

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA III

Estados Financieros

Al 31 de marzo 2025, 31 de diciembre de 2024 y por los periodos
de tres meses terminados al 31 de marzo de 2025 y 2024

Estados Financieros

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA III

Al 31 de marzo de 2025

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.....	12
Nota 3 Cambios Contables.....	22
Nota 4 Política de Inversión del Fondo.....	23
Nota 5 Administración de Riesgos.....	28
Nota 6 Juicios y estimaciones contables críticas.....	37
Nota 7 Activos financieros a valor razonable con efecto en resultados.....	37
Nota 8 Activos financieros a valor razonable con efecto en otros resultados integrales	37
Nota 9 Activos Financieros a Costo Amortizado.....	38
Nota 10 Inversiones Valorizadas por el Método de Participación.....	40
Nota 11 Propiedades de inversión.....	42
Nota 12 Cuentas y documentos por cobrar y por pagar operaciones.....	42
Nota 13 Pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultados.....	42
Nota 14 Préstamos.....	43
Nota 15 Otros pasivos financieros.....	43
Nota 16 Otros documentos y cuentas por cobrar y por pagar	43
Nota 17 Ingresos anticipados	43
Nota 18 Otros activos y otros pasivos	44
Nota 19 Intereses y Reajustes.....	44
Nota 20 Costos Financieros	44
Nota 21 Instrumentos financieros derivados afectos a contabilidad de cobertura	44
Nota 22 Efectivo y Equivalentes al Efectivo	45
Nota 23 Cuotas Emitidas.....	45
Nota 24 Reparto de beneficios a los aportantes.....	47
Nota 25 Rentabilidad del Fondo	47
Nota 26 Valor económico de la cuota.....	48
Nota 27 Inversión acumulada en acciones o en cuotas de fondos de inversión	49
Nota 28 Excesos de inversión	50
Nota 29 Gravámenes y prohibiciones.....	50
Nota 30 Custodia de Valores.....	50
Nota 31 Partes Relacionadas	50
Nota 32 Garantía constituida por la Sociedad Administradora en beneficio del Fondo	53
Nota 33 Otros gastos de operación y comité vigilancia	53
Nota 34 Otros	53
Nota 35 Información estadística	54
Nota 36 Consolidación de subsidiarias o filiales e información de asociadas o coligadas	56
Nota 37 Operaciones discontinuadas.....	62
Nota 38 Sanciones	62
Nota 39 Información por segmentos.....	63
Nota 40 Contingencias y Compromisos	63
Nota 41 Hechos Relevantes.....	63
Nota 42 Hechos Posteriores.....	63
A) Resumen de la Cartera de Inversiones	64
B) Estado de Resultado devengado y realizado	65
C) Estado de Utilidad para la distribución de dividendos	66
\$: 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 marzo de 2025 y al 31 de diciembre de 2024

(Expresado en miles de pesos chilenos)

ACTIVOS	Nota	31/03/2025 M\$	31/12/2024 M\$
<u>Activo Corriente</u>			
Efectivo y equivalentes al efectivo	22	333.320	310.738
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	59.612.367	52.184.866
Cuentas y documentos por cobrar por operaciones		-	-
Otros documentos y cuentas por cobrar		-	-
Otros activos	18	2.735	5.470
Total activo corriente		59.948.422	52.501.074
<u>Activo no corriente</u>			
Activos financieros a valor razonable con efecto en resultados		-	-
Activos financieros a valor razonable con efecto en resultados integrales		-	-
Activos financieros a costo amortizado	9	-	6.264.110
Cuentas y documentos por cobrar por operaciones		-	-
Otros documentos y cuentas por cobrar		-	-
Inversiones valorizadas por el método de la participación	10	1.122.278	1.357.153
Otros activos		-	-
Total activo no corriente		1.122.278	7.621.263
TOTAL ACTIVOS		61.070.700	60.122.337

PASIVOS Y PATRIMONIO	Nota	31/03/2025 M\$	31/12/2024 M\$
<u>Pasivo corriente</u>			
Pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultados		-	-
Préstamos		-	-
Otros pasivos financieros		-	-
Cuentas y documentos por pagar por operaciones	12	12.142	12.962
Remuneraciones sociedad administradora	31	80.543	26.508
Otros documentos y cuentas por pagar		-	-
Ingresos anticipados		-	-
Otros pasivos		-	-
Total pasivo corriente		92.685	39.470
<u>Pasivo no corriente</u>			
Préstamos		-	-
Otros pasivos financieros		-	-
Cuentas y documentos por pagar por operaciones		-	-
Otros documentos y cuentas por pagar		-	-
Ingresos anticipados		-	-
Otros pasivos	18	20.844.877	20.740.441
Total pasivo no corriente		20.844.877	20.740.441
<u>Patrimonio neto</u>			
Aportes	23	66.453.631	66.453.631
Otras Reservas		3.428	3.428
Resultados acumulados		(27.114.633)	436.866
Resultado del ejercicio		790.712	(27.551.499)
Dividendos provisorios		-	-
Total patrimonio neto	23	40.133.138	39.342.426
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO		61.070.700	60.122.337

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

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA III

Estados de Resultados Integrales

Por los períodos de tres meses terminados al 31 de marzo de 2025 y 2024

(Expresado en miles de pesos chilenos)

ESTADO DE RESULTADOS POR NATURALEZA	Nota	De 01/01/2025 al 31/03/2025 M\$	De 01/01/2024 al 31/03/2024 M\$
<u>Ingresos/pérdidas de la operación</u>			
Intereses y reajustes	19	490.660	465.036
Ingresos por dividendos		-	-
Diferencias de cambio netas sobre activos financieros a costo amortizado	9	729.085	467.256
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		3.745	2.409
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	(339.311)	(328.913)
Otros	34	-	(39.974)
Total ingresos/pérdidas netas de la operación		884.179	565.814
<u>Gastos</u>			
Depreciaciones		-	-
Remuneración del comité de vigilancia	33	(2.898)	(2.767)
Comisión de administración	31	(80.243)	(171.688)
Honorarios por custodia y administración		-	-
Costos de transacción		-	-
Otros gastos de operación	33	(10.326)	(20.976)
Total gastos de operación		(93.467)	(195.431)
Utilidad (pérdida) de la operación		790.712	370.383
Costos financieros	20	-	(55.425)
Utilidad (pérdida) antes de impuesto		790.712	314.958
Impuesto a las ganancias por inversiones en el exterior		-	-
RESULTADO DEL EJERCICIO		790.712	314.958
<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		790.712	314.958

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

FONDO DE INVERSION SURA RENTA NMOBILIARIA III

Estados de Cambios en el Patrimonio Neto

Por los períodos de tres meses terminados al 31 de marzo de 2025 y 2024

(Expresado en miles de pesos chilenos)

Período 2025	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 01/01/2025		66.453.631	-	-	-	3.428	3.428	436.866	(27.551.499)	-	39.342.426
Cambios contables		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Subtotal		66.453.631	-	-	-	3.428	3.428	436.866	(27.551.499)	-	39.342.426
Aportes		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Repartos de patrimonio		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Repartos de dividendos		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Resultados integrales del ejercicio:											
- Resultado del período		-	-	-	-	-	-	-	790.712	-	790.712
- Otros resultados integrales		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros movimientos		-	-	-	-	-	-	(27.551.499)	27.551.499	-	-
Saldo final al 31/03/2025	23	66.453.631	-	-	-	3.428	3.428	(27.114.633)	790.712	-	40.133.138

Período 2024	Nota	Aportes M\$	Otras reservas					Resultados acumulados M\$	Resultados Ejercicio M\$	Dividendos Provisorios M\$	Total M\$
			Cobertura de flujo de caja M\$	Conversión M\$	Inversiones valorizadas por el método de la participación M\$	Otras M\$	Total M\$				
Saldo inicio al 01/01/2024		56.486.075	-	-	-	3.428	3.428	(4.522.754)	5.415.322	(455.703)	56.926.368
Cambios contables		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Subtotal		56.486.075	-	-	-	3.428	3.428	(4.522.754)	5.415.322	(455.703)	56.926.368
Aportes		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Repartos de patrimonio		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Repartos de dividendos		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Resultados integrales del ejercicio:											
- Resultado del período		-	-	-	-	-	-	-	314.958	-	314.958
- Otros resultados integrales		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros movimientos		-	-	-	-	-	-	5.415.322	(5.415.322)	455.703	455.703
Saldo final al 31/03/2024	23	56.486.075	-	-	-	3.428	3.428	892.568	314.958	-	57.697.029

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

FONDO DE INVERSION SURA RENTA NMOBILIARIA III

Estados de Flujos de Efectivo (Método Directo)

Por los períodos de tres meses terminados al 31 de marzo de 2025 y 2024

(Expresado en miles de pesos chilenos)

ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO (MÉTODO DIRECTO)	Nota	De 01/01/2025 al 31/03/2025 M\$	De 01/01/2024 al 31/03/2024 M\$
Flujos de Efectivo Originado por Actividades de la Operación			
Cobro de arrendamientos de bienes raíces		-	-
Venta de inmuebles		-	-
Compra de activos financieros		-	-
Venta de activos financieros		-	-
Intereses, diferencias de cambio y reajustes recibidos		3.745	2.409
Liquidación de instrumentos financieros derivados		-	-
Dividendos recibidos		-	-
Cobranza de cuentas y documentos por cobrar		-	-
Pagos de cuentas y documentos por pagar		(37.517)	(120.469)
Otros gastos de operación pagados		-	-
Otros ingresos de operación percibidos		-	-
Flujo neto originado (utilizado) por actividades de la operación		(33.772)	(118.060)
Flujos de Efectivo Originado por Actividades de Inversión			
Cobro de arrendamientos de bienes raíces		-	-
Venta de inmuebles		-	-
Compra de activos financieros		-	-
Venta de activos financieros		-	-
Intereses, diferencias de cambio y reajustes recibidos	9	56.354	376.706
Liquidación de instrumentos financieros derivados		-	-
Dividendos recibidos		-	-
Cobranza de cuentas y documentos por cobrar		-	-
Pagos de cuentas y documentos por pagar		-	-
Otros egresos de inversión pagados		-	-
Otros ingresos de inversión percibidos		-	-
Flujo neto originado (utilizado) por actividades de inversión		56.354	376.706
Flujos de Efectivo Originado por Actividades de Financiamiento			
Obtención de préstamos		-	-
Pago de préstamos	14	-	(84.444)
Otros pasivos financieros obtenidos		-	-
Pagos de otros pasivos financieros		-	-
Aportes		-	-
Repartos de patrimonio		-	-
Repartos de dividendos		-	-
Otros		-	-
Flujo neto originado (utilizado) por actividades de financiamiento		-	(84.444)
Aumento (disminución) neto de efectivo y efectivo equivalente		22.582	174.202
Saldo Inicial de Efectivo y Efectivo Equivalente		310.738	279.899
Diferencias de Cambio Netas sobre Efectivo y Efectivo Equivalente		-	-
SALDO FINAL DE EFECTIVO Y EFECTIVO EQUIVALENTE	22	333.320	454.101

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 marzo de 2025 y al 31 de diciembre de 2024

NOTA 1 – INFORMACION GENERAL

El Fondo de Inversión SURA Renta Inmobiliaria III (en adelante el “Fondo”) es un Fondo domiciliado y constituido bajo las leyes chilenas. La dirección de su oficina registrada es Av. Apoquindo 4820, oficina 1501, comuna de Las Condes, Santiago.

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

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

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

Administración del Fondo

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

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

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

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

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

Modificaciones al Reglamento Interno

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

Documento	Fecha depósito
Reglamento interno	02/07/2024
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 marzo de 2025 y al 31 de diciembre de 2024

NOTA 1 – INFORMACION GENERAL (CONTINUACIÓN)

Modificaciones al Reglamento Interno (continuación)

Con fecha 02 de julio de 2024 se realizó el depósito en la CMF el reglamento interno en el cual se incorporaron las siguientes modificaciones:

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

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

ii. Título IX – Política sobre Aumentos de Capital.

