



MEMORIA | 2019

FONDO DE INVERSIÓN
SURA RENTA INMOBILIARIA III

The Sura logo is positioned at the top of the building's facade. It consists of the word "sura" in a lowercase, sans-serif font, followed by a stylized graphic element that resembles a bird or a winged figure in flight.

20
19

Índice



01

ÍNDICE



01

ÍNDICE	04
--------	----

02

CARTA DEL PRESIDENTE	05
----------------------	----

03

IDENTIFICACIÓN DEL FONDO Y DE LA SOCIEDAD ADMINISTRADORA	07
--	----

04

PROPIEDAD DEL FONDO	10
---------------------	----

05

ADMINISTRACIÓN Y PERSONAL	12
---------------------------	----

06

ACTIVIDADES Y NEGOCIOS DE LA ENTIDAD	14
--------------------------------------	----

07

INFORMACIÓN SOBRE FILIALES, COLIGADAS E INVERSIONES EN OTRAS SOCIEDADES	21
---	----

08

POLÍTICA DE DIVIDENDOS	24
------------------------	----

09

INFORMACIÓN SOBRE SUBSIDIARIAS	26
--------------------------------	----

10

GASTOS DEL FONDO	28
------------------	----

11

INFORMACIÓN SOBRE HECHOS RELEVANTES O ESENCIALES	30
--	----

12

OTROS ANTECEDENTES ECONÓMICOS Y FINANCIEROS	32
---	----

13

ESTADOS FINANCIEROS	38
---------------------	----

Carta del Presidente



02

CARTA DEL PRESIDENTE

Señores Aportantes

Con satisfacción les comparto la Memoria Anual correspondiente al ejercicio 2019 del Fondo de Inversión SURA Renta Inmobiliaria III, la cual consolida los estados financieros y los hitos más significativos que marcaron dicho período.

En su primer año de funcionamiento, el Fondo logró cerrar importantes transacciones con excelentes activos gracias a la activa gestión del equipo de inversiones, particularmente el equipo de adquisiciones.

El Fondo inició sus operaciones con la adquisición del 21% de las acciones de la sociedad Artes Seis SpA, sociedad dueña del 60,34% de la copropiedad del Edificio de Las Artes, edificio de oficinas clase A, ubicado en el exclusivo sector de Nueva Las Condes.

Adicionalmente, en el segundo semestre de 2019, se cerró la transacción del portafolio de activos de LATAM Airlines Group S.A., bajo un modelo Sale & Lease, el que asegura el 100% de ocupación de los activos a mediano plazo, para el Edificio Huidobro, el Edificio Corporativo Renca y su terreno adyacente; y a largo plazo, para el edificio LATAM Estado 10.

Otro hito para celebrar del año 2019 fue la adquisición del portafolio de activos, compuesto por locales y oficinas de la Isapre Colmena, en la misma modalidad Sale & Lease. Estos aportan diversificación geográfica y de segmento al Fondo, pues cuenta con 18 activos distribuidos en 13 regiones de Chile, de los cuales el 60,5% está ubicado en la Región Metropolitana. El portafolio tiene una vacancia del 0% y un contrato a largo plazo con un arrendatario AAA.

En términos generales, esperamos que la estabilidad de la vacancia se mantenga este 2020 debido a la limitada oferta y a la continuidad de la demanda, sobre todo para edificios del segmento Prime, foco estratégico del Fondo. En cuanto al segmento industrial, vemos un panorama con rentas al alza y vacancias a la baja.

Con todo, durante el ejercicio del 2020, queremos seguir aumentando el patrimonio y los activos del Fondo. Actualmente, el equipo se encuentra en búsqueda de más oportunidades de inversión. Los mercados objetivo serán las zonas de Las Condes y Providencia para el segmento de oficinas, y las zonas Poniente y Sur para los activos industriales.

Nuestro principal reto será seguir fomentando los resultados obtenidos en la administración y gestión de los activos por parte de nuestro equipo, con el fin de cumplir con las renovaciones de contratos y negociaciones de los arriendos.

Por último, quiero agradecer a nuestros aportantes el hecho de confiar en esta Administradora y reconocer al equipo inmobiliario que, en concordancia con los valores de la Compañía, gestiona el Fondo. Estoy convencido de que nuestros más de 20 años de experiencia seguirán mejorando el desempeño del Fondo y la confianza que ustedes como aportantes nos han depositado.

PEDRO ORUETA ARREGUI
Presidente

Identificación del Fondo y de la Sociedad Administradora



03

A. IDENTIFICACIÓN

Nombre del Fondo

Fondo de Inversión SURA Renta Inmobiliaria III.

RUT

76.934.202-8

Tipo de Fondo

Fondo de Inversión no rescatable.

Tipo de inversionista

Fondo dirigido al público en general.

Plazo máximo de pago rescates

No permite rescate de cuotas.

Razón social de la Sociedad Administradora

Administradora General de Fondos SURA S.A.

RUT Sociedad Administradora

76.036.521-1.

Domicilio legal

Avenida Apoquindo 4820, Piso 16. Las Condes, Santiago.

Sitio web www.inversiones.sura.cl

Teléfono contacto

+56 2 2915 2010





B. Documentos constitutivos

El Reglamento Interno del Fondo de Inversión SURA Renta Inmobiliaria III fue depositado con fecha de 07 de diciembre de 2018. La fecha de inicio de las operaciones del Fondo fue el 22 de enero de 2019.

Las cuotas del Fondo están inscritas en el Registro de Valores de la Comisión para el Mercado Financiero. Estas se cotizan en bolsa bajo el nemotécnico CFISURI3.

Por otra parte, la Sociedad Administradora se constituyó por escritura pública con fecha 09 de julio de 2008 otorgada por el Notario de la ciudad de Santiago, don Humberto Santelices Narducci. Fue autorizada por la Comisión para el Mercado Financiero con fecha 13 de octubre de 2008, mediante Resolución Exenta Nº 616 y en la cual también se aprobaron los Estatutos y el Reglamento General de Fondos. El extracto de constitución social y el certificado de resolución antes indicado fueron publicados en el Diario Oficial el día 16 de octubre de 2008. Las inscripciones correspondientes en el Registro de Comercio de Santiago constan a fojas 47784 número 32977 del año 2008.

Propiedad del Fondo



04

A. Series de cuotas

El Fondo no contempla series de cuotas.

B. Emisiones del Fondo

Los partícipes o aportantes del Fondo son personas naturales y jurídicas. El Fondo al 31 de diciembre de 2019, ha emitido 1.166.546.- cuotas con un valor unitario de \$29.344,2894. - lo que se traduce en un total patrimonio de M\$34.231.463

El detalle de las emisiones es el siguiente:

FECHA	# CUOTA	VALOR CUOTA \$	TOTAL M\$
22-ENERO-2019	198.793	\$27.555,1200	\$5.477.765
11-NOVIEMBRE-2019	444.713	\$28.398,9729	\$12.629.392
16-DICIEMBRE-2019	523.040	\$30.508,4690	\$15.957.150

C. Principales Aportantes

Corredores de Bolsa SURA S.A.

Con el 63,18% de las cuotas

SURA Asset Management Chile S.A.

Con el 12,45% de las cuotas

Seguros Generales Suramericana S.A.

Con el 8.79% de las cuotas



Administración y Personal



05

A. Directorio

Presidente

Sr. Pedro Orueta Arregui

Directores

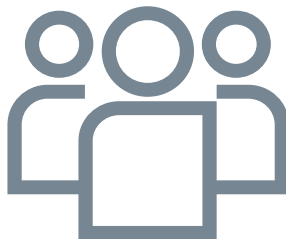
Sr. Pedro Orueta Arregui: Presidente

Sr. Juan Alejandro Montero Averó: Director

Sr. Juan Carlos Möller Muzzo: Director

Sr. Alfie Ulloa Urrutia: Director

Sr. Esteban Lopez Vargas: Director



B. Gerencia General

Gerente general

Sr. Andrés Karmelic Bascuñán

C. Auditores

Auditores externos de la Sociedad Administradora

EY Ltda.

