días	> 360 días
Remuneraciones sociedad administradora	-	113.044	-	-
Cuentas y documentos por pagar por operaciones	-	-	8.202	-
Préstamos	-	-	4.991.285	-

Perfil de flujos de pasivos (en M\$)				
Al 31 de diciembre de 2023	< 10 días	10 a 30 días	30 a 360 días	> 360 días
Remuneraciones sociedad administradora	-	56.960	-	-
Cuentas y documentos por pagar por operaciones	-	-	10.057	-
Préstamos	-	-	4.862.447	-
Provision de dividendos	-	-	455.703	-

e) Gestión de Riesgo de Capital

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

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA III

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de junio de 2024 y al 31 de diciembre de 2023

NOTA 5 – ADMINISTRACION DE RIESGOS (CONTINUACION)

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 30 de junio de 2024 y al 31 de diciembre de 2023 el Fondo no mantiene activos financieros a valor razonable con efecto en resultados clasificados en alguno de los tres niveles mencionados.

5.4 Valor razonable de activos y pasivos financieros a costo amortizado

Rubros	30 de junio de 2024		31 de diciembre de 2023	
	Valor libro M\$	Valor razonable M\$	Valor libro M\$	Valor razonable M\$
Activo				
Efectivo y efectivo equivalente	-	-	-	-
Activos financieros a costo amortizado	52.041.075	52.041.075	56.506.145	56.506.145
Cuentas y documentos por cobrar por operaciones	-	-	-	-
Otros documentos y cuentas por cobrar	-	-	-	-
Otros activos	-	-	-	-
Pasivo				
Préstamos	-	-	-	-
Cuentas y documentos por pagar por operaciones	-	-	-	-
Otros documentos y cuentas por pagar	-	-	-	-
Otros pasivos	-	-	-	-

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA III

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de junio de 2024 y al 31 de diciembre de 2023

NOTA 6 – JUICIOS Y ESTIMACIONES CONTABLES CRITICAS

6.1 Estimaciones contables críticas

- a) El Fondo no mantiene instrumentos financieros derivados.
- b) El Fondo mantiene inversiones que no son cotizadas en mercados activos, tales como acciones de cinco sociedades filiales orientada al giro inmobiliario.

Los valores razonables de dichas inversiones se valorizan utilizando sus propios modelos los cuales normalmente se basan en métodos y técnicas de valoración generalmente reconocida como norma dentro de la industria tales como acciones en sociedades inmobiliarias. Los inputs de estos modelos son principalmente flujos de efectivo descontados.

Los modelos empleados para determinar valores razonables son validados y revisados periódicamente por personal experimentado en nombre de la Sociedad Administradora.

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

Al 30 de junio de 2024 y al 31 de diciembre de 2023 el Fondo no presenta saldos en el rubro.

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

Al 30 de junio de 2024 y al 31 de diciembre de 2023, el Fondo no posee activos financieros a valor razonable con efecto en resultados.

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA III

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de junio de 2024 y al 31 de diciembre de 2023

NOTA 9 – ACTIVOS FINANCIEROS A COSTO AMORTIZADO

a) Composición de la cartera

Al 30 de junio de 2024 y al 31 de diciembre de 2023 se presentan en esta categoría los siguientes instrumentos financieros:

Instrumento	Período actual				Período anterior			
	Nacional M\$	Extranjero M\$	Total M\$	% del total de activos	Nacional M\$	Extranjero M\$	Total M\$	% del total de activos
<u>Títulos de deuda</u>								
Depósito a plazo y otros títulos de bancos e instituciones financieras	-	-	-	-	-	-	-	-
Letras de créditos de bancos e instituciones financieras	-	-	-	-	-	-	-	-
Títulos de deuda de corto plazo registrados	-	-	-	-	-	-	-	-
Bonos registrados	-	-	-	-	-	-	-	-
Títulos de deuda de securitización	-	-	-	-	-	-	-	-
Cartera de créditos o de cobranzas	-	-	-	-	-	-	-	-
Títulos emitidos o garantizados por Estado o Bancos Centrales	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros títulos de deuda	-	-	-	-	-	-	-	-
Subtotal	-	-	-	-	-	-	-	-
Efectos de comercio no registrados	-	-	-	-	-	-	-	-
Bonos no registrados	-	-	-	-	-	-	-	-
Mutuos hipotecarios endosables	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros títulos de deuda no registrados	52.041.075	-	52.041.075	83,7930%	56.506.145	-	56.506.145	86,9605%
Otros valores o instrumentos autorizados	-	-	-	-	-	-	-	-
Subtotal	52.041.075	-	52.041.075	83,7930%	56.506.145	-	56.506.145	86,9605%
<u>Otras inversiones</u>								
Otras inversiones	-	-	-	-	-	-	-	-
Subtotal	-	-	-	-	-	-	-	-
Total	52.041.075	-	52.041.075	83,7930%	56.506.145	-	56.506.145	86,9605%

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA III

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de junio de 2024 y al 31 de diciembre de 2023

NOTA 9 – ACTIVOS FINANCIEROS A COSTO AMORTIZADO (CONTINUACIÓN)

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

	30/06/2024 M\$	31/12/2023 M\$
Saldo de inicio	56.506.145	53.688.036
Intereses y reajustes	909.814	1.824.615
Diferencias de cambio	1.168.062	2.564.993
Compras	-	-
Pago Capital	(5.773.488)	-
Intereses recibidos	(769.458)	(1.571.500)
Otros	-	1
Saldo final (**)	52.041.075	56.506.145

(**) El saldo final está compuesto por:	30/06/2024 M\$	31/12/2023 M\$
No corriente - Capital pagarés	51.065.760	55.689.252
No corriente - Intereses devengados por cobrar	243.329	-
Corriente - Intereses devengados por cobrar	731.986	816.893

Al 30 de junio de 2024 el Fondo tiene activos financieros a costo amortizados por UF 1.385.107,78 compuesto por capital por UF 1.359.149,18 e intereses por UF 25.958,60.

Al 31 de diciembre de 2023 el Fondo tiene activos financieros a costo amortizados por UF 1.535.937,20 compuesto por capital por UF 1.513.732,63 e intereses por UF 22.204,57.

Al 30 de junio de 2024 el Fondo mantiene los siguientes pagarés:

Emisor	Fecha emisión	Capital UF	Interés UF	Tasa interés anual	Fecha vencimiento
Rentas Artes Seis SpA	22/01/2019	154.227,00	12.362,06	4,58% Compuesto	22/01/2026
Rentas Sura 3 SpA	11/11/2019	282.800,00	8.248,39	2,50% Compuesto	30/11/2025
Rentas Sura 3 SpA	16/12/2019	50.504,99	227,34	2,70% Compuesto	30/11/2025
Rentas Sura 4 SpA	16/12/2019	244.333,33	1.099,44	2,70% Compuesto	30/11/2025
Rentas Sura 7 SpA	06/02/2020	457.001,47	3.299,38	4,22% Simple	30/11/2025
Rentas Sura 5 SpA	09/07/2021	170.282,39	721,99	2,50% Simple	30/11/2025
Total		1.359.149,18	25.958,60		

Al 31 de diciembre de 2023 el Fondo mantiene los siguientes pagarés:

Emisor	Fecha emisión	Capital UF	Interés UF	Tasa interés anual	Fecha vencimiento
Rentas Artes Seis SpA	22/01/2019	154.227,00	8.830,04	4,58% Compuesto	22/01/2026
Rentas Sura 3 SpA	11/11/2019	282.800,00	4.713,37	2,50% Compuesto	30/11/2025
Rentas Sura 3 SpA	16/12/2019	70.666,67	1.272,25	2,70% Compuesto	30/11/2025
Rentas Sura 4 SpA	16/12/2019	297.333,33	3.414,32	2,70% Compuesto	30/11/2025
Rentas Sura 7 SpA	06/02/2020	486.426,73	1.767,62	4,22% Simple	30/11/2025
Rentas Sura 7 SpA	01/04/2020	20.278,90	59,16	3,50% Simple	30/11/2025
Rentas Sura 5 SpA	09/07/2021	184.000,00	1.959,57	2,50% Simple	30/11/2025
Rentas Sura 5 SpA	28/09/2022	18.000,00	188,24	5,05% Simple	30/11/2025
Total		1.513.732,63	22.204,57		

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

Al 30 de junio de 2024 y al 31 de diciembre de 2023 el Fondo no ha constituido provisión por deterioro de los activos financieros clasificados a costo amortizado, debido a que los activos financieros a costo amortizado corresponden a entidades relacionadas, por las cuales no se considera riesgo de incobrabilidad.

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA III

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de junio de 2024 y al 31 de diciembre de 2023

NOTA 10 – INVERSIONES VALORIZADAS POR EL METODO DE LA PARTICIPACION

a) Composición del rubro:

30/06/2024																
RUT	Sociedad	Moneda funcional	Pais origen	Porcentaje participación	Activos corrientes M\$	Activos no corrientes M\$	Total Activos M\$	Pasivos corrientes M\$	Pasivos no corrientes M\$	Total Pasivos M\$	Total Patrimonio M\$	Total Ingresos M\$	Total Gastos M\$	Otros resultados integrales M\$	Total Resultados Integrales M\$	Valor de cotización bursátil
76.975.681-7	Rentas Artes Seis SpA	Peso chileno	Chile	21%	48.550.571	84.944.238	133.494.809	48.163.912	78.481.477	126.645.389	6.849.420	4.033.054	(5.770.292)	-	(1.737.238)	-
77.081.319-0	Rentas Sura 3 SpA	Peso chileno	Chile	100%	480.086	53.946.718	54.426.804	43.730.971	12.905.557	56.636.528	(2.209.724)	1.875.496	(2.290.195)	-	(414.699)	-
77.087.782-2	Rentas Sura 4 SpA	Peso chileno	Chile	100%	163.195	45.797.227	45.960.422	34.941.086	9.389.484	44.330.570	1.629.852	2.247.080	(1.677.655)	-	569.425	-
76.452.839-5	Rentas Sura 7 SpA	Peso chileno	Chile	100%	1.915.407	76.268.500	78.183.907	855.256	73.947.156	74.802.412	3.381.495	3.461.524	(2.888.568)	-	572.956	-
77.394.152-1	Rentas Sura 5 SpA	Peso chileno	Chile	100%	119.651	16.945.036	17.064.687	216.882	13.803.726	14.020.608	3.044.079	12.648	(1.250.553)	-	(1.237.905)	-
Total					51.228.910	277.901.719	329.130.629	127.908.107	188.527.400	316.435.507	12.695.122	11.629.802	(13.877.263)	-	(2.247.461)	-

