

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA III

Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

Señores Aportantes de
Fondo de Inversión Sura Renta Inmobiliaria III:

Opinión

Hemos efectuado una auditoría a los estados financieros adjuntos de Fondo de Inversión Sura Renta Inmobiliaria III, que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2023 y los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha y las correspondientes notas a los estados financieros.

En nuestra opinión, los mencionados estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera de Fondo de Inversión Sura Renta Inmobiliaria III al 31 de diciembre de 2023, los resultados de sus operaciones y los flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con Instrucciones y Normas impartidas por la Comisión para el Mercado Financiero.

Base para la opinión

Efectuamos nuestra auditoría de acuerdo con Normas de Auditoría Generalmente Aceptadas en Chile. Nuestras responsabilidades de acuerdo a tales normas se describen, posteriormente, en los párrafos bajo la sección “Responsabilidades del auditor por la auditoría de los estados financieros” del presente informe. De acuerdo a los requerimientos éticos pertinentes para nuestra auditoría de los estados financieros se nos requiere ser independientes de Fondo de Inversión Sura Renta Inmobiliaria III y cumplir con las demás responsabilidades éticas de acuerdo a tales requerimientos. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionarnos una base para nuestra opinión de auditoría.

Énfasis en un asunto - Bases de Contabilización

Tal como se indica en Nota 2.1, estos estados financieros no han sido consolidados de acuerdo a las instrucciones de la Comisión para el Mercado Financiero en su Oficio Circular N°592, de fecha 6 de abril de 2010. Conforme a las citadas instrucciones, las inversiones en sociedades sobre las cuales el Fondo posee el control directo, indirecto o por cualquier otro medio, se presentan valorizadas mediante el método de la participación. No se modifica nuestra opinión con respecto a este asunto.

Otros asuntos – Auditores independientes predecesores

Los estados financieros de Fondo de Inversión Sura Renta Inmobiliaria III al 31 de diciembre de 2022, y por el año terminado en esa fecha fueron auditados por otros auditores, quienes emitieron una opinión sin modificaciones sobre los mismos en su informe de fecha 27 de febrero de 2023.

Otros asuntos - Estados Complementarios

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

Responsabilidad de la Administración por los estados financieros

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

Al preparar los estados financieros adjuntos, la Administración del Fondo es requerida que evalúe si existen hechos o circunstancias, que considerados como un todo, originen una duda sustancial acerca de la capacidad de Fondo de Inversión Sura Renta Inmobiliaria III para continuar como una empresa en marcha por al menos los doce meses siguientes a partir del final del período sobre el que se informa, sin limitarse a dicho período.

Responsabilidad del auditor para la auditoría de los estados financieros

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable que los estados financieros como un todo, están exentos de representaciones incorrectas significativas, debido a fraude o error, y emitir un informe del auditor que incluya nuestra opinión. Una seguridad razonable, es un alto, pero no absoluto, nivel de seguridad y, por lo tanto, no garantiza que una auditoría realizada de acuerdo con Normas de Auditoría Generalmente Aceptadas en Chile siempre detectará una representación incorrecta significativa cuando ésta exista. El riesgo de no detectar una representación incorrecta significativa debido a fraude es mayor que el riesgo de no detectar una representación incorrecta significativa debido a un error, ya que el fraude puede involucrar colusión, falsificación, omisiones intencionales, ocultamiento, representaciones inadecuadas o hacer caso omiso de los controles por parte de la Administración del Fondo. Una representación incorrecta se considera significativa sí, individualmente, o en su sumatoria, éstas podrían influir el juicio que un usuario razonable realiza a base de estos estados financieros.

Como parte de una auditoría realizada de acuerdo con Normas de Auditoría Generalmente Aceptadas en Chile, nosotros:

- Ejercemos nuestro juicio profesional y mantenemos nuestro escepticismo profesional durante toda la auditoría.
- Identificamos y evaluamos los riesgos de representaciones incorrectas significativas de los estados financieros, ya sea, debido a fraude o error, diseñamos y realizamos procedimientos de auditoría en respuesta a tales riesgos. Tales procedimientos incluyen el examen, a base de pruebas, de la evidencia con respecto a los montos y revelaciones en los estados financieros.
- Obtenemos un entendimiento del control interno pertinente para una auditoría con el objeto de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero sin el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de Fondo de Inversión Sura Renta Inmobiliaria III. En consecuencia, no expresamos tal tipo de opinión.
- Evaluamos lo apropiado que son las políticas de contabilidad utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables significativas efectuadas por la Administración del Fondo, así como evaluamos lo apropiado de la presentación general de los estados financieros.
- Concluimos si a nuestro juicio existen hechos o circunstancias, que considerados como un todo, originen una duda sustancial acerca de la capacidad de Fondo de Inversión Sura Renta Inmobiliaria III para continuar como una empresa en marcha por un período de tiempo razonable.

Se nos requiere comunicar a los responsables del Gobierno Corporativo, entre otros asuntos, la oportunidad y el alcance planificados de la auditoría y los hallazgos significativos de la auditoría, incluyendo, cualquier deficiencia significativa y debilidad importante del control interno que identificamos durante nuestra auditoría.

Fabiola Alejandra
Escobar Conejeros
15326507-0
fabiola.escobar@cl.gt.com



Firmado electrónicamente según Ley 19799
el 27-03-2024 a las 18:07:06 con Firma Electrónica Avanzada
Código de Validación: 1711573626735
Validar en <https://www5.esigner.cl/esignercryptofront/documento/verificar/>



Fabiola Escobar C.
Grant Thornton Auditoría y Servicios Ltda.

Santiago, 27 de marzo de 2024

Estados Financieros

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA III

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022

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.....	24
Nota 4 Política de Inversión del Fondo.....	25
Nota 5 Administración de Riesgos.....	30
Nota 6 Juicios y estimaciones contables críticas.....	39
Nota 7 Activos financieros a valor razonable con efecto en resultados.....	39
Nota 8 Activos financieros a valor razonable con efecto en otros resultados integrales	39
Nota 9 Activos Financieros a Costo Amortizado.....	40
Nota 10 Inversiones Valorizadas por el Método de Participación.....	42
Nota 11 Propiedades de inversión.....	44
Nota 12 Cuentas y documentos por cobrar y por pagar operaciones.....	44
Nota 13 Pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultados.....	44
Nota 14 Préstamos.....	45
Nota 15 Otros pasivos financieros.....	46
Nota 16 Otros documentos y cuentas por cobrar y por pagar	46
Nota 17 Ingresos anticipados	46
Nota 18 Otros activos y otros pasivos	47
Nota 19 Intereses y Reajustes.....	47
Nota 20 Costos Financieros	47
Nota 21 Instrumentos financieros derivados afectos a contabilidad de cobertura	48
Nota 22 Efectivo y Equivalentes al Efectivo	48
Nota 23 Cuotas Emitidas	48
Nota 24 Reparto de beneficios a los aportantes.....	49
Nota 25 Rentabilidad del Fondo	50
Nota 26 Valor económico de la cuota.....	50
Nota 27 Inversión acumulada en acciones o en cuotas de fondos de inversión	51
Nota 28 Excesos de inversión	52
Nota 29 Gravámenes y prohibiciones.....	52
Nota 30 Custodia de Valores.....	52
Nota 31 Partes Relacionadas	55
Nota 32 Garantía constituida por la Sociedad Administradora en beneficio del Fondo	55
Nota 33 Otros gastos de operación y comité vigilancia	55
Nota 34 Otros	55
Nota 35 Información estadística	56
Nota 36 Consolidación de subsidiarias o filiales e información de asociadas o coligadas	57
Nota 37 Operaciones discontinuadas.....	65
Nota 38 Sanciones	65
Nota 39 Información por segmentos.....	65
Nota 40 Contingencias y Compromisos	65
Nota 41 Hechos Relevantes.....	66
Nota 42 Hechos Posteriores.....	66
A) Resumen de la Cartera de Inversiones	67
B) Estado de Resultado devengado y realizado	68
C) Estado de Utilidad para la distribución de dividendos	69
\$: Pesos chilenos	
M\$: Miles de pesos chilenos	
UF : Unidades de fomento	

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA III

Estados de Situación Financiera

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022

(Expresado en miles de pesos chilenos)

ACTIVOS	Nota	31/12/2023 M\$	31/12/2022 M\$
Activo Corriente			
Efectivo y equivalentes al efectivo	22	279.899	802.729
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	816.893	539.400
Cuentas y documentos por cobrar por operaciones		-	-
Otros documentos y cuentas por cobrar		-	-
Otros activos	18	42.087	104.376
Total activo corriente		1.138.879	1.446.505
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	55.689.252	53.148.636
Cuentas y documentos por cobrar por operaciones		-	-
Otros documentos y cuentas por cobrar		-	-
Inversiones valorizadas por el método de la participación	10	8.150.950	7.832.365
Otros activos		-	-
Total activo no corriente		63.840.202	60.981.001
TOTAL ACTIVOS		64.979.081	62.427.506
PASIVOS Y PATRIMONIO	Nota	31/12/2023 M\$	31/12/2022 M\$
Pasivo corriente			
Pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultados		-	-
Préstamos	14	4.862.447	9.150.905
Otros pasivos financieros		-	-
Cuentas y documentos por pagar por operaciones	12	10.057	6.409
Remuneraciones sociedad administradora	31	56.960	-
Otros documentos y cuentas por pagar		-	-
Ingresos anticipados		-	-
Otros pasivos	18	455.703	-
Total pasivo corriente		5.385.167	9.157.314
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	2.667.546	1.303.443
Total pasivo no corriente		2.667.546	1.303.443
Patrimonio neto			
Aportes	23	56.486.075	56.486.075
Otras Reservas		3.428	3.428
Resultados acumulados		(4.522.754)	3.190.195
Resultado del ejercicio		5.415.322	(6.462.949)
Dividendos provisorios	24	(455.703)	(1.250.000)
Total patrimonio neto	23	56.926.368	51.966.749
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO		64.979.081	62.427.506

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 terminados al 31 de diciembre de 2023 y 2022