D. Comité de Vigilancia del Fondo

Presidente

Sr. Ignacio Rodríguez Llona

Miembros

Sr. Germán Tagle O’Ryan

Sr. Marcelo Nacur Awad

E. Auditores

Auditores externos del Fondo

BDO Auditores & Consultores Ltda

Actividades y Negocios de la Entidad



06

A. Objetivo del Fondo

El Fondo tiene como objeto principal la inversión a través de sociedades anónimas cerradas, sociedades por acciones, o fondos de inversión públicos o privados y títulos de deuda en negocios inmobiliarios destinados a la renta en Chile.

B. Descripción de las actividades y negocios de la entidad

La principal actividad del Fondo es invertir en sociedades por acciones, las cuales a su vez invierten en propiedades comerciales que

posteriormente entregan en arrendamiento, con el fin de obtener rentas de largo plazo.

C. Mercados en los que participa

El mercado en el que el Fondo efectuará y/o dirigirá sus inversiones, es el nacional. La moneda que será mantenidas por el Fondo y la denominación de los instrumentos en que se efectúen las inversiones, será el peso chileno.

D. Investigación y desarrollo

El Fondo no ha incurrido en gastos de Investigación y desarrollo.



E. Factores de riesgo

El Fondo y las Sociedades se encuentran expuestos a los siguientes tipos de riesgos:

Riesgo de crédito:

Es el riesgo de que el Fondo y las sociedades incurran en una pérdida debido a que sus contrapartes no cumplieron con sus obligaciones contractuales. El Fondo cuenta con un comité de inversiones que revisa los proyectos inmobiliarios en los que se invierte. Es necesario que estos sean escogidos selectivamente a través del comité compuesto por integrantes de vasta experiencia y conocimientos del sector inmobiliario. De esta forma se evalúa con especial cuidado a los potenciales socios en los proyectos, privilegiando atributos de seriedad y solidez financiera. Así también, dada la naturaleza de este Fondo y sus sociedades, se efectúan análisis financieros a los subarrendatarios que suscriben contratos de subarriendo o arriendo con las sociedades por medio de las cuales el Fondo invierte.

Riesgo de mercado:

Es el riesgo de enfrentar pérdidas producto de movimientos adversos de los niveles de las variables de mercado. Estas variables o factores de mercado pueden clasificarse en dos grupos:

- **Precio de arriendos:** El mercado inmobiliario de oficinas, se ve enfrentado a ciclos en que la actividad económica propicia el precio de arriendos al alza, o bien ante decaimiento de la actividad económica, pueden existir ciclos adversos que conllevan precios bajos y por consiguiente un menor resultado operacional.
- **Nivel de Vacancia:** Corresponde a la razón entre superficie arrendable disponible de oficinas, sobre el stock de superficie total, en un instante del tiempo determinado. En un ambiente de mucho desarrollo inmobiliario, puede concentrarse la inclusión de mucha superficie en un instante del tiempo, lo que incrementa los niveles de espacios de oficinas vacíos. Otra fuente de generación de vacancia puede darse en un ciclo de baja actividad, dado que posiblemente ocurrirá que predominen variables asociadas a los costos de las empresas, en sintonía con obtener ahorros, y por tanto ciertas empresas opten por arrendar en sectores más baratos, dejando vacante las oficinas que podrían ser fuente de ingresos para un Fondo.

Riesgo de Liquidez:

Corresponde a las potenciales pérdidas que el Fondo y sus sociedades puedan 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 o costo de financiamiento.

Las inversiones del Fondo y sus sociedades 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.

Riesgo de tasa de interés:

Es el riesgo de pérdida a causa de movimientos de los tipos de interés. Hace referencia al riesgo que se asume en una inversión al producirse variaciones no esperadas en los tipos de interés.

Riesgo geográfico o sectorial:

Ante empeoramientos de algún punto geográfico en dónde se concentren las propiedades, podría desmejorar las condiciones de demanda por el sector, lo que redundaría en los precios de transacción.

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.

F. Política de inversión y financiamiento

La política de inversión y financiamiento vigente del Fondo se encuentran definidas en el reglamento interno del fondo, aprobado por la Comisión para el Mercado Financiero con fecha de resolución 7 de diciembre de 2018.

Política de inversiones:

El Fondo centrará la inversión de sus recursos en los siguientes activos y observará los siguientes límites máximos por tipo de instrumentos, respecto del activo total del Fondo. Esto, sin perjuicio de las limitaciones contenidas en la Ley y en el Reglamento de la Ley.

Por tipo de Instrumentos financieros	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 los estados financieros anuales dictaminados por Empresas de Auditoría Externa, de aquellas inscritas en el registro que al efecto lleva la Superintendencia, que participen o desarrollen de alguna forma negocios o proyectos inmobiliarios	100%
2) Acciones, bonos, efectos de comercio u otros títulos de deuda cuya emisión haya sido registrada en la CMF siempre que el emisor invierta o tenga por objeto invertir mayoritariamente en bienes raíces no habitacionales para renta y cuente con estados financieros anuales dictaminados por empresas de auditoría externa de aquellas inscritas en la CMF	100%
3) Cuotas de Fondos de Inversión Privados constituidos en conformidad con la ley 20.712, que tengan por objeto invertir mayoritariamente en acciones o deuda de sociedades chilenas que a su vez tengan por objeto invertir, directa o indirectamente, principalmente en bienes raíces no habitacionales para renta	100%
4) Acciones de sociedades anónimas abiertas, cuotas de fondos de inversión y otras acciones inscritas en el Registro de Valores de la CMF.	5%
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	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% de su valor hasta su total extinción	5%
7) Depósitos a plazo y otros títulos representativos de captaciones de instituciones financieras o garantizados por éstas	5%
8) Letras de crédito emitidas por Bancos e Instituciones Financieras	5%
9) Cuotas de Fondos Mutuos nacionales y extranjeros	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 N°20.712.	5%

En la inversión de sus recursos, el Fondo observará los siguientes límites máximos de inversión respecto de cada emisor de instrumentos financieros:

Por tipo de emisor	Límite máximo respecto del activo del Fondo
1) Inversión directa en instrumentos o valores emitidos o garantizados por un mismo emisor, excluido el Banco Central de Chile, la Tesorería General de la República y Estados o Bancos Centrales extranjeros.	Hasta un 100%.
2) Inversión en instrumentos o valores emitidos o garantizados por el Banco Central de Chile o la Tesorería General de la República.	Hasta un 5%.
3) Inversión en instrumentos o valores emitidos por entidades pertenecientes a un mismo grupo empresarial y sus personas relacionadas determinadas de acuerdo con la legislación chilena.	Hasta un 100%.
4) Acciones emitidas por una misma sociedad cuyas acciones no hayan sido registradas 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, que participen o desarrollen de alguna forma negocios o Proyectos Inmobiliarios	Hasta un 100%.
5) Cuotas emitidas por un mismo Fondo de Inversión Privado o Fondo de Inversión, que participen o desarrollen de alguna forma negocios o Proyectos Inmobiliarios	Hasta un 100%.

La Administradora velará porque el Fondo haga sus inversiones en activos debidamente diversificados por segmentos de mercado. La diversificación tendrá por objeto reducir los riesgos del negocio inmobiliario.

Adicionalmente, el Fondo deberá de mantener al menos el 95% de su activo representado por inversiones en acciones y/o deuda de sociedades chilenas que de manera directa o a través de su inversión en otras sociedades, al menos 90% de sus activos subyacentes este constituido por activos inmobiliarios no habitacionales para renta.

Además, las sociedades en las que invierta el Fondo podrán invertir, directa o indirectamente, en bienes raíces de distintos usos no habitacionales como: uso comercial, oficinas, hospedaje, bodegaje, entre otros, de manera que:

- Al menos el 60% del total de los Activos Inmobiliarios Subyacentes del Fondo se encuentren en la Región Metropolitana de Santiago.
- Hasta un 70% del total de los activos inmobiliarios subyacentes del Fondo correspondan a bienes raíces destinados a oficinas.
- Hasta un 60% del total de los activos inmobiliarios subyacentes se encuentre destinado individualmente a cualquier otro segmento de uso distinto a oficinas.
- Hasta un 30% del total de los Activos Inmobiliarios Subyacentes del Fondo se encuentren en procesos de remodelación.
- Al menos el 30% del total de los Activos Inmobiliarios Subyacentes del Fondo destinados a oficinas cuenten con una calificación mayor o igual a "A" o una escala equivalente al momento de la compra.
- Hasta un 15% del total de los Activos Inmobiliarios Subyacentes del Fondo destinados a oficinas sean clasificados con una calificación inferior a "B" o una escala equivalente.