31/12/2023																
RUT	Sociedad	Moneda funcional	Pais origen	Porcentaje participación	Activos corrientes M\$	Activos no corrientes M\$	Total Activos M\$	Pasivos corrientes M\$	Pasivos no corrientes M\$	Total Pasivos M\$	Total Patrimonio M\$	Total Ingresos M\$	Total Gastos M\$	Otros resultados integrales M\$	Total Resultados Integrales M\$	Valor de cotización bursátil
76.975.681-7	Rentas Artes Seis SpA	Peso chileno	Chile	21%	3.340.975	83.175.710	86.516.685	61.220.834	29.450.715	90.671.549	(4.154.864)	10.540.230	(12.925.180)	-	(2.384.950)	-
77.081.319-0	Rentas Sura 3 SpA	Peso chileno	Chile	100%	1.253.779	53.016.625	54.270.404	42.730.268	13.335.160	56.065.428	(1.795.024)	4.178.644	(5.173.521)	-	(994.877)	-
77.087.782-2	Rentas Sura 4 SpA	Peso chileno	Chile	100%	1.675.786	44.957.700	46.633.486	34.429.291	11.143.767	45.573.058	1.060.428	6.747.990	(4.211.472)	-	2.536.518	-
76.452.839-5	Rentas Sura 7 SpA	Peso chileno	Chile	100%	1.515.433	75.671.053	77.186.486	589.608	73.788.339	74.377.947	2.808.539	7.165.862	(6.232.394)	-	933.468	-
77.394.152-1	Rentas Sura 5 SpA	Peso chileno	Chile	100%	1.540.662	17.645.390	19.186.052	280.644	14.623.425	14.904.069	4.281.983	846.053	(1.094.789)	-	(248.736)	-
Total					9.326.635	274.466.478	283.793.113	139.250.645	142.341.406	281.592.051	2.201.062	29.478.779	(29.637.356)	-	(158.577)	-

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA III

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de junio de 2024 y al 31 de diciembre de 2023

NOTA 10 – INVERSIONES VALORIZADAS POR EL METODO DE LA PARTICIPACION (CONTINUACIÓN)

b) Movimiento del ejercicio fue el siguiente:

30/06/2024										
RUT	Sociedad	Saldo de inicio	Participación en resultados	Participación en otros resultados integrales	Resultados no realizados	Adiciones	Bajas	Dividendos provisorios	Otros movimientos (1)	Saldo de cierre
		M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
76.975.681-7	Rentas Artes Seis SpA	-	(364.820)	-	-	2.675.720	-	-	(872.521)	1.438.379
77.081.319-0	Rentas Sura 3 SpA	-	(414.699)	-	-	-	-	-	414.699	-
77.087.782-2	Rentas Sura 4 SpA	1.060.428	569.424	-	-	-	-	-	-	1.629.852
76.452.839-5	Rentas Sura 7 SpA	2.808.539	572.956	-	-	-	-	-	-	3.381.495
77.394.152-1	Rentas Sura 5 SpA	4.281.983	(1.237.904)	-	-	-	-	-	-	3.044.079
Total		8.150.950	(875.043)	-	-	2.675.720	-	-	(457.822)	9.493.805

31/12/2023										
RUT	Sociedad	Saldo de inicio	Participación en resultados	Participación en otros resultados integrales	Resultados no realizados	Adiciones	Bajas	Dividendos provisorios	Otros movimientos (1)	Saldo de cierre
		M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
76.975.681-7	Rentas Artes Seis SpA	-	(500.840)	-	-	-	-	-	500.840	-
77.081.319-0	Rentas Sura 3 SpA	-	(994.877)	-	-	-	(512.300)	-	1.507.177	-
77.087.782-2	Rentas Sura 4 SpA	-	2.536.518	-	-	-	(832.175)	-	(643.915)	1.060.428
76.452.839-5	Rentas Sura 7 SpA	2.927.001	933.468	-	-	-	(1.051.929)	-	(1)	2.808.539
77.394.152-1	Rentas Sura 5 SpA	4.905.364	177.741	-	-	-	-	(801.122)	-	4.281.983
Total		7.832.365	2.152.010	-	-	-	(2.396.404)	(801.122)	1.364.101	8.150.950

(1) Al 30 de junio de 2024 la sociedad filial Rentas Sura 3 SpA terminó con patrimonio negativo, con ello, la inversión negativa se clasificó como pasivo en el fondo. Al 31 de diciembre de 2023 las sociedades filiales Rentas Artes Seis SpA y Rentas Sura 3 SpA terminaron con patrimonio negativo. Con ello, la inversión negativa se clasificó como pasivo en el fondo (ver Nota 18).

Al 31 de diciembre de 2023, el resultado de la sociedad filial Rentas Sura 5 SpA difiere de lo informado por el Fondo en Nota 10 b) esto se debe a que se hizo una re-expresión en la sociedad, modificando tanto el resultado del ejercicio como el resultado acumulado.

c) Plusvalías incluidas en el valor de la inversión

Al 30 de junio de 2024 y al 31 de diciembre de 2023, el Fondo no incluye plusvalía en el valor de la inversión.

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA III

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de junio de 2024 y al 31 de diciembre de 2023

NOTA 11 – PROPIEDADES DE INVERSIÓN

Al 30 de junio de 2024 y al 31 de diciembre de 2023 el Fondo no posee propiedades de inversión.

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

a) Cuentas y documentos por cobrar por operaciones

Al 30 de junio de 2024 y al 31 de diciembre de 2023 el Fondo no posee cuentas y documentos por cobrar por operaciones.

b) Cuentas y documentos por pagar por operaciones

La composición de este rubro es la siguiente:

Cuentas y documentos por pagar por operaciones	30/06/2024 M\$	31/12/2023 M\$
Provisión auditoría	2.093	2.058
Provisión comité de vigilancia	4.940	3.826
Impuesto de segunda categoría, profesionales	899	286
Otras provisiones	270	3.887
Total	8.202	10.057

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

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

Al 30 de junio de 2024 y al 31 de diciembre de 2023 el Fondo no posee pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultados.

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA III

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de junio de 2024 y al 31 de diciembre de 2023

NOTA 14 – PRÉSTAMOS

El detalle o composición de este rubro es el siguiente:

a) Clases de préstamos que devengan intereses:

Préstamos que devengan intereses	30/06/2024		31/12/2023	
	Saldo Corriente M\$	Saldo No Corriente M\$	Saldo Corriente M\$	Saldo No Corriente M\$
Préstamo Bancario	4.991.285	-	4.862.447	-
Total	4.991.285	-	4.862.447	-

b) Préstamos bancarios – desglose de monedas y vencimientos

Al 30 de junio de 2024

País	Nombre Acreedor	Moneda	Tipo Amortización	Tasa	Garantía	> 1 mes en M\$	1 a 3 meses en M\$	3a 12 meses en M\$	Total Corriente en M\$
Chile	Scotiabank	Pesos Chilenos	Anual	4,53% Simple	Sin Garantía	-	4.991.285	-	4.991.285
Total						-	4.991.285	-	4.991.285

Al 31 de diciembre de 2023

País	Nombre Acreedor	Moneda	Tipo Amortización	Tasa	Garantía	> 1 mes en M\$	1 a 3 meses en M\$	3a 12 meses en M\$	Total Corriente en M\$
Chile	Scotiabank	Pesos Chilenos	Anual	4,53% Simple	Sin Garantía	-	-	4.862.447	4.862.447
Total						-	-	4.862.447	4.862.447

Al 30 de junio de 2024 y al 31 de diciembre de 2023, el Fondo no tiene préstamos no corrientes que informar.

Con fecha 08 de julio de 2021, el Fondo adquirió un préstamo con el Banco Scotiabank por M\$ 9.663.410 equivalente a UF 325.000. Con fecha 08 de julio de 2022 se realizó pago del 20% del capital inicial quedando en un monto equivalente a UF 65.000. Con fecha 12 de mayo de 2023 se pagó el 50% del saldo restante del préstamo, quedando un capital de UF 130.000:

Detalle	30/06/2024 M\$	31/12/2023 M\$
Préstamo Banco Scotiabank UF 130.000	4.884.342	4.782.617
Interés Préstamo Banco Scotiabank	106.943	79.830
Total	4.991.285	4.862.447

Con fecha 22 de agosto de 2023 en la escritura de modificación de contrato entre Scotiabank y el Fondo, se sustituye cláusula segunda, como sigue: “El capital adeudado se pagará en una cuota de UF 130.000, con vencimiento el día 8 de julio de 2024.”

Además, modifica su cláusula tercera como sigue: “La tasa de interés aplicable al préstamo, a contar del 21 de agosto de 2023 y hasta la fecha de pago íntegro y efectivo de su capital, será de 4,53% anual. Los intereses se pagarán en 2 cuotas en las siguientes fechas: cuota número 1 el día 08 de enero de 2024 y cuota número 2 el 08 de julio de 2024”.

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA III

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de junio de 2024 y al 31 de diciembre de 2023

NOTA 14 – PRÉSTAMOS (CONTINUACIÓN)

Los pagos realizados durante los ejercicios finalizados al 30 de junio de 2024 y al 31 de diciembre de 2023 son los siguientes:

Fecha	Concepto	Monto en UF	Monto en M\$
09/01/2024	Intereses préstamo bancario	2.290,69	84.444
TOTALES		2.290,69	84.444

Fecha	Concepto	Monto en UF	Monto en M\$
12/01/2023	Intereses préstamo bancario	1.056,70	38.051
12/05/2023	Intereses préstamo bancario	4.022,98	140.969
12/05/2023	Capital préstamo bancario	130.000	4.679.449
11/07/2023	Intereses préstamo bancario	916,07	33.068
21/08/2023	Intereses préstamo bancario	670,79	24.201
TOTALES		136.666,54	4.915.738

El efecto en resultado de esta operación se refleja de la siguiente manera:

- Al 30 de junio de 2024 para la variación en UF, corresponden M\$ 101.725 para el préstamo y M\$ 560 para el reajuste de los intereses. Estos están reflejados en el rubro "Otros" en el Estado de Resultados Integrales.
- Al 30 de junio de 2024 por devengamientos de intereses, presenta M\$ 112.116 reflejados en el rubro de "Costos Financieros" en el Estado de Resultados Integrales y Nota 20 del presente Estado Financiero.
- Al 30 de junio de 2023 para la variación en UF, corresponden M\$ 242.228 para el préstamo y M\$ 5.960 para el reajuste de los intereses. Estos están reflejados en el rubro "Otros" en el Estado de Resultados Integrales.
- Al 30 de junio de 2023, por devengamientos de intereses, presenta M\$ 177.643 reflejados en el rubro de "Costos Financieros" en el Estado de Resultados Integrales y Nota 20 del presente Estado Financiero.

NOTA 15 – OTROS PASIVOS FINANCIEROS

Al 30 de junio de 2024 y al 31 de diciembre de 2023 el Fondo no posee otros pasivos financieros.