(Expresado en miles de pesos chilenos)

ESTADO DE RESULTADOS POR NATURALEZA	Nota	De 01/01/2023 al 31/12/2023 M\$	De 01/01/2022 al 31/12/2022 M\$
<u>Ingresos/pérdidas de la operación</u>			
Intereses y reajustes	19	1.824.615	1.704.930
Ingresos por dividendos		-	-
Diferencias de cambio netas sobre activos financieros a costo amortizado	9	2.564.993	6.209.902
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		34.311	141.664
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	2.152.010	(12.205.697)
Otros	14	(259.955)	(1.218.674)
Total ingresos/pérdidas netas de la operación		6.315.974	(5.367.875)
<u>Gastos</u>			
Depreciaciones		-	-
Remuneración del comité de vigilancia	33	(10.811)	(11.231)
Comisión de administración	31	(516.573)	(630.923)
Honorarios por custodia y administración		-	-
Costos de transacción		-	-
Otros gastos de operación	33	(85.918)	(151.006)
Total gastos de operación		(613.302)	(793.160)
Utilidad (pérdida) de la operación		5.702.672	(6.161.035)
Costos financieros	20	(287.350)	(301.914)
Utilidad (pérdida) antes de impuesto		5.415.322	(6.462.949)
Impuesto a las ganancias por inversiones en el exterior		-	-
RESULTADO DEL EJERCICIO		5.415.322	(6.462.949)
<u>Otros resultados integrales</u>			
Cobertura de Flujo de Caja		-	-
Ajustes por conversión		-	-
Ajustes provenientes de inversiones valorizadas por el método de la participación		-	-
Otros Ajustes al Patrimonio Neto		-	-
Total de otros resultados integrales		-	-
TOTAL RESULTADO INTEGRAL		5.415.322	(6.462.949)

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 terminados al 31 de diciembre de 2023 y 2022

(Expresado en miles de pesos chilenos)

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	24	-	-	-	-	-	-	-	-	(455.703)	(455.703)
Resultados integrales del ejercicio:											
- Resultado del período		-	-	-	-	-	-	-	5.415.322	-	5.415.322
- Otros resultados integrales		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros movimientos		-	-	-	-	-	-	(7.712.949)	6.462.949	1.250.000	-
Saldo final al 31/12/2023	23	56.486.075	-	-	-	3.428	3.428	(4.522.754)	5.415.322	(455.703)	56.926.368

Período 2022	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 01/01/2022		56.501.468	-	-	-	(11.966)	(11.966)	5.041.462	1.917.336	(3.768.603)	59.679.697
Cambios contables		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Subtotal		56.501.468	-	-	-	(11.966)	(11.966)	5.041.462	1.917.336	(3.768.603)	59.679.697
Aportes		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Repartos de patrimonio		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Repartos de dividendos	24	-	-	-	-	-	-	-	-	(1.250.000)	(1.250.000)
Resultados integrales del ejercicio:											
- Resultado del período		-	-	-	-	-	-	-	(6.462.949)	-	(6.462.949)
- Otros resultados integrales		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros movimientos		(15.393)	-	-	-	-	15.394	15.394	(1.917.336)	3.768.603	1
Saldo final al 31/12/2022	23	56.486.075	-	-	-	3.428	3.428	3.190.195	(6.462.949)	(1.250.000)	51.966.749

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 terminados al 31 de diciembre de 2023 y 2022

(Expresado en miles de pesos chilenos)

ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO (MÉTODO DIRECTO)	Nota	De 01/01/2023 al 31/12/2023 M\$	De 01/01/2022 al 31/12/2022 M\$
<u>Flujos de Efectivo Originado por Actividades de la Operación</u>			
Cobro de arrendamientos de bienes raíces		-	-
Venta de inmuebles		-	-
Compra de activos financieros		-	-
Venta de activos financieros		-	-
Intereses, diferencias de cambio y reajustes recibidos		34.311	141.664
Liquidación de instrumentos financieros derivados		-	-
Dividendos recibidos		-	-
Cobranza de cuentas y documentos por cobrar		-	-
Pagos de cuentas y documentos por pagar		(490.405)	(987.597)
Otros gastos de operación pagados		-	-
Otros ingresos de operación percibidos		79.976	-
Flujo neto originado (utilizado) por actividades de la operación		(376.118)	(845.933)
<u>Flujos de Efectivo Originado por Actividades de Inversión</u>			
Cobro de arrendamientos de bienes raíces		-	-
Venta de inmuebles		-	-
Compra de activos financieros	9	-	(1.616.158)
Venta de activos financieros		-	-
Intereses, diferencias de cambio y reajustes recibidos	9	1.571.500	1.264.116
Liquidación de instrumentos financieros derivados		-	-
Dividendos recibidos	10	801.122	845.227
Cobranza de cuentas y documentos por cobrar	9	-	2.006.589
Pagos de cuentas y documentos por pagar		-	-
Otros egresos de inversión pagados		-	-
Otros ingresos de inversión percibidos	10	2.396.404	-
Flujo neto originado (utilizado) por actividades de inversión		4.769.026	2.499.774
<u>Flujos de Efectivo Originado por Actividades de Financiamiento</u>			
Obtención de préstamos		-	-
Pago de préstamos	14	(4.915.738)	(2.434.487)
Otros pasivos financieros obtenidos		-	-
Pagos de otros pasivos financieros		-	-
Aportes		-	-
Repartos de patrimonio		-	-
Repartos de dividendos	24	-	(1.250.000)
Otros		-	(15.394)
Flujo neto originado (utilizado) por actividades de financiamiento		(4.915.738)	(3.699.881)
Aumento (disminución) neto de efectivo y efectivo equivalente		(522.830)	(2.046.040)
Saldo Inicial de Efectivo y Efectivo Equivalente		802.729	2.848.769
Diferencias de Cambio Netas sobre Efectivo y Efectivo Equivalente		-	-
SALDO FINAL DE EFECTIVO Y EFECTIVO EQUIVALENTE	22	279.899	802.729

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 31 de diciembre de 2023 y 2022

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 CFISUR13.

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 31 de diciembre de 2023 y 2022

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 31 de diciembre de 2023 y 2022

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 27 de marzo de 2024.

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA III

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022

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 31 de diciembre de 2023 se presentan las nuevas normas, mejoras o modificaciones aplicables a los presentes Estados Financieros.

Enmiendas		Fecha de aplicación obligatoria
NIC 8	Definición de la estimación contable	1 de enero de 2023
NIC 1	Revelación de políticas contables	1 de enero de 2023
NIC 12	Impuestos diferidos relacionado con activos y pasivos que surgen de una sola transacción	1 de enero de 2023
NIC 12	Reforma fiscal internacional – Reglas del Modelo del Segundo Pilar	1 de enero de 2023

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

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

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

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA III

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022

NOTA 2 – RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS (CONTINUACIÓN)

2.2 Nuevos pronunciamientos contables (continuación)

2.2.1 Modificaciones a las NIIF (continuación)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA III

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022

NOTA 2 – RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS (CONTINUACIÓN)

2.2 Nuevos pronunciamientos contables (continuación)

2.2.1 Modificaciones a las NIIF (continuación)

NIC 12 Reforma fiscal internacional: reglas modelo del segundo pilar

En mayo de 2023, el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB) emitió la Reforma Fiscal Internacional-Reglas Modelo del Pilar Dos, que modificó la NIC 12 Impuestos a las Ganancias. Las enmiendas introducidas:

- a. Una excepción temporal a los requisitos para reconocer y revelar información sobre activos y pasivos por impuestos diferidos relacionados con los impuestos sobre la renta del Pilar Dos; y
 - b. Requisitos de divulgación específicos para las entidades afectadas.
- b) Las siguientes nuevas normas e interpretaciones han sido emitidas pero su fecha de aplicación aún no está vigente:

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
NIIF 10 y NIC 28	Estados Financieros Consolidados – venta o aportación de activos entre un inversor y su asociada o negocio conjunto	Por determinar
NIC 1	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 21	Falta de Intercambiabilidad	1 de enero de 2025

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

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

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

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

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

La enmienda establece que después de la fecha de inicio de una transacción de venta con arrendamiento posterior, el vendedor-arrendatario aplica los párrafos 29 al 35 de NIIF 16 al activo por derecho de uso que surge del arrendamiento posterior y los párrafos 36 al 46 de NIIF 16 al pasivo por arrendamiento que surge del arrendamiento posterior. Al aplicar los párrafos 36 al 46 de NIIF 16, el vendedor-arrendatario determina los “pagos de arrendamiento” o los “pagos de arrendamiento revisados” de tal manera que el vendedor-arrendatario no reconocería ningún importe de ganancia o pérdida relacionada con el derecho de uso que esta conserva.

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA III

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022

NOTA 2 – RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS (CONTINUACIÓN)

2.2 Nuevos pronunciamientos contables (continuación)

2.2.1 Modificaciones a las NIIF (continuación)

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

La aplicación de estos requisitos no impide que el vendedor-arrendatario reconozca, en resultados, cualquier ganancia o pérdida relacionada con el cese parcial o total de un arrendamiento, tal cual requiere el párrafo 46(a) de la NIIF 16.

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

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

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

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

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

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

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

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.

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA III

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022

NOTA 2 – RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS (CONTINUACIÓN)

2.2 Nuevos pronunciamientos contables (continuación)

2.2.1 Modificaciones a las NIIF (continuación)

Modificación a la NIC 1 - Pasivos No Corrientes con Covenants (continuación)

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.

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.

Modificaciones a la NIC 21 – Falta de intercambiabilidad

El IASB emitió la Falta de Intercambiabilidad para exigir a una entidad que aplique un enfoque coherente para evaluar si una moneda es intercambiable a otra moneda y, cuando no lo es, para determinar el tipo de cambio que se utilizará y la información a revelar que se debe proporcionar.

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 31 de diciembre de 2023 y 2022

NOTA 2 – RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS (CONTINUACIÓN)

2.3 Período cubierto

Los presentes Estados Financieros del Fondo, comprenden los estados de situación financiera al 31 de diciembre de 2023 y 2022.