Sin perjuicio de lo anterior, los límites precedentes, no se aplicarán (1) Durante el primer año de vigencia del Fondo; (2) En caso de acordarse un aumento de capital del Fondo, por el periodo de 12 meses contado desde el inicio del proceso de colocación de nuevas Cuotas que se emitan; (3) Durante el año siguiente a que la Administradora hubiere requerido el pago de un 50% de las promesas de suscripción de cuotas celebradas por los Aportantes; (4) Durante periodos en que el Fondo requiera contar con reservas especiales de liquidez como i) entre la fecha en que se acuerde una distribución de dividendos o una distribución de capital y el pago de dichas distribuciones o ii) durante los 9 meses anteriores a la fecha en que el Fondo deba cumplir con la obligación de pago y/o adquisición de una inversión; (5) Durante el año siguiente a la fecha en que se haya realizado alguna desinversión de bienes raíces y/o vehículos propietarios de bienes raíces, y (6) Durante el periodo de liquidación del Fondos.



Política de endeudamiento:

Con el objeto de complementar la liquidez del Fondo, asumir el pago de sus obligaciones tanto con terceros, incluido la Administradora, cumplir con los compromisos de inversión que hubiere asumido, o de distribuir o repartir dividendos a los Aportantes, la Administradora podrá obtener endeudamiento de corto, mediano y largo plazo por cuenta del Fondo mediante la contratación de créditos o cualquier otro tipo de financiamiento, hasta por una cantidad equivalente al 30% del activo del Fondo, más el monto al que equivalgan las promesas de suscripción de cuotas del Fondo que se hayan firmado y que estén pendientes de pago a la fecha en que se incurra en tal endeudamiento. Para efectos de lo anterior, se entenderá por pasivo de corto plazo aquellos que venzan en un plazo inferior o igual a un año; por pasivos de mediano plazo, aquellos que venzan en un plazo superior a un año pero que no excedan de los dos años; por pasivos de largo plazo aquellos que excedan los dos años.

Sin embargo, el Fondo podrá contratar créditos hasta por un monto de una vez su patrimonio y por un plazo máximo de 5 años, bajo las siguientes circunstancias: a) para financiar la adquisición de activos de las sociedades en que invierta y b) para pagar las disminuciones de capital del Capítulo XX del Reglamento Interno sin tener que recurrir a liquidar activos. Para el cálculo de este límite no se considerará la deuda de las sociedades o entidades en que participe el Fondo, a menos que hayan sido caucionadas por éste y en dicho caso, hasta el monto máximo de dicha caución.

Adicionalmente, las sociedades en las que invierta el Fondo podrán contraer pasivos de cualquier clase por hasta un 70% (setenta por ciento) del valor total de sus activos. Para el cálculo de este límite se excluyen los pagarés suscritos entre la sociedad en la que invierta el Fondo y los accionistas de ésta.

El Fondo podrá adquirir activos con pago a plazo y podrá utilizar como fuentes de financiamiento créditos otorgados por instituciones financieras, nacionales o internacionales, y cualquier otra fuente de financiamiento de corto, mediano o 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. Los eventuales gravámenes y prohibiciones que afecten los activos del Fondo, en los términos indicados en el artículo 66 de la Ley, no podrán exceder del 100% (cien por ciento) del activo total del Fondo.

Información sobre filiales, coligadas e inversiones en otras sociedades



07

El Fondo

mantiene inversiones
en empresas relacionadas y
que representan filiales,
conforme a la composición
siguiente:



31/12/2019																
RUT	Sociedad	Moneda funcional	País origen	Porcentaje participaci	Activos corrientes MS	Activos no corrientes MS	Total Activos MS	Pasivos corrientes MS	Pasivos no corrientes MS	Total Pasivos MS	Total Patrimonio MS	Total Ingresos MS	Total Gastos MS	Otros resultados integrales MS	Total Resultados Integrales MS	Valor de cotización bursuál
76.975.681-7	Rentas Artes Seis SpA	Peso chileno	Chile	21%	557.306	78.324.324	78.881.630	670.482	68.116.524	68.787.006	10.094.624	11.770.878	(4.453.680)	-	7.317.198	-
77.081.319-0	Rentas Sura 3 SpA	Peso chileno	Chile	100%	1.028.182	47.603.607	48.631.789	488.424	42.898.491	43.386.915	5.244.874	369.058	(577.826)	-	(208.768)	-
77.087.782-2	Rentas Sura 4 SpA	Peso chileno	Chile	100%	16.393.787	23.115.436	39.509.223	250.874	35.311.932	35.562.806	3.946.417	146.723	(1.496.706)	-	(1.349.983)	-
77.087.779-2	Rentas Sura 7 SpA	Peso chileno	Chile	100%	-	8.651	8.651	32.040	-	32.040	(23.389)	8.650	(32.039)	-	(23.389)	-
Total					17.979.275	149.052.018	167.031.293	1.441.820	146.326.947	147.768.767	19.262.526	12.295.309	(6.560.251)	-	5.735.058	-

Política de Dividendos



08

El Fondo distribuirá anualmente como dividendo, el equivalente al 100% del “Monto Susceptible de Distribuir” calculado de conformidad con lo dispuesto en la Circular N° 1.998 de la CMF, de fecha 31 de diciembre de 2010 y sus modificaciones, descontada la Remuneración Variable indicada en el Artículo 27 del Reglamento Interno, salvo que el Fondo tuviere pérdidas acumuladas, caso en el cual los beneficios se destinarán primeramente a absorberlas, de conformidad con la normativa aplicable.

Por otra parte, en el caso que hubiere pérdidas en el ejercicio, éstas serán absorbidas con utilidades retenidas, de haberlas. Todo ello, en una cantidad límite que permita de todas formas repartir al menos el 30% de los Beneficios Netos Percibidos por el Fondo durante el ejercicio.

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

El reparto de beneficios deberá hacerse dentro de los 30 días corridos siguientes de celebrada la Asamblea Ordinaria de Aportantes que apruebe los Estados Financieros Anuales, sin perjuicio que la Administradora efectúe pagos provisorios con cargo a dichos resultados.

Los beneficios devengados que la Administradora no hubiere pagado o puesto a disposición de los Aportantes, dentro del plazo antes indicado, se reajustarán de acuerdo a la variación que experimente la Unidad de Fomento entre la fecha que éstos se hicieron exigibles y la de su pago efectivo y devengará intereses corrientes para operaciones reajustables por el mismo período. En caso de que los dividendos excedan el monto de los beneficios susceptibles a ser distribuidos de ese ejercicio, los dividendos pagados en exceso deberán imputarse a beneficios netos percibidos de ejercicios anteriores o a utilidades que puedan no ser consideradas dentro de la definición de Beneficios Netos Percibidos.

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

Durante el ejercicio 2019 el Fondo no entregó dividendos.

Información sobre subsidiarias



09

Las filiales asociadas del Fondo cumplen con las siguientes características:

Individualización y naturaleza jurídica	Fondo de Inversión SURA Renta Inmobiliaria III
Capital suscrito y pagado	1.166.546
Objeto social	El Fondo tiene como objeto principal la inversión a través de sociedades anónimas cerradas, sociedades por acciones, o fondos de inversión públicos o privados y títulos de deuda en negocios inmobiliarios destinados a la renta en Chile.
Nombre y apellidos de los directores, administradores y gerente general	<u>Directores</u> Sr. Pedro Orueta Arregui: Presidente Sr. Juan Alejandro Montero Averó: Director Sr. Juan Carlos Möller Muzzo: Director Sr. Alfie UlloaUrrutia: Director Sr. Esteban Lopez Vargas: Director <u>Gerente general</u> Sr. Andrés Karmelic Bascuñán <u>Administradora</u> Administradora General de Fondos SURA S.A. (AGF)
Porcentaje actual de participación	Artes Seis SpA: 21% Rentas SURA 3 SpA: 100% Rentas SURA 4 SpA: 100% Rentas SURA 7 SpA: 100%



Gastos del Fondo



10



A. Remuneración de la Sociedad Administradora

Durante el ejercicio 2019, la remuneración correspondiente a la Sociedad Administradora fue de M\$ 191.305

B. Gastos

Los principales gastos del Fondo correspondieron a:

Detalle	Monto M\$
Remuneración comité de vigilancia	2.241
Legales	596
Auditoría y Otros gastos operaciones	7.545
Total	10.382



Información sobre hechos relevantes o esenciales



11

Año 2019

25-Ene-
2019

se emite hecho esencial informando acerca de la compraventa de cuotas del Fondo de Inversión Privado Atacama las Artes y una promesa de compraventa de acciones de Inversiones ELA SpA por la sociedad Artes Seis SpA; lo cual tuvo un efecto positivo en el fondo mediante el aumento del Valor Cuota.