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

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

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

iv. Título XI – Gastos de Cargo del Fondo.

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

v. Título XIII – Política de Reparto de Beneficios.

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

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA III

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2025 y al 31 de diciembre de 2024

NOTA 1 – INFORMACION GENERAL (CONTINUACIÓN)

Modificaciones al Reglamento Interno (continuación)

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

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

vii. Título XVIII – De las Asambleas de Aportantes.

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

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

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

ix. Título XXIII – Otra Información Relevante.

- a) Se modifica el nuevo artículo 76° en el sentido de que se establece que, el plazo de liquidación que podrá fijar la Asamblea Extraordinaria de Aportantes será de al menos 24 meses contados desde la fecha en que el Fondo haya entrado en el proceso de liquidación.
- b) Se modifica el nuevo artículo 78° en el sentido de que incorpora referencia a las cuotas de la Serie A.

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA III

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2025 y al 31 de diciembre de 2024

NOTA 1 – INFORMACION GENERAL (CONTINUACIÓN)

Modificaciones al Reglamento Interno (continuación)

- c) Se modifica el nuevo artículo 80° en el sentido de que, el Fondo podrá mantener en cartera cuotas de su propia emisión hasta el 5% del patrimonio de cada una de las series del Fondo o a un porcentaje superior, en la medida que no exceda el 5% del patrimonio total del Fondo. Adicionalmente, se establece una restricción respecto de la cantidad de cuotas que el Fondo puede adquirir diariamente.

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.

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA III

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2025 y al 31 de diciembre de 2024

NOTA 1 – INFORMACION GENERAL (CONTINUACIÓN)

Modificaciones al Reglamento Interno (continuación)

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.

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.

Los presentes estados financieros fueron autorizados para su emisión el día 28 de mayo de 2025.

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA III

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2025 y al 31 de diciembre de 2024

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

Pronunciamientos contables vigentes

Los siguientes pronunciamientos contables son de aplicación obligatoria a partir del período iniciado el 1 de enero de 2025:

Modificaciones a las Normas de Contabilidad NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
Ausencia de convertibilidad (Modificación a la NIC 21)	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2025. Se permite adopción anticipada.

Pronunciamientos contables aún no vigentes

Los siguientes pronunciamientos contables emitidos son aplicables a los períodos anuales que comienzan después del 1 de enero de 2026 y siguientes, y no han sido aplicados en la preparación de estos estados financieros. La entidad o Grupo tiene previsto adoptar los pronunciamientos contables que les correspondan en sus respectivas fechas de aplicación y no anticipadamente.

Modificaciones a las Normas de Contabilidad NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
Clasificación y medición de instrumentos financieros (Modificaciones a la NIIF 9 y NIIF 7 – Revisión de post-implementación)	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2026. Se permite adopción anticipada.
Mejoras Anuales a las Normas de Contabilidad NIIF – Volumen 11	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2026. Se permite adopción anticipada.
Contratos referidos a la electricidad dependiente de la naturaleza (Modificaciones a la NIIF 9 y NIIF 7)	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2026. Se permite adopción anticipada.
Venta o Aportaciones de Activos entre un Inversor y su Asociada o Negocio Conjunto (Modificaciones a la NIIF 10 y NIC 28)	Fecha efectiva diferida indefinidamente. Se permite adopción anticipada.

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA III

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2025 y al 31 de diciembre de 2024

NOTA 2 – RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS (CONTINUACIÓN)

Pronunciamientos contables aún no vigentes (continuación)

2.2.1 Modificaciones a las NIIF (continuación)

Nuevas Normas de Contabilidad NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
NIIF 18 Presentación y Revelación en Estados Financieros	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2027. Se permite adopción anticipada.
NIIF 19 Subsidiarias sin Obligación Pública de Rendir Cuentas: Información a Revelar	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2027. Se permite adopción anticipada.

La Administración no ha efectuado una evaluación formal de estas nuevas NIIF ni modificaciones, sin embargo, no se espera que estos pronunciamientos contables emitidos aún no vigentes, tengan un impacto significativo sobre los estados financieros.

2.3 Período cubierto

Los presentes Estados Financieros del Fondo, comprenden los estados de situación financiera al 31 de marzo de 2025 y al 31 de diciembre de 2024.

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 períodos terminados al 31 de marzo de 2025 y 2024.

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
31/03/2025	38.894,11
31/12/2024	38.416,69
31/03/2024	37.093,52

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

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA III

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2025 y al 31 de diciembre de 2024

NOTA 2 – RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS (CONTINUACIÓN)

2.5 Conversión de moneda extranjera (continuación)

b) Transacciones y saldos (continuación)

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

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

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

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.

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA III

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2025 y al 31 de diciembre de 2024

NOTA 2 – RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS (CONTINUACION)

2.6 Activos y pasivos financieros (continuación)

2.6.5 Reconocimiento, baja y medición (continuación)

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

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

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

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

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

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

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

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA III

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2025 y al 31 de diciembre de 2024

NOTA 2 – RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS (CONTINUACION)

2.6 Activos y pasivos financieros (continuación)

2.6.6 Estimación del valor razonable

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

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

El valor razonable de activos y pasivos financieros que no son transados en un mercado activo (por ejemplo, derivados extrabursátiles) se determina utilizando técnicas de valoración. El Fondo utiliza una variedad de métodos y formula supuestos que están basados en condiciones de mercado existentes a cada fecha del estado de situación financiera.

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

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA III

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2025 y al 31 de diciembre de 2024

NOTA 2 – RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS (CONTINUACIÓN)

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

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.

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 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.

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA III

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2025 y al 31 de diciembre de 2024

NOTA 2 – RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS (CONTINUACIÓN)

2.10 Deterioro de valor de activos financieros a costo amortizado

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.

2.11.2 Otras Cuentas por cobrar y por pagar

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 marzo de 2025, 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 nueve meses o menos; fácilmente convertible en monto determinado en efectivo y no estén sujetos a cambios significativos de valor.
- (ii) Actividades operacionales: corresponden a las actividades que se derivan fundamentalmente de las transacciones de la principal fuente de ingresos de actividades ordinarias del Fondo, así como otras actividades que no pueden ser calificadas como de inversión o de financiamiento. Los flujos de efectivo por dividendos recibidos son clasificados como actividades de operación siempre que se hayan originado por instrumentos de patrimonio invertidos según la Política de Inversiones descrita en Nota 4.

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA III

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2025 y al 31 de diciembre de 2024

NOTA 2 – RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS (CONTINUACIÓN)

2.12 Efectivo y efectivo equivalente (continuación)

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

2.13 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

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA III

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2025 y al 31 de diciembre de 2024

NOTA 2 – RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS (CONTINUACIÓN)

2.13 Aportes (Capital pagado) (continuación)

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.

- (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

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA III

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2025 y al 31 de diciembre de 2024

NOTA 2 – RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS (CONTINUACIÓN)

2.13 Aportes (Capital pagado) (continuación)

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:

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 30% (treinta por ciento) del “Beneficio Neto Percibido”, de acuerdo con lo señalado en el artículo 39 del Reglamento Interno.

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

El reparto de beneficios deberá hacerse dentro de los treinta 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 periodo. 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.

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA III

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2025 y al 31 de diciembre de 2024

NOTA 2 – RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS (CONTINUACIÓN)

2.15 Dividendos por pagar (continuación)

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 10 días corridos de anticipación a la fecha de pago.

Todo reparto de dividendos que realice el Fondo deberá observar lo dispuesto en relación con el Retorno Preferente Serie B, el Retorno Preferente Serie C y el Retorno Extraordinario, indicados en el artículo 26 del Reglamento Interno del Fondo.

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 está estructurado en un único segmento. 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 marzo de 2025, no ha efectuado cambios en las políticas contables.

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA III

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2025 y al 31 de diciembre de 2024

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 marzo de 2025 y al 31 de diciembre de 2024

NOTA 4 – POLITICA DE INVERSION DEL FONDO (CONTINUACIÓN)

Adicionalmente y 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 marzo de 2025 y al 31 de diciembre de 2024

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 marzo de 2025 y al 31 de diciembre de 2024

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 periodo 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 marzo de 2025 y al 31 de diciembre de 2024

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 marzo de 2025 y al 31 de diciembre de 2024

NOTA 5 – ADMINISTRACION DE RIESGOS

5.1 Gestión de Riesgo Financiero

5.1.1 Políticas y Procedimientos de Gestión de Riesgos

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

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

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

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

5.1.2 Política de Inversiones de las carteras

La Administradora vela porque la totalidad de las operaciones realizadas cumplan con los márgenes y políticas de inversión establecidas por la normativa vigente y por los Reglamentos Internos de cada fondo. Existe un Comité de Riesgo encargado de hacer seguimiento al cumplimiento de la política de inversiones del fondo establecida en el reglamento interno.

5.1.3 Valorización y precios de los instrumentos

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

5.1.4 Política de custodia de valores

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

De acuerdo con el artículo 19° del Reglamento Interno del Fondo los títulos representativos de las inversiones de los recursos del Fondo que sean valores de oferta pública susceptibles de ser custodiados serán mantenidos en custodia por la misma Administradora en Empresas de Depósito y Custodia de Valores. Dado que el Fondo no presenta inversiones en valores públicos, estos no se mantienen en custodia.

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA III

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2025 y al 31 de diciembre de 2024

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

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

El riesgo de crédito es el riesgo potencial de incobrabilidad que se podría generar por la incapacidad de algún cliente o contraparte del Fondo, de cancelar las posibles deudas que con él haya contraído. Para el Fondo este riesgo es bajo debido a que proviene principalmente de sus subsidiarias, ya que al 31 de diciembre de 2021 las principales cuentas por cobrar que mantiene el Fondo son aportes vía deuda a sus subsidiarias mediante pagaré, ver Nota 9. Además, el Fondo reconoce indirectamente el riesgo de crédito de las cuentas por cobrar por arrendamiento de sus subsidiarias, quienes aplican el “modelo de pérdida de crédito esperada con enfoque simplificado”.