Los estados complementarios, estados de cambios en el patrimonio neto, estados de flujos de efectivo y estados de resultados integrales con sus respectivas clases, comprenden los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2023 y 2022.

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
31/12/2023	36.789,36
31/12/2022	35.110,98

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

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

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

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA III

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022

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 31 de diciembre de 2023 y 2022

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.

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA III

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022

NOTA 2 – RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS (CONTINUACION)

2.6 Activos y pasivos financieros, (continuación)

2.6.6 Estimación del valor razonable, (continuación)

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

2.7 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 31 de diciembre de 2023 y 2022

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 31 de diciembre de 2023 y 2022

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 (continuación)

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

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

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

2.12 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 31 de diciembre de 2023 y 2022

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 corresponda. 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 31 de diciembre de 2023 y 2022

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 31 de diciembre de 2023 y 2022

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 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 31 de diciembre de 2023 y 2022

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 31 de diciembre de 2023, no ha efectuado cambios en las políticas contables.

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA III

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022

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 31 de diciembre de 2023 y 2022

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 31 de diciembre de 2023 y 2022

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 31 de diciembre de 2023 y 2022

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 produjeran 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 produjeran 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 31 de diciembre de 2023 y 2022

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 31 de diciembre de 2023 y 2022

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 (CMF).

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 31 de diciembre de 2023 y 2022

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 2023 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 31 de diciembre de 2023 y 2022

NOTA 5 – ADMINISTRACION DE RIESGOS (CONTINUACION)

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

5.2.3 Riesgos mantenidos en este tipo de Fondo (continuación)

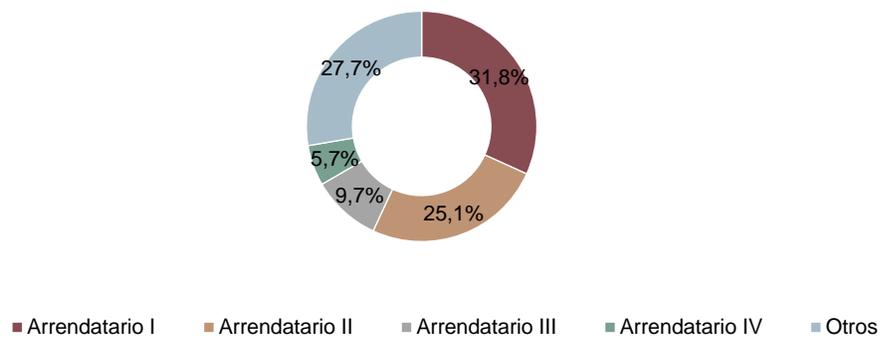
a) Riesgo de crédito (continuación)

Al 31 de 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 31 de diciembre de 2023 y 2022

NOTA 5 – ADMINISTRACION DE RIESGOS (CONTINUACION)

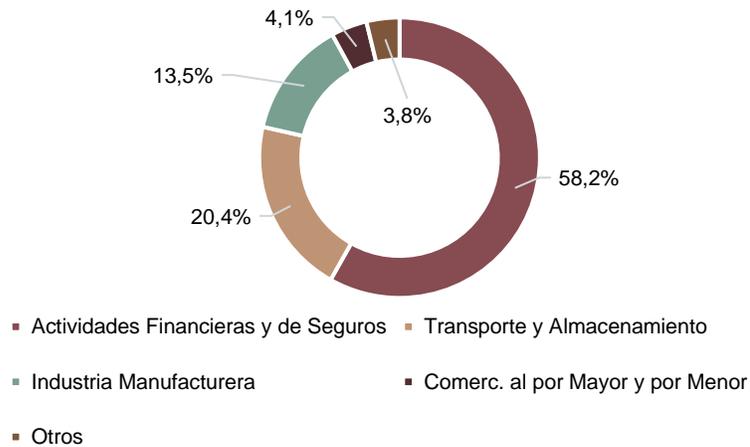
5.2 Tipo y misión del fondo exposiciones al riesgo y formas en que estas surgen (continuación)

5.2.3 Riesgos mantenidos en este tipo de Fondo (continuación)

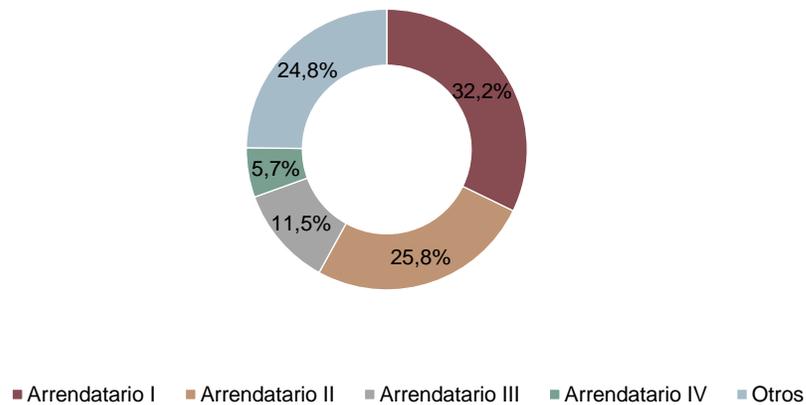
b) Riesgo de crédito (continuación)

c) Al 31 de diciembre 2022, 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 31 de diciembre de 2023 y 2022

NOTA 5 – ADMINISTRACION DE RIESGOS (CONTINUACION)

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

5.2.3 Riesgos mantenidos en este tipo de Fondo (continuación)

b) Riesgo de mercado

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 31 de diciembre de 2023 y 2022 la valorización de los activos del fondo es la siguiente:

Descripción	Rubro	31/12/2023		31/12/2022	
		Valor Mercado M\$	% Total Activo	Valor Mercado M\$	% Total Activo
Efectivo Disponible	Efectivo y equivalentes al efectivo	279.899	0,43%	10.573	0,02%
Fondo Mutuo Scotia Money Market	Efectivo y equivalentes al efectivo	-	0,00%	792.156	1,27%
Gastos Pagados Por Anticipado	Otros activos	42.087	0,06%	104.376	0,17%
Inversión en Rentas Artes Seis SpA	Inversiones valorizadas por el método de participación	-	0,00%	-	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	1.060.428	1,63%	-	0,00%
Inversión en Rentas Sura 7 SpA	Inversiones valorizadas por el método de participación	2.808.539	4,32%	2.927.001	4,69%
Inversión en Rentas Sura 5 SpA	Inversiones valorizadas por el método de participación	4.281.983	6,59%	4.905.364	7,86%
Pagaré Rentas Artes Seis SpA	Activos Financieros a Costo Amortizado	5.998.762	9,23%	5.477.067	8,77%
Pagaré Rentas Sura 3 SpA	Activos Financieros a Costo Amortizado	13.224.019	20,35%	12.489.371	20,01%
Pagaré Rentas Sura 4 SpA	Activos Financieros a Costo Amortizado	11.064.314	17,03%	10.510.130	16,84%
Pagaré Rentas Sura 7 SpA	Activos Financieros a Costo Amortizado	18.708.583	28,80%	17.981.351	28,79%
Pagaré Rentas Sura 5 SpA	Activos Financieros a Costo Amortizado	7.510.467	11,56%	7.230.117	11,58%
Total Activos		64.979.081	100,00%	62.427.506	100,00%

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA III

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022

NOTA 5 – ADMINISTRACION DE RIESGOS (CONTINUACION)

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

5.2.3 Riesgos mantenidos en este tipo de Fondo (continuación)

c) Riesgo tasa de interés

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

Al 31 de diciembre de 2023, el Fondo tiene un 0% (al 31 de diciembre de 2022 es de 1,27%) de 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 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 %
0,0%	0,10%	64.979.081	0	0,00000%
	0,20%		0	0,00000%
	0,50%		0	0,00000%

Al 31 de diciembre de 2022:

% 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 %
1,27%	0,10%	61.124.063	47	0,00008%
	0,20%		94	0,00015%
	0,50%		236	0,00039%

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA III

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022

NOTA 5 – ADMINISTRACION DE RIESGOS (CONTINUACION)

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

5.2.3 Riesgos mantenidos en este tipo de Fondo (continuación)

b) Riesgo de mercado (continuación)

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 31 de diciembre de 2023 y 2022:

VaR Anual			
% Patrimonio Neto		Exposición Patrimonio Neto M\$	
31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
14,4%	20,1%	8.205.325	13.354.836

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 31 de diciembre de 2023 y 2022

NOTA 5 – ADMINISTRACION DE RIESGOS (CONTINUACION)

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

5.2.3 Riesgos mantenidos en este tipo de Fondo (continuación)

c) Riesgo de Liquidez

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

Las inversiones del Fondo se caracterizan por tener una baja liquidez, sin embargo, de acuerdo con el Reglamento Interno 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\$)	< 10 días	10 a 30 días	30 a 360 días	> 360 días
Al 31 de diciembre de 2023				
Remuneraciones sociedad administradora	-	56.660	-	-
Cuentas y documentos por pagar por operaciones	-	-	10.057	-
Préstamos	-	-	4.862.447	-
Provisión de dividendos	-	-	455.705	-

Perfil de flujos de pasivos (en M\$)	< 10 días	10 a 30 días	30 a 360 días	> 360 días
Al 31 de diciembre de 2022				
Remuneraciones sociedad administradora	-	-	-	-
Cuentas y documentos por pagar por operaciones	-	-	6.409	-
Préstamos	-	-	9.150.905	-

d) Gestión de Riesgo de Capital

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

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA III

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022

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 31 de diciembre de 2023 y 2022 el Fondo no mantiene activos financieros a valor razonable con efecto en resultados clasificados en alguno de los tres niveles mencionados.

5.4 Valor razonable de activos y pasivos financieros a costo amortizado

Rubros	31 de diciembre de 2023		31 de diciembre de 2022	
	Valor libro M\$	Valor razonable M\$	Valor libro M\$	Valor razonable M\$
Activo				
Efectivo y efectivo equivalente	-	-	-	-
Activos financieros a costo amortizado	56.506.145	56.506.145	53.688.036	53.688.036
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 31 de diciembre de 2023 y 2022

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 31 de diciembre de 2023 y 2022 el Fondo no presenta saldos en el rubro.