18-Abr -
2019

se emite hecho esencial informando sobre citación a Asamblea Ordinaria de Aportantes.

04-Jun-
2019

se emite hecho esencial informando sobre acuerdos de la Asamblea Ordinaria de Aportantes.

19-Jun -
2019

se emite hecho esencial informando sobre citación a Asamblea Extraordinaria de Aportantes.

20-Abr-
2019

se emite hecho esencial informando sobre acuerdos de la Asamblea Extraordinaria de Aportantes.

15-Oct -
2019

se emite hecho esencial informando sobre la participación en la licitación privada para la adquisición de los Edificios Corporativos de LATAM Airlines Group S.A. y la adjudicación del proceso a Fondo de Inversión SURA Renta Inmobiliaria III, quien adquirirá los activos a través de su sociedad Rentas SURA 3 SpA.

19-Nov
-2019

se emite hecho esencial dando alcance al Hecho Esencial del 15/10/2019 informando sobre firma de compraventa de los Edificios Corporativos de LATAM Airlines Group S.A.; lo cual tuvo un efecto positivo en el fondo mediante el aumento del Valor Cuota.

26-Dic -
2019

se emite hecho esencial informando sobre la participación en la licitación privada para la adquisición de la sociedad inmobiliaria Golden Cross S.A. y su adjudicación a la sociedad SURA 4 SpA; lo cual tuvo un efecto positivo en el fondo mediante el aumento del Valor Cuota.

30-Dic -
2019

se emite hecho esencial informando sobre la participación en la licitación privada para la adquisición del 52% de la propiedad del edificio de oficinas Estado 10 de LATAM Airlines Group S.A. y la firma de compraventa de este; lo cual tuvo un efecto positivo en el fondo mediante el aumento del Valor Cuota.

Otros Antecedentes Económicos y Financieros



12

Contexto Mercado | Oficinas de Santiago

De acuerdo con el último informe de CBRE, el año 2019 cierra con una tasa de vacancia de los activos de Clase A + B de un 5,8%, un punto más abajo en relación con el año 2018. Así mismo, el informe señala que la vacancia de los activos clase A evidencia un aumento a niveles de 4,1% al cierre del cuarto trimestre del 2019, debido al ingreso de nueva oferta y la liberación de metros cuadrados existentes. Sin embargo, el hecho de permanecer por debajo del 5% mantiene atractiva la condición del mercado. La mayoría de los submercados de la ciudad mantienen su tasa de vacancia por debajo del 5%.

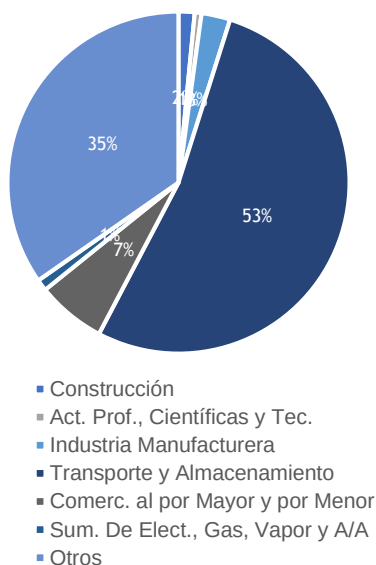
El valor de arriendo ofrecido Clase A aumentó un 8% y alcanzó niveles de un promedio ponderado de 0,62 UF/m², con un máximo de 9,66 UF/m² al mes para la comuna El Golf en Las Condes y un mínimo de 0,44 UF/m² para la comuna de Santiago Centro. Los submercados, EL Golf, Nueva Las Condes, y Apoquindo en Las Condes son los que registraron los mayores precios promedio de arriendo con 0,66 UF/m², 0,58 UF/m² y 0,52 UF/m² respectivamente.

Considerando todo lo anterior, el ciclo de mercado a cierre de 2019 se mantiene durante una fase alcista, con bajas vacancias, oferta limitada y demanda probada.

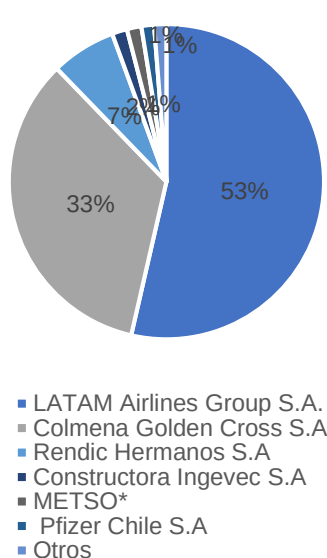
Antecedentes del Fondo:

A la fecha el fondo tiene una ocupación del 100% en 39.613 m² de área arrendable conformada por 24 activos distribuidos a lo largo del país. A continuación, se muestra la composición del fondo según los ingresos, arrendatario y por activo:

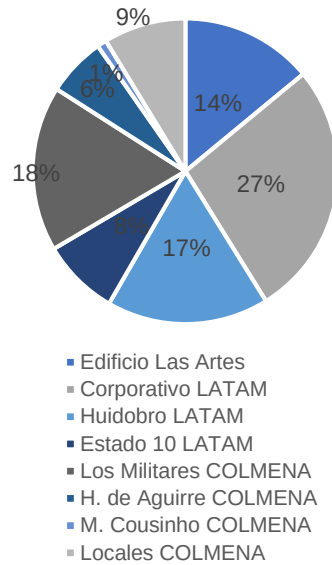
Diversificación de ingresos por Rubro



Diversificación de Ingreso por Arrendatario



Diversificación de Ingresos por Activo

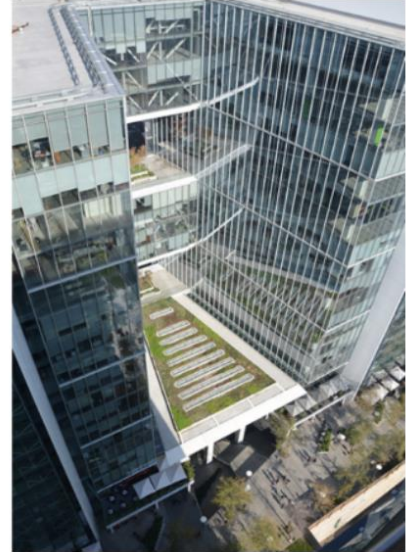


El Fondo tiene compromisos firmados por 2.051.585 UF y está constituido por 1.166.546 unidades suscritas. A cierre de diciembre de 2019 los llamados de capital del fondo ascienden a 1.213.793 UF. Estos llamados permitieron materializar las diferentes inversiones descritas en este informe.



Edificio de Las Artes:

Durante el periodo se logró cerrar la transacción del edificio Las Artes por una inversión de 2.483.974 UF y un financiamiento por 1.560.000 UF. El 79% del Equity fue aportado por el Fondo de Inversión Sura Renta Inmobiliaria II y el 21% fue aportado por el Fondo de Inversión SURA Renta Inmobiliaria III. La adquisición se hizo por 12.826 m2 de superficie arrendable con una vacancia de 2,4%, la cual el equipo logró colocar en septiembre.