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

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA III

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2025 y al 31 de diciembre de 2024

NOTA 5 – ADMINISTRACION DE RIESGOS (CONTINUACION)

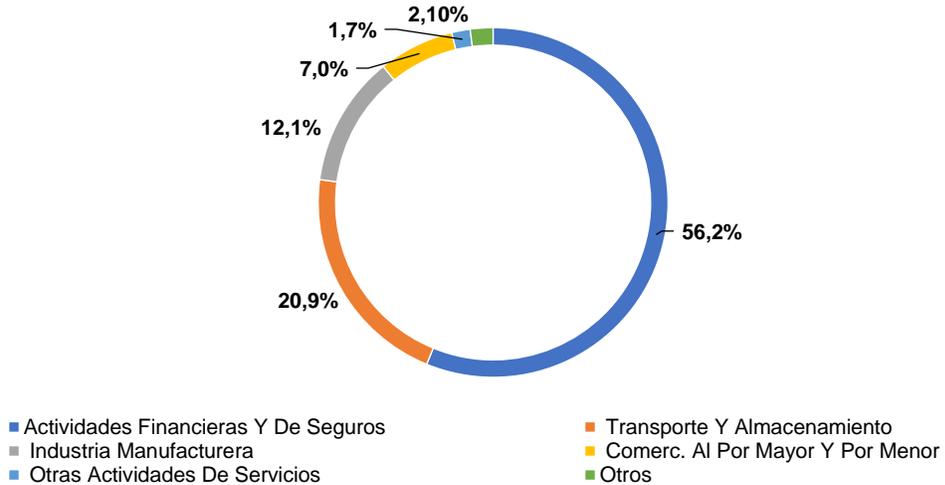
5.2 Tipo y misión del fondo exposiciones al riesgo y formas en que estas surgen (Continuación)

5.2.3 Riesgos mantenidos en este tipo de Fondo (Continuación)

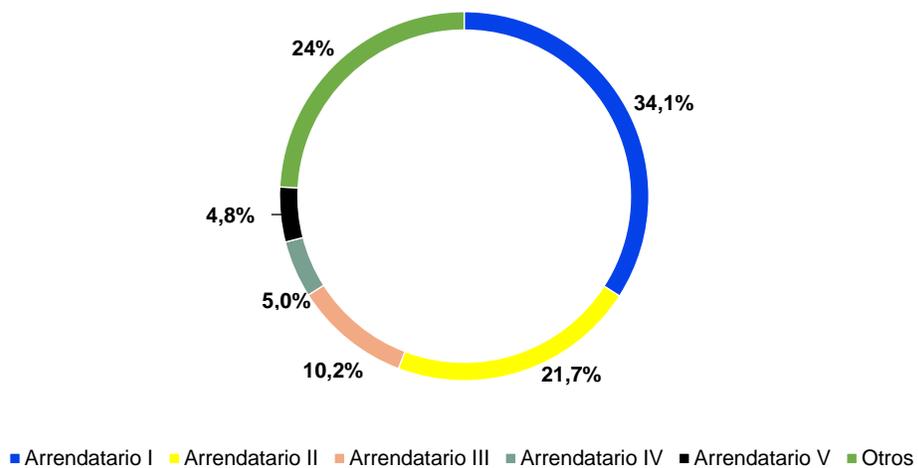
a) Riesgo de crédito (continuación)

Al 31 de marzo 2025, la composición es la siguiente:

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



Composición por participación de arrendatarios cómo % del ingreso del fondo



FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA III

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2025 y al 31 de diciembre de 2024

NOTA 5 – ADMINISTRACION DE RIESGOS (CONTINUACION)

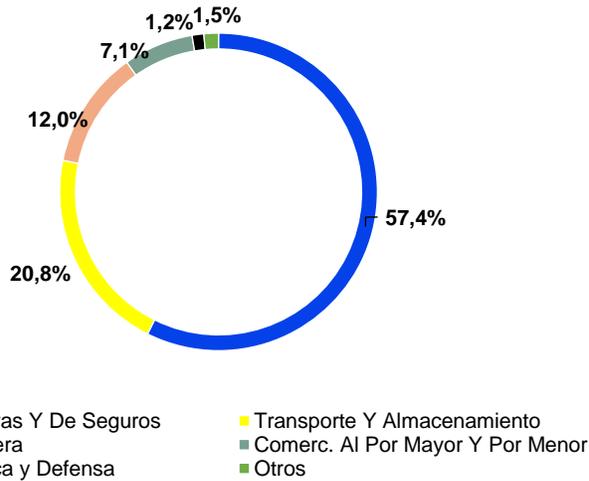
5.2 Tipo y misión del fondo exposiciones al riesgo y formas en que estas surgen (Continuación)

5.2.3 Riesgos mantenidos en este tipo de Fondo (Continuación)

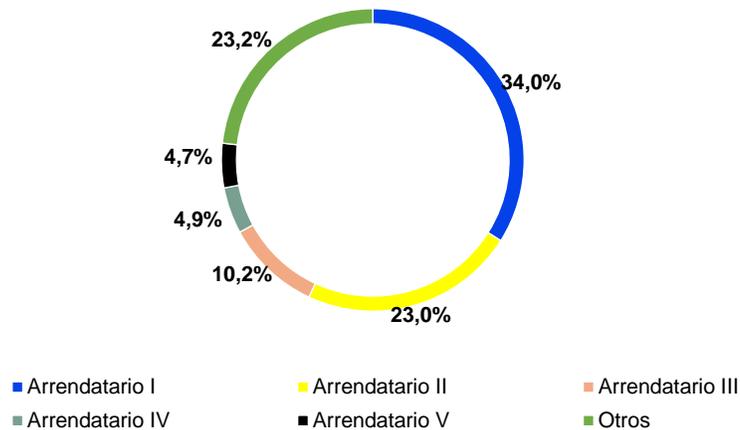
b) Riesgo de crédito (continuación)

c) Al 31 de diciembre 2024, la composición es la siguiente:

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



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



FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA III

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2025 y al 31 de diciembre de 2024

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 marzo de 2025 y al 31 de diciembre de 2024 la valorización de los activos del fondo es la siguiente:

Descripción	Rubro	31/03/2025		31/12/2024	
		Valor Contable M\$	% Total Activo	Valor Contable M\$	% Total Activo
Efectivo Disponible	Efectivo y equivalentes al efectivo	15.755	0,03%	16.918	0,03%
Fondo Mutuo Scotia Money Market	Efectivo y equivalentes al efectivo	317.565	0,52%	293.820	0,49%
Gastos Pagados Por Anticipado	Otros activos	2.735	0,00%	5.470	0,01%
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	-	0,00%	-	0,00%
Inversión en Rentas Sura 7 SpA	Inversiones valorizadas por el método de participación	-	0,00%	-	0,00%
Inversión en Rentas Sura 5 SpA	Inversiones valorizadas por el método de participación	1.122.278	1,84%	1.357.153	2,26%
Pagaré Rentas Artes Seis SpA	Activos Financieros a Costo Amortizado	6.685.394	10,95%	6.535.487	10,87%
Pagaré Rentas Sura 3 SpA	Activos Financieros a Costo Amortizado	13.539.284	22,17%	13.292.090	22,10%
Pagaré Rentas Sura 4 SpA	Activos Financieros a Costo Amortizado	9.232.873	15,12%	9.095.021	15,13%
Pagaré Rentas Sura 7 SpA	Activos Financieros a Costo Amortizado	23.379.572	38,28%	22.875.184	38,05%
Pagaré Rentas Sura 5 SpA	Activos Financieros a Costo Amortizado	6.775.244	11,09%	6.651.194	11,06%
Total Activos		61.070.700	100,00%	60.122.337	100,00%

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 marzo de 2025, el Fondo tiene un 0,52% 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.

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA III

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2025 y al 31 de diciembre de 2024

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

Al 31 de marzo de 2025

% 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 %
0,52%	0,10%	61.070.700	9	0,00001%
	0,20%		17	0,00003%
	0,50%		43	0,00007%

Al 31 de diciembre de 2024:

% del Fondo invertido en Fondo Mutuo Money Market	Escenario de estrés %	Valor total cartera del Fondo M\$	Variación cartera del Fondo en M\$	Variación cartera del Fondo en %
0,49%	0,10%	60.122.337	8	0,00001%
	0,20%		16	0,00003%
	0,50%		39	0,00007%

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 marzo de 2025 y al 31 de diciembre de 2024:

VaR Anual			
% Patrimonio Neto		Exposición Patrimonio Neto M\$	
31/12/2024	31/12/2024	31/03/2025	31/12/2024
30,2%	18,2%	9.504.785	7.911.953

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.

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA III

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2025 y al 31 de diciembre de 2024

NOTA 5 – ADMINISTRACION DE RIESGOS (CONTINUACION)

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

5.2.3 Riesgos mantenidos en este tipo de Fondo (Continuación)

d) Riesgo cambiario

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

e) Riesgo de Liquidez

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

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

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

Perfil de flujos de pasivos (en M\$)				
Al 31 de marzo de 2025	< 10 días	10 a 30 días	30 a 360 días	> 360 días
Remuneraciones sociedad administradora	-	80.543	-	-
Cuentas y documentos por pagar por operaciones	-	-	12.142	-

Perfil de flujos de pasivos (en M\$)				
Al 31 de diciembre de 2024	< 10 días	10 a 30 días	30 a 360 días	> 360 días
Remuneraciones sociedad administradora	-	26.508	-	-
Cuentas y documentos por pagar por operaciones	-	-	12.962	-

f) 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.

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.

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA III

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2025 y al 31 de diciembre de 2024

NOTA 5 – ADMINISTRACION DE RIESGOS (CONTINUACION)

5.3 Estimación del valor razonable

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 marzo de 2025 y al 31 de diciembre de 2024 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 marzo de 2025		31 de diciembre de 2024	
	Valor libro M\$	Valor razonable M\$	Valor libro M\$	Valor razonable M\$
Activo				
Efectivo y efectivo equivalente	-	-	-	-
Activos financieros a costo amortizado	59.612.367	59.612.367	58.448.976	58.448.976
Cuentas y documentos por cobrar por operaciones	-	-	-	-
Otros documentos y cuentas por cobrar	-	-	-	-
Otros activos	-	-	-	-
Pasivo				
Préstamos	-	-	-	-
Cuentas y documentos por pagar por operaciones	92.685	92.685	39.470	39.470
Otros documentos y cuentas por pagar	-	-	-	-
Otros pasivos	-	-	-	-

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA III

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2025 y al 31 de diciembre de 2024

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 marzo de 2025 y al 31 de diciembre de 2024 el Fondo no presenta saldos en el rubro activos financieros a valor razonable con efecto en resultados.

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

Al 31 de marzo de 2025 y al 31 de diciembre de 2024, 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 marzo de 2025 y al 31 de diciembre de 2024

NOTA 9 – ACTIVOS FINANCIEROS A COSTO AMORTIZADO

a) Composición de la cartera

Al 31 de marzo de 2025 y al 31 de diciembre de 2024 se presentan en esta categoría los siguientes instrumentos financieros:

Instrumento	Período actual				Período anterior			
	Nacional M\$	Extranjero M\$	Total M\$	% del total de activos	Nacional M\$	Extranjero M\$	Total M\$	% del total de activos
<u>Títulos de deuda</u>								
Depósito a plazo y otros títulos de bancos e instituciones financieras	-	-	-	-	-	-	-	-
Letras de créditos de bancos e instituciones financieras	-	-	-	-	-	-	-	-
Títulos de deuda de corto plazo registrados	-	-	-	-	-	-	-	-
Bonos registrados	-	-	-	-	-	-	-	-
Títulos de deuda de securitización	-	-	-	-	-	-	-	-
Cartera de créditos o de cobranzas	-	-	-	-	-	-	-	-
Títulos emitidos o garantizados por Estado o Bancos Centrales	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros títulos de deuda	-	-	-	-	-	-	-	-
Subtotal	-	-	-	-	-	-	-	-
Efectos de comercio no registrados	-	-	-	-	-	-	-	-
Bonos no registrados	-	-	-	-	-	-	-	-
Mutuos hipotecarios endosables	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros títulos de deuda no registrados	59.612.367	-	59.612.367	97,6121%	58.448.976	-	58.448.976	97,2167%
Otros valores o instrumentos autorizados	-	-	-	-	-	-	-	-
Subtotal	59.612.367	-	59.612.367	97,6121%	58.448.976	-	58.448.976	97,2167%
<u>Otras inversiones</u>								
Otras inversiones	-	-	-	-	-	-	-	-
Subtotal	-	-	-	-	-	-	-	-
Total	59.612.367	-	59.612.367	97,6121%	58.448.976	-	58.448.976	97,2167%

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA III

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2025 y al 31 de diciembre de 2024

NOTA 9 – ACTIVOS FINANCIEROS A COSTO AMORTIZADO (CONTINUACIÓN)

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

	31/03/2025 M\$	31/12/2024 M\$
Saldo de inicio	58.448.976	56.506.145
Intereses y reajustes	490.660	1.792.115
Diferencias de cambio	729.085	2.372.673
Compras	-	5.333.429
Pago Capital	-	(6.579.752)
Intereses recibidos	(56.354)	(975.635)
Otros	-	1
Saldo final (**)	59.612.367	58.448.976

(**) El saldo final está compuesto por:	31/03/2025 M\$	31/12/2024 M\$
Total Corriente	59.612.367	52.184.866
Corriente- Capital pagarés	57.475.415	50.845.024
Corriente - Intereses devengados por cobrar	2.136.952	1.339.842
Total No Corriente	-	6.264.110
No corriente - Capital pagarés	-	5.924.889
No corriente - Intereses devengados por cobrar	-	339.221

Al 31 de marzo de 2025 el Fondo tiene activos financieros a costo amortizados por UF 1.532.683,72 compuesto por capital por UF 1.477.740,88 e intereses por UF 54.942,84.