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

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

NOTA 9 – ACTIVOS FINANCIEROS A COSTO AMORTIZADO

a) Composición de la cartera

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022 se presentan en esta categoría los siguientes instrumentos financieros:

Instrumento	Período actual				Período anterior			
	Nacional M\$	Extranjero M\$	Total M\$	% del total de activos	Nacional M\$	Extranjero M\$	Total M\$	% del total de activos
<u>Títulos de deuda</u>								
Depósito a plazo y otros títulos de bancos e instituciones financieras	-	-	-	-	-	-	-	-
Letras de créditos de bancos e instituciones financieras	-	-	-	-	-	-	-	-
Títulos de deuda de corto plazo registrados	-	-	-	-	-	-	-	-
Bonos registrados	-	-	-	-	-	-	-	-
Títulos de deuda de securitización	-	-	-	-	-	-	-	-
Cartera de créditos o de cobranzas	-	-	-	-	-	-	-	-
Títulos emitidos o garantizados por Estado o Bancos Centrales	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros títulos de deuda	-	-	-	-	-	-	-	-
Subtotal	-	-	-	-	-	-	-	-
Efectos de comercio no registrados	-	-	-	-	-	-	-	-
Bonos no registrados	-	-	-	-	-	-	-	-
Mtuos hipotecarios endosables	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros títulos de deuda no registrados	56.506.145	-	56.506.145	86,9605%	53.688.036	-	53.688.036	86,0006%
Otros valores o instrumentos autorizados	-	-	-	-	-	-	-	-
Subtotal	56.506.145	-	56.506.145	86,9605%	53.688.036	-	53.688.036	86,0006%
<u>Otras inversiones</u>								
Otras inversiones	-	-	-	-	-	-	-	-
Subtotal	-	-	-	-	-	-	-	-
Total	56.506.145	-	56.506.145	86,9605%	53.688.036	-	53.688.036	86,0006%

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA III

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022

NOTA 9 – ACTIVOS FINANCIEROS A COSTO AMORTIZADO (CONTINUACIÓN)

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

	31/12/2023 M\$	31/12/2022 M\$
Saldo de inicio	53.688.036	47.427.751
Intereses y reajustes	1.824.615	1.704.930
Diferencias de cambio	2.564.993	6.209.902
Compras	-	1.616.158
Pago Capital	-	(2.006.589)
Intereses recibidos	(1.571.500)	(1.264.116)
Otros	1	-
Saldo final (**)	56.506.145	53.688.036

(**) El saldo final está compuesto por:	31/12/2023 M\$	31/12/2022 M\$
No corriente - Capital pagarés	55.689.252	53.148.636
Corriente - Intereses devengados por cobrar	816.893	539.400

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 31 de diciembre de 2022 el Fondo tiene activos financieros a costo amortizados por UF 1.529.095,35 compuesto por capital por UF 1.513.732,63 e intereses por UF 15.362,71.

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		

Al 31 de diciembre de 2022 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	1.766,00	4,58% Compuesto	22/01/2026
Rentas Sura 3 SpA	11/11/2019	282.800,00	1.767,51	2,50% Compuesto	30/11/2025
Rentas Sura 3 SpA	16/12/2019	70.666,67	477,09	2,70% Compuesto	30/11/2025
Rentas Sura 4 SpA	16/12/2019	297.333,33	2.006,92	2,70% Compuesto	30/11/2025
Rentas Sura 7 SpA	06/02/2020	486.426,73	5.245,84	4,22% Simple	30/11/2025
Rentas Sura 7 SpA	01/04/2020	20.278,90	177,52	3,50% Simple	30/11/2025
Rentas Sura 5 SpA	09/07/2021	184.000,00	3.848,89	2,50% Simple	30/11/2025
Rentas Sura 5 SpA	28/09/2022	18.000,00	72,94	5,05% Simple	30/11/2025
Total		1.513.732,63	15.362,71		

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

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022 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 31 de diciembre de 2023 y 2022

NOTA 10 – INVERSIONES VALORIZADAS POR EL METODO DE LA PARTICIPACION

a) Composición del rubro:

31/12/2023																
RUT	Sociedad	Moneda funcional	País 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)	-

31/12/2022																
RUT	Sociedad	Moneda funcional	País 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%	1.331.327	81.267.721	82.599.048	776.280	83.592.682	84.368.962	(1.769.914)	7.927.742	(18.232.649)	-	(10.304.907)	-
77.081.319-0	Rentas Sura 3 SpA	Peso chileno	Chile	100%	2.105.557	50.921.044	53.026.601	168.907	53.145.541	53.314.448	(287.847)	4.584.401	(9.934.592)	-	(5.350.191)	-
77.087.782-2	Rentas Sura 4 SpA	Peso chileno	Chile	100%	1.123.569	42.377.370	43.500.939	150.221	43.994.633	44.144.854	(643.915)	4.623.384	(9.754.140)	-	(5.130.756)	-
76.452.839-5	Rentas Sura 7 SpA	Peso chileno	Chile	100%	1.104.218	72.698.566	73.802.784	646.970	70.228.814	70.875.784	2.927.000	9.244.232	(10.552.244)	-	(1.308.012)	-
77.394.152-1	Rentas Sura 5 SpA	Peso chileno	Chile	100%	511.834	22.628.644	23.140.478	239.532	17.995.584	18.235.116	4.905.362	4.697.577	(2.950.286)	-	1.747.291	-
Total					6.176.505	269.893.345	276.069.850	1.981.910	268.957.254	270.939.164	5.130.686	31.077.336	(51.423.911)	-	(20.346.575)	-

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA III

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022

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

b) Movimiento del ejercicio fue el siguiente:

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

31/12/2022										
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	1.815.888	(2.164.031)	-	-	-	-	(23.539)	371.682	-
77.081.319-0	Rentas Sura 3 SpA	5.062.344	(5.350.191)	-	-	-	-	-	287.847	-
77.087.782-2	Rentas Sura 4 SpA	4.810.380	(5.130.756)	-	-	-	-	(323.539)	643.915	-
76.452.839-5	Rentas Sura 7 SpA	4.635.965	(1.308.012)	-	-	-	-	(400.953)	1	2.927.001
77.394.152-1	Rentas Sura 5 SpA	3.255.267	1.747.293	-	-	-	-	(97.196)	-	4.905.364
Total		19.579.844	(12.205.697)	-	-	-	-	(845.227)	1.303.445	7.832.365

Al 31 de diciembre de 2023 las sociedades filiales Rentas Artes Seis SpA y Rentas Sura 3 SpA terminaron con patrimonio negativo. Al 31 de diciembre de 2022 las sociedades filiales Rentas Artes Seis SpA, Rentas Sura 3 SpA y Rentas Sura 4 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 de 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 31 de diciembre de 2023 y 2022, el Fondo no incluye plusvalía en el valor de la inversión.

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA III

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022

NOTA 11 – PROPIEDADES DE INVERSIÓN

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022 el Fondo no posee propiedades de inversión.

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

a) Cuentas y documentos por cobrar por operaciones

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022 el Fondo no posee cuentas y documentos por cobrar por operaciones.

b) Cuentas y documentos por pagar por operaciones

La composición de este rubro es la siguiente:

Cuentas y documentos por pagar por operaciones	31/12/2023 M\$	31/12/2022 M\$
Provisión auditoría	2.058	1.946
Provisión comité de vigilancia	3.826	3.821
Impuesto de segunda categoría, profesionales	286	257
Otras provisiones	3.887	385
Total	10.057	6.409

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 31 de diciembre de 2023 y 2022 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 31 de diciembre de 2023 y 2022

NOTA 14 – PRÉSTAMOS

El detalle o composición de este rubro es el siguiente:

a) Clases de préstamos que devengan intereses:

Préstamos que devengan intereses	31/12/2023		31/12/2022	
	Saldo Corriente M\$	Saldo No Corriente M\$	Saldo Corriente M\$	Saldo No Corriente M\$
Préstamo Bancario	4.862.447	-	9.150.905	-
Total	4.862.447	-	9.150.905	-

b) Préstamos bancarios – desglose de monedas y vencimientos

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 31 de diciembre de 2022

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	1,95% Simple	Sin Garantía	-	-	9.150.905	9.150.905
Total						-	-	9.150.905	9.150.905

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, 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	31/12/2023 M\$	31/12/2022 M\$
Préstamo Banco Scotiabank UF 130.000	4.782.617	9.128.855
Interés Préstamo Banco Scotiabank	79.830	22.050
Total	4.862.447	9.150.905

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 31 de diciembre de 2023 y 2022

NOTA 14 – PRÉSTAMOS (CONTINUACIÓN)

Los pagos realizados durante los ejercicios finalizados al 31 de diciembre de 2023 y 2022 son los siguientes:

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

Fecha	Concepto	Monto en UF	Monto en M\$
05/01/2022	Intereses préstamo bancario	3.222,60	99.954
08/07/2022	Intereses préstamo bancario	3.203,96	106.347
08/07/2022	Capital préstamo bancario	65.000	2.157.496
24/11/2022	Intereses préstamo bancario	1.049,05	36.483
12/12/2022	Intereses préstamo bancario	980,22	34.207
TOTALES		73.455,83	2.434.487

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

- Al 31 de diciembre de 2023 para la variación en UF, corresponden M\$ 333.211 para el préstamo y M\$ 6.719 para el reajuste de los intereses. Estos están reflejados en el rubro “Otros” en el Estado de Resultados Integrales.
- Al 31 de diciembre de 2022 Para la variación en UF, corresponden M\$ 992.321 para el préstamo y M\$ 4.311 para el reajuste de los intereses. Estos están reflejados en el rubro “Otros” en el Estado de Resultados Integrales.
- Al 31 de diciembre de 2023, por devengamientos de intereses, M\$ 287.350 reflejados en el rubro de “Costos Financieros” en el Estado de Resultados Integrales y Nota 20 del presente Estado Financiero.
- Al 31 de diciembre de 2022, por devengamientos de intereses, M\$ 301.914 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 31 de diciembre de 2023 y 2022 el Fondo no posee otros pasivos financieros.