Fecha de adquisición	Dic. 2018
Superficie arrendable	3.4191
Cantidad de Arrendatarios	9
Vacancia of. (m2 disp./m2 totales)	0,0%
Plazo promedio de arriendos	72 meses

Ubicación: El edificio Las Artes se encuentra en el corazón de Nueva Las Condes, zona prime de oficinas y altos niveles de ocupación. El edificio cuenta con acceso principal por la calle Cerro El Plomo (peatonal y vehicular) y adicionalmente tiene un acceso secundario por Avenida Presidente Riesco (solo peatonal).

Sector: La zona se caracteriza por ser un sector de oficinas Clase A. El conjunto de oficinas que rodea el edificio Las Artes cuenta con placas comerciales de gran tamaño que permiten a los trabajadores disfrutar de una gran oferta gastronómica.

Portafolio LATAM:

Durante el periodo se logró cerrar la transacción del portafolio LATAM por una inversión de 1.396.301 UF y un financiamiento por 954.830 UF. El portafolio está conformado por el Edificio Huidobro, el edificio corporativo de LATAM y el terreno de estacionamientos que colinda con el Edificio Corporativo. La duración del contrato de arrendamiento con LATAM es a mediano plazo. Hacia finales de año se cerró una transacción adicional de las oficinas de LATAM en el edificio Estado 10 por una inversión de aproximadamente 305.000 UF y un financiamiento por 198.000 UF. La duración de los contratos para este activo es de largo plazo.

¹ El área arrendable corresponde al 21% del área arrendable del activo



Edificio Huidobro



Edificio Estado 10

Ubicación: El portafolio de LATAM cuenta con diferentes activos ubicados en la región metropolitana de Santiago de Chile.

- Edificio Corporativo y su terreno adyacente, edificio de oficinas clase B y el terreno adyacente que forma parte de la estrategia Value-Add, se encuentran ubicados en Renca.
- El edificio Huidobro, edificio clase A de oficinas, se encuentra ubicado en el sector de Las Condes.
- El edificio Estado 10, edificio de oficinas Clase B, se encuentra ubicado en el Santiago Centro.

Sector: Las diferentes zonas geográficas en las que se encuentran los activos del fondo se caracterizan en diferentes maneras:

- La zona de Renca está situada en el norponiente de la ciudad de Santiago cerca al Aeropuerto Internacional Arturo Merino Benítez. Es un corredor naciente, con ubicación estratégica cerca al aeropuerto y potencial de reconversión en el largo plazo.
- En cuanto al sector de Las Condes, está ubicado en el sector nororiente de la ciudad y posee el área comercial más activa del país, edificios de gran altura y es el corredor prime de Santiago. Con una vacancia inferior al 5% y los precios de renta promedio más altos de la región andina.



Edificio Corporativo

Portafolio Colmena:

El año 2019 cerró con la transacción del portafolio de Colmena con una inversión de 1.388.277 UF y un financiamiento de 950.000. La duración de los contratos con el arrendatario es de largo plazo. El portafolio cuenta con 18 activos (7.390 m2 de oficinas y 4.822 m2 de locales comerciales). Compuesto en un 50% de oficinas clase A, un 22% de oficinas clase B, y un 28% de locales comerciales distribuidos en 13 regiones de Chile.



Fecha de adquisición	Dic. 2019
Superficie arrendable	12.212 m2
Vacancia oficina (m2 disp./m2 totales)	0,0%

Estados Financieros



13

Estados Financieros

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA III

Santiago, Chile

31 de diciembre de 2019

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

Señores
Aportantes
Fondo de Inversión Sura Renta Inmobiliaria III

Informe sobre los estados financieros

Hemos efectuado una auditoría a los estados financieros adjuntos de Fondo de Inversión Sura Renta Inmobiliaria III, que comprende el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2019, y los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el período comprendido entre el 22 de enero de 2019 (fecha de inicio de sus operaciones) y el 31 de diciembre de 2019, y las correspondientes notas a los estados financieros.

Responsabilidad de la Administración por los estados financieros

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

Responsabilidad del auditor

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

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

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

Opinión

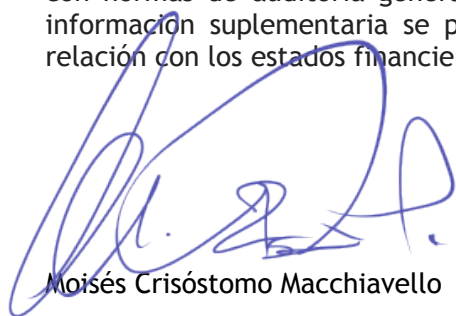
En nuestra opinión, los mencionados estados financieros presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera de Fondo de Inversión Sura Renta Inmobiliaria III al 31 de diciembre de 2019, el resultado de sus operaciones y el flujo de efectivo por el período comprendido entre el 22 de enero de 2019 y el 31 de diciembre de 2019, de acuerdo con instrucciones y normas de preparación y presentación de información financiera de la Comisión para el Mercado Financiero, descritas en nota 2.

Énfasis en un asunto

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

Otros asuntos, Estados complementarios

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



Moisés Crisóstomo Macchiavello

BDO Auditores & Consultores Ltda.

Santiago, 18 de marzo de 2020
(Excepto por la Nota 40 e), cuya fecha es del 30 de marzo de 2020)

Estados Financieros

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA III

31 de diciembre de 2019

Índice

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

Estados Financieros

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA III

31 de diciembre de 2019

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA III

Estados de Situación Financiera Clasificado

Al 31 de diciembre de 2019

(Expresado en miles de pesos)

ACTIVOS	Nota	31/12/2019 M\$
Activo Corriente		
Efectivo y equivalentes al efectivo	21	136.343
Activos financieros a valor razonable con efecto en resultados	7	-
Activos financieros a valor razonable con efecto en resultados integrales	8	-
Activos financieros a costo amortizado	9	57.749
Cuentas y documentos por cobrar por operaciones	12	-
Otros documentos y cuentas por cobrar	16	-
Otros activos	18	-
Total activo corriente		194.092
Activo no corriente		
Activos financieros a valor razonable con efecto en resultados	7	-
Activos financieros a valor razonable con efecto en resultados integrales	8	-
Activos financieros a costo amortizado	9	22.790.266
Cuentas y documentos por cobrar por operaciones	12	-
Otros documentos y cuentas por cobrar	16	-
Inversiones valorizadas por el método de la participación	10	11.311.166
Otros activos	18	-
Total activo no corriente		34.101.432
TOTAL ACTIVOS		34.295.524

PASIVOS Y PATRIMONIO		31/12/2019 M\$
Pasivo corriente		
Pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultados	13	-
Préstamos	14	-
Otros pasivos financieros	15	-
Cuentas y documentos por pagar por operaciones	12	1.231
Remuneraciones sociedad administradora	12	39.441
Otros documentos y cuentas por pagar	16	-
Ingresos anticipados	17	-
Otros pasivos	18	23.389
Total pasivo corriente		64.061
Pasivo no corriente		
Préstamos	14	-
Otros pasivos financieros	15	-
Cuentas y documentos por pagar por operaciones	12	-
Otros documentos y cuentas por pagar	16	-
Ingresos anticipados	17	-
Otros pasivos	18	-
Total pasivo no corriente		-
Patrimonio neto		
Aportes	22	34.064.307
Otras Reservas		-
Resultados acumulados		-
Resultado del ejercicio		167.156
Dividendos provisorios		-
Total patrimonio neto	22	34.231.463
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO		34.295.524

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

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA III

Estados de Resultados Integrales

Por el período comprendido entre el 22 de enero de 2019 y el 31 de diciembre de 2019

(Expresado en miles de pesos)

ESTADO DE RESULTADOS POR NATURALEZA	Nota	De 22/01/2019 al 31/12/2019 M\$
<u>Ingresos/pérdidas de la operación</u>		
Intereses y reajustes	9/19	221.889
Ingresos por dividendos		-
Diferencias de cambio netas sobre activos financieros a costo amortizado	9	188.111
Diferencias de cambio netas sobre efectivo y efectivo equivalente		-
Cambios netos en valor razonable de activos financieros y pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultados	7	4.370
Resultado en venta de instrumentos financieros		-
Resultados por venta de inmuebles		-
Ingresos por arriendo de bienes raíces		-
Variaciones en valor razonable de propiedades de inversión		-
Resultado en inversiones valorizadas por el método de la participación	10	(45.527)
Otros		-
Total ingresos/pérdidas netas de la operación		368.843
<u>Gastos</u>		
Depreciaciones		-
Remuneración del comité de vigilancia	32	(2.241)
Comisión de administración	32	(191.305)
Honorarios por custodia y administración		-
Costos de transacción		-
Otros gastos de operación	32	(8.141)
Total gastos de operación		(201.687)
Utilidad (pérdida) de la operación		167.156
Costos financieros		-
Utilidad (pérdida) antes de impuesto		167.156
Impuesto a las ganancias por inversiones en el exterior		-
RESULTADO DEL EJERCICIO		167.156
<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		167.156