Al 31 de marzo de 2025 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	17.660,09	4,58% Compuesto	22/01/2026
Rentas Sura 3 SpA	11/11/2019	282.800,00	13.550,92	2,50% Compuesto	30/11/2025
Rentas Sura 3 SpA	16/12/2019	50.504,99	1.250,37	2,70% Compuesto	30/11/2025
Rentas Sura 4 SpA	16/12/2019	234.625,65	2.759,22	2,70% Compuesto	30/11/2025
Rentas Sura 5 SpA	09/07/2021	170.282,39	3.914,80	2,50% Simple	30/11/2025
Rentas Sura 7 SpA	06/02/2020	445.300,85	13.641,19	4,22% Simple	30/11/2025
Rentas Sura 7 SpA	18/11/2024	140.000,00	2.166,25	4,22% Simple	30/11/2025
Total		1.477.740,88	54.942,84		

Al 31 de diciembre de 2024 el Fondo tiene activos financieros a costo amortizados por UF 1.521.447,26 compuesto por capital por UF 1.477.740,88 e intereses por UF 43.706,38.

Al 31 de diciembre de 2024 el Fondo mantiene los siguientes pagarés:

Receptor	Fecha emisión	Capital UF	Interés UF	Tasa interés anual	Fecha vencimiento
Rentas Artes Seis SpA	22/01/2019	154.227,00	15.894,08	4,58% Compuesto	22/01/2026
Rentas Sura 3 SpA	11/11/2019	282.800,00	11.783,41	2,50% Compuesto	30/11/2025
Rentas Sura 3 SpA	16/12/2019	50.504,99	909,36	2,70% Compuesto	30/11/2025
Rentas Sura 4 SpA	16/12/2019	234.625,65	2.120,96	2,70% Compuesto	30/11/2025
Rentas Sura 7 SpA	06/02/2020	445.300,85	9.459,00	4,22% Simple	30/11/2025
Rentas Sura 7 SpA	18/11/2024	140.000,00	689,26	4,22% Simple	30/11/2025
Rentas Sura 5 SpA	09/07/2021	170.282,39	2.850,31	2,50% Simple	30/11/2025
Total		1.477.740,88	43.706,38		

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

Al 31 de marzo de 2025 y al 31 de diciembre de 2024 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 marzo de 2025 y al 31 de diciembre de 2024

NOTA 10 – INVERSIONES VALORIZADAS POR EL METODO DE LA PARTICIPACION

a) Composición del rubro:

31/03/2025																
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%	1.852.621	72.210.977	74.063.598	32.294.795	49.440.239	81.735.034	(7.671.436)	1.982.479	(2.330.300)	-	(347.821)	-
77.081.319-0	Rentas Sura 3 SpA	Peso chileno	Chile	100%	325.333	48.314.232	48.639.565	58.789.753	350.305	59.140.058	(10.500.493)	963.249	(1.439.193)	-	(475.944)	-
77.087.782-2	Rentas Sura 4 SpA	Peso chileno	Chile	100%	1.092.882	38.216.234	39.309.116	45.793.515	250.084	46.043.599	(6.734.483)	1.122.417	(1.017.071)	-	105.346	-
76.452.839-5	Rentas Sura 7 SpA	Peso chileno	Chile	100%	3.068.053	69.780.517	72.848.570	24.370.229	50.477.240	74.847.469	(1.998.899)	1.815.556	(1.476.352)	-	339.204	-
77.394.152-1	Rentas Sura 5 SpA	Peso chileno	Chile	100%	79.816	15.750.847	15.830.663	14.708.385	-	14.708.385	1.122.278	24.642	(259.517)	-	(234.875)	-
Total					6.418.705	244.272.807	250.691.512	175.956.677	100.517.868	276.474.545	(25.783.033)	5.908.343	(6.522.433)	-	(614.090)	-

31/12/2024																
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%	1.558.546	71.370.587	72.929.133	1.367.179	78.885.569	80.252.748	(7.323.615)	6.874.808	(22.785.083)	-	(15.910.275)	-
77.081.319-0	Rentas Sura 3 SpA	Peso chileno	Chile	100%	293.426	47.721.349	48.014.775	57.693.319	346.005	58.039.324	(10.024.549)	1.548.008	(9.777.533)	-	(8.229.525)	-
77.087.782-2	Rentas Sura 4 SpA	Peso chileno	Chile	100%	384.096	37.764.683	38.148.779	44.767.041	221.567	44.988.608	(6.839.829)	3.556.048	(11.456.305)	-	(7.900.257)	-
76.452.839-5	Rentas Sura 7 SpA	Peso chileno	Chile	100%	53.765.800	69.830.179	123.595.979	75.257.726	50.676.356	125.934.082	(2.338.103)	7.217.697	(15.640.588)	-	(8.422.891)	-
77.394.152-1	Rentas Sura 5 SpA	Peso chileno	Chile	100%	92.281	15.726.451	15.818.732	6.850.124	7.611.455	14.461.579	1.357.153	13.766	(2.938.596)	-	(2.924.830)	-
Total					56.094.149	242.413.249	298.507.398	185.935.389	137.740.952	323.676.341	(25.168.943)	19.210.327	(62.598.105)	-	(43.387.778)	-

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA III

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2025 y al 31 de diciembre de 2024

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

b) Movimiento del ejercicio fue el siguiente:

31/03/2025										
RUT	Sociedad	Saldo de inicio	Participación en resultados	Participación en otros resultados integrales	Resultados no realizados	Adiciones	Bajas	Dividendos provisorios	Otros movimientos (*)	Saldo de cierre
		M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
76.975.681-7	Rentas Artes Seis SpA	-	(73.042)	-	-	-	-	-	73.042	-
77.081.319-0	Rentas Sura 3 SpA	-	(475.944)	-	-	-	-	-	475.944	-
77.087.782-2	Rentas Sura 4 SpA	-	105.346	-	-	-	-	-	(105.346)	-
76.452.839-5	Rentas Sura 7 SpA	-	339.204	-	-	-	-	-	(339.204)	-
77.394.152-1	Rentas Sura 5 SpA	1.357.153	(234.875)	-	-	-	-	-	-	1.122.278
Total		1.357.153	(339.311)	-	-	-	-	-	104.436	1.122.278

31/12/2024										
RUT	Sociedad	Saldo de inicio	Participación en resultados	Participación en otros resultados integrales	Resultados no realizados	Adiciones (**)	Bajas	Dividendos provisorios	Otros movimientos (*)	Saldo de cierre
		M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
76.975.681-7	Rentas Artes Seis SpA	-	(3.341.158)	-	-	2.675.720	-	-	665.438	-
77.081.319-0	Rentas Sura 3 SpA	-	(8.229.525)	-	-	-	-	-	8.229.525	-
77.087.782-2	Rentas Sura 4 SpA	1.060.428	(7.900.257)	-	-	-	-	-	6.839.829	-
76.452.839-5	Rentas Sura 7 SpA	2.808.539	(8.422.891)	-	-	3.276.249	-	-	2.338.103	-
77.394.152-1	Rentas Sura 5 SpA	4.281.983	(2.924.830)	-	-	-	-	-	-	1.357.153
Total		8.150.950	(30.818.661)	-	-	5.951.969	-	-	18.072.895	1.357.153

(*) Al 31 de marzo de 2025 y 31 de diciembre de 2024 las sociedades filiales Rentas Sura 3 SpA; Rentas Sura 4 SpA; Rentas Sura 7 SpA y Rentas Artes Seis SpA terminaron con patrimonio negativo, con ello, la inversión negativa se clasificó como pasivo en el fondo. Con ello, la inversión negativa se clasificó como pasivo en el fondo (ver Nota 18).

(**) Con fecha 06 de junio de 2024 se realizó un aporte de capital a la sociedad Rentas Artes Seis SpA por M\$2.675.720.

(**) Con fecha 18 de noviembre de 2024 se realizó un aporte de capital a la sociedad Rentas Sura 7 SpA por M\$3.276.249.

c) Plusvalías incluidas en el valor de la inversión

Al 31 de marzo de 2025 y al 31 de diciembre de 2024, 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 marzo de 2025 y al 31 de diciembre de 2024

NOTA 11 – PROPIEDADES DE INVERSIÓN

Al 31 de marzo de 2025 y al 31 de diciembre de 2024 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 marzo de 2025 y al 31 de diciembre de 2024 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	31/03/2025 M\$	31/12/2024 M\$
Provisión auditoría	2.803	3.001
Provisión comité de vigilancia	6.699	6.104
Impuesto de segunda categoría, profesionales	647	313
Otras provisiones	1.993	3.544
Total	12.142	12.962

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 marzo de 2025 y al 31 de diciembre de 2024 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 marzo de 2025 y al 31 de diciembre de 2024

NOTA 14 – PRÉSTAMOS

a) Clases de préstamos que devengan intereses:

Al 31 de marzo de 2025 y 31 de diciembre de 2024 el Fondo no presenta saldo en préstamos que devengan intereses.

b) Préstamos bancarios – desglose de monedas y vencimientos

Al 31 de marzo de 2025 y 31 de diciembre de 2024 el Fondo no presenta saldo en Prestamos.

Los pagos realizados durante los ejercicios finalizados al 31 de marzo de 2025 y al 31 de diciembre de 2024 son los siguientes:

Fecha	Concepto	Monto en UF	Monto en M\$
09/01/2024	Pago de préstamos	2.290,69	84.444
08/07/2024	Pago de préstamos	20.000,00	752.038
08/07/2024	Pago de Interés préstamos	2.977,22	111.949
22/08/2024	Pago de préstamos	110.000,00	4.144.590
22/08/2024	Pago de Interés préstamos	1.031,25	38.856
TOTALES		136.299,16	5.131.877

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

- Al 31 de marzo de 2025 el Fondo no presenta saldos en préstamos y en reajuste de los intereses.
- Al 31 de marzo de 2025 el Fondo no presenta saldos por devengamientos de intereses.
- Al 31 de marzo de 2024 para la variación en UF, corresponden M\$ 39.541 para el préstamo y M\$ 433 para el reajuste de los intereses. Estos están reflejados en el rubro "Otros" en el Estado de Resultados Integrales.
- Al 31 de marzo de 2024, por devengamientos de intereses, presenta M\$ 55.425 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 marzo de 2025 y al 31 de diciembre de 2024 el Fondo no posee otros pasivos financieros.

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

Al 31 de marzo de 2025 y al 31 de diciembre de 2024 el Fondo no posee otros documentos y cuentas por cobrar y por pagar.

NOTA 17 – INGRESOS ANTICIPADOS

Al 31 de marzo de 2025 y al 31 de diciembre de 2024 el Fondo no posee ingresos anticipados.