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

Al 30 de junio de 2024 y al 31 de diciembre de 2023 el Fondo no posee otros documentos y cuentas por cobrar y por pagar.

NOTA 17 – INGRESOS ANTICIPADOS

Al 30 de junio de 2024 y al 31 de diciembre de 2023 el Fondo no posee ingresos anticipados.

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA III

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de junio de 2024 y al 31 de diciembre de 2023

NOTA 18 – OTROS ACTIVOS Y OTROS PASIVOS

a) Otros Activos

Otros Activos	30/06/2024 M\$	31/12/2023 M\$
Gastos pagados por anticipado	10.942	42.087
Total	10.942	42.087

Saldo presentado corresponde a la comisión por estructuración e impuestos de timbres y estampillas del préstamo obtenido con Scotiabank, los cuales están siendo amortizados en 48 y 24 meses respectivamente.

b) Otros Pasivos

Otros Pasivos Corrientes	30/06/2024 M\$	31/12/2023 M\$
Provisión de dividendos	-	455.703
Total	-	455.703

Otros Pasivos No Corrientes	30/06/2024 M\$	31/12/2023 M\$
Inversión de patrimonio negativo Rentas Artes Seis SpA	-	872.522
Inversión de patrimonio negativo Rentas Sura 3 SpA	2.209.724	1.795.024
Total	2.209.724	2.667.546

Al 30 de junio de 2024 y al 31 de diciembre de 2023, se reconoce una provisión para reflejar el efecto del patrimonio negativo de la inversión en la sociedad Rentas Sura 3 SpA.

NOTA 19 – INTERESES Y REAJUSTES

La composición de este rubro es la siguiente:

Intereses y reajustes	De 01/01/2024 al 30/06/2024 M\$	De 01/01/2023 al 30/06/2023 M\$	De 01/04/2024 al 30/06/2024 M\$	De 01/04/2023 al 30/06/2023 M\$
Efectivo y efectivo equivalente	-	-	-	-
<u>Títulos de deuda a valor razonable con efecto en resultados:</u>				
- A valor razonable con efecto en resultados	-	-	-	-
- Designados a valor razonable con efecto en resultados	-	-	-	-
- Intereses de activos financieros a costo amortizado	909.814	903.534	444.778	456.429
Total	909.814	903.534	444.778	456.429

NOTA 20 – COSTOS FINANCIEROS

Costos Financieros	De 01/01/2024 al 30/06/2024 M\$	De 01/01/2023 al 30/06/2023 M\$	De 01/04/2024 al 30/06/2024 M\$	De 01/04/2023 al 30/06/2023 M\$
Intereses Financieros Préstamo Scotiabank	112.116	177.643	56.691	76.823
Total	112.116	177.643	56.691	76.823

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA III

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de junio de 2024 y al 31 de diciembre de 2023

NOTA 21 – INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS AFECTOS A CONTABILIDAD DE COBERTURA

Al 30 de junio de 2024 y al 31 de diciembre de 2023 el Fondo no posee instrumentos financieros derivados afectos a contabilidad de cobertura.

NOTA 22 – EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO

La composición de este rubro es la siguiente:

Efectivo y equivalentes al efectivo	30/06/2024 M\$	31/12/2023 M\$
Efectivo	15.000	279.899
Fondos mutuos (Tipo 1)	545.856	-
Total	560.856	279.899

Conciliación del efectivo y equivalentes al efectivo	30/06/2024 M\$	31/12/2023 M\$
Saldo inicial de Efectivo y Efectivo Equivalente	279.899	802.729
Aumento (disminución) neto de efectivo y efectivo equivalente	280.957	(522.830)
Saldo efectivo y equivalentes al efectivo – Estado de Flujo de efectivo	560.856	279.899

NOTA 23 – CUOTAS EMITIDAS

El Fondo al 30 de junio de 2024, ha emitido 1.834.166.- cuotas (suscritas y pagadas) de serie única a un valor unitario de \$ 29.868,8466.- lo que se traduce en un total patrimonio de M\$ 54.784.423.

El Valor Cuota al 31 de diciembre de 2023 no incluye la provisión de dividendos realizada según el Estado de utilidad de distribución de dividendos realizada en el mismo ejercicio.

a) El detalle de las emisiones es el siguiente:

30/06/2024	Cuotas	Valor cuota \$	Total M\$
Saldo final serie única	1.834.166	\$ 29.868,8466	54.784.423
Total	1.834.166		54.784.423

31/12/2023	Cuotas	Valor cuota \$	Total M\$
Saldo final serie única	1.930.701	\$ 29.720,8478	57.382.071
Total	1.930.701		57.382.071

Al 30/06/2024 y al 31/12/2023	Cuotas	Valor cuota \$	Total M\$
Emisión N°1, 22/01/2019	198.793	\$ 27.555,1200	5.477.765
Emisión N°2, 11/11/2019	444.713	\$ 28.398,9729	12.629.392
Emisión N°3, 16/12/2019	523.040	\$ 30.508,4690	15.957.150
Emisión N°4, 30/01/2020	764.617	\$ 29.344,3137	22.437.161
Disminución N°1 31/08/2023	-	-	(15.393)
Ventana de Rescates N°1 03/06/2024	(96.535)	\$ 28.731,5114	(2.773.597)
Total	1.834.628		53.712.478

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

30/06/2024	Comprometidas	Suscritas	Pagadas	Total
Saldo final serie única	-	1.834.166	1.834.166	1.834.166
Total	-	1.834.166	1.834.166	1.834.166

31/12/2023	Comprometidas	Suscritas	Pagadas	Total
Saldo final serie única	-	1.930.701	1.930.701	1.930.701
Total	-	1.930.701	1.930.701	1.930.701

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA III

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de junio de 2024 y al 31 de diciembre de 2023

NOTA 23 – CUOTAS EMITIDAS (CONTINUACIÓN)

c) Los movimientos relevantes de cuotas son los siguientes:

30/06/2024	Comprometidas	Suscritas	Pagadas	Total
Saldo inicio	-	1.930.701	1.930.701	1.930.701
Emisiones el período	-	-	-	-
Transferencias	-	-	-	-
Disminuciones	-	(96.535)	(96.535)	(96.535)
Otras	-	-	-	-
Total	-	1.834.166	1.834.166	1.834.166

31/12/2023	Comprometidas	Suscritas	Pagadas	Total
Saldo inicio	-	1.930.701	1.930.701	1.930.701
Emisiones el período	-	-	-	-
Transferencias	-	-	-	-
Disminuciones	-	-	-	-
Otras	-	-	-	-
Total	-	1.930.701	1.930.701	1.930.701

NOTA 24 – REPARTO DE BENEFICIOS A LOS APORTANTES

Entre el 01 de enero de 2024 y el 30 de junio de 2024, el Fondo realizó los siguientes repartos de beneficios a sus aportantes.

Fecha distribución	Tipo de dividendo	Monto por cuota \$	Monto total M\$
03/06/2024	Definitivo	248,45	455.703
Total:			455.703

Al 31 de diciembre de 2023 existe una obligación por pagar a los aportantes, que asciende a M\$ 455.705, dicho monto se presenta en Nota 18.

NOTA 25 – RENTABILIDAD DEL FONDO

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

Al 30 de junio de 2024:

Serie única			
Tipo rentabilidad	Rentabilidad		
	Período actual	Últimos 12 meses	Últimos 24 meses
Nominal (%)	0,4980	6,2966	(10,2338)
Real (%)	(1,5951)	2,1027	(20,9494)

Al 31 de diciembre de 2023:

Serie única			
Tipo rentabilidad	Rentabilidad		
	Período actual	Últimos 12 meses	Últimos 24 meses
Nominal (%)	10,4207	10,4207	(3,8269)
Real (%)	5,3832	5,3832	(18,9828)

NOTA 26 – VALOR ECONOMICO DE LA CUOTA

Al 30 de junio de 2024 y al 31 de diciembre de 2023, el Fondo optó por no determinar el valor económico de la cuota.

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA III

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de junio de 2024 y al 31 de diciembre de 2023

NOTA 27 – INVERSION ACUMULADA EN ACCIONES O EN CUOTAS DE FONDOS DE INVERSIÓN

A continuación, se detalla las acciones o cuotas de inversión acumuladas al 30 de junio de 2024:

Nombre Emisor	Nemotécnico del Instrumento	Monto Total Invertido M\$	% Total Inversión del Emisor	Fondo Mutuo Sura Selección Acciones Latam	% Inversión del Emisor	Fondo Mutuo Sura Selección Acciones Chile	% Inversión del Emisor
AGUAS ANDINAS S.A.	AGUAS-A	664.548	0,0423%	-	-	664.548	0,0423%
B3 SA BRASIL BOLSA BALCAO	B3SA3 BZ EQUITY	258.019	0,0026%	258.019	0,0026%	-	-
BANCO CREDITO E INVERSIONES	BCI	2.593.425	0,0448%	-	0,0000%	2.593.425	0,0448%
BANCO DE CHILE	CHILE	3.897.622	0,0367%	-	0,0000%	3.897.622	0,0367%
BANCO SANTANDER	BSANTANDER	4.370.138	0,0525%	96.185	0,0012%	4.273.953	0,0513%
BANREGIO GRUPO FINANCIERO S A	RA MM EQUITY	97.954	0,0042%	97.954	0,0042%	-	-
CAP S.A.	CAP	174.983	0,0198%	-	0,0000%	174.983	0,0198%
CEMEX SAB DE C.V	CEMEXCPO MM EQUITY	231.600	0,0026%	231.600	0,0026%	-	-
CENCOSUD S.A	CENCOSUD	3.252.274	0,0647%	143.834	0,0029%	3.108.440	0,0618%
CENCOSUD SHOPPING S.A.	CENCOMALLS	806.950	0,0332%	-	0,0000%	806.950	0,0332%
CIA.SUDAMERICANA DE VAPORES S.A.	VAPORES	1.015.000	0,0331%	-	0,0000%	1.015.000	0,0331%
E CL S.A.	ECL	1.619.831	0,1827%	92.286	0,0104%	1.527.545	0,1723%
EMBOTELLADORA ANDINA S.A.	ANDINA-B	1.381.114	0,0548%	-	0,0000%	1.381.114	0,0548%
EMPRESA ELECTRICA COLBUN MACHICURA S.A.	COLBUN	396.152	0,0185%	-	0,0000%	396.152	0,0185%
EMPRESAS CMPC S.A.	CMPC	2.035.693	0,0460%	48.830	0,0011%	1.986.863	0,0449%
EMPRESAS COPEC S. A.	COPEC	2.721.106	0,0289%	54.317	0,0006%	2.666.789	0,0283%
ENEL AMÉRICAS S.A.	ENELAM	1.241.570	0,0132%	-	0,0000%	1.241.570	0,0132%
ENEL CHILE S.A.	ENELCHILE	2.393.803	0,0652%	82.891	0,0023%	2.310.912	0,0629%
FALABELLA S.A.C.I.	FALABELLA	2.920.599	0,0402%	47.698	0,0007%	2.872.901	0,0395%
FIBRA UNO ADMINISTRACION SA	FUNO11 MM EQUITY	3.823	0,0001%	3.823	0,0001%	-	-
GMEXICOB MM S.A.	GMEXICOB MM EQUITY	586.100	0,0015%	586.100	0,0015%	-	-
GRUPO FINANCIERO BANORTE S.A.B	GFNORTEO MM EQUITY	791.674	0,0037%	791.674	0,0037%	-	-
INTERGOUPI FINANCIAL SERVICES CORPORATION	IFS US EQUITY	175.481	0,0072%	175.481	0,0072%	-	-
ITAU CORPBANCA	ITAUCL	1.323.848	0,0592%	84.332	0,0038%	1.239.516	0,0554%
PARQUE ARAUCO S.A.	PARAUOCO	593.847	0,0461%	-	0,0000%	593.847	0,0461%
PLAZA S.A.	MALLPLAZA	1.341.565	0,0499%	140.030	0,0052%	1.201.535	0,0447%
REDE D OR SAO LUIZ SA	RDOR3 BZ EQUITY	252.059	0,0024%	252.059	0,0024%	-	-
SALFACORP S.A	SALFACORP	615.201	0,0204%	-	0,0000%	615.201	0,0204%
SM CHILE S.A.	SM-CHILE B	-	0,0283%	-	-	-	0,0283%
SMU S.A.	SMU	1.527.520	0,1603%	80.396	0,0084%	1.447.124	0,1519%
SOC QUIMICA Y MINERA DE CHILE S.A.	SQM-B	5.312.222	0,0489%	106.856	0,0010%	5.205.366	0,0479%
SOCIEDAD MATRIZ SAAM S.A.	SMSAAM	163.963	0,0170%	-	0,0000%	163.963	0,0170%
WALMART MEXICO	WALMEX* MM EQUITY	672.345	0,0012%	672.345	0,0012%	-	-
WEG SA	WEGE3 BZ Equity	242.932	0,0008%	242.932	0,0008%	-	-
RIPLEY CORP S.A	RIPLEY	1.028.466	0,0267%	46.778	0,0094%	981.688	0,1973%
CIA CERVECERIAS UNIDAS S.A.	CCU	433.024	0,0218%	-	0,0000%	433.024	0,0218%
BANCO DO BRASIL S.A	BBAS3 BZ EQUITY	7.639	0,0000%	7.639	0,0000%	-	-
INVESTIMENTOS ITAU S.A.	ITSA4 BZ EQUITY	389.615	0,0035%	389.615	0,0035%	-	-
QUINENCO S.A.	QUINENCO	342.524	0,0067%	-	0,0000%	342.524	0,0067%
GRUPO CEMENTO CHIHUAHUA	GCC* MM EQUITY	219.055	0,0073%	219.055	0,0073%	-	-
INVERSIONES AGUAS METROPOLITANAS S. A.	IAM	57.334	0,0082%	-	0,0000%	57.334	0,0082%
RUMO SA	RAIL3 BZ Equity	112.417	0,0017%	112.417	0,0017%	-	-
AMERICA MOVIL SAB DE	AMXB MM EQUITY	406.056	0,0008%	406.056	0,0008%	-	-
PETRO RIO SA	PRI03 BZ EQUITY	290.266	0,0044%	290.266	0,0044%	-	-
LATAM AIRLINES GROUP S.A.	LTM	3.017.915	0,0388%	112.175	0,0014%	2.905.740	0,0374%
ARCA CONTINENTAL SAB DE CV	AC* MM EQUITY	269.112	0,0017%	269.112	0,0017%	-	-
LOCALIZA RENT A CAR S.A	RENT3 BZ EQUITY	129.900	0,0017%	129.900	0,0017%	-	-
ELECTROBRAS S.A.	ELET3 BZ EQUITY	215.223	0,0018%	215.223	0,0018%	-	-
LOJAS RENNER S.A.	LREN3 BZ EQUITY	104.275	0,0051%	104.275	0,0051%	-	-
GRUPO BIMBO SAV	BIMBOA MM EQUITY	5.687	0,0000%	5.687	0,0000%	-	-
NU HOLDINGS LTD/CAYMAN ISL-A	NU US EQUITY	971.734	0,0022%	971.734	0,0022%	-	-
SONDA S.A.	SONDA	320.265	0,0885%	-	0,0000%	320.265	0,0885%
SENDAS DISTRIBUIDORA SA	ASA13 BZ EQUITY	3.668	0,0002%	3.668	0,0002%	-	-
BANCO DEL BAJO SA	BBAJ00 MM EQUITY	118.293	0,0035%	118.293	0,0035%	-	-
BANCO BTG PACTUAL SA UNIT	BPAC11 BZ EQUITY	154.944	0,0008%	154.944	0,0008%	-	-
GRUPO COMERCIAL CHEDRAUI S.A	CHDRAUIB MM EQUITY	71.814	0,0011%	71.814	0,0011%	-	-
COSAN S.A	CSAN3 BZ EQUITY	2.644	0,0001%	2.644	0,0001%	-	-
ENEVA SA	ENEV3 BZ Equity	108.729	0,0032%	108.729	0,0032%	-	-
COCACOLA FEMSA SAB SER L	KOFUBL MM EQUITY	704.095	0,0166%	704.095	0,0166%	-	-
MAGAZINE LUIZA SA	MGLU3 BZ EQUITY	104.879	0,0008%	104.879	0,0008%	-	-
OPERADORA DE SITES MEX- A-1	SITES1 MM Equity	87.980	0,0033%	87.980	0,0033%	-	-
VIBRA ENERGIA SA	VBBR3 BZ EQUITY	216.830	0,0055%	216.830	0,0055%	-	-
Total general		55.569.344	1,8520%	9.143.450	0,1400%	46.425.894	1,7120%

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA III

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de junio de 2024 y al 31 de diciembre de 2023

NOTA 28 – EXCESOS DE INVERSIÓN

Al 30 de junio de 2024 y al 31 de diciembre de 2023, 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 29 – GRAVÁMENES Y PROHIBICIONES

Al 30 de junio de 2024 y al 31 de diciembre de 2023 el Fondo no posee gravámenes ni prohibiciones.

NOTA 30 – CUSTODIA DE VALORES (NORMA DE CARACTER GENERAL N° 235 DE 2009)

De acuerdo con el artículo 19° 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 por la misma Administradora en Empresas de Depósito y Custodia de Valores. Dado que el Fondo no presenta inversiones en valores públicos, estos no se mantienen en custodia externa.

Al 30 de junio de 2024 y al 31 de diciembre de 2023, el Fondo no mantiene en custodia de valores su cartera de inversión.

NOTA 31 – 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.

De acuerdo con el Reglamento Interno del Fondo la Administradora recibirá una remuneración fija mensual entre el monto máximo de un doceavo de 1,19% del patrimonio y un doceavo de UF 5.950. Además, percibirá una remuneración variable anual conforme a la rentabilidad anual del Fondo. La determinación de ambas remuneraciones procederá conforme a lo siguiente:

- Comisión fija mensual

La remuneración fija mensual IVA incluido, será el monto máximo entre: (1) un doceavo del 1,19% del patrimonio del Fondo y (2) un doceavo de UF 5.950. Esta remuneración se devengará o se hará exigible el último día de cada mes, y se calculará sobre el valor que tuviere el patrimonio del Fondo a dicho día. La Remuneración fija mensual se pagará a más tardar el último día del mes siguiente al que se devengue.

- Comisión variable

La Administradora tendrá derecho a percibir una remuneración variable anual igual a un 11,90% del exceso del retorno contable. Este valor se determina de la siguiente forma:

(A) Exceso de Retorno Contable: es el resultado de calcular, al cierre de cada ejercicio, el valor presente del Fondo para un determinado Periodo (conforme este término se define en la letra (B) siguiente) considerando como:

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA III

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de junio de 2024 y al 31 de diciembre de 2023

NOTA 31 – PARTES RELACIONADAS (CONTINUACIÓN)

a) Remuneración por administración (continuación)

a.1. Flujos positivos:

- (i) el Patrimonio Contable del Fondo a la fecha de cierre del respectivo ejercicio y
- (ii) las distribuciones de dividendos, repartos, devoluciones o disminuciones de capital efectuadas por el Fondo durante el mismo Periodo para el cual se está calculando el valor presente del Fondo

a.2. Flujos negativos:

- (i) los aportes de capital y
- (ii) el Patrimonio Contable del Fondo a la fecha de cierre del primer ejercicio de dicho Periodo, utilizando para el referido cálculo una tasa de descuento equivalente a la TP.

(B) Periodo: Corresponde a un periodo de tres años contados hacia atrás desde la fecha de cierre del ejercicio anual en que se efectúa el cálculo para la determinación del Exceso de Retorno Contable y, en consecuencia, para determinar si la Administradora tiene derecho a Remuneración Variable. El primer periodo que será medido por la Administradora, para efectos de determinar si tiene derecho a Remuneración Variable, corresponderá al periodo de tres años contados desde la fecha del primer llamado de capital.

(C) Tasa Propuesta: Es la tasa efectiva anual de UF + 5,5%, la cual será comparada con la TIR del Fondo, para efectos de determinar si la Administradora tiene derecho a Remuneración Variable. En consecuencia, en caso de que la TIR del Fondo sea mayor a la TP, la Administradora tendrá derecho al cobro de la Remuneración Variable.

(D) TIR del Fondo: Será en base anual, capitalizable anualmente y calculada en cada fecha de cierre de ejercicio. Considerando flujos positivos y negativos de la misma forma que la letra (A) precedente.

- Impuesto al Valor Agregado

Para los efectos de lo dispuesto en el Oficio Circular N°335 de la Comisión para el Mercado Financiero, las comisiones señaladas estarán afectas a la tasa del IVA vigente a la fecha de constitución del Fondo, esto es un 19%. En caso de modificarse la tasa del IVA antes señalada, las comisiones se actualizarán según la variación que experimente el IVA.

Remuneración por pagar a la sociedad administradora:

Cuentas y documentos por pagar por operaciones y Remuneraciones administradora	30/06/2024 M\$	31/12/2023 M\$
Remuneraciones por pagar	113.044	56.960
Total	113.044	56.960

El impacto que se presenta en resultado al 30 de junio de 2024 corresponde a M\$342.082, al 30 de junio de 2023 corresponde M\$186.017.