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

FONDO DE INVERSION SURA RENTA NMOBILIARIA III

Estados de Cambios en el Patrimonio Neto

Por el período comprendido entre el 22 de enero de 2019 y el 31 de diciembre de 2019

(Expresado en miles de pesos)

Período 2019	Nota	Aportes	Otras reservas					Resultados acumulados	Resultados Ejercicio	Dividendos Provisorios	Total M\$
			Cobertura de flujo de caja	Conversión	Inversiones valorizadas por el método de la participación	Otras	Total M\$				
Saldo inicio al 22/01/2019	22	5.477.765	-	-	-	-	-	-	-	-	5.477.765
Cambios contables		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Subtotal		5.477.765	-	-	-	-	-	-	-	-	5.477.765
Aportes	22	28.586.542	-	-	-	-	-	-	-	-	28.586.542
Repartos de patrimonio		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Repartos de dividendos		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Resultados integrales del ejercicio:											
- Resultado del período		-	-	-	-	-	-	-	167.156	-	167.156
- Otros resultados integrales		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros movimientos		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo final al 31/12/2019	22	34.064.307	-	-	-	-	-	-	167.156	-	34.231.463

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

FONDO DE INVERSION SURA RENTA NMOBILIARIA III

Estados de Flujos de Efectivo (Método Directo)

Por el período comprendido entre el 22 de enero de 2019 y el 31 de diciembre de 2019

(Expresado en miles de pesos)

ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO (MÉTODO DIRECTO)	Nota	De 22/01/2019 al 31/12/2019 M\$
<u>Flujos de Efectivo Originado por Actividades de la Operación</u>		
- Cobro de arrendamientos de bienes raíces		-
Venta de inmuebles		-
Compra de activos financieros		-
Venta de activos financieros		-
Intereses, diferencias de cambio y reajustes recibidos		4.370
Liquidación de instrumentos financieros derivados		-
Dividendos recibidos		-
Cobranza de cuentas y documentos por cobrar		-
Pagos de cuentas y documentos por pagar		(161.016)
Otros gastos de operación pagados		-
Otros ingresos de operación percibidos		-
Flujo neto originado por actividades de la operación		(156.646)
<u>Flujos de Efectivo Originado por Actividades de Inversión</u>		
Cobro de arrendamientos de bienes raíces		-
Venta de inmuebles		-
Compra de activos financieros	9 b	(22.603.727)
Venta de activos financieros		-
Intereses, diferencias de cambio y reajustes recibidos		165.712
Liquidación de instrumentos financieros derivados		-
Dividendos recibidos		516.152
Cobranza de cuentas y documentos por cobrar		-
Pagos de cuentas y documentos por pagar		-
Aportes de capital pagados	10	(11.849.455)
Otros ingresos de inversión percibidos		-
Flujo neto originado por actividades de inversión		(33.771.318)
<u>Flujos de Efectivo Originado por Actividades de Financiamiento</u>		
Obtención de préstamos		-
Pago de préstamos		-
Otros pasivos financieros obtenidos		-
Pagos de otros pasivos financieros		-
Aportes		34.064.307
Repartos de patrimonio		-
Repartos de dividendos		-
Otros		-
Flujo neto originado por actividades de financiamiento		34.064.307
Aumento (disminución) neto de efectivo y efectivo equivalente		136.343
Saldo Inicial de Efectivo y Efectivo Equivalente		-
Diferencias de Cambio Netas sobre Efectivo y Efectivo Equivalente		-
SALDO FINAL DE EFECTIVO Y EFECTIVO EQUIVALENTE	21	136.343

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

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA III

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2019

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 activo neto atribuible a los partícipes y estado de flujos de efectivo.

El 20 de junio de 2019 la Administradora General de Fondos S.A. ha procedido a depositar el Reglamento Interno del Fondo de Inversión SURA Renta Inmobiliaria III (en adelante el “Fondo”) en el Registro Público de Reglamentos Internos que para estos efectos dispone la Comisión para el Mercado Financiero, en conformidad con las modificaciones acordadas en Asamblea Extraordinaria de Aportantes, celebrada el día 20 de junio de 2019.

Se deja constancia que estos cambios no afectarán la estrategia de inversión del Fondo y son los que se indican a continuación:

1. Se modifica el Artículo 6° del Reglamento Interno del Fondo, en el sentido de disminuir la duración del Fondo de 10 a 7 años, reemplazándose íntegramente dicho artículo por el siguiente:

“Artículo 6°: El Fondo tendrá una duración 7 (siete) años a contar del día en que se deposite este Reglamento Interno en el Registro Público de Depósito de Reglamentos Internos que lleva la CMF, pudiendo prorrogarse dicho plazo, por acuerdo de la Asamblea Extraordinario de Aportantes alcanzado con el voto conforme de la mayoría absoluta de las cuotas presentes o representadas con derecho a voto, dicha asamblea será convocada por la Administradora con al menos 10 (diez) corridos de anticipación a la fecha de término del plazo de duración del Fondo o de cualquiera de sus prórrogas. En caso de prorrogarse el plazo de duración del Fondo, se informará esta situación como hecho esencial a la CMF y a las bolsas de valores, tan pronto se acuerde la prórroga”.

2. Se modifica el inciso primero del Artículo 7° del Reglamento Interno del Fondo, con el objeto de realizar algunas precisiones respecto a los activos aceptables para invertir, reemplazándose dicho inciso por el siguiente:

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA III

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2019

NOTA 1 – INFORMACION GENERAL (continuación)

Administración del Fondo (continuación)

“Artículo 7°: El Fondo tendrá como objeto invertir 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. Se deja constancia que las actividades comerciales de hotelería, hospedería y residencias de adulto mayor, para los efectos del presente Reglamento, se considerarán siempre bienes raíces no habitacionales para renta y, por tanto, el Fondo podrá invertir en aquellas sociedades que tengan este tipo de giro, todo en conformidad a lo dispuesto en los artículos 8 y 15 siguientes.”

3. Se modifica el inciso cuarto del Artículo 23° del Reglamento Interno del Fondo, respecto a la política de endeudamiento de las sociedades en las que invierta el Fondo, reemplazándose dicho inciso por el siguiente:

“Adicionalmente, las sociedades en las que invierta el Fondo podrán contraer pasivos clase por hasta un 70% (setenta por ciento) del valor total de sus activos. Para el cálculo de este límite se excluyen los pagarés suscritos entre la sociedad en la que invierta el Fondo y los accionistas de ésta.”

4. Se modifica el tercer numeral del Artículo 30° del Fondo, para incluir de forma explícita el gasto de derechos de cotización para las transacciones en Bolsa, quedando dicho numeral del siguiente modo:

“Artículo 30°: Sin perjuicio de las remuneraciones a que se refiere al capítulo X precedente, serán también de cargo del Fondo, los siguientes gastos y costos de administración que se establecen a continuación:

3. Toda comisión, provisión de fondos, derechos de bolsa, derechos de cotización, honorarios u otro gasto que se derive, devengue, cobre o en que se incurra con ocasión de la inversión, rescate, reinversión o transferencia de los recursos del Fondo.”

Se informa que los cambios antes referidos constituyen las únicas modificaciones efectuadas al Reglamento Interno adjunto y no afectarán la estrategia de inversión.

De acuerdo con la normativa vigente, se deja constancia que los cambios del Reglamento Interno del Fondo comenzarán a regir el día 21 de junio de 2019.

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.

Los presentes estados financieros fueron autorizados para su emisión por la administración de la Administradora el día 18 de marzo de 2020.

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

NOTA 2 – RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS

2.1 Bases de preparación

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.