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA III

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2025 y al 31 de diciembre de 2024

NOTA 18 – OTROS ACTIVOS Y OTROS PASIVOS

a) Otros Activos

Otros Activos	31/03/2025 M\$	31/12/2024 M\$
Gastos pagados por anticipado	2.735	5.470
Total	2.735	5.470

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 No Corrientes	31/03/2025 M\$	31/12/2024 M\$
Inversión de patrimonio negativo Rentas Artes Seis SpA	1.611.002	1.537.959
Inversión de patrimonio negativo Rentas Sura 7 SpA	1.998.899	2.338.104
Inversión de patrimonio negativo Rentas Sura 4 SpA	6.734.483	6.839.829
Inversión de patrimonio negativo Rentas Sura 3 SpA	10.500.493	10.024.549
Total	20.844.877	20.740.441

Al 31 de marzo de 2025 y 31 de diciembre de 2024, se reconoce una provisión para reflejar el efecto del patrimonio negativo de la inversión en la sociedad Rentas Sura 3 SpA, Rentas Artes Seis SpA, Rentas Sura 4 SpA y Rentas Sura 7 SpA.

NOTA 19 – INTERESES Y REAJUSTES

La composición de este rubro es la siguiente:

Intereses y reajustes	De 01/01/2025 al 31/03/2025 M\$	De 01/01/2024 al 31/03/2024 M\$
Intereses de activos financieros a costo amortizado	490.660	465.036
Total	490.660	465.036

NOTA 20 – COSTOS FINANCIEROS

Costos Financieros	De 01/01/2025 al 31/03/2025 M\$	De 01/01/2024 al 31/03/2024 M\$
Intereses Financieros Préstamo Scotiabank	-	55.425
Total	-	55.425

NOTA 21 – INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS AFECTOS A CONTABILIDAD DE COBERTURA

Al 31 de marzo de 2025 y al 31 de diciembre de 2024 el Fondo no posee instrumentos financieros derivados afectos a contabilidad de cobertura.

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA III

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2025 y al 31 de diciembre de 2024

NOTA 22 – EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO

La composición de este rubro es la siguiente:

Efectivo y equivalentes al efectivo	31/03/2025 M\$	31/12/2024 M\$
Efectivo	15.755	16.918
Fondos mutuos (Nivel 1)	317.565	293.820
Total	333.320	310.738

Conciliación del efectivo y equivalentes al efectivo	31/03/2025 M\$	31/12/2024 M\$
Saldo inicial de Efectivo y Efectivo Equivalente	310.738	279.899
Aumento (disminución) neto de efectivo y efectivo equivalente	22.582	30.839
Saldo efectivo y equivalentes al efectivo – Estado de Flujo de efectivo	333.320	310.738

Detalle Fondos Mutuos Nivel 1

Administrador	Nombre del Fondo	Moneda	Valor Cuota	Cantidad de Cuotas	Saldo al 31/03/2025
Scotiabank	Scotia Money Market	Pesos	1.311,3919	242.158,36	317.565
Total					317.565

Administrador	Nombre del Fondo	Moneda	Valor Cuota	Cantidad de Cuotas	Saldo al 31/12/2024
Scotiabank	Scotia Money Market	Pesos	1.294,9013	226.905,25	293.820
Total					293.820

NOTA 23 – CUOTAS EMITIDAS

El Fondo al 31 de marzo de 2025, ha emitido 2.170.874.- cuotas (suscritas y pagadas) de Serie A (ex Serie Única) a un valor unitario de \$ 14.736,3268, Serie B Preferente de \$ 38.894,1100.- y Serie C Preferente de \$ 40.108,4611.- lo que se traduce en un total patrimonio de M\$ 40.133.138.

El Fondo al 31 de diciembre de 2024, ha emitido 2.170.874.- cuotas (suscritas y pagadas) de Serie A (ex Serie Única) a un valor unitario de \$ 14.394,6908, Serie B Preferente de \$ 38.416,6900.- y Serie C Preferente de \$ 39.142,3900.- lo que se traduce en un total patrimonio de M\$ 39.342.426.

a) El detalle de las emisiones es el siguiente:

31/03/2025	Cuotas	Valor cuota \$	Total M\$
Saldo final serie A (ex serie única)	1.834.166	\$ 14.736,3268	27.028.870
Saldo final serie B Preferente	329.865	\$ 38.894,1100	12.829.806
Saldo final serie C Preferente	6.843	\$ 40.108,4611	274.462
Total	2.170.874		40.133.138

31/12/2024	Cuotas	Valor cuota \$	Total M\$
Saldo final serie A (ex serie única)	1.834.166	\$ 14.394,6908	26.402.253
Saldo final serie B Preferente	329.865	\$ 38.416,6900	12.672.322
Saldo final serie C Preferente	6.843	\$ 39.142,3900	267.851
Total	1.834.166		39.342.426

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA III

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2025 y al 31 de diciembre de 2024

NOTA 23 – CUOTAS EMITIDAS (CONTINUACIÓN)

a) El detalle de las emisiones es el siguiente (continuación):

Al 31/03/2025 y al 31/12/2024	Cuotas	Valor cuota \$	Total M\$
Emisión N°1, 22/01/2019	198.793	\$ 27.555,1200	5.477.765
Emisión N°2, 11/11/2019	444.713	\$ 28.398,9729	12.629.392
Emisión N°3, 16/12/2019	523.040	\$ 30.508,4690	15.957.150
Emisión N°4, 30/01/2020	764.617	\$ 29.344,3137	22.437.161
Subtotal	1.931.163		56.501.468
Disminución N°1 31/08/2022	(462)	-	(15.393)
Subtotal	(462)		(15.393)
Ventana de Rescates N°1 03/06/2024	(96.535)	\$ 28.731,5114	(2.773.597)
Subtotal	(96.535)		(2.773.597)
Aporte Serie B Preferente 09/08/2024	103.124	\$ 37.568,0300	3.874.166
Aporte Serie B Preferente 18/11/2024	226.741	\$ 37.971,4200	8.609.678
Aporte Serie C Preferente 13/08/2024	881	\$ 37.601,8600	33.127
Aporte Serie C Preferente 16/08/2024	5.578	\$ 37.601,8600	209.743
Aporte Serie C Preferente 23/08/2024	337	\$ 37.601,8600	12.672
Aporte Serie C Preferente 30/08/2024	47	\$ 37.601,8600	1.767
Subtotal	336.708		12.741.153
Total	2.170.874		66.453.631

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

31/03/2025	Comprometidas	Suscritas	Pagadas	Total
Saldo final serie A (ex serie única)	-	1.834.166	1.834.166	1.834.166
Saldo final serie B Preferente	-	329.865	329.865	329.865
Saldo final serie C Preferente	-	6.843	6.843	6.843
Total	-	2.170.874	2.170.874	2.170.874

31/12/2024	Comprometidas	Suscritas	Pagadas	Total
Saldo final serie única	-	1.834.166	1.834.166	1.834.166
Saldo final serie B Preferente	-	329.865	329.865	329.865
Saldo final serie C Preferente	-	6.843	6.843	6.843
Total	-	2.170.874	2.170.874	2.170.874

c) Los movimientos relevantes de cuotas son los siguientes:

31/03/2025	Comprometidas	Suscritas	Pagadas	Total
Saldo inicio serie A (ex serie única)	-	1.834.166	1.834.166	1.834.166
Saldo inicio serie B Preferente	-	329.865	329.865	329.865
Saldo inicio serie C Preferente	-	6.843	6.843	6.843
Emisiones el período serie A (ex serie única)	-	-	-	-
Emisiones el período serie B Preferente	-	-	-	-
Emisiones el período serie C Preferente	-	-	-	-
Transferencias	-	-	-	-
Disminuciones serie A (ex serie única)	-	-	-	-
Disminuciones serie B Preferente	-	-	-	-
Disminuciones serie C Preferente	-	-	-	-
Otras	-	-	-	-
Total	-	2.170.874	2.170.874	2.170.874

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA III

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2025 y al 31 de diciembre de 2024

NOTA 23 – CUOTAS EMITIDAS (CONTINUACIÓN)

c) Los movimientos relevantes de cuotas son los siguientes (continuación):

31/12/2024	Comprometidas	Suscritas	Pagadas	Total
Saldo inicio serie A (ex serie única)	-	1.930.701	1.930.701	1.930.701
Saldo inicio serie B Preferente	-	-	-	-
Saldo inicio serie C Preferente	-	-	-	-
Emisiones el período serie A (ex serie única)	-	-	-	-
Emisiones el período serie B Preferente	-	329.865	329.865	329.865
Emisiones el período serie C Preferente	-	6.843	6.843	6.843
Transferencias	-	-	-	-
Disminuciones serie A (ex serie única)	-	(96.535)	(96.535)	(96.535)
Disminuciones serie B Preferente	-	-	-	-
Disminuciones serie C Preferente	-	-	-	-
Otras	-	-	-	-
Total	-	2.170.874	2.170.874	2.170.874

NOTA 24 – REPARTO DE BENEFICIOS A LOS APORTANTES

Entre el 01 de enero de 2025 y el 31 de marzo de 2025, el Fondo no realizó repartos de beneficios a sus aportantes.

Entre el 01 de enero de 2024 y el 31 de diciembre de 2024, el Fondo realizó los siguientes repartos de beneficios a sus aportantes.

Fecha distribución	Tipo de dividendo	Monto por cuota \$	Monto total M\$
03/06/2024	Definitivo	248,45	455.703
30/06/2024	Cargo año 2023		(455.703)
Total:			-

Al 31 de diciembre de 2024 no existe obligación por pagar a los aportantes.

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 marzo de 2025:

Serie A			
Tipo rentabilidad	Rentabilidad		
	Período actual	Últimos 12 meses	Últimos 24 meses
Nominal (%)	2,3733	(50,6882)	(46,0687)
Real (%)	1,1167	(52,9711)	(50,6704)

Serie B Preferente	
Tipo rentabilidad	Rentabilidad
	Período actual
Nominal (%)	1,2427
Real (%)	0,0000

Serie C Preferente	
Tipo rentabilidad	Rentabilidad
	Período actual
Nominal (%)	2,4681
Real (%)	1,2103

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA III

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2025 y al 31 de diciembre de 2024

NOTA 25 – RENTABILIDAD DEL FONDO (CONTINUACIÓN)

Al 31 de diciembre de 2024:

Serie A			
Tipo rentabilidad	Rentabilidad		
	Período actual	Últimos 12 meses	Últimos 24 meses
Nominal (%)	(51,5670)	(51,5670)	(46,5199)
Real (%)	(53,6186)	(53,6186)	(51,1218)

Serie B Preferente	
Tipo rentabilidad	Rentabilidad
	Período actual
Nominal (%)	2,2590
Real (%)	0,0000

Serie C Preferente	
Tipo rentabilidad	Rentabilidad
	Período actual
Nominal (%)	4,0970
Real (%)	1,8890

NOTA 26 – VALOR ECONOMICO DE LA CUOTA

Al 31 de marzo de 2025 y al 31 de diciembre de 2024, 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 marzo de 2025 y al 31 de diciembre de 2024

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 marzo de 2025:

Nombre Emisor	Nemotécnico del Instrumento	Monto Total Invertido M\$	% Total Inversión del Emisor	Fondo Mutuo Sura Selección Acciones Latam	% Inversión del Emisor	Fondo Mutuo Sura Selección Acciones Chile	% Inversión del Emisor
AGUAS ANDINAS S.A.	AGUAS-A	1.737.266	0,0830%	-	-	1.737.266	0,0830%
B3 SA BRASIL BOLSA BALCAO	BRB3SAACNOR6	31.422	0,0003%	31.422	0,0003%	-	-
BANCO CREDITO E INVERSIONES	BCI	5.687.140	0,0741%	-	-	5.687.140	0,0741%
BANCO DE CHILE	CHILE	8.644.686	0,0682%	-	-	8.644.686	0,0682%
BANCO SANTANDER	BSANTANDER	8.187.936	0,0804%	30.971	0,0003%	8.156.965	0,0801%
BANREGIO GRUPO FINANCIERO S A	MX01R0000006	24.169	0,0012%	24.169	0,0012%	-	-
CAP S.A.	CAP	676.643	0,0879%	-	-	676.643	0,0879%
CEMEX SAB DE C.V	MXP225611567	20.929	0,0003%	20.929	0,0003%	-	-
CENCOSUD S.A	CENCOSUD	7.454.599	0,0916%	47.982	0,0006%	7.406.617	0,0910%
CENCOSUD SHOPPING S.A.	CENCOMALLS	1.767.651	0,0555%	-	-	1.767.651	0,0555%
CIA.SUDAMERICANA DE VAPORES S.A.	VAPORES	1.281.937	0,0480%	-	-	1.281.937	0,0480%
E.C.L S.A.	ECL	3.048.187	0,2962%	21.608	0,0021%	3.026.579	0,2941%
EMBOTELLADORA ANDINA S.A.	ANDINA-B	4.101.546	0,1221%	19.216	0,0006%	4.082.330	0,1215%
EMPRESA ELECTRICA COLBUN MACHICURA S.A.	COLBUN	1.154.021	0,0493%	-	-	1.154.021	0,0493%
EMPRESAS CMPC S.A.	CMPC	3.017.858	0,0774%	-	-	3.017.858	0,0774%
EMPRESAS COPEC S.A.	COPEC	3.055.221	0,0359%	-	-	3.055.221	0,0359%
ENEL AMERICAS S.A.	ENELAM	2.448.244	0,0247%	-	-	2.448.244	0,0247%
ENEL CHILE S.A.	ENELCHILE	3.035.853	0,0703%	17.150	0,0004%	3.018.703	0,0699%
FALABELLA S.A.C.I.	FALABELLA	5.033.497	0,0506%	12.213	0,0001%	5.021.284	0,0505%
GMEXICOB MM S.A.	MXP370841019	74.257	0,0002%	74.257	0,0002%	-	-
GRUPO FINANCIERO BANORTE S.A.B	MXP370711014	94.193	0,0005%	94.193	0,0005%	-	-
INTERGUP FINANCIAL SERVICES CORPORATION	PAL2400671A3	8.525	0,0002%	8.525	0,0002%	-	-
ITAU CORPBANCA	ITAUCL	2.136.087	0,0766%	9.932	0,0004%	2.126.155	0,0762%
PARQUE ARAUCO S.A.	PARAUUCO	1.895.485	0,1107%	-	0,0000%	1.895.485	0,1107%
PLAZA S.A.	MALLPLAZA	2.257.574	0,0525%	12.094	0,0003%	2.245.480	0,0522%
REDE D'OR SAO LUIZ SA	BRRDORACNOR8	28.055	0,0003%	28.055	0,0003%	-	-
SALFACORP S.A	SALFACORP	1.342.730	0,3646%	-	-	1.342.730	0,3646%
SM CHILE S.A.	SM-CHILE B	-	0,0283%	-	-	-	0,0283%
SMU S.A.	SMU	2.735.697	0,2697%	36.326	0,0036%	2.699.371	0,2661%
SOC QUIMICA Y MINERA DE CHILE S.A.	SQM-B	9.857.747	0,0913%	12.020	0,0001%	9.845.727	0,0912%
WALMART MEXICO	MX01WA000038	89.266	0,0002%	89.266	0,0002%	-	-
WEG SA	BRWEGEACNOR0	25.861	0,0001%	25.861	0,0001%	-	-
RIPLEY CORP S.A	RIPLEY	1.294.224	0,1838%	-	-	1.294.224	0,1838%
CIA CERVECERIAS UNIDAS S.A.	CCU	736.481	0,0277%	-	-	736.481	0,0277%
INVERSIONES ITAU S.A.	BRITSAACNPR7	53.265	0,0005%	53.265	0,0005%	-	-
INVERSIONES ITAU S.A.	BRITSAD21PR0	1.587	0,0033%	1.587	0,0033%	-	-
QUINENCO S.A.	QUINENCO	1.424.503	0,0232%	-	-	1.424.503	0,0232%
GRUPO CEMENTO CHIHUAHUA	MX01GC2M0006	30.390	0,0010%	30.390	0,0010%	-	-
PETRO RIO SA	BRPRIOACNOR1	31.389	0,0005%	31.389	0,0005%	-	-
LATAM AIRLINES GROUP S.A.	LTM	4.586.555	0,0510%	24.589	0,0003%	4.561.966	0,0507%
ARCA CONTINENTAL SAB DE CV	MX01AC100006	19.046	0,0001%	19.046	0,0001%	-	-
LOCALIZA RENT A CAR S.A	BRRENTACNOR4	15.386	0,0003%	15.386	0,0003%	-	-
ELECTROBRAS S.A.	BRELETACNOR6	23.602	0,0002%	23.602	0,0002%	-	-
NIU HOLDINGS LTD/CAYMAN ISL-A	KYG6683N1034	245.020	0,0007%	245.020	0,0007%	-	-
SONDA S.A.	SONDA	266.155	0,0759%	-	-	266.155	0,0759%
SENDAS DISTRIBUIDORA SA	BRASAIACNOR0	14.822	0,0009%	14.822	0,0009%	-	-
BANCO DEL BAJIO SA	MX41BB000000	9.080	0,0004%	9.080	0,0004%	-	-
BANCO BTG PACTUAL SA UNIT	BRBPACUNT006	30.024	0,0001%	30.024	0,0001%	-	-
COCACOLA FEMSA SAB SER L	MX01KO000002	19.023	0,0004%	19.023	0,0004%	-	-
OPERADORA DE SITES MEX- A-1	MX01SIOC0002	12.915	0,0006%	12.915	0,0006%	-	-
MACQUARIE MEXICO REAL STATE	MXCFI0U0002	13.076	0,0012%	13.076	0,0012%	-	-
KIMBERLY-CLARK DE MEXICO S.A.B	MXP606941179	9.369	0,0004%	9.369	0,0004%	-	-
MERCADOLIBRE INC	US58733R1023	22.312	0,0000%	22.312	0,0000%	-	-
CIA DE SANEAMIENTO BASICO DE ESTADO DE SAO PAULO	BRSBSPACNOR5	23.683	0,0002%	23.683	0,0002%	-	-
RAIA DROGASIL SA	BRRADLACNOR0	15.824	0,0003%	15.824	0,0003%	-	-
GRUMA S.A.B.	MXP4948K1056	9.136	0,0001%	9.136	0,0001%	-	-
GRUPO AEROPORTUARIO DEL SURESTE S.A.V	MXP001661018	6.089	0,0001%	6.089	0,0001%	-	-
VINA CONCHA Y TORO S.A.	CONCHATORO	1.095.759	0,1220%	-	-	1.095.759	0,1220%
INVERSIONES LA CONSTRUCCION S.A.	ILC	233.719	0,0220%	-	-	233.719	0,0220%
Total general		91.196.716	2,8291%	1.245.816	0,0234%	89.950.900	2,8057%

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA III

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2025 y al 31 de diciembre de 2024

NOTA 28 – EXCESOS DE INVERSIÓN

Al 31 de marzo de 2025 y al 31 de diciembre de 2024, 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 marzo de 2025 y al 31 de diciembre de 2024 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 marzo de 2025 y al 31 de diciembre de 2024, 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 marzo de 2025 y al 31 de diciembre de 2024

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	31/03/2025 M\$	31/12/2024 M\$
Remuneraciones por pagar	80.543	26.508
Total	80.543	26.508

El impacto que se presenta en resultado al 31 de marzo de 2025 y 2024 es de M\$80.243 y de M\$171.688 respectivamente.

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA III

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2025 y al 31 de diciembre de 2024

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:

31/03/2025

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 Serie A	22,17%	437.201	-	(428.701)	8.500	125.259	0,31%
Personas relacionadas Serie B Preferente	6,55%	103.124	103.124	-	206.248	8.021.832	19,99%
Personas relacionadas Serie C Preferente	0,01%	184	184	-	368	14.760	0,04%
Accionistas de la sociedad administradora	0,00%	-	-	-	-	-	0,00%
Trabajadores que representen al empleador	0,00%	-	-	-	-	-	0,00%

31/12/2024

Tenedor	% Sobre Patrimonio Fondo	Número de cuotas a comienzos del ejercicio	Número de cuotas adquiridas en el año	Número de cuotas rescatadas en el año	Número de cuotas al cierre del ejercicio	Monto en pesos al cierre del ejercicio (M\$)	% Sobre Patrimonio Fondo
Sociedad administradora	0,00%	-	-	-	-	-	0,00%
Personas relacionadas Serie A	24,48%	472.693	-	(35.492)	437.201	13.237.851	22,17%
Personas relacionadas Serie B Preferente	0,00%	-	103.124	-	103.124	3.909.474	6,55%
Personas relacionadas Serie C Preferente	0,00%	-	184	-	184	7.020	0,01%
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 marzo de 2025 el Fondo mantiene los siguientes pagarés:

Emisor	Fecha emisión	Monto UF (Capital + Intereses)	Capital M\$	Interés M\$	Tasa interés anual	Fecha vencimiento
Rentas Artes Seis SpA	22/01/2019	171.887,09	5.998.521	686.873	4,58% Compuesto	22/01/2026
Rentas Sura 3 SpA	11/11/2019	296.350,92	10.999.254	527.051	2,50% Compuesto	30/11/2025
Rentas Sura 3 SpA	16/12/2019	51.755,36	1.964.347	48.632	2,70% Compuesto	30/11/2025
Rentas Sura 4 SpA	16/12/2019	237.384,87	9.125.556	107.317	2,70% Compuesto	30/11/2025
Rentas Sura 5 SpA	09/07/2021	174.197,19	6.622.982	152.263	2,50% Simple	30/11/2025
Rentas Sura 7 SpA	06/02/2020	458.942,04	17.319.580	530.562	4,22% Simple	30/11/2025
Rentas Sura 7 SpA	18/11/2024	142.166,25	5.445.175	84.254	4,22% Simple	30/11/2025
Total		1.532.683,71	57.475.415	2.136.952		

Al 31 de diciembre de 2024 el Fondo mantiene los siguientes pagarés:

Emisor	Fecha emisión	Monto UF (Capital + Intereses)	Capital M\$	Interés M\$	Tasa interés anual	Fecha vencimiento
Rentas Artes Seis SpA	22/01/2019	170.121,08	5.924.891	610.598	4,58% Compuesto	22/01/2026
Rentas Sura 3 SpA	11/11/2019	294.583,41	10.864.240	452.680	2,50% Compuesto	30/11/2025
Rentas Sura 3 SpA	16/12/2019	51.414,35	1.940.234	34.935	2,70% Compuesto	30/11/2025
Rentas Sura 4 SpA	16/12/2019	236.746,61	9.013.541	81.480	2,70% Compuesto	30/11/2025
Rentas Sura 7 SpA	06/02/2020	454.759,85	17.106.984	363.392	4,22% Simple	30/11/2025
Rentas Sura 7 SpA	18/11/2024	140.689,26	5.378.337	26.479	4,22% Simple	30/11/2025
Rentas Sura 5 SpA	09/07/2021	173.132,70	6.541.686	109.499	2,50% Simple	30/11/2025
Total		1.521.447,26	56.769.913	1.679.063		

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 marzo de 2025 y al 31 de diciembre de 2024

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° 225100212	Cía. de Seguros de Crédito Continental S.A.	Banco Santander	15.000	10/01/2025 al 10/01/2026
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

NOTA 33 – OTROS GASTOS DE OPERACIÓN Y COMITÉ VIGILANCIA

La composición de este rubro al 31 de marzo de 2025 y 2024 es la siguiente:

Tipo de gasto	Monto del trimestre M\$	Monto acumulado ejercicio actual M\$	Monto acumulado ejercicio anterior M\$
Comité vigilancia	2.898	2.898	2.767
Subtotal	2.898	2.898	2.767
<u>Otros gastos de operación:</u>			
Gastos legales	2.935	2.935	2.735
Auditoría y otros gastos operacionales	7.391	7.391	18.241
Subtotal	10.326	10.326	20.976
Total	13.224	13.224	23.743
% sobre el activo del fondo	0,02%	0,02%	0,04%

NOTA 34 – OTROS

La composición de este rubro al 31 de marzo de 2025 y 2024 es la siguiente:

Otros	De 01/01/2025 al 31/03/2025 M\$	De 01/01/2024 al 31/03/2024 M\$
Resultado por unidades de reajuste préstamo	-	39.974
Total	-	39.974

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA III

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2025 y al 31 de diciembre de 2024

NOTA 35 – INFORMACIÓN ESTADÍSTICA

La información estadística del Fondo al último día de cada mes del ejercicio 2025 y 2024, es la siguiente:

2025					
Serie A					
Mes	Fecha	Valor libro cuota \$	Patrimonio M\$	Nro. Aportantes	Valor mercado cuota \$
Enero	31/01/2025	14.534,8945	26.659.409	467	10.000,0000
Febrero	28/02/2025	14.801,4917	27.148.393	467	10.000,0000
Marzo	31/03/2025	14.736,3268	27.028.870	467	10.000,0000

2025					
Serie B Preferente					
Mes	Fecha	Valor libro cuota \$	Patrimonio M\$	Nro. Aportantes	Valor mercado cuota \$
Enero	31/01/2025	38.384,4100	12.661.673	1	-
Febrero	28/02/2025	38.647,9400	12.748.603	1	-
Marzo	31/03/2025	38.894,1100	12.829.806	1	-

2025					
Serie C Preferente					
Mes	Fecha	Valor libro cuota \$	Patrimonio M\$	Nro. Aportantes	Valor mercado cuota \$
Enero	31/01/2025	39.271,8992	268.738	8	37.601,8600
Febrero	28/02/2025	39.689,7964	271.597	8	37.601,8600
Marzo	31/03/2025	40.108,4611	274.462	8	37.601,8600

2024					
Serie A					
Mes	Fecha	Valor libro cuota \$	Patrimonio M\$	Nro. Aportantes	Valor mercado cuota \$
Enero	31/01/2024	29.765,6162	57.468.505	467	20.600,0000
Febrero	29/02/2024	29.933,8629	57.793.339	467	20.600,0000
Marzo	31/03/2024	29.883,9793	57.697.029	467	20.600,0000
Abril	30/04/2024	30.080,3806	58.076.221	467	20.600,0000
Mayo	31/05/2024	30.452,4382	58.794.553	467	20.600,0000
Junio	30/06/2024	29.868,8466	54.784.423	466	20.600,0000
Julio	31/07/2024	30.134,5524	55.271.771	466	20.600,0000
Agosto	31/08/2024	30.339,0441	55.646.843	466	20.600,0000
Septiembre	30/09/2024	30.278,6378	55.536.048	466	20.600,0000
Octubre	31/10/2024	30.429,5004	55.812.755	467	10.300,0000
Noviembre	30/11/2024	13.309,2149	24.411.309	467	10.300,0000
Diciembre	31/12/2024	14.394,6908	26.402.252	468	10.000,0000

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA III

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2025 y al 31 de diciembre de 2024

NOTA 35 – INFORMACIÓN ESTADÍSTICA (CONTINUACIÓN)

2024					
Serie B Preferente					
Mes	Fecha	Valor libro cuota \$	Patrimonio M\$	Nro. Aportantes	Valor mercado cuota \$
Agosto	31/08/2024	37.754,4700	3.893.392	1	-
Septiembre	30/09/2024	37.910,4200	3.909.474	1	-
Octubre	31/10/2024	37.971,4200	3.915.765	1	-
Noviembre	30/11/2024	38.247,9200	12.616.650	1	-
Diciembre	31/12/2024	38.416,6900	12.672.321	1	-

2024					
Serie C Preferente					
Mes	Fecha	Valor libro cuota \$	Patrimonio M\$	Nro. Aportantes	Valor mercado cuota \$
Agosto	31/08/2024	37.845,4200	258.976	8	37.601,8600
Septiembre	30/09/2024	38.154,4444	261.091	8	37.601,8600
Octubre	31/10/2024	38.374,5252	262.597	8	37.601,8600
Noviembre	30/11/2024	38.809,2804	265.572	8	37.601,8600
Diciembre	31/12/2024	39.142,3900	267.851	8	37.601,8600

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA III

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2025 y al 31 de diciembre de 2024

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

a) Información de subsidiarias o filiales

Al 31/03/2025 y al 31/12/2024															
Sociedad # 1			Sociedad # 2			Sociedad # 3			Sociedad # 4			Sociedad # 5			
Sociedad	: Rentas Artes Seis SpA	Sociedad	: Rentas Sura 3 SpA	Sociedad	: Rentas Sura 4 SpA	Sociedad	: Rentas Sura 7 SpA	Sociedad	: Rentas Sura 5 SpA						
RUT	: 76.975.681-7	RUT	: 77.081.319-0	RUT	: 77.087.782-2	RUT	: 76.452.839-5	RUT	: 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

31/03/2025															
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%	1.852.621	72.210.977	74.063.598	32.294.795	49.440.239	81.735.034	(7.671.436)	1.982.479	(2.330.300)	-	(347.821)	
# 2	Filial	100%	100%	325.333	48.314.232	48.639.565	58.789.753	350.305	59.140.058	(10.500.493)	963.249	(1.439.193)	-	(475.944)	
# 3	Filial	100%	100%	1.092.882	38.216.234	39.309.116	45.793.515	250.084	46.043.599	(6.734.483)	1.122.417	(1.017.071)	-	105.346	
# 4	Filial	100%	100%	3.068.053	69.780.517	72.848.570	24.370.229	50.477.240	74.847.469	(1.998.899)	1.815.556	(1.476.352)	-	339.204	
# 5	Filial	100%	100%	79.816	15.750.847	15.830.663	14.708.385	-	14.708.385	1.122.278	24.642	(259.517)	-	(234.875)	
Total				6.418.705	244.272.807	250.691.512	175.956.677	100.517.868	276.474.545	(25.783.033)	5.908.343	(6.522.433)	-	(614.090)	

31/12/2024															
Nro. de Sociedad	Relación con el Fondo	Participación del Fondo	Participación con derecho a voto	Activos corrientes M\$	Activos no corrientes M\$	Total Activos M\$	Pasivos corrientes M\$	Pasivos no corrientes M\$	Total Pasivos M\$	Total Patrimonio M\$	Total Ingresos M\$	Total Gastos M\$	Otros resultados integrales M\$	Resultado del ejercicio M\$	
# 1	Filial	21%	21%	1.558.546	71.370.587	72.929.133	1.367.179	78.885.569	80.252.748	(7.323.615)	6.874.808	(22.785.083)	-	(15.910.275)	
# 2	Filial	100%	100%	293.426	47.721.349	48.014.775	57.693.319	346.005	58.039.324	(10.024.549)	1.548.008	(9.777.533)	-	(8.229.525)	
# 3	Filial	100%	100%	384.096	37.764.683	38.148.779	44.767.041	221.567	44.988.608	(6.839.829)	3.556.048	(11.456.305)	-	(7.900.257)	
# 4	Filial	100%	100%	53.765.800	69.830.179	123.595.979	75.257.726	50.676.356	125.934.082	(2.338.103)	7.217.697	(15.640.588)	-	(8.422.891)	
# 5	Filial	100%	100%	92.281	15.726.451	15.818.732	6.850.124	7.611.455	14.461.579	1.357.153	13.766	(2.938.596)	-	(2.924.830)	
Total				56.094.149	242.413.249	298.507.398	185.935.389	137.740.952	323.676.341	(25.168.943)	19.210.327	(62.598.105)	-	(43.387.778)	

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA III

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2025 y al 31 de diciembre de 2024

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

Mutuo hipotecario, endosable y alzamiento, de la sociedad y Compañía de Seguros Confuturo S.A., representada por Hipotecaria Security S.A.

Con el objeto de garantizar el cumplimiento exacto, íntegro y oportuno de todas y cada una de las obligaciones que por el presente instrumento contrae Rentas Artes Seis SpA en favor de COMPAÑÍA DE SEGUROS CONFUTURO S.A., así como el pago de los intereses, gastos de cobranzas y costas, primas de seguro de incendio y terremoto, contribuciones, intereses penales y otros desembolsos originados con motivo del presente contrato de Mutuo como asimismo todas sus prorrogas, renovaciones, reprogramaciones o modificaciones de cualquier naturaleza, Rentas Artes Seis SpA, actuando debidamente representada de la forma indicada en la comparecencia constituye primera hipoteca en favor de COMPAÑÍA DE SEGUROS CONFUTURO S.A., sobre los inmuebles singularizados en la cláusula primera del presente contrato.

La hipoteca comprenderá también todo a lo que la propiedad acceda y lo inmuebles por adherencia o destinación que tiene o tenga en el futuro. Asimismo, Rentas Artes Seis SpA, se obliga con respecto a los inmuebles singularizados en la cláusula primera de la escritura a no enajenarlos ni prometer enajenarlos por venta o por cualquiera otro título traslativo de dominio, a no gravarlos en cualquier forma, ni constituir derechos reales o personales de cualesquiera naturaleza en favor de terceros, ni modificar su copropiedad inmobiliaria, ni arrendarlos o subarrendarlos en todo ni en parte, para darle en uso o habitación sin previo consentimiento de COMPAÑÍA DE SEGUROS CONFUTURO S.A., o del cesionario del crédito, en su caso, prohibiciones que subsistirán mientras la deuda tenga pendiente cualesquiera obligación, derivada de este contrato aun cuando se haya contraído antes o después de esta escritura.

Adicionalmente, la deudora no podrá constituir prenda sobre las rentas de arrendamiento respectivas sin el consentimiento expreso de la COMPAÑÍA DE SEGUROS CONFUTURO S.A. Asimismo, y a mayor abundamiento, la sociedad, Rentas Artes Seis SpA requerirá el consentimiento previo y por escrito de la sociedad COMPAÑÍA DE SEGUROS CONFUTURO S.A., o del cesionario del crédito en su caso, para realizar uno o cualquiera de los siguientes actos en relación con el inmueble dado en garantía: a) introducirles modificaciones, mejoras o alteraciones de cualquier clase salvo que se trate de aquellas necesarias para desarrollar el giro de la deudora, pero siempre limitado a cambios estructurales en los inmuebles o que impliquen la fusión de roles, lo que requerirá siempre de la autorización de COMPAÑÍA DE SEGUROS CONFUTURO S.A., b) cambiarle su destino. Se deja expresamente estipulado, que la correspondiente autorización que se realice no implicará renuncia alguna respecto de los derechos y obligaciones establecidos en el presente contrato, primando para todos los efectos las estipulaciones contenidas en este instrumento por sobre cualquiera de las estipulaciones que pudiere contener el contrato de la futura autorización.