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

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022 el Fondo no posee otros documentos y cuentas por cobrar y por pagar.

NOTA 17 – INGRESOS ANTICIPADOS

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022 el Fondo no posee ingresos anticipados.

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA III

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022

NOTA 18 – OTROS ACTIVOS Y OTROS PASIVOS

a) Otros Activos

Otros Activos	31/12/2023 M\$	31/12/2022 M\$
Gastos pagados por anticipado	42.087	104.376
Total	42.087	104.376

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	31/12/2023 M\$	31/12/2022 M\$
Provisión de dividendos	455.703	-
Total	455.703	-

Se provisiona dividendo de acuerdo con lo indicado en artículo 39 del Reglamento Interno del Fondo: El Fondo distribuirá anualmente como dividendo, el equivalente al 100% (cien por ciento) del “Beneficio Neto Percibido”.

Otros Pasivos No Corrientes	31/12/2023 M\$	31/12/2022 M\$
Inversión de patrimonio negativo Rentas Artes Seis SpA	872.522	371.682
Inversión de patrimonio negativo Rentas Sura 3 SpA	1.795.024	287.847
Inversión de patrimonio negativo Rentas Sura 4 SpA	-	643.914
Total	2.667.546	1.303.443

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, se reconoce una provisión para reflejar el efecto del patrimonio negativo de la inversión en las sociedades Rentas Artes Seis SpA, Rentas Sura 3 SpA y Rentas Sura 4 SpA (solo al 31 de diciembre de 2022, ya que, al 31 de diciembre de 2023, la sociedad presentó patrimonio positivo).

NOTA 19 – INTERESES Y REAJUSTES

La composición de este rubro es la siguiente:

Intereses y reajustes	De 01/01/2023 al 31/12/2023 M\$	De 01/01/2022 al 31/12/2022 M\$
Intereses de activos financieros a costo amortizado	1.824.615	1.704.930
Total	1.824.615	1.704.930

NOTA 20 – COSTOS FINANCIEROS

Costos Financieros	De 01/01/2023 al 31/12/2023 M\$	De 01/01/2022 al 31/12/2022 M\$
Intereses Financieros Préstamo Scotiabank	287.350	301.914
Total	287.350	301.914

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA III

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022

NOTA 21 – INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS AFECTOS A CONTABILIDAD DE COBERTURA

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022 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	31/12/2023 M\$	31/12/2022 M\$
Efectivo	279.899	10.573
Fondos mutuos (Tipo 1)	-	792.156
Total	279.899	802.729

Conciliación del efectivo y equivalentes al efectivo	31/12/2023 M\$	31/12/2022 M\$
Saldo inicial de Efectivo y Efectivo Equivalente	802.729	2.848.769
Aumento (disminución) neto de efectivo y efectivo equivalente	(522.830)	(2.046.040)
Saldo efectivo y equivalentes al efectivo – Estado de Flujo de efectivo	279.899	802.729

NOTA 23 – CUOTAS EMITIDAS

El Fondo al 31 de diciembre de 2023, ha emitido 1.930.701.- cuotas (suscritas y pagadas) de serie única a un valor unitario de \$29.720,8478.- lo que se traduce en un total patrimonio de M\$ 57.382.071.

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

a) El detalle de las emisiones es el siguiente:

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

31/12/2022	Cuotas	Valor cuota \$	Total M\$
Saldo final serie única	1.930.701	\$ 26.916,0000	51.966.749
Total	1.930.701		51.966.749

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

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

31/12/2022	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 31 de diciembre de 2023 y 2022

NOTA 23 – CUOTAS EMITIDAS (CONTINUACIÓN)

c) Los movimientos relevantes de cuotas son los siguientes:

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

31/12/2022	Comprometidas	Suscritas	Pagadas	Total
Saldo inicio	-	1.931.163	1.931.163	1.931.163
Emisiones el período	-	-	-	-
Transferencias	-	-	-	-
Disminuciones	-	(462)	(462)	(462)
Otras	-	-	-	-
Total	-	1.930.701	1.930.701	1.930.701

(*) Durante el tercer trimestre del 2022, el Fondo disminuyó su capital en la cantidad de 462 cuotas de propia emisión de Serie única según señala el artículo 43 de la Ley 20.712, por un valor M\$ 15.394.

NOTA 24 – REPARTO DE BENEFICIOS A LOS APORTANTES

Entre el 01 de enero de 2023 y el 31 de diciembre de 2023, el Fondo no realizó repartos de beneficios a sus aportantes.

Entre el 01 de enero de 2022 y el 31 de diciembre de 2022, el Fondo realizó repartos de beneficios a sus aportantes según el siguiente detalle:

Fecha distribución	Tipo de dividendo	Monto por cuota \$	Monto total M\$
25/03/2022	Definitivo	388,50	750.000
11/07/2022	Definitivo	259,00	500.000
Total:			1.250.000

Los dividendos provisorios que han sido repartidos durante los años 2022 se pagaron de acuerdo con lo estipulado en el artículo 39 del reglamento interno, el cual, indica que en caso de no tener Beneficios Netos Percibidos positivos en el periodo actual o en los periodos anteriores se pueden distribuir resultados en base a utilidades que puedan o no ser consideradas dentro de la definición de Beneficio Netos Percibidos. Al 31 de diciembre de 2022, el fondo tiene utilidades financieras por M\$ 7.905.388, por lo tanto, puede distribuir dividendos provisorios con cargo a las utilidades de cada año.

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.

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA III

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022

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 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)

Al 31 de diciembre de 2022:

Serie única			
Tipo rentabilidad	Rentabilidad		
	Período actual	Últimos 12 meses	Últimos 24 meses
Nominal (%)	(12,9031)	(12,9031)	(15,5400)
Real (%)	(23,1213)	(23,1213)	(30,0708)

NOTA 26 – VALOR ECONOMICO DE LA CUOTA

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

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 31 de diciembre de 2023.