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA III

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2019

NOTA 2 – RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS (CONTINUACION)

2.1 Bases de preparación (continuación)

En consecuencia, las inversiones directas que el Fondo posee en la sociedad filial *Artes SPA* no han sido consolidadas y se ha valorizado bajo el método de participación.

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

2.2 Nuevos pronunciamientos contables

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

2.2.1 Nuevas NIIF

Nuevas NIIF		Fecha de aplicación obligatoria	Aplicación normativa en Fondo
NIIF 16	Arrendamientos	1 de enero de 2019	No existe impacto

a) Las siguientes son las nuevas normas e interpretaciones vigentes en estos estados financieros:

IFRS 16, “Arrendamientos”

Este nuevo estándar reconoce a la mayoría de los contratos de arrendamiento, para los arrendatarios, bajo un solo modelo, eliminando la distinción entre arrendamientos operativos y financieros. Sin embargo, la contabilidad del arrendador permanece prácticamente sin cambios y se mantiene la distinción entre arrendamientos operativos y financieros. La NIIF 16 reemplaza a la NIC 17 'Arrendamientos' e interpretaciones relacionadas.

Un contrato es, o contiene, un contrato de arrendamiento si transmite el derecho de controlar el uso de un activo identificado por un período de tiempo a cambio de consideración. El control se transmite cuando el cliente tiene el derecho de dirigir el uso del activo identificado y de obtener sustancialmente todos los beneficios económicos de ese uso.

Arrendatarios

Al comenzar el arrendamiento, el arrendatario reconoce un activo por derecho de uso y un pasivo por arrendamiento. El activo por derecho de uso se mide inicialmente por el monto del pasivo de arrendamiento más cualquier costo directo inicial en el que incurra el arrendatario. Después del inicio del arrendamiento, el arrendatario medirá el activo por derecho de uso utilizando un modelo de costo. Bajo el modelo de costo, un activo por derecho de uso se mide al costo menos la depreciación acumulada y el deterioro acumulado. El pasivo por arrendamiento se mide inicialmente al valor presente de los pagos del arrendamiento pagaderos durante el plazo del arrendamiento, descontados a la tasa implícita en el arrendamiento si eso se puede determinar fácilmente. Si esa tasa no se puede determinar fácilmente, el arrendatario usará su tasa de endeudamiento incremental. Los pagos de arrendamiento variables que dependen de un índice o una tasa se incluyen en la medición inicial del pasivo de arrendamiento y se miden inicialmente utilizando el índice o tasa en la fecha de inicio. También se incluyen las cantidades que se espera que pague el arrendatario bajo garantías de valor residual.

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA III

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2019

NOTA 2 – RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS (continuación)

2.2 Nuevos pronunciamientos contables (continuación)

IFRS 16, “Arrendamientos” (continuación)

Arrendadores

Los arrendadores clasificarán cada arrendamiento como un arrendamiento operativo o un arrendamiento financiero. Un arrendamiento se clasifica como un arrendamiento financiero si transfiere sustancialmente todos los riesgos y recompensas inherentes a la propiedad de un activo subyacente. De lo contrario, un arrendamiento se clasifica como un arrendamiento operativo. Al comenzar el arrendamiento, el arrendador reconocerá los activos mantenidos bajo un arrendamiento financiero como una cuenta por cobrar por una cantidad igual a la inversión neta en el arrendamiento. Un arrendador reconoce los ingresos financieros a lo largo del plazo de arrendamiento de un arrendamiento financiero, según un patrón que refleja una tasa periódica constante de rendimiento de la inversión neta. En la fecha de inicio, el arrendador de un fabricante o distribuidor reconoce las ganancias o pérdidas de venta de acuerdo con su política de ventas directas a las que se aplica la NIIF 15. Un arrendador reconoce los pagos de arrendamientos operativos como ingresos en línea recta o, si es más representativo del patrón en el que se reduce el beneficio del uso del activo subyacente, otra base sistemática.

Exenciones

En lugar de aplicar los requisitos de reconocimiento de la NIIF 16 descritos anteriormente, un arrendatario puede optar por contabilizar los pagos de arrendamiento como un gasto en línea recta durante el plazo del arrendamiento u otra base sistemática para los siguientes dos tipos de arrendamientos: Arrendamientos con un plazo de 12 meses o menos y que no contengan opciones de compra y arrendamientos donde el activo subyacente tiene un valor bajo cuando es nuevo (como computadoras personales o artículos pequeños de mobiliario de oficina).

2.2.2 Nuevas Interpretaciones

Nuevas Interpretaciones		Fecha de aplicación obligatoria	Aplicación normativa en Fondo
CINIIF 23	Incertidumbre sobre tratamiento de impuesto a las ganancias	1 de enero de 2019	No existe impacto

- a) Las siguientes son las nuevas normas e interpretaciones vigentes en estos estados financieros:

CINIIF 23 Incertidumbre sobre tratamiento de impuesto a las ganancias

CINIIF 23 establece cómo determinar una posición tributaria cuando existe incertidumbre sobre el tratamiento para el impuesto a las ganancias.

La interpretación aborda la determinación de la ganancia imponible (pérdida impositiva), bases imponibles, pérdidas impositivas no utilizadas, créditos fiscales no utilizados y tasas impositivas, cuando existe incertidumbre sobre los tratamientos del impuesto a las ganancias según la NIC 12. Considera específicamente:

- Si los tratamientos fiscales deben considerarse colectivamente suposiciones para los exámenes de las autoridades fiscales.
- La determinación de la ganancia fiscal (pérdida fiscal), bases impositivas, pérdidas fiscales no utilizadas, créditos fiscales no utilizados y tasas impositivas
- El efecto de los cambios en los hechos y circunstancias.

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA III

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2019

NOTA 2 – RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS (continuación)

2.2 Nuevos pronunciamientos contables (continuación)

2.2.2 Nuevas Interpretaciones (continuación)

CINIIF 23 Incertidumbre sobre tratamiento de impuesto a las ganancias (continuación)

CINIIF 23 exige a una entidad:

- i. Determinar si las posiciones tributarias inciertas son evaluadas de forma separada o como un conjunto;
- ii. Evaluar si es probable que la autoridad fiscal aceptará un incierto tratamiento tributario utilizado, o propuesto a ser utilizado, por una entidad en sus declaraciones de impuestos:
 - a. Si lo acepta, la entidad debe determinar su posición tributaria contable de manera consistente con el tratamiento tributario utilizado o planeado a ser utilizado en su declaración de impuestos.
 - b. Si no lo acepta, la entidad debe reflejar el efecto de incertidumbre en la determinación de su posición tributaria contable.

2.2.3 Modificaciones a las NIIF

Modificaciones a las NIIF		Fecha de aplicación obligatoria	Aplicación normativa en Fondo
NIIF 9	Características de prepago con compensación negativa	1 de enero de 2019	No existe impacto
NIC 28	Participaciones de largo plazo en Asociadas y Negocios Conjuntos	1 de enero de 2019	No existe impacto
NIIF 3, NIIF 11, NIC 12 y NIC 23	Mejoras anuales ciclo 2015-2017	1 de enero de 2019	No existe impacto
NIC 1 y NIC 8	Enmiendas a la definición de Material	1 de enero de 2020	El impacto se encuentra bajo análisis
NIIF 3	Definición de Negocio	1 de enero de 2020	El impacto se encuentra bajo análisis
NIIF 10 Y NIC 28	Venta o Aportación de activos entre un inversionista y su Asociada o Negocio Conjunto	Fecha de vigencia aplazada indefinidamente	El impacto se encuentra bajo análisis
NIIF 9, NIC 39 y NIIF 7	Reforma de tasa de interés de referencia	1 de enero de 2020	El impacto se encuentra bajo análisis
NIIF 17	Contratos de Seguro	1 de enero de 2021	No existe impacto
MARCO CONCEPTUAL	Marco Conceptual para el Reporte Financiero Revisado	1 de enero de 2020	El impacto se encuentra bajo análisis

- a) Las siguientes son las nuevas normas e interpretaciones vigentes en estos estados financieros:

Características de prepago con compensación negativa (Modificaciones a la NIIF 9)

Modifica los requisitos existentes en la NIIF 9 con respecto a los derechos de terminación para permitir la medición a costo amortizado (o, dependiendo del modelo comercial, a valor razonable a través de otro resultado integral) incluso en el caso de pagos de compensación negativos.