Compraventa y alzamiento Compañía de Seguros Confuturo S.A., a Rentas Artes Seis SpA

Alzamiento, las partes exponen lo siguiente: Uno) que, en atención a la carta instrucción notarial que han suscrito las partes, SCOTIABANK CHILE, vienen por el presente acto, en alzar y cancelas en su totalidad los gravámenes inscritos a fojas treinta y seis mil noventa y dos, número treinta y nueve mil setecientos noventa, del año dos mil diecinueve y a fojas número treinta y nueve mil ciento noventa número cuarenta y cinco mil quinientos once, del año dos mil Veintiuno, ambas del registro de hipotecas y Gravámenes y a fojas veinticuatro mil trescientos veintiséis, número treinta y nueve mil cuatrocientos veinticinco, del año dos mil diecinueve y cuatrocientos veinticinco mil setecientos sesenta número cuarenta y dos mil cincuenta y siete, ambas del año dos mil veintiuno, ambas del registro de interdicciones y Prohibiciones de Enajenar

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA III

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2025 y al 31 de diciembre de 2024

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

b) Gravámenes y prohibiciones (continuación)

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

Compraventa y alzamiento Compañía de Seguros Confuturo S.A., a Rentas Artes Seis SpA (continuación)

(del año dos mil veintiún), todas del Conservador de Bienes Raíces de Santiago. Esta cancelación y alzamiento se otorga sujeto a las condiciones suspensivas copulativas consistentes en que se inscriban debidamente en los registros correspondientes del Conservador de Bienes Raíces de Santiago, el dominio de los inmuebles que por el presente instrumento se enajenan a nombre de la parte compradora y la hipoteca que por escritura pública de esta misma fecha y Notaria, bajo el Repertorio número ocho mil trescientos sesenta y cinco guion dos mil veinticuatro, se constituyen a favor de Compañía de Seguros Confuturo S.A., en el grado que se indica en la misma, y las prohibiciones constituidas a favor del mismo Banco en el mismo instrumento, respecto de las unidades que se individualizan en su cláusula Primera, libres de otros gravámenes, prohibiciones y embargos, con excepción de aquellas inscripciones correspondientes a servidumbres y/o reglamentos de copropiedad y/o similares inscritos a esta fecha.

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.

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

Con fecha 24 de diciembre de 2019 se constituyeron hipotecas en favor de Scotiabank Chile, por escrituras públicas otorgadas en la 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.

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA III

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2025 y al 31 de diciembre de 2024

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

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

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

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

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA III

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2025 y al 31 de diciembre de 2024

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

b) Gravámenes y prohibiciones (continuación)

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

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

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA III

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2025 y al 31 de diciembre de 2024

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

Respecto a las prohibiciones, en el contrato se indica que la Sociedad se obliga a favor de Scotiabank Chile a no gravar, enajenar, adjudicar o celebrar acto o contrato que perjudique de cualquier forma el 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 el contrato.

En relación al Mutuo con BICE Hipotecaria Administradora de Mutuos Hipotecarios S.A. RENTAS SURA 7 SPA, debidamente representada, se obliga, mientras se mantengan obligaciones pendientes derivadas del presente contrato, a no enajenar por venta o cualesquiera otro título traslativo del dominio; gravar en cualquier forma, constituir derechos reales o personales de cualesquiera naturaleza en favor de terceros; subdividir, en todo o en parte las propiedades materia de este contrato hasta la cancelación total de la deuda, sin consentimiento previo del acreedor, otorgado por escrito por un representante autorizado del acreedor o del cesionario del crédito. Estas prohibiciones se inscribirán conjuntamente a la hipoteca antes señalada. RENTAS SURA 7 SPA, debidamente representada, declara bajo juramento que:

a) Los Inmuebles que se dan en hipoteca son de su exclusivo dominio, y no están afectos a otras hipotecas, salvo las que por el presente instrumento se alzan y cancelan y aquellas que se constituyen en favor de BICE Hipotecaria Administradora de Mutuos Hipotecarios S.A. o sus cesionarios, o de cualquier censo o gravamen preferente a las que por este instrumento se constituyen, y que tampoco existen ocupantes o terceros que pudieren disputarle la tenencia o posesión de los mismos;

b) Que su derecho no estará sujeto a condición resolutoria ni a acción rescisoria de ningún tipo, ni a prohibiciones de gravar o enajenar, a excepción de la que se constituye en este acto, ni existen a su respecto embargos o juicios pendientes que pudieran menoscabarlo en cualquier forma, o privilegios o derechos de terceros que pudieran ejercitarse con preferencia a las garantías constituidas precedentemente.

En relación al Leasing con BICE Vida. La Arrendataria reconoce que el dominio de los Bienes Arrendados pertenece a BICE Vida y, por lo tanto, se compromete a no ejecutar acto alguno que pueda alterar la titularidad del dominio o que tienda a su enajenación, transferencia o gravamen o que tenga por resultado uno cualesquiera de estos actos. Si la Arrendataria tuviere conocimiento de hechos o acciones mediante las cuales se impugnare o desconociere el título de dominio de BICE Vida, o derivaren o pudieren derivar en situaciones que amenacen o turben el ejercicio de su derecho, deberá ponerlo en su conocimiento de inmediato y ejercitar de su propio cargo cuantas acciones, excepciones o reclamaciones que fueren necesarias, ante cualquier autoridad administrativa, política o judicial que corresponda, para acreditar el dominio de la Arrendadora sobre los Inmuebles Arrendados.-

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

Al 31 de marzo de 2025 y al 31 de diciembre de 2024, la sociedad no posee gravámenes y prohibiciones.

Al 31 de marzo de 2025 y al 31 de diciembre de 2024 no existen otras contingencias, compromisos, o garantías que puedan afectar la situación financiera y patrimonial de las sociedades.

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA III

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2025 y al 31 de diciembre de 2024

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

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

Al 31 de marzo de 2025 y al 31 de diciembre de 2024 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 marzo de 2025 y al 31 de diciembre de 2024, 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

La Administración estima que las Sociedades 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 marzo de 2025 y al 31 de diciembre de 2024, en el Fondo no existen operaciones discontinuadas ni cualquier otra situación que se enmarque en lo indicado en IFRS 5 “Activos no corrientes mantenidos para la venta y operaciones discontinuadas” que deban ser reveladas.

NOTA 38 - SANCIONES

La Sociedad, sus directores y ejecutivos, no han sido objeto de sanciones ni multas por parte de los organismos fiscalizadores en el período comprendido entre el 1 de enero y 31 de marzo de 2025.

Entre el 01 de enero y el 31 de diciembre de 2024, la Sociedad Administradora recibió dos sanciones de la Comisión para el Mercado Financiero (en adelante “CMF”).

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

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

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

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA III

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2025 y al 31 de diciembre de 2024

NOTA 38 – SANCIONES (CONTINUACIÓN)

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

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

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

NOTA 39 – INFORMACION POR SEGMENTOS

El Fondo está orientado a la inversión en activos inmobiliarios mediante su participación en una entidad asociada. Lo anterior significa que la asignación de recursos es a esa única línea de negocios. Por lo que el Fondo está estructurado en un único segmento. Los proyectos inmobiliarios, sus evaluaciones y seguimientos, son aprobados por un comité conformado para dichos propósitos.

NOTA 40 – CONTINGENCIAS Y COMPROMISOS

Al 31 de marzo de 2025 y al 31 de diciembre de 2024, no existen contingencias y compromisos asociados al Fondo que se deban revelar.

NOTA 41 – HECHOS RELEVANTES

Al 31 de marzo de 2025 no existen hechos relevantes que revelar.

NOTA 42 – HECHOS POSTERIORES

Entre el 01 de abril de 2025 y la fecha de emisión de los presentes estados financieros, no han ocurrido hechos que pudiesen afectar en forma significativa los saldos o la interpretación de los estados financieros.

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA III

Estados complementarios a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2025

ANEXO 1

A) RESUMEN DE LA CARTERA DE INVERSIONES

RESUMEN DE LA CARTERA DE INVERSIONES AL 31/03/2025				
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	59.612.367	-	59.612.367	97,6121%
Bienes raíces	-	-	-	-
Proyectos en desarrollo	-	-	-	-
Deudores por operaciones de leasing	-	-	-	-
Acciones de sociedades anónimas inmobiliarias y concesionarias	1.122.278	-	1.122.278	1,8377%
Otras inversiones	-	-	-	-
Total	60.734.645	-	60.734.645	99,4498%

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA III

Estados complementarios a los Estados Financieros

Por los períodos de tres meses terminados al 31 de marzo de 2025 y 2024

ANEXO 1 (CONTINUACIÓN)

B) ESTADO DE RESULTADO DEVENGADO Y REALIZADO

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

ESTADO DE RESULTADOS DEVENGADOS Y REALIZADOS		
Descripción	De 01/01/2025 al 31/03/2025 M\$	De 01/01/2024 al 31/03/2024 M\$
UTILIDAD (PERDIDA) NETA REALIZADA DE INVERSIONES	-	168.682
Enajenación de acciones de sociedades anónimas	-	-
Enajenación de cuotas de fondos de inversión	-	-
Enajenación de cuotas de fondos mutuos	-	-
Enajenación de Certificados de Depósito de Valores	-	-
Dividendos percibidos	-	-
Enajenación de títulos de deuda	-	-
Intereses percibidos en títulos de deuda	-	168.682
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	(339.311)	(328.913)
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	(339.311)	(328.913)
UTILIDAD NO REALIZADA DE INVERSIONES	494.405	298.763
Valorización de acciones de sociedades anónimas	-	-
Valorización de cuotas de fondos de inversión	-	-
Valorización de cuotas de fondos mutuos	3.745	2.409
Valorización de Certificados de Depósito de Valores	-	-
Dividendos devengados	-	-
Valorización de títulos de deuda	-	-
Intereses devengados de títulos de deuda	490.660	296.354
Valorización de bienes raíces	-	-
Arriendos devengados de bienes raíces	-	-
Valorización de cuotas o derechos en comunidades sobre bienes muebles	-	-
Resultado por operaciones con instrumentos derivados	-	-
Otras inversiones y operaciones	-	-
GASTOS DEL EJERCICIO	(93.467)	(290.830)
Gastos financieros	-	(55.425)
Comisión de la sociedad administradora	(80.243)	(171.688)
Remuneración del comité de vigilancia	(2.898)	(2.767)
Gastos operacionales de cargo del fondo	(10.326)	(20.976)
Otros gastos	-	(39.974)
Diferencias de cambio	729.085	467.256
RESULTADO NETO DEL EJERCICIO	790.712	314.958

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA III

Estados complementarios a los Estados Financieros

Por los períodos de tres meses terminados al 31 de marzo de 2025 y 2024

ANEXO 1 (CONTINUACIÓN)

C) ESTADO DE UTILIDAD PARA LA DISTRIBUCION DE DIVIDENDOS

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

ESTADO DE UTILIDAD PARA LA DISTRIBUCION DE DIVIDENDOS		
Descripción	De 01/01/2025 al 31/03/2025 M\$	De 01/01/2024 al 31/03/2024 M\$
BENEFICIO NETO PERCIBIDO EN EL EJERCICIO	(432.778)	(451.061)
Utilidad (pérdida) neta realizada de inversiones	-	168.682
Pérdida no realizada de inversiones (menos)	(339.311)	(328.913)
Gastos del ejercicio (menos)	(93.467)	(290.830)
Saldo neto deudor de diferencias de cambio (menos)	-	-
DIVIDENDOS PROVISORIOS (menos)	-	-
BENEFICIO NETO PERCIBIDO ACUMULADO DE EJERCICIOS ANTERIORES	(46.374.875)	(14.981.539)
Utilidad (pérdida) realizada no distribuida	(46.374.875)	(14.981.539)
Utilidad (pérdida) realizada no distribuida inicial	(46.431.229)	(15.189.563)
Utilidad devengada acumulada realizada en ejercicio	56.354	208.024
Pérdida devengada acumulada realizada en ejercicio (menos)	-	-
Dividendos definitivos declarados (menos)	-	-
Pérdida devengada acumulada (menos)	-	-
Pérdida devengada acumulada inicial (menos)	-	-
Abono a pérdida devengada acumulada (más)	-	-
Ajuste a resultado devengado acumulado	-	-
Por utilidad devengada en el ejercicio (más)	-	-
Por pérdida devengada en el ejercicio (más)	-	-
MONTO SUSCEPTIBLE DE DISTRIBUIR	(46.807.653)	(15.432.600)