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA III

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de junio de 2024 y al 31 de diciembre de 2023

NOTA 31 – PARTES RELACIONADAS (CONTINUACIÓN)

b) Tenencia de cuotas por la administradora. Entidades relacionadas a la misma y otros

La Administradora, sus personas relacionadas, sus accionistas y los trabajadores que representen al empleador o que tengan facultades generales de administración, mantienen cuotas del Fondo según se detalla a continuación:

30/06/2024

Tenedor	% Sobre Patrimonio Fondo	Número de cuotas a comienzos del ejercicio	Número de cuotas adquiridas en el año	Número de cuotas rescatadas en el año	Número de cuotas al cierre del ejercicio	Monto en pesos al cierre del ejercicio (M\$)	% Sobre Patrimonio Fondo
Sociedad administradora	0,00%	-	-	-	-	-	0,00%
Personas relacionadas	24,48%	472.693	-	(35.492)	437.201	13.058.690	23,84%
Accionistas de la sociedad administradora	0,00%	-	-	-	-	-	0,00%
Trabajadores que representen al empleador	0,00%	-	-	-	-	-	0,00%

31/12/2023

Tenedor	% Sobre Patrimonio Fondo	Número de cuotas a comienzos del ejercicio	Número de cuotas adquiridas en el año	Número de cuotas rescatadas en el año	Número de cuotas al cierre del ejercicio	Monto en pesos al cierre del ejercicio (M\$)	% Sobre Patrimonio Fondo
Sociedad administradora	0,00%	-	-	-	-	-	0,00%
Personas relacionadas	24,48%	472.693	-	-	472.693	14.048.837	24,48%
Accionistas de la sociedad administradora	0,00%	-	-	-	-	-	0,00%
Trabajadores que representen al empleador	0,00%	-	-	-	-	-	0,00%

c) Transacciones con personas relacionadas

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

Al 30 de junio de 2024

Emisor	Fecha emisión	Monto UF (Capital + Intereses)	Capital M\$	Interés M\$	Tasa interés anual	Fecha vencimiento
Rentas Artes Seis SpA	22/01/2019	166.589,06	5.794.595	464.466	4,58% Compuesto	22/01/2026
Rentas Sura 3 SpA	11/11/2019	291.048,39	10.625.322	309.908	2,50% Compuesto	30/11/2025
Rentas Sura 3 SpA	16/12/2019	50.732,33	1.897.566	8.542	2,70% Compuesto	30/11/2025
Rentas Sura 4 SpA	16/12/2019	245.432,77	9.180.058	41.308	2,70% Compuesto	30/11/2025
Rentas Sura 7 SpA	06/02/2020	460.300,85	17.170.393	123.964	4,22% Simple	30/11/2025
Rentas Sura 5 SpA	09/07/2021	171.004,38	6.397.826	27.127	2,50% Simple	30/11/2025
Total		1.385.107,78	51.065.760	975.315		

Al 31 de diciembre de 2023

Emisor	Fecha emisión	Monto UF (Capital + Intereses)	Capital M\$	Interés M\$	Tasa interés anual	Fecha vencimiento
Rentas Artes Seis SpA	22/01/2019	163.057,04	5.673.910	324.852	4,58% Compuesto	22/01/2026
Rentas Sura 3 SpA	11/11/2019	287.513,37	10.404.031	173.402	2,50% Compuesto	30/11/2025
Rentas Sura 3 SpA	16/12/2019	71.938,92	2.599.781	46.805	2,70% Compuesto	30/11/2025
Rentas Sura 4 SpA	16/12/2019	300.747,65	10.938.703	125.611	2,70% Compuesto	30/11/2025
Rentas Sura 7 SpA	06/02/2020	488.194,35	17.895.328	65.030	4,22% Simple	30/11/2025
Rentas Sura 7 SpA	01/04/2020	20.338,07	746.048	2.177	3,50% Simple	30/11/2025
Rentas Sura 5 SpA	09/07/2021	185.959,57	6.769.243	72.091	2,50% Simple	30/11/2025
Rentas Sura 5 SpA	28/09/2022	18.188,24	662.208	6.925	5,05% Simple	30/11/2025
Total		1.535.937,21	55.689.252	816.893		

Estos instrumentos financieros se revelan en Nota 9 Activos financieros a costo amortizado.

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA III

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de junio de 2024 y al 31 de diciembre de 2023

NOTA 32 – 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° 224100150	Cía. de Seguros de Crédito Continental S.A.	Banco Santander	17.000	10/01/2024 al 10/01/2025
Póliza de Seguro de Garantía N° 223100389	Cía. de Seguros de Crédito Continental S.A.	Banco Santander	19.000	10/01/2023 al 10/01/2024

NOTA 33 – OTROS GASTOS DE OPERACIÓN Y COMITÉ VIGILANCIA

La composición de este rubro al 30 de junio de 2024 y 2023 es la siguiente:

Tipo de gasto	Monto del trimestre M\$	Monto acumulado ejercicio actual M\$	Monto acumulado ejercicio anterior M\$
Comité vigilancia	2.807	5.574	5.358
Subtotal	2.807	5.574	5.358
<u>Otros gastos de operación:</u>			
Gastos legales	2.735	5.470	5.470
Auditoría y otros gastos operacionales	13.812	32.053	32.375
Subtotal	16.547	37.523	37.845
Total	19.354	43.097	43.203
% sobre el activo del fondo	0,03%	0,07%	0,07%

NOTA 34 – OTROS

La composición de este rubro al 30 de junio de 2024 y 2023 es la siguiente:

Otros	De 01/01/2024 al 30/06/2024 M\$	De 01/01/2023 al 30/06/2023 M\$	De 01/04/2024 al 30/06/2024 M\$	De 01/04/2023 al 30/06/2023 M\$
Resultado por unidades de reajuste préstamo	101.165	168.212	61.191	47.194
Total	101.165	168.212	61.191	47.194

NOTA 35 – INFORMACIÓN ESTADÍSTICA

La información estadística del Fondo al último día de cada mes del ejercicio 2024 y 2023, es la siguiente:

2024					
Serie Única					
Mes	Fecha	Valor libro cuota \$	Patrimonio M\$	Nro. Aportantes	Valor mercado cuota \$
Enero	31/01/2024	29.765,6162	57.468.505	467	20.600,0000
Febrero	29/02/2024	29.933,8629	57.793.339	467	20.600,0000
Marzo	31/03/2024	29.883,9793	57.697.029	467	20.600,0000
Abril	30/04/2024	30.080,3806	58.076.221	467	20.600,0000
Mayo	31/05/2024	30.452,4382	58.794.553	467	20.600,0000
Junio	30/06/2024	29.868,8466	54.784.423	466	20.600,0000

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA III

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de junio de 2024 y al 31 de diciembre de 2023

NOTA 35 – INFORMACIÓN ESTADÍSTICA (CONTINUACIÓN)

2023					
Serie Unica					
Mes	Fecha	Valor libro cuota \$	Patrimonio M\$	Nro. Aportantes	Valor mercado cuota \$
Enero	31/01/2023	27.221,7585	52.557.076	466	22.890,0000
Febrero	28/02/2023	27.352,9153	52.810.301	465	22.898,0000
Marzo	31/03/2023	27.324,2741	52.755.003	465	22.898,0000
Abril	30/04/2023	27.614,4051	53.315.160	465	22.898,0000
Mayo	31/05/2023	27.835,4548	53.741.940	465	22.898,0000
Junio	30/06/2023	28.099,5294	54.251.790	466	22.898,0000
Julio	31/07/2023	28.126,3932	54.303.655	466	22.898,0000
Agosto	31/08/2023	28.245,8122	54.534.218	467	22.898,0000
Septiembre	30/09/2023	28.357,0558	54.748.997	467	22.898,0000
Octubre	31/10/2023	28.731,5114	55.471.958	467	22.898,0000
Noviembre	30/11/2023	29.296,2067	56.562.216	467	22.898,0000
Diciembre	31/12/2023	29.720,8478	57.382.071	467	22.898,0000

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA III

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de junio de 2024 y al 31 de diciembre de 2023

NOTA 36 – CONSOLIDACIÓN DE SUBSIDIARIAS O FILIALES E INFORMACIÓN DE ASOCIADAS O COLIGADAS

a) Información de subsidiarias o filiales

Al 30/06/2024 y al 31/12/2023									
Sociedad # 1		Sociedad # 2		Sociedad # 3		Sociedad # 4		Sociedad # 5	
Sociedad	: Rentas Artes Seis SpA	Sociedad	: Rentas Sura 3 SpA	Sociedad	: Rentas Sura 4 SpA	Sociedad	: Rentas Sura 7 SpA	Sociedad	: Rentas Sura 5 SpA
RUT	: 76.975.681-7	RUT	: 77.081.319-0	RUT	: 77.087.782-2	RUT	: 76.452.839-5	RUT	: 77.394.152-1
País	: Chile	País	: Chile	País	: Chile	País	: Chile	País	: Chile
Moneda funcional	: Pesos chilenos	Moneda funcional	: Pesos chilenos	Moneda funcional	: Pesos chilenos	Moneda funcional	: Pesos chilenos	Moneda funcional	: Pesos chilenos

Al 30/06/2024														
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	21%	21%	48.550.571	84.944.238	133.494.809	48.163.912	78.481.477	126.645.389	6.849.420	4.033.054	(5.770.292)	-	(1.737.238)
# 2	Filial	100%	100%	480.086	53.946.718	54.426.804	43.730.971	12.905.557	56.636.528	(2.209.724)	1.875.496	(2.290.195)	-	(414.699)
# 3	Filial	100%	100%	163.195	45.797.227	45.960.422	34.941.086	9.389.484	44.330.570	1.629.852	2.247.080	(1.677.655)	-	569.425
# 4	Filial	100%	100%	1.915.407	76.268.500	78.183.907	855.256	73.947.156	74.802.412	3.381.495	3.461.524	(2.888.568)	-	572.956
# 5	Filial	100%	100%	119.651	16.945.036	17.064.687	216.882	13.803.726	14.020.608	3.044.079	12.648	(1.250.553)	-	(1.237.905)
Total				51.228.910	277.901.719	329.130.629	127.908.107	188.527.400	316.435.507	12.695.122	11.629.802	(13.877.263)	-	(2.247.461)