Participaciones de largo plazo en Asociadas y Negocios Conjuntos (Modificaciones a la NIC 28)

Las enmiendas aclaran que NIIF 9, incluyendo sus requerimientos de deterioro, aplican a participaciones de largo plazo. Adicionalmente, al aplicar NIIF 9 a participaciones de largo plazo, una entidad no toma en consideración los ajustes a sus valores en libros requeridos por NIC 28 (es decir, ajustes al valor en libros de participaciones de largo plazo que se originan de la asignación de pérdidas de la inversión o la evaluación de deterioro en conformidad con NIC 28).

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA III

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2019

NOTA 2 – RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS (continuación)

2.2 Nuevos pronunciamientos contables (continuación)

2.2.3 Modificaciones a las NIIF (continuación)

Mejoras anuales ciclo 2015-2017 (enmiendas a NIIF 3, NIIF 11, NIC 12 y 23)

- NIIF 3 y NIIF 11 – Las modificaciones a NIIF 3 aclaran que cuando una entidad obtiene control de un negocio que es una operación conjunta, debe remedir la participación previamente mantenida en ese negocio. Las modificaciones a NIIF 11 aclaran que cuando una entidad obtiene control conjunto de un negocio que es una operación conjunta, la entidad no remide la participación previamente mantenida en ese negocio.
- NIC 12 – Las modificaciones aclaran que todas las consecuencias relacionadas con el impuesto a las ganancias de dividendos (es decir, distribución de utilidades) deberán ser reconocidas en pérdidas o ganancias, independientemente de cómo se originaron los impuestos.
- NIC 23 – Las modificaciones aclaran que, si un préstamo específico permanece pendiente después de que el activo relacionado está listo para su uso o venta, ese préstamo se convierte en parte de los fondos que una entidad generalmente pide prestado cuando se calcula la tasa de capitalización sobre préstamos generales.

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

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

Enmiendas a la definición de Material (Modificaciones a la NIC 1 y NIC 8).

Los cambios se relacionan con una definición revisada de “material” que se cita a continuación desde las enmiendas finales:

“La información es material si al omitirla, errarla, u ocultarla podría razonablemente esperarse influenciar las decisiones que los usuarios primarios de los estados financieros para propósito general tomen sobre la base de esos estados financieros, la cual proporciona información financiera acerca de una entidad de reporte específica”.

Tres nuevos aspectos de la nueva definición deberían ser especialmente notados:

Ocultar: la definición existente solamente se enfoca en información omitida o inexacta, sin embargo, el IASB concluyó que ocultar información material con información que puede ser omitida puede tener un efecto similar. Aunque el término ocultar es nuevo en la definición, ya era parte de NIC 1 (NIC 1.30A).

Podría razonablemente esperarse influenciar: la definición existente se refiere a “podría influenciar” lo cual el IASB creyó podría ser entendido que requiere demasiada información, ya que casi cualquier cosa “podría” influir en las decisiones de algunos usuarios, incluso si la posibilidad es remota.

Usuarios primarios: la definición existente se refiere solo a “usuarios” lo cual el IASB, una vez más, creyó que se entendiera como un requisito más amplio que requiere considerar a todos los posibles usuarios de los estados financieros al decidir qué información revelar.

La nueva definición de material y los párrafos explicativos que se acompañan se encuentran en la NIC 1, “Presentación de Estados Financieros”. La definición de material en la NIC 8 “Políticas Contables, Cambios en Estimaciones Contables y Errores” se ha reemplazado con una referencia a la NIC 1.

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA III

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2019

NOTA 2 – RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS (continuación)

2.2 Nuevos pronunciamientos contables (continuación)

2.2.3 Modificaciones a las NIIF (continuación)

Definición de Negocio (Modificaciones a la NIIF 3).

Las modificaciones aclaran la definición de negocio, con el objetivo de ayudar a las entidades a determinar si una transacción se debe contabilizar como una combinación de negocios o como la adquisición de un activo.

- a) Aclaran que, para ser considerado un negocio, un conjunto adquirido de actividades y activos debe incluir, como mínimo, un insumo y un proceso sustantivo que juntos contribuyen de forma significativa a la capacidad de elaborar productos;
- b) Eliminan la evaluación de si los participantes del mercado pueden sustituir los procesos o insumos que faltan y continuar con la producción de productos;
- c) Añaden guías y ejemplos ilustrativos para ayudar a las entidades a evaluar si se ha adquirido un proceso sustancial;
- d) Restringen las definiciones de un negocio o de productos centrándose en bienes y servicios proporcionados a los clientes y eliminan la referencia a la capacidad de reducir costos; y
- e) Añaden una prueba de concentración opcional que permite una evaluación simplificada de si un conjunto de actividades y negocios adquiridos no es un negocio. Se requiere que las empresas apliquen la definición modificada de un negocio a las adquisiciones que se realicen a partir del 1 de enero de 2020. Se permite la aplicación anticipada.

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

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

Reforma de tasa de interés de referencia (Modificaciones a la NIIF 9, NIC 39 y NIIF 7)

Las enmiendas en la tasa de interés de referencia (enmiendas a la NIIF 9, NIC 39 y la NIIF 7) aclaran que las entidades continuarían aplicando ciertos requisitos de contabilidad de cobertura suponiendo que el índice de referencia de tasa de interés en el que los flujos de efectivo cubiertos y los flujos de efectivo del instrumento de cobertura son la base no se alterará como resultado de la reforma de la tasa de interés de referencia.

IFRS 17, “Contratos de Seguro”

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

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

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA III

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2019

NOTA 2 – RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS (continuación)

2.2 Nuevos pronunciamientos contables (continuación)

2.2.3 Modificaciones a las NIIF (continuación)

IFRS 17, “Contratos de Seguro” (continuación)

Una entidad aplicará la NIIF 17 Contratos de seguro a:

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

Cambios de alcance de la NIIF 4

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

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

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

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

Marco Conceptual para el Reporte Financiero Revisado

El Marco Conceptual no es una norma, y ninguno de los conceptos prevalece sobre ninguna norma o alguno de los requerimientos de una norma. El propósito principal del Marco Conceptual es asistir al IASB cuando desarrolla Normas Internacionales de Información Financiera. El Marco Conceptual también asiste a los preparadores de estados financieros a desarrollar políticas contables consistentes si no existe una norma aplicable similar o específica para abordar un tema particular.

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

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA III

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2019

NOTA 2 – RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS (CONTINUACION)

2.3 Período cubierto

La fecha del Estado de Situación Financiera Clasificado y las clases de activos, pasivos y patrimonio, corresponde al 31 de diciembre de 2019.

Los estados complementarios, Estado de Cambios en el Patrimonio Neto, Estado de Flujo de Efectivo y Estado de Resultados Integrales con sus respectivas clases, cubre el periodo comprendido entre el 22 de enero de 2019 y el 31 de diciembre de 2019.

2.4 Conversión de moneda extranjera

a) Moneda funcional y de presentación

La principal actividad del Fondo es invertir. Indirectamente, en propiedades comerciales y entregarlas en arrendamiento con el fin de obtener rentas de largo plazo. Los inversionistas del Fondo proceden principalmente del mercado local, siendo los aportes de cuotas denominados en pesos chilenos.

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

b) Transacciones y saldos

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

Fecha	Valor UF
31/12/2019	28.309,94

Las diferencias de cambio que surgen de la conversión de dichos activos y pasivos financieros son incluidas en el estado de resultados integrales. Las diferencias de cambio relacionadas con el efectivo y efectivo equivalente se presentan en el estado de resultados integrales dentro de “Diferencias de cambio netas sobre efectivo y efectivo equivalente”. Las diferencias de cambio relacionadas con activos y pasivos financieros contabilizados a costo amortizado se presentan en el estado de resultados integrales dentro de “Diferencias de cambio netas sobre activos financieros a costo amortizado”.

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

Los resultados y la situación financiera de las sociedades chilenas donde el Fondo tiene participación se convierten de la misma manera toda