Nombre Emisor	Nomotécnico del Instrumento	Monto Total Invertido	% Total Inversión del Emisor	Fondo Mutuo Sura Selección Acciones Latam	% Inversión del Emisor	Fondo Mutuo Sura Selección Acciones Chile	% Inversión del Emisor
AGUAS ANDINAS S.A	AGUASA	574.212	0,0330%	-	-	574.212	0,0330%
B3 SA BRASIL BOISA BALCAO	B3SA3 BZ EQUITY	189.969	0,0012%	189.969	0,0012%	-	-
BANCO BRADESCO S.A.	BDDC3 BZ EQUITY	59.662	0,0004%	59.662	0,0004%	-	-
BANCO BRADESCO S.A.	BDDC4 BZ EQUITY	55.797	0,0003%	55.797	0,0003%	-	-
BANCO CREDITO E INVERSIONES	BCI	1.299.443	0,0323%	-	-	1.299.443	0,0323%
BANCO DE CHILE	CHILE	3.288.453	0,0315%	72.659	0,0007%	3.215.794	0,0308%
BANCO SANTANDER	BSANTANDER	2.101.275	0,0260%	44.711	0,0006%	2.056.566	0,0254%
BANREGIO GRUPO FINANCIERO S.A	RA MM EQUITY	99.829	0,0006%	99.829	0,0006%	-	-
CAP S.A.	CAP	385.286	0,0358%	-	-	385.286	0,0358%
CEMEX SAB DE C.V	CEMEXCPO MM EQUITY	164.386	0,0017%	164.386	0,0017%	-	-
CENCOSUD S.A	CENCOSUD	1.750.798	0,0373%	40.739	0,0009%	1.710.059	0,0364%
CENCOSUD SHOPPING S.A.	CENCOSHOPP	621.575	0,0258%	-	-	621.575	0,0258%
CIA SUDAMERICANA DE VAPORES S.A.	VAPORES	650.595	0,0234%	-	-	650.595	0,0234%
COCA-COLA EMBONOR S.A.	EMBONOR-B	127.882	0,0212%	-	-	127.882	0,0212%
E CL S.A	ECL	697.011	0,0719%	-	-	693.139	0,0715%
EMBOTELLADORA ANDINA S.A	ANDINA-B	686.762	0,0331%	3.872	0,0004%	686.762	0,0331%
EMPRESA ELÉCTRICA COLBUN MACHICURA S.A.	COLBUN	1.023.084	0,0417%	5.656	0,0002%	1.017.428	0,0415%
EMPRESA NACIONAL DE TELECOMUNICACIONES SA	ENTEL	204.487	0,0210%	-	-	204.487	0,0210%
EMPRESAS CMPC S.A.	CMPC	1.560.518	0,0367%	29.002	0,0007%	1.531.516	0,0360%
EMPRESAS COPEC S. A.	COPEC	1.595.737	0,0191%	35.319	0,0004%	1.560.418	0,0187%
ENEL AMERICAS S.A.	ENELAM	1.107.110	0,0106%	28.940	0,0003%	1.078.170	0,0103%
ENEL CHILE S.A	ENELCHILE	1.438.535	0,0365%	10.059	0,0003%	1.428.476	0,0362%
FALABELLA S.A.C.I.	FALABELLA	942.968	0,0171%	26.202	0,0005%	916.766	0,0166%
FIBRA UNO ADMINISTRACION SA	FUNO11 MM EQUITY	68.839	0,0011%	68.839	0,0011%	-	-
GLOBANT SA	GLOB US EQUITY	7.515	0,0001%	7.515	0,0001%	-	-
GMEXICOB MM S.A.	GMEXICOB MM EQUITY	230.147	0,0006%	230.147	0,0006%	-	-
GRUPO AEROPORTUARIO DEL CENTRO NORTE SAB DE CV	OMAB MM EQUITY	35.399	0,0011%	35.399	0,0011%	-	-
GRUPO FINANCIERO BANORTE S.A.B	GFNORTEO MM EQUITY	537.742	0,0021%	537.742	0,0021%	-	-
INTERGUP FINANCIAL SERVICES CORPORATION	IFS PE EQUITY	34.194	0,0015%	34.194	0,0015%	-	-
ITAU CORPBANCA	ITAUICI	555.958	0,0000%	-	-	555.958	0,0000%
MACQUARIE MEXICO REAL STATE	FIBRAMQ MM EQUITY	52.793	0,0040%	52.793	0,0040%	-	-
METALURGICA GERDAU S.A	GBR4 BZ EQUITY	54.020	0,0011%	-	-	54.020	0,0011%
MEXICHEM S.A	ORBIA* MM EQUITY	42.420	0,0011%	42.420	0,0011%	-	-
MOVIDA PARTICIPACOES SA	MOV3 BZ EQUITY	39.591	0,0051%	-	-	39.591	0,0051%
NATURA CO HOLDING S.A.	NTCO3 BZ EQUITY	43.525	0,0101%	-	-	43.525	0,0101%
PARQUE ARAUCO S.A.	PARAUCO	784.033	0,0610%	-	-	784.033	0,0610%
PETROLEO BRASILEIRO S.A.	PETRA BZ EQUITY	360.781	0,0010%	360.781	0,0010%	-	-
PETROLEO BRASILEIRO S.A.	PETR3 BZ EQUITY	107.476	0,0002%	107.476	0,0002%	-	-
PLAZA S.A.	MALLPLAZA	295.693	0,0121%	-	-	295.693	0,0121%
REDE D'OR SAO LUIZ SA	RDOR3 BZ EQUITY	26.675	0,0002%	26.675	0,0002%	-	-
SALFACORP S.A	SALFACORP	173.458	0,0706%	-	-	173.458	0,0706%
SM CHILE S.A.	SM-CHILE B	-	0,0000%	-	-	-	-
SMU S.A.	SMU	734.762	0,0787%	-	-	734.762	0,0787%
SOC QUIMICA Y MINERA DE CHILE S.A.	SOM-B	5.747.119	0,0383%	173.430	0,0012%	5.573.689	0,0371%
SOCIEDAD MATRIZ SAAM S.A.	SMSAAM	109.847	0,0104%	-	-	109.847	0,0104%
VALE DO RIO DOCE	VALE3 BZ EQUITY	246.717	0,0004%	246.717	0,0004%	-	-
VINA CONCHA Y TORO S.A.	CONCHATORO	74.506	0,0096%	-	-	74.506	0,0096%
WALMART MEXICO	WALMEX* MM EQUITY	279.357	0,0004%	279.357	0,0004%	-	-
WEG SA	WESE3 BZ EQUITY	117.257	0,0004%	117.257	0,0004%	-	-
ITAU UNIBANCO HOLDING	ITUB4 BZ EQUITY	117.719	0,0004%	117.719	0,0004%	-	-
FOMENTO ECONOMICO MEXICA-UBD	FEMSAUBD MM EQUITY	539.357	0,0022%	539.357	0,0022%	-	-
RIPLEY CORP S.A	RIPLEY	577.883	0,1705%	-	-	577.883	0,1705%
CIA CERVECERIAS UNIDAS S.A.	CCU	583.945	0,0282%	-	-	583.945	0,0282%
ALSEA SAB DECV	ALSEA* MM EQUITY	41.048	0,0015%	41.048	0,0015%	-	-
BANCO DO BRASIL S.A	BBSA3 BZ EQUITY	190.206	0,0007%	190.206	0,0007%	-	-
INVESTIMENTOS ITAU S.A.	ITSA4 BZ EQUITY	149.817	0,0012%	149.817	0,0012%	-	-
QUINENCO S.A.	QUINENCO	397.825	0,0084%	-	-	397.825	0,0084%
GRUPO CEMENTO CHIHUAHUA	GCC* MM EQUITY	54.547	0,0016%	54.547	0,0016%	-	-
INVERSIONES AGUAS METROPOLITANAS S. A.	IAM	341.907	0,0466%	-	-	341.907	0,0466%
SITIOS LATINOAMERICA SAB AMXN/	LASITEB1 MM EQUITY	929	0,0001%	929	0,0001%	-	-
GRUPO AEROPORTUARIO DEL SURESTE S.A.V	ASURB MM EQUITY	37.710	0,0005%	37.710	0,0005%	-	-
HYPERA S.A.	HYPER3 BZ EQUITY	19.417	0,0005%	19.417	0,0005%	-	-
SOC DE INVERSIONES ORO BLANCO S.A.	ORO BLANCO	231.689	0,0154%	-	-	231.689	0,0154%
RUMO SA	RAIL3 BZ EQUITY	42.377	0,0006%	42.377	0,0006%	-	-
AMERICA MOVIL SAB DE	AMXB MM EQUITY	291.430	0,0006%	291.430	0,0006%	-	-
CIELO S.A.	CIEL3 BZ EQUITY	12.601	0,0005%	12.601	0,0005%	-	-
BB SEGURIDADE PARTICIPACOES SA	BBSSE3 BZ EQUITY	50.217	0,0004%	50.217	0,0004%	-	-
PETRO RIO SA	PRN03 BZ EQUITY	101.775	0,0014%	101.775	0,0014%	-	-
EMPRESA BRASILEIRA DE AERONAUTICA S.A	EMBR3 BZ EQUITY	38.255	0,0013%	38.255	0,0013%	-	-
LATAM AIRLINES GROUP S.A.	LTM	1.312.104	0,0227%	-	-	1.312.104	0,0227%
MRV ENGENHARIA E PARTICIPACOES S.A	MRVE3 BZ EQUITY	7.460	0,0007%	7.460	0,0007%	-	-
ARCA CONTINENTAL SAB DE CV	AC* MM EQUITY	109.133	0,0007%	109.133	0,0007%	-	-
ENEL DISTRIBUCION PERU SAA	ENDISPC1 PE EQUITY	24.016	0,0009%	24.016	0,0009%	-	-
CCR S.A.	CCRO3 BZ EQUITY	12.998	0,0003%	12.998	0,0003%	-	-
LOCALIZA RENT A CAR S.A	LRN03 BZ EQUITY	50.365	0,0004%	50.365	0,0004%	-	-
ELECTROBRAS S.A.	ELET3 BZ EQUITY	40.044	0,0003%	40.044	0,0003%	-	-
LOJAS RENNER S.A.	LRN3 BZ EQUITY	15.527	0,0005%	15.527	0,0005%	-	-
GRUPO BIMBO SAV	BIMBOA MM EQUITY	103.034	0,0005%	103.034	0,0005%	-	-
NU HOLDINGS LTD/CAYMAN ISL-A	NU US EQUITY	180.980	0,0007%	180.978	0,0007%	-	-
Total general		37.061.513	1,1736%	5.555.640	0,0533%	31.505.873	1,1203%

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA III

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022

NOTA 28 – EXCESOS DE INVERSIÓN

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, el Fondo no mantiene inversiones que se encuentren excedidas de los límites establecidos en la Ley N° 20.712 y/o en el reglamento interno del Fondo, por lo que no existen excesos de inversión a revelar.

NOTA 29 – GRAVÁMENES Y PROHIBICIONES

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

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	31/12/2023 M\$	31/12/2022 M\$
Remuneraciones por pagar	56.960	-
Total	56.960	-

El impacto que se presenta en resultado al 31 de diciembre de 2023 corresponde M\$516.573, al 31 de diciembre de 2022 es de M\$630.923.

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA III

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022

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:

Al 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%

Al 31/12/2022:

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	24,39%	471.101	-	1.592	472.693	12.723.005	22,29%
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 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		1.535.937,20	55.689.252	816.893		

Al 31 de diciembre de 2022

Emisor	Fecha emisión	Monto UF (Capital + Intereses)	Capital	Interés	Tasa interés anual	Fecha vencimiento
Rentas Artes Seis SpA	22/01/2019	155.993,00	5.415.061	62.006	4,58% Compuesto	22/01/2026
Rentas Sura 3 SpA	11/11/2019	284.567,51	9.929.385	62.059	2,50% Compuesto	30/11/2025
Rentas Sura 3 SpA	16/12/2019	71.143,76	2.481.176	16.751	2,70% Compuesto	30/11/2025
Rentas Sura 4 SpA	16/12/2019	299.340,25	10.439.665	70.465	2,70% Compuesto	30/11/2025
Rentas Sura 7 SpA	06/02/2020	491.672,57	17.078.919	184.187	4,22% Simple	30/11/2025
Rentas Sura 7 SpA	01/04/2020	20.456,42	712.012	6.233	3,50% Simple	30/11/2025
Rentas Sura 5 SpA	09/07/2021	187.848,89	6.460.420	135.138	2,50% Simple	30/11/2025
Rentas Sura 5 SpA	28/09/2022	18.072,94	631.998	2.561	5,05% Simple	30/11/2025
Total		1.529.095,35	53.148.636	539.400		

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 31 de diciembre de 2023 y 2022

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° 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 31 de diciembre de 2023 y 2022 es la siguiente:

Tipo de gasto	Monto del trimestre M\$	Monto acumulado ejercicio actual M\$	Monto acumulado ejercicio anterior M\$
Comité vigilancia	2.743	10.811	11.231
Subtotal	2.743	10.811	11.231
<u>Otros gastos de operación:</u>			
Gastos legales	2.735	10.945	53.656
Auditoría y otros gastos operacionales	22.245	74.973	97.350
Subtotal	24.980	85.918	151.006
Total	27.723	96.729	162.237
% sobre el activo del fondo	0,04%	0,15%	0,26%

NOTA 34 – OTROS

La composición de este rubro al 31 de diciembre de 2023 y 2022 es la siguiente:

Otros	31/12/2023 M\$	31/12/2022 M\$
Resultado por unidades de reajuste préstamo	(339.931)	(1.218.674)
Devolución exceso gasto AGF	79.976	-
Total	(259.955)	(1.218.674)

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA III

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022

NOTA 35 – INFORMACIÓN ESTADÍSTICA

La información estadística del Fondo al último día de cada mes del ejercicio 2023 y 2022, es la siguiente:

2023					
Serie Única					
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	54.748.996	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

2022					
Serie Única					
Mes	Fecha	Valor libro cuota \$	Patrimonio M\$	Nro. Aportantes	Valor mercado cuota \$
Enero	31/01/2022	31.272,4042	60.392.110	469	25.900,0000
Febrero	28/02/2022	31.645,7108	61.113.026	469	25.900,0000
Marzo	31/03/2022	31.664,8508	61.149.989	468	25.800,0000
Abril	30/04/2022	32.252,3540	62.284.553	467	25.800,0000
Mayo	31/05/2022	32.799,3903	63.340.969	467	25.800,0000
Junio	30/06/2022	33.274,0625	64.257.638	468	23.000,0000
Julio	31/07/2022	33.319,4953	64.345.377	468	24.990,0000
Agosto	31/08/2022	33.874,5190	65.401.568	467	24.990,0000
Septiembre	30/09/2022	34.358,0311	66.335.085	467	23.000,0000
Octubre	31/10/2022	34.688,9098	66.973.913	468	23.000,0000
Noviembre	30/11/2022	27.124,8834	52.370.040	467	23.000,0000
Diciembre	31/12/2022	26.916,0000	51.966.749	466	22.890,0000

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA III

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022

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

a) Información de subsidiarias o filiales

El Fondo posee el control directo en las siguientes sociedades al 31 de diciembre de 2023:

31/12/2023		31/12/2023		31/12/2023		31/12/2023		31/12/2023		31/12/2023		31/12/2023			
Sociedad # 1		Sociedad # 2		Sociedad # 3		Sociedad # 4		Sociedad # 4		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 7 SpA	Sociedad	: Rentas Sura 5 SpA	Sociedad	: Rentas Sura 5 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	: 76.452.839-5	RUT	: 77.394.152-1	RUT	: 77.394.152-1	RUT	: 77.394.152-1
País	: Chile	País	: Chile	País	: Chile	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	Moneda funcional	: Pesos chilenos	Moneda funcional	: Pesos chilenos	Moneda funcional	: Pesos chilenos
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)	

El Fondo posee el control directo en las siguientes sociedades al 31 de diciembre de 2022:

31/12/2022		31/12/2022		31/12/2022		31/12/2022		31/12/2022		31/12/2022		31/12/2022			
Sociedad # 1		Sociedad # 2		Sociedad # 3		Sociedad # 4		Sociedad # 4		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 7 SpA	Sociedad	: Rentas Sura 5 SpA	Sociedad	: Rentas Sura 5 SpA	Sociedad	: Rentas Sura 5 SpA
RUT	: 76.975.681-7	RUT	: 77.081.319-0	RUT	: 77.087.782-2	RUT	: 77.087.779-2	RUT	: 77.087.779-2	RUT	: 77.394.152-1	RUT	: 77.394.152-1	RUT	: 77.394.152-1
País	: Chile	País	: Chile	País	: Chile	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	Moneda funcional	: Pesos chilenos	Moneda funcional	: Pesos chilenos	Moneda funcional	: Pesos chilenos
00/01/1900															
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%	1.331.327	81.267.721	82.599.048	776.280	83.592.682	84.368.962	(1.769.914)	7.927.742	(18.232.649)	-	(10.304.907)	
# 2	Filial	100%	100%	2.105.557	50.921.044	53.026.601	168.907	53.145.541	53.314.448	(287.847)	4.584.401	(9.934.592)	-	(5.350.191)	
# 3	Filial	100%	100%	1.123.569	42.377.370	43.500.939	150.221	43.994.633	44.144.854	(643.915)	4.623.384	(9.754.140)	-	(5.130.756)	
# 4	Filial	100%	100%	1.104.218	72.698.566	73.802.784	646.970	70.228.814	70.875.784	2.927.000	9.244.232	(10.552.244)	-	(1.308.012)	
# 5	Filial	100%	100%	511.834	22.628.644	23.140.478	239.532	17.995.584	18.235.116	4.905.362	4.697.577	(2.950.286)	-	1.747.291	
Total				6.176.505	269.893.345	276.069.850	1.981.910	268.957.254	270.939.164	5.130.686	31.077.336	(51.423.911)	-	(20.346.575)	

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA III

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022

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.

De acuerdo a lo señalado en Clausula novena letra g del Contrato de Crédito celebrado entre Rentas Artes Seis SpA. y Banco Scotiabank, la Sociedad deberá cumplir el siguiente índice financiero (en adelante "covenant"):

- Mantener durante toda la vigencia del préstamo, en sus estados financieros trimestrales un patrimonio total, definido como la suma patrimonio neto y cuentas por pagar a entidades relacionadas, igual o superior al 33% de sus activos.

Considerando lo anterior, al cierre de los trimestres terminados al 31 de marzo, 30 de junio, 30 de septiembre y 31 de diciembre de 2023, la Sociedad presenta los siguientes incumplimientos de covenants: 29,10%, 29,57%, 29,77% y 27,78%%, respectivamente.

Al cierre de los presentes estados financieros, la Sociedad se encuentra en proceso de negociación del waiver del covenant financiero con Scotiabank.

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA III

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022

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

b) Gravámenes y prohibiciones (continuación)

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.

De acuerdo a lo señalado en Clausula novena letra g del Contrato de Crédito celebrado entre Rentas Sura 3 SpA. y Banco Scotiabank, la Sociedad deberá cumplir el siguiente índice financiero (en adelante “covenant”):

- Mantener durante toda la vigencia del préstamo, en sus estados financieros trimestrales un patrimonio total, definido como la suma patrimonio neto y cuentas por pagar a entidades relacionadas, igual o superior al 30,7% de sus activos.

Considerando lo anterior, al cierre de los trimestres terminados al 31 de marzo, 30 de junio, 30 de septiembre y 31 de diciembre de 2023, la Sociedad presenta los siguientes incumplimientos de covenants: 22,77%, 21,72%, 21,62% y 21,01%, respectivamente.

Al cierre de los presentes estados financieros, la Sociedad se encuentra en proceso de negociación del waiver del covenant financiero con Scotiabank.

b.4) 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 Notaria 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

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA III

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022

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

b) Gravámenes y prohibiciones (continuación)

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.
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.

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA III

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022

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

b) Gravámenes y prohibiciones (continuación)

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.

De acuerdo a lo señalado en Clausula novena letra g del Contrato de Crédito celebrado entre Rentas Sura 4 SpA. y Banco Scotiabank, la Sociedad deberá cumplir el siguiente índice financiero (en adelante "covenant"):

- Mantener durante toda la vigencia del préstamo, en sus estados financieros trimestrales un patrimonio total, definido como la suma patrimonio neto y cuentas por pagar a entidades relacionadas, igual o superior al 30% de sus activos.

Considerando lo anterior, al cierre de los trimestres terminados al 31 de marzo, 30 de junio, 30 de septiembre y 31 de diciembre de 2023, la Sociedad presenta los siguientes incumplimientos de covenants: 23.05%, 21.86%, 22.22% y 26%, respectivamente.

Al cierre de los presentes estados financieros, la Sociedad se encuentra en proceso de negociación del waiver del covenant financiero con Scotiabank.

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA III

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022

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.

La sociedad debe cumplir un covenant solicitado por el banco, que corresponde al porcentaje entre la adición del patrimonio y cuentas por pagar a entidades relacionadas, sobre el total de activos, para obtener su límite. Al 31 de diciembre de 2023, la sociedad debe cumplir un covenant de al menos 27%, en base a las cifras presentadas en el estado financiero, el monto alcanza el 27,77%.

b.4) De la sociedad filial Rentas Sura 5 SpA

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, la sociedad no posee gravámenes y prohibiciones.

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

Al 31 de diciembre 2023, la Sociedad presenta patrimonio negativo por M\$(4.154.864) y pérdidas operacionales por M\$(2.384.950). No obstante, lo anterior, los presentes estados financieros fueron preparados considerando el principio de empresa en marcha, debido a que cuenta con el apoyo financiero y operacional de sus accionistas y porque la Administración ha preparado un proyecto de negocio que le permitirá reversar las pérdidas acumuladas en periodos futuros.

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA III

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022

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

e) Hipótesis de negocio en marcha (continuación)

e.1) De la sociedad Rentas Artes Seis SpA (continuación)

El Plan de negocio consiste en:

- Planes para aumentar los ingresos ordinarios de la Sociedad y reducir costos y gastos.

La recaudación del mes de enero de 2024 ascendió a M\$404.519 de arriendo percibido, la vacancia que presenta al cierre es mínima, el principal efecto por el cual se presenta patrimonio negativo es por el reconocimiento a resultado del 100% del Goodwill que mantenía en el activo por M\$4.152.903, para los siguientes periodos este efecto ya no será factor que pudiera hacer aumentar el patrimonio negativo.

- Compromiso de los Accionistas.

Fondo de Inversión Sura Renta Inmobiliaria II y Fondo de Inversión Sura Renta Inmobiliaria III, Accionistas de la Sociedad, se compromete a apoyar y respaldar financieramente las operaciones de Rentas Artes Seis SpA, mediante carta firmada con fecha 12 de febrero de 2024, a modo de evidenciar, formalmente, y de un modo concreto la intención de tal tipo de respaldo. Asimismo, en caso de ser necesario se podrían adoptar algunas medidas para mitigar el riesgo de empresa en marcha : (a) no exigir ni cobrar ninguna de las acreencias que Rentas Artes Seis SpA, actualmente mantiene con nosotros; (b) prorrogar a largo plazo todos los vencimientos de corto y mediano plazo que Rentas Artes Seis SpA, actualmente mantiene con nosotros; (c) pagar por cuenta de Rentas Artes Seis SpA, todas las obligaciones de corto y mediano plazo, vencidas y por vencer, que se mantengan con terceros.

Importante destacar, que los Accionistas, no tienen impedimentos de tipo legal, ni de ningún otro tipo, que le impidan o impedirían cumplir con lo expresado en los párrafos anteriores. Asimismo, Fondo de inversión Sura Renta inmobiliaria II y Fondo de inversión Sura Renta Inmobiliaria III poseen la solvencia y la liquidez necesarias para cumplir con todos los compromisos a favor de Rentas Artes Seis SpA., al 31 de diciembre de 2023, expresados en los párrafos anteriores.