31/12/2023														
Nro. de Sociedad	Relación con el Fondo	Participación del Fondo	Participación con derecho a voto	Activos corrientes M\$	Activos no corrientes M\$	Total Activos M\$	Pasivos corrientes M\$	Pasivos no corrientes M\$	Total Pasivos M\$	Total Patrimonio M\$	Total Ingresos M\$	Total Gastos M\$	Otros resultados integrales M\$	Resultado del ejercicio M\$
# 1	Filial	21%	21%	3.340.975	83.175.710	86.516.685	61.220.834	29.450.715	90.671.549	(4.154.864)	10.540.230	(12.925.180)	-	(2.384.950)
# 2	Filial	100%	100%	1.253.779	53.016.625	54.270.404	42.730.268	13.335.160	56.065.428	(1.795.024)	4.178.644	(5.173.521)	-	(994.877)
# 3	Filial	100%	100%	1.675.786	44.957.700	46.633.486	34.429.291	11.143.767	45.573.058	1.060.428	6.747.990	(4.211.472)	-	2.536.518
# 4	Filial	100%	100%	1.515.433	75.671.053	77.186.486	589.608	73.788.339	74.377.947	2.808.539	7.165.862	(6.232.394)	-	933.468
# 5	Filial	100%	100%	1.540.662	17.645.390	19.186.052	280.644	14.623.425	14.904.069	4.281.983	846.053	(1.094.789)	-	(248.736)
Total				9.326.635	274.466.478	283.793.113	139.250.645	142.341.406	281.592.051	2.201.062	29.478.779	(29.637.356)	-	(158.577)

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA III

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de junio de 2024 y al 31 de diciembre de 2023

NOTA 36 – CONSOLIDACIÓN DE SUBSIDIARIAS O FILIALES E INFORMACIÓN DE ASOCIADAS O COLIGADAS, (CONTINUACIÓN)

b) Gravámenes y prohibiciones

b.1) De la Sociedad filial Rentas Artes Seis SpA

Los gravámenes que afectan los inmuebles de propiedad de Rentas Artes Seis SpA, son las hipotecas y prohibiciones constituidas a favor de Banco Scotiabank Chile. Donde, en el contrato de Compraventa, entre la sociedad, el banco y Compañía de Seguros Confuturo (antes dueña del inmueble) se indica lo siguiente en su artículo décimo cuarto:

El constituyente se obliga a favor de Scotiabank Chile a no gravar, enajenar, adjudicar o celebrar cualquier acto o contrato que perjudique de cualquier forma al derecho real de hipoteca que por este contrato se constituye sobre los bienes hipotecados por este acto, sin el consentimiento de Scotiabank Chile, otorgado por escrito, prohibición que deberá ser inscrita en el Registro correspondiente del Conservador de Bienes Raíces, conjuntamente con la hipoteca que se constituye en este instrumento. Scotiabank Chile acepta las prohibiciones señaladas.

Que los inmuebles a que se refieren estas instrucciones se encuentre libres de todo gravamen, hipoteca, prohibición, embargo o cualquier otra limitación al dominio, con excepción de (i) las hipotecas y prohibiciones que la Compradora ha constituido en favor de **SCOTIABANK CHILE** o de cualquier otra hipoteca, gravamen, prohibición o limitación que constituya la compradora con posterioridad a la celebración de la Compraventa;(ii) del reglamento de copropiedad el cual se encuentra inscrito a fojas doscientos setenta y tres, número doscientos ochenta y nueve del Registro de Hipotecas y Gravámenes de Conservador de Bienes Raíces de Santiago del año dos mil ocho, modificado y complementado a fojas dieciocho mil cuatrocientos once, número veintidós mil doscientos sesenta y cinco, del año dos mil ocho, a fojas treinta y un mil setecientos ochenta y cinco, número treinta y seis mil novecientos setenta y uno, del año dos mil diez, a fojas diecisiete mil quinientos cuarenta y ocho, número diecinueve mil ochocientos treinta y siete del año dos mil once, todas del Registro de Hipotecas y Gravámenes del Conservador de Bienes Raíces de Santiago y (iii) del reglamento de diseño urbano inscrito a fojas doce mil seiscientos cincuenta y dos, número nueve mil setecientos cincuenta y uno, del Registro de Interdicciones y Prohibiciones de Enajenar del Conservador de Bienes Raíces de Santiago, del año dos mil tres.

b.2) De la sociedad filial Rentas Sura 3 SpA

A la fecha, los inmuebles Huidobro y Corporativo, antes de propiedad de LATAM, ahora de propiedad de la sociedad, se encuentran gravados con hipoteca y prohibición de gravar y enajenar a favor de Scotiabank Chile. Este gravamen fue constituido mediante escritura pública de compraventa, hipoteca y prohibición otorgada en la Notaría de don Eduardo Diez Morello con fecha 19 de noviembre de 2019 bajo repertorio 22.984-2019. Además, el inmueble de Estado 10, antes de propiedad de LATAM, ahora de propiedad de la sociedad, se encuentra gravado con hipoteca y prohibición de gravar y enajenar a favor de Scotiabank Chile.

Este gravamen fue constituido mediante escritura pública de compraventa, hipoteca y prohibición otorgada en la Notaría de don Eduardo Diez Morello con fecha y 27 de diciembre de 2019, bajo repertorio 26.023-2019. No existen otras contingencias, compromisos, o garantías que puedan afectar la situación financiera y patrimonial de la sociedad.

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA III

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de junio de 2024 y al 31 de diciembre de 2023

NOTA 36 – CONSOLIDACIÓN DE SUBSIDIARIAS O FILIALES E INFORMACIÓN DE ASOCIADAS O COLIGADAS, (CONTINUACIÓN)

b.3) De la sociedad filial Rentas Sura 4 SpA

Con fecha 24 de diciembre de 2019 se constituyeron hipotecas en favor de Scotiabank Chile, por escrituras públicas otorgadas en la Notaría de Santiago de don Hernán Cuadra Gazmuri, sobre los inmuebles de propiedad de Inmobiliaria Golden Cross SpA, sociedad en la que invierte Rentas Sura 4 SpA, las cuales se encuentran en proceso de inscripción en los respectivos conservadores de bienes raíces.

El pago de la compraventa se efectuó por medio de depósitos a plazos endosables, emitidos con esta fecha por Scotiabank, tomados a la orden de Sura o de la inmobiliaria según corresponda.

Se realizó entrega de los depósitos a plazo al notario para que los guarde bajo su custodia, con las siguientes instrucciones:

1. El notario, su suplente o subrogante, deberá rendosar a la orden y entregar:
/i/ a Colmena el DP Colmena; y
/ii/ a BCI los DP Fórum I, DP Fórum II, DP La Serena, DP Concepción, DP Linares, DP Temuco y DP Osorno
Todo lo anterior una vez que se le acredite el cumplimiento copulativo de las siguientes condiciones (“condiciones de pago de los inmuebles esenciales”): (a) que todos y cada uno de los inmuebles Esenciales han quedado inscritos a nombre de la inmobiliaria; (b) que han quedado inscritas las Garantías constituidas sobre todos y cada uno de los inmuebles Esenciales en favor de Scotiabank; y (c) que no existen otros gravámenes o prohibiciones constituidos sobre los inmuebles esenciales, distintos a los constituidos en favor de Scotiabank, de los reglamentos de la copropiedad, cuando los inmuebles forman parte de un condominio acogido a las normas de la ley 19.537 sobre copropiedad inmobiliaria y de las servidumbres constituidas con anterioridad a esta fecha.
2. El Notario, su suplente o subrogante, deberá rendosar a la orden y entregar a BCI el DP Valdivia una vez que se le acredite el cumplimiento copulativo de las Condiciones de Pago de los Inmuebles Esenciales de las siguientes condiciones especiales: (a) que el Inmueble de Valdivia ha quedado inscrito a nombre de la Inmobiliaria; (b) que han quedado inscritas las Garantías constituidas sobre el inmueble de Valdivia en favor de Scotiabank; y (c) que no existen otros gravámenes o prohibiciones constituidos sobre el Inmueble de Valdivia, distintos de los constituidos en favor de Scotiabank y de las servidumbres constituidas con anterioridad a esta fecha.
3. El Notario, su suplente o subrogante, deberá rendosar a la orden y entregar a BCI el DP Talca una vez que se le acredite el cumplimiento copulativo de las Condiciones de Pago de los Inmuebles Esenciales de las siguientes condiciones especiales: (a) que el Inmueble de Talca ha quedado inscrito a nombre de la Inmobiliaria; (b) que han quedado inscritas las Garantías constituidas sobre el inmueble de Talca en favor de Scotiabank; y (c) que no existen otros gravámenes o prohibiciones constituidos sobre el Inmueble de Talca, distintos de los constituidos en favor de Scotiabank y de las servidumbres constituidas con anterioridad a esta fecha.
4. El Notario, su suplente o subrogante, deberá rendosar a la orden y entregar a BCI el DP Copiapó una vez que se le acredite el cumplimiento copulativo de las Condiciones de Pago de los Inmuebles Esenciales de las siguientes condiciones especiales: (a) que el Inmueble de Copiapó ha quedado inscrito a nombre de la Inmobiliaria; (b) que han quedado inscritas las Garantías constituidas sobre el inmueble de Copiapó en favor de Scotiabank; y (c) que no existen otros gravámenes o prohibiciones constituidos sobre el Inmueble de Copiapó, distintos de los constituidos en favor de Scotiabank y de las servidumbres constituidas con anterioridad a esta fecha.

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA III

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de junio de 2024 y al 31 de diciembre de 2023

NOTA 36 – CONSOLIDACIÓN DE SUBSIDIARIAS O FILIALES E INFORMACIÓN DE ASOCIADAS O COLIGADAS, (CONTINUACIÓN)

b.3) De la sociedad filial Rentas Sura 4 SpA

5. El Notario, su suplente o subrogante, deberá rendosar a la orden y entregar a BCI el DP Estado una vez que se le acredite el cumplimiento copulativo de las Condiciones de Pago de los Inmuebles Esenciales de las siguientes condiciones especiales: (a) que el Inmueble de Estado ha quedado inscrito a nombre de la Inmobiliaria; (b) que han quedado inscritas las Garantías constituidas sobre el inmueble de Estado en favor de Scotiabank; y (c) que no existen otros gravámenes o prohibiciones constituidos sobre el Inmueble de Estado, distintos de los constituidos en favor de Scotiabank y de las servidumbres constituidas con anterioridad a esta fecha.
6. El Notario, su suplente o subrogante, deberá rendosar a la orden y entregar a BCI el DP Los Ángeles una vez que se le acredite el cumplimiento copulativo de las Condiciones de Pago de los Inmuebles Esenciales de las siguientes condiciones especiales: (a) que el Inmueble de Los Ángeles ha quedado inscrito a nombre de la Inmobiliaria; (b) que han quedado inscritas las Garantías constituidas sobre el inmueble de Los Ángeles en favor de Scotiabank; y (c) que no existen otros gravámenes o prohibiciones constituidos sobre el Inmueble de Los Ángeles, distintos de los constituidos en favor de Scotiabank y de las servidumbres constituidas con anterioridad a esta fecha.
7. El Notario, su suplente o subrogante, deberá rendosar a la orden y entregar a BCI el DP Chillan una vez que se le acredite el cumplimiento copulativo de las Condiciones de Pago de los Inmuebles Esenciales de las siguientes condiciones especiales: (a) que el Inmueble de Chillan ha quedado inscrito a nombre de la Inmobiliaria; (b) que han quedado inscritas las Garantías constituidas sobre el inmueble de Chillan en favor de Scotiabank; y (c) que no existen otros gravámenes o prohibiciones constituidos sobre el Inmueble de Chillan, distintos de los constituidos en favor de Scotiabank y de las servidumbres constituidas con anterioridad a esta fecha.
8. El Notario, su suplente o subrogante, deberá rendosar a la orden y entregar a BCI el DP Punta Arenas una vez que se le acredite el cumplimiento copulativo de las Condiciones de Pago de los Inmuebles Esenciales de las siguientes condiciones especiales: (a) que el Inmueble de Punta Arenas ha quedado inscrito a nombre de la Inmobiliaria; (b) que han quedado inscritas las Garantías constituidas sobre el Inmueble de Punta Arenas en favor de Scotiabank; y (c) que no existen otros gravámenes o prohibiciones constituidos sobre el Inmueble de Punta Arenas, distintos de los constituidos en favor de Scotiabank y de las servidumbres constituidas con anterioridad a esta fecha.
9. El Notario, su suplente o subrogante, deberá rendosar a la orden y entregar a BCI el DP Matías Cousiño una vez que se le acredite el cumplimiento copulativo de las Condiciones de Pago de los Inmuebles Esenciales de las siguientes condiciones especiales: (a) que el Inmueble de Matías Cousiño ha quedado inscrito a nombre de la Inmobiliaria; (b) que han quedado inscritas las Garantías constituidas sobre el inmueble de Matías Cousiño en favor de Scotiabank; y (c) que no existen otros gravámenes o prohibiciones constituidos sobre el Inmueble de Matías Cousiño, distintos de los constituidos en favor de Scotiabank y de las servidumbres constituidas con anterioridad a esta fecha.
10. El Notario, su suplente o subrogante, deberá rendosar a la orden y entregar a BCI el DP Arica una vez que se le acredite el cumplimiento copulativo de las Condiciones de Pago de los Inmuebles Esenciales de las siguientes condiciones especiales: (a) que el Inmueble de Arica ha quedado inscrito a nombre de la Inmobiliaria; (b) que han quedado inscritas las Garantías constituidas sobre el inmueble de Arica en favor de Scotiabank; y (c) que no existen otros gravámenes o prohibiciones constituidos sobre el Inmueble de Arica, distintos de los constituidos en favor de Scotiabank y de las servidumbres constituidas con anterioridad a esta fecha.

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA III

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de junio de 2024 y al 31 de diciembre de 2023

NOTA 36 – CONSOLIDACIÓN DE SUBSIDIARIAS O FILIALES E INFORMACIÓN DE ASOCIADAS O COLIGADAS, (CONTINUACIÓN)

b) Gravámenes y prohibiciones (continuación)

b.4) De la sociedad filial Rentas Sura 7 SpA

Se obliga a favor de SCOTIABANK CHILE a no gravar, enajenar, adjudicar o celebrar cualquier acto o contrato que perjudique de cualquier forma el derecho real de hipoteca que por este contrato se constituye sobre los inmuebles hipotecados por este acto, sin el consentimiento de SCOTIABANK CHILE, otorgado por escrito, prohibición que deberá ser inscrita en los registros correspondientes del conservador de Bienes Raíces respectivo, conjuntamente con la hipoteca que se constituye en este instrumento SCOTIABANK CHILE acepta las prohibiciones señaladas.

b.5) De la sociedad filial Rentas Sura 5 SpA

Al 30 de junio de 2024 y al 31 de diciembre de 2023, la sociedad no posee gravámenes y prohibiciones.

Al 30 de junio de 2024 y al 31 de diciembre de 2023 no existen otras contingencias, compromisos, o garantías que puedan afectar la situación financiera y patrimonial de las sociedades.

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

Al 30 de junio de 2024 y al 31 de diciembre de 2023 no existen juicios, compromisos, o garantías que puedan afectar la situación financiera y patrimonial de las sociedades filiales y del Fondo.

d) Operaciones discontinuadas en las sociedades filiales

Al 30 de junio de 2024 y al 31 de diciembre de 2023, no existen operaciones discontinuadas ni cualquier otra situación que se enmarque en lo indicado en IFRS 5 “Activos no corrientes mantenidos para la venta y operaciones discontinuadas” y que deban ser reveladas para las sociedades filiales.

e) Hipótesis de negocio en marcha

e.1) De la sociedad Rentas Artes Seis SpA

La Administración estima que la Sociedad no tiene incertidumbres significativas, eventos subsecuentes significativos, o indicadores de deterioro fundamentales que pudieran afectar a la hipótesis de empresa en marcha a la fecha de presentación de los presentes estados financieros.

e.2) De la sociedad Rentas Sura 3 SpA

La Administración estima que la Sociedad no tiene incertidumbres significativas, eventos subsecuentes significativos, o indicadores de deterioro fundamentales que pudieran afectar a la hipótesis de empresa en marcha a la fecha de presentación de los presentes estados financieros.

e.3) De la sociedad Rentas Sura 4 SpA

La Administración estima que la Sociedad no tiene incertidumbres significativas, eventos subsecuentes significativos, o indicadores de deterioro fundamentales que pudieran afectar a la hipótesis de empresa en marcha a la fecha de presentación de los presentes estados financieros.

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA III

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de junio de 2024 y al 31 de diciembre de 2023

NOTA 36 – CONSOLIDACIÓN DE SUBSIDIARIAS O FILIALES E INFORMACIÓN DE ASOCIADAS O COLIGADAS, (CONTINUACIÓN)

e) Hipótesis de negocio en marcha

e.4) De la sociedad Rentas Sura 7 SpA

La Administración estima que la Sociedad no tiene incertidumbres significativas, eventos subsecuentes significativos, o indicadores de deterioro fundamentales que pudieran afectar a la hipótesis de empresa en marcha a la fecha de presentación de los presentes estados financieros.

e.5) De la sociedad Rentas Sura 5 SpA

La Administración estima que la Sociedad no tiene incertidumbres significativas, eventos subsecuentes significativos, o indicadores de deterioro fundamentales que pudieran afectar a la hipótesis de empresa en marcha a la fecha de presentación de los presentes estados financieros.

NOTA 37 – OPERACIONES DISCONTINUADAS

Al 30 de junio de 2024 y al 31 de diciembre de 2023, en el Fondo no existen operaciones discontinuadas ni cualquier otra situación que se enmarque en lo indicado en IFRS 5 “Activos no corrientes mantenidos para la venta y operaciones discontinuadas” que deban ser reveladas.

NOTA 38 - SANCIONES

La Sociedad, sus directores y ejecutivos, no han sido objeto de sanciones ni multas por parte de los organismos fiscalizadores en el período comprendido entre el 1 de enero y 31 de diciembre de 2023.

Respecto del primer semestre del año 2024, la Sociedad Administradora recibió dos sanciones de la Comisión para el Mercado Financiero (en adelante “CMF”).

Con fecha 22 de febrero de 2024, la CMF emitió la Resolución Exenta N° 2004 mediante la cual se aplicó una sanción de Censura a la Sociedad Administradora por infracción a lo dispuesto en la letra a. del N°2 de la Sección I de la Norma de Carácter General N°475 por haber infringido su obligación de envío de la información relativa al FIP SURA Rentas México para el trimestre correspondiente a marzo 2023 dentro del plazo normativo, según las instrucciones impartidas en la Ficha Técnica.

Fecha Resolución	22 de febrero de 2024
N° Resolución	2004
Organismo Fiscalizador	Comisión para el Mercado Financiero
Fecha notificación Persona (s) sancionada(s)	27 de febrero de 2024 (Oficio Reservado N° 26953)
Monto de la sanción en UF	Censura
Causa de la sanción	Infracción a la letra a. del N°2 de la Sección I de la Norma de Carácter General N°475 de la CMF

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

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA III

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de junio de 2024 y al 31 de diciembre de 2023

NOTA 38 – SANCIONES (CONTINUACIÓN)

Con fecha 03 de junio de 2024, la CMF emitió la Resolución Exenta N° 5050 mediante la cual se aplicó una sanción de 500 UF a la Sociedad Administradora por infracción reiterada al deber de realizar la función de administración y gestión de inversiones, en forma separada, independiente y autónoma de cualquier otra función de la misma naturaleza o de intermediación de valores, asesoría financiera, respecto de otros, conforme a lo previsto en el inciso 2° del artículo 169 de la Ley N°18.045 de Mercado de Valores y la Norma de Carácter General N°383 de la CMF.

Fecha Resolución	03 de junio de 2024
N° Resolución	5050
Organismo Fiscalizador	Comisión para el Mercado Financiero
Fecha notificación Persona (s) sancionada(s)	06 de junio de 2024
Monto de la sanción en UF	500 UF
Causa de la sanción	Infracción al inciso 2° del artículo 169 de la Ley N°18.045 de Mercado de Valores y la Norma de Carácter General N°383 de la CMF

Tribunal	Ilustrísima Corte de Apelaciones de Santiago
Partes N° de Rol	Rol N° 413-2024
Fecha notificación a CMF	19 de junio de 2024
Estado de tramitación	Ilustrísima Corte de Apelaciones de Santiago recepcionó Expediente administrativo remitido por la CMF para análisis respectivo.
Otros antecedentes	No aplica

NOTA 39 – INFORMACION 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 40 – CONTINGENCIAS Y COMPROMISOS

Al 30 de junio de 2024 y al 31 de diciembre de 2023, no existen contingencias y compromisos asociados al Fondo que se deban revelar.

NOTA 41 – HECHOS RELEVANTES

Con fecha 11 de enero de 2024, se les informa a los aportantes el resultado final de la ventana de rescates, del total de cuotas, serán rescatadas 96.535, por un monto de M\$ 2.773.596, equivalentes al 5% del total del patrimonio del Fondo, a un valor cuota de 28.731,5114, correspondiente al publicado con fecha 31 de octubre de 2023 en la CMF.

Con fecha 03 de junio de 2024 en sesión de Directorio de la sociedad Administradora General de Fondos SURA S.A. se acordó la distribución de dividendos definitivos del Fondo, con cargo a resultados del ejercicio 2023 por M\$455.703

El valor a pagar por cuota aproximado fue de \$248,452238.

Este dividendo fue pagado el día 13 de junio de 2024.

Al 30 de junio de 2024 no existen hechos relevantes que revelar.

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA III

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de junio de 2024 y al 31 de diciembre de 2023

NOTA 42 – HECHOS POSTERIORES

Con fecha 02 de julio de 2024 se procedió a depositar el reglamento interno al cual se le han realizados modificaciones que comenzaran a regir a partir del día 01 de agosto de 2024.

A continuación, les detallamos los cambios realizados:

i. Título III – Del Fondo de Inversión Sura Renta Inmobiliaria III.