Considerando los planes de la administración anteriormente señalados y los pronósticos financieros futuros que lo respaldan y la certeza que dichos planes pueden ser efectivamente implementados, se concluye que es apropiada la aplicación del principio como una empresa en marcha por al menos los doce meses siguientes a partir del final del período sobre el que se informa, sin limitarse a dicho período.

Con todo el análisis presentado, se cuenta con una expectativa razonable de que la empresa cuenta con los recursos adecuados para continuar operando en un futuro previsible.

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.

Al 31 de diciembre 2023, la Sociedad presenta patrimonio negativo por M\$(1.795.024), y resultado operacional positivo por M\$602.075. No obstante, lo anterior, los presentes estados financieros fueron preparados considerando el principio de empresa en marcha, debido a que cuenta con el apoyo financiero y operacional de sus accionistas y porque la Administración ha preparado un proyecto de negocio que le permitirá reversas las pérdidas acumuladas en periodos futuros.

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA III

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022

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

e) Hipótesis de negocio en marcha (continuación)

e.2) De la sociedad Rentas Sura 3 SpA (continuación)

El Plan de negocio consiste en:

- Planes para aumentar los ingresos ordinarios de la Sociedad y reducir costos y gastos.

La Sociedad posee flujo de caja positivo al 31/12/2023 de M\$1.201.643, además presenta capital de trabajo positivo de M\$887.452, la recaudación del mes de enero de 2024 ascendió M\$120.657 por arriendo percibido, el resultado negativo proviene principalmente de diferencias de cambio por los pagarés que tiene con el mismo fondo por M\$(613.629) y obligaciones con terceros por M\$(1.939.870) lo que solo por concepto de diferencia de cambio hay una pérdida de M\$(2.553.499), la sociedad al 31 de diciembre de 2023 presenta resultado operacional positivo por M\$602.075.

Se está trabajando en disminuir la vacancia que presenta la sociedad.

Fondo de Inversión Sura Renta Inmobiliaria III, Accionistas de la Sociedad, se compromete a apoyar y respaldar financieramente las operaciones de Rentas Sura 3 SpA, mediante carta firmada con fecha 12 de febrero de 2024, a modo de evidenciar, formalmente, y de un modo concreto la intención de tal tipo de respaldo. Asimismo, en caso de ser necesario se podrían adoptar algunas medidas para mitigar el riesgo de empresa en marcha: (a) no exigir ni cobrar ninguna de las acreencias que Rentas Sura 3 SpA, actualmente mantiene con nosotros; (b) prorrogar a largo plazo todos los vencimientos de corto y mediano plazo que Rentas Sura 3 SpA, actualmente mantiene con nosotros; (c) pagar por cuenta de Rentas Sura 3 SpA, todas las obligaciones de corto y mediano plazo, vencidas y por vencer, que se mantengan con terceros.

Importante destacar, que los Accionistas, no tienen impedimentos de tipo legal, ni de ningún otro tipo, que le impidan o impedirían cumplir con lo expresado en los párrafos anteriores. Asimismo, el Fondo de Inversión Sura Renta Inmobiliaria III posee la solvencia y la liquidez necesarias para cumplir con todos los compromisos a favor de Rentas Sura 3 SpA., al 31 de diciembre de 2023, expresados en los párrafos anteriores.

Considerando los planes de la administración anteriormente señalados y los pronósticos financieros futuros que lo respaldan y la certeza que dichos planes pueden ser efectivamente implementados, se concluye que es apropiada la aplicación del principio como una empresa en marcha por al menos los doce meses siguientes a partir del final del período sobre el que se informa, sin limitarse a dicho período.

Con todo el análisis presentado, se cuenta con una expectativa razonable de que la empresa cuenta con los recursos adecuados para continuar operando en un futuro previsible.

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 31 de diciembre de 2023 y 2022

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

e) Hipótesis de negocio en marcha (continuación)

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 31 de diciembre de 2023 y 2022, 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 durante el período finalizado al 31 de diciembre de 2023 y 2022.

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 31 de diciembre de 2023 y 2022, no existen contingencias y compromisos asociados al Fondo que se deban revelar.

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA III

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022

NOTA 41 – HECHOS RELEVANTES

De acuerdo con el Artículo 42 del Reglamento Interno del Fondo, con fecha 05 de diciembre de 2023, se les informa a los aportantes del fondo que, a partir del 6 de diciembre de 2023 y hasta el 5 de enero de 2024, Administradora General de Fondos SURA S.A. abrirá una ventana de rescate del Fondo de Inversión SURA Renta Inmobiliaria III de acuerdo a lo que establece el Reglamento Interno. El Fondo sólo pagará los rescates de cuotas que representen un máximo de un 5% (cinco por ciento) de las cuotas suscritas del Fondo al inicio de la respectiva Ventana de Rescate.

A continuación, se detallan las condiciones para participar en dicha ventana y enviar su solicitud de rescate en caso de que así lo requiera:

1. Los Aportantes que quieran ejercer su derecho a rescatar Cuotas, deberán estar inscritos en el Registro de Aportantes del Fondo a la medianoche del 30 de noviembre de 2023.
2. La Administradora pagará los rescates que hayan sido debidamente notificados, dentro de los 180 (ciento ochenta) días corridos siguientes a la fecha de envío de la Solicitud de Rescate.
3. En caso de que los rescates de cuotas solicitados fuesen mayores al límite de 5% (cinco por ciento) antes mencionado, se realizará el pago a prorrata a los Aportantes que hubieren solicitado el rescate.
4. El pago a los Aportantes del rescate de sus cuotas se efectuará en pesos chilenos, ya sea en dinero efectivo, vale vista bancario, cheque o transferencia electrónica.
5. Las cuotas que se rescaten se pagarán al último valor cuota conocido y mantenido a disposición del público en la página web de la CMF a la fecha de inicio de la respectiva Ventana de Rescate

Al 31 de diciembre de 2023 no existen otros hechos relevantes que revelar.

NOTA 42 – HECHOS POSTERIORES

Con fecha 08 de enero de 2024 se realizó la renovación 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 según el siguiente detalle:

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

Con fecha 11 de enero de 2024, se les informa a los aportantes el resultado final de la ventana, 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.

Entre el 01 de enero 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 31 de diciembre de 2023

ANEXO 1

A) RESUMEN DE LA CARTERA DE INVERSIONES

RESUMEN DE LA CARTERA DE INVERSIONES AL 31/12/2023				
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	56.506.145	-	56.506.145	86,9605%
Bienes raíces	-	-	-	-
Proyectos en desarrollo	-	-	-	-
Deudores por operaciones de leasing	-	-	-	-
Acciones de sociedades anónimas inmobiliarias y concesionarias	8.150.950	-	8.150.950	12,5440%
Otras inversiones	-	-	-	-
Total	64.657.095	-	64.657.095	99,5045%

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA III

Estados complementarios a los Estados Financieros

Por los períodos terminados al 31 de diciembre de 2023 y 2022

B) ESTADO DE RESULTADO DEVENGADO Y REALIZADO

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

ESTADO DE RESULTADOS DEVENGADOS Y REALIZADOS		
Descripción	De 01/01/2023 al 31/12/2023 M\$	De 01/01/2022 al 31/12/2022 M\$
UTILIDAD (PERDIDA) NETA REALIZADA DE INVERSIONES	1.616.310	2.035.825
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	801.122	845.227
Enajenación de títulos de deuda	-	-
Intereses percibidos en títulos de deuda	815.188	1.190.598
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	-	(13.050.924)
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	-	(13.050.924)
UTILIDAD NO REALIZADA DE INVERSIONES	2.394.626	655.996
Valorización de acciones de sociedades anónimas	-	-
Valorización de cuotas de fondos de inversión	-	-
Valorización de cuotas de fondos mutuos	34.311	141.664
Valorización de Certificados de Depósito de Valores	-	-
Dividendos devengados	-	-
Valorización de títulos de deuda	-	-
Intereses devengados de títulos de deuda	1.009.427	514.332
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	1.350.888	-
GASTOS DEL EJERCICIO	(1.160.607)	(2.313.748)
Gastos financieros	(287.350)	(301.914)
Comisión de la sociedad administradora	(516.573)	(630.923)
Remuneración del comité de vigilancia	(10.811)	(11.231)
Gastos operacionales de cargo del fondo	(85.918)	(151.006)
Otros gastos	(259.955)	(1.218.674)
Diferencias de cambio	2.564.993	6.209.902
RESULTADO NETO DEL EJERCICIO	5.415.322	(6.462.949)

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA III

Estados complementarios a los Estados Financieros

Por los períodos terminados al 31 de diciembre de 2023 y 2022

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 01/01/2023 al 31/12/2023 M\$	De 01/01/2022 al 31/12/2022 M\$
BENEFICIO NETO PERCIBIDO EN EL EJERCICIO	455.703	(13.328.847)
Utilidad (pérdida) neta realizada de inversiones	1.616.310	2.035.825
Pérdida no realizada de inversiones (menos)	-	(13.050.924)
Gastos del ejercicio (menos)	(1.160.607)	(2.313.748)
Saldo neto deudor de diferencias de cambio (menos)	-	-
DIVIDENDOS PROVISORIOS (menos)	(455.703)	(1.250.000)
BENEFICIO NETO PERCIBIDO ACUMULADO DE EJERCICIOS ANTERIORES	(15.645.266)	(1.553.705)
Utilidad (pérdida) realizada no distribuida	(15.645.266)	(1.553.705)
Utilidad (pérdida) realizada no distribuida inicial	(14.882.552)	2.141.379
Utilidad devengada acumulada realizada en ejercicio	487.286	73.519
Pérdida devengada acumulada realizada en ejercicio (menos)	-	-
Dividendos definitivos declarados (menos)	(1.250.000)	(3.768.603)
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	(15.645.266)	(16.132.552)