- a) Se modifica el artículo 4°, quedando del siguiente tenor: Los aportes que integren el Fondo quedarán expresados en Cuotas de Participación, en adelante las "Cuotas", las **que se encuentran distribuidas en tres Series distintas (las "Series") que tendrán las características indicadas en el presente Reglamento Interno** y que no podrán rescatarse antes de la liquidación del Fondo, salvo lo dispuesto en el artículo 42. Las Cuotas serán valores de oferta pública."

ii. Título IX – Política sobre Aumentos de Capital.

- a) Se modifica el artículo 25° correspondiente a primera emisión de Cuotas. Adicionalmente, dicha primera emisión podrá complementarse con nuevas emisiones de cuotas que serán acordadas por la Asamblea Extraordinaria de Aportantes.

iii. Título X – Comisión, Remuneración y Series de Cuotas.

- a) Se modifica el artículo 26° en el sentido de que se incorporan series de cuotas, detallándose sus características.
- b) Se modifica el artículo 27° para efectos de incorporar aquello relativo a la incorporación de series de cuotas. Esto implica cambios en los apartados de Remuneración Fija Mensual y de Remuneración Variable, particularmente haciendo referencia a la Serie A.
- c) Se modifica el artículo 29° en el sentido de que se hace referencia a la Remuneración Fija mensual correspondiente a la Serie A en el contexto de la gestión del Fondo durante su liquidación.

iv. Título XI – Gastos de Cargo del Fondo.

- a) Se modifica el artículo 31° en el sentido de que se corrigen referencias y se incorpora mención a la Serie A.
- b) Se modifica el artículo 32° en el sentido de que se corrigen referencias.

v. Título XIII – Política de Reparto de Beneficios.

- a) Se modifica el artículo 39° en el sentido de que cambia el porcentaje mínimo que el Fondo distribuirá anualmente como dividendo del Beneficio Neto Percibido. Adicionalmente, se incorpora un último párrafo el cual fija una referencia al artículo 26 del mismo Reglamento.

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA III

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de junio de 2024 y al 31 de diciembre de 2023

NOTA 42 – HECHOS POSTERIORES (CONTINUACIÓN)

vi. Título XIV – Aporte, Rescate y Valorización de Cuotas.

- a) Se modifica el artículo 41° en el sentido de que se establece que, para efectos de realizar la conversión de los aportes en el Fondo en Cuotas de este, se utilizará el último valor cuota conforme al Artículo 49 del mismo Reglamento.
- b) Se modifica el artículo 42° en el sentido de que se establecen condiciones para efectos de que operen las ventanas de rescates. Adicionalmente, y respecto de las ventas de rescates, se indican referencias a las cuotas de la Serie A.
- c) Se modifica el artículo 43° en el sentido de que se corrigen referencias.

vii. Título XVIII – De las Asambleas de Aportantes.

- a) Se modifica el artículo 58° en el sentido de que dentro de las materias de Asamblea Extraordinaria de Aportantes se incorporan los aumentos de capital. Además, se incorpora referencia a la Remuneración Fija correspondiente a la Serie A.

viii. Título XX – Disminución de Capital y Derecho a Retiro de los Aportantes.

- a) Se modifica el artículo 66° en el sentido de que se fijan ciertas condiciones que deben cumplirse para efectos de que el Fondo pueda efectuar disminuciones de capital por decisión de la Administradora hasta por el 100% de las cuotas suscritas y pagadas de la Serie A.
- b) Se modifica el artículo 67° en el sentido de que se indican referencias a Cuotas de la Serie A en el numeral uno. Adicionalmente, respecto del numeral tres, se hace referencia al cumplimiento de condiciones indicadas en el Artículo 66° del Reglamento.
- c) Se modifica el artículo 68° en el sentido de que se establece que para efectos de que una disminución de capital se materialice, se deberán cumplir previamente las condiciones indicadas en el Artículo 66° del Reglamento. Se incorpora un nuevo artículo 72° el cual establece que el Fondo, bajo ciertas circunstancias, podrá realizar una o más disminuciones de capital obligatorias. Adicionalmente, y en virtud de este nuevo artículo, se ajustan las numeraciones pertinentes del Reglamento.

ix. Título XXIII – Otra Información Relevante.

- a) Se modifica el nuevo artículo 76° en el sentido de que se establece que, el plazo de liquidación que podrá fijar la Asamblea Extraordinaria de Aportantes será de al menos 24 meses contados desde la fecha en que el Fondo haya entrado en el proceso de liquidación.
- b) Se modifica el nuevo artículo 78° en el sentido de que incorpora referencia a las cuotas de la Serie A.
- c) Se modifica el nuevo artículo 80° en el sentido de que, el Fondo podrá mantener en cartera cuotas de su propia emisión hasta el 5% del patrimonio de cada una de las series del Fondo o a un porcentaje superior, en la medida que no exceda el 5% del patrimonio total del Fondo. Adicionalmente, se establece una restricción respecto de la cantidad de cuotas que el Fondo puede adquirir diariamente.

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA III

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de junio de 2024 y al 31 de diciembre de 2023

NOTA 42 – HECHOS POSTERIORES (CONTINUACIÓN)

Los cambios referidos precedentemente son las modificaciones relevantes efectuadas al Reglamento Interno del Fondo, sin perjuicio de otras adecuaciones de redacción, numeración o cambios formales referentes actualizaciones de Ley, Normas de Carácter General y Circulares vigentes, que no constituyen modificaciones de fondo de las disposiciones correspondientes.

Conforme a lo dispuesto en la normativa vigente, las modificaciones introducidas al Reglamento Interno del Fondo comenzarán a regir en un plazo de 30 días corridos siguientes a la fecha de su depósito en el “Registro Público de Depósito de Reglamentos Internos” de la Comisión para el Mercado Financiero, esto es a partir del 01 de agosto del año 2024.

Las modificaciones señaladas serán informadas a los partícipes y al público en general, de la forma establecida en la Sección III de la Norma de Carácter General N°365 de la Comisión para el Mercado Financiero.

Con fecha 01 de agosto de 2024, se informa a la CMF el inicio de operaciones a la Serie A del Fondo, con nemotécnico CFISURI3, continuadora de la Serie Única.

Con fecha 09 de agosto de 2024, se informa a la CMF el inicio de operaciones a la Serie B Preferente del Fondo, con nemotécnico CFISURI3B y con valor cuota inicial de 1 UF.

Con fecha 13 de agosto de 2024, se informa a la CMF el inicio de operaciones a la Serie C Preferente del Fondo, con nemotécnico CFISURI3C y con valor cuota inicial de 1 UF.

Entre el 01 de julio de 2024 y la fecha de emisión de los presentes estados financieros, no han ocurrido otros hechos que pudiesen afectar en forma significativa los saldos o la interpretación de los estados financieros.

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA III

Estados complementarios a los Estados Financieros

Al 30 de junio de 2024

ANEXO 1

A) RESUMEN DE LA CARTERA DE INVERSIONES

RESUMEN DE LA CARTERA DE INVERSIONES AL 30/06/2024				
Descripción	Monto invertido (M\$)		Monto Total	% 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	52.041.075	-	52.041.075	83,7930%
Bienes raíces	-	-	-	-
Proyectos en desarrollo	-	-	-	-
Deudores por operaciones de leasing	-	-	-	-
Acciones de sociedades anónimas inmobiliarias y concesionarias	9.493.805	-	9.493.805	15,2863%
Otras inversiones	-	-	-	-
Total	61.534.880	-	61.534.880	99,0793%

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA III

Estados complementarios a los Estados Financieros

Por los períodos de seis meses terminados al 30 de junio de 2024 y 2023

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	De 01/01/2024 al 30/06/2024 M\$	De 01/01/2023 al 30/06/2023 M\$
UTILIDAD (PERDIDA) NETA REALIZADA DE INVERSIONES	456.350	515.188
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	456.350	515.188
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	(875.043)	-
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	(875.043)	-
UTILIDAD NO REALIZADA DE INVERSIONES	480.742	851.543
Valorización de acciones de sociedades anónimas	-	-
Valorización de cuotas de fondos de inversión	-	-
Valorización de cuotas de fondos mutuos	27.278	30.243
Valorización de Certificados de Depósito de Valores	-	-
Dividendos devengados	-	-
Valorización de títulos de deuda	-	-
Intereses devengados de títulos de deuda	453.464	388.346
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	-	432.954
GASTOS DEL EJERCICIO	(598.460)	(575.075)
Gastos financieros	(112.116)	(177.643)
Comisión de la sociedad administradora	(342.082)	(186.017)
Remuneración del comité de vigilancia	(5.574)	(5.358)
Gastos operacionales de cargo del fondo	(37.523)	(37.845)
Otros gastos	(101.165)	(168.212)
Diferencias de cambio	1.168.062	1.493.386
RESULTADO NETO DEL EJERCICIO	631.651	2.285.042

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA III

Estados complementarios a los Estados Financieros

Por los períodos de seis meses terminados al 30 de junio de 2024 y 2023

ANEXO 1 (CONTINUACIÓN)

C) ESTADO DE UTILIDAD PARA LA DISTRIBUCION DE DIVIDENDOS

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

ESTADO DE UTILIDAD PARA LA DISTRIBUCION DE DIVIDENDOS		
Descripción	De 01/01/2024 al 30/06/2024 M\$	De 01/01/2023 al 30/06/2023 M\$
BENEFICIO NETO PERCIBIDO EN EL EJERCICIO	(1.017.153)	(59.887)
Utilidad (pérdida) neta realizada de inversiones	456.350	515.188
Pérdida no realizada de inversiones (menos)	(875.043)	-
Gastos del ejercicio (menos)	(598.460)	(575.075)
Saldo neto deudor de diferencias de cambio (menos)	-	-
DIVIDENDOS PROVISORIOS (menos)	-	-
BENEFICIO NETO PERCIBIDO ACUMULADO DE EJERCICIOS ANTERIORES	(15.332.158)	(14.844.144)
Utilidad (pérdida) realizada no distribuida	(15.332.158)	(14.844.144)
Utilidad (pérdida) realizada no distribuida inicial	(15.189.563)	(14.882.552)
Utilidad devengada acumulada realizada en ejercicio	313.108	1.288.408
Pérdida devengada acumulada realizada en ejercicio (menos)	-	-
Dividendos definitivos declarados (menos)	(455.703)	(1.250.000)
Pérdida devengada acumulada (menos)	-	-
Pérdida devengada acumulada inicial (menos)	-	-
Abono a pérdida devengada acumulada (más)	-	-
Ajuste a resultado devengado acumulado	-	-
Por utilidad devengada en el ejercicio (más)	-	-
Por pérdida devengada en el ejercicio (más)	-	-
MONTO SUSCEPTIBLE DE DISTRIBUIR	(16.349.311)	(14.904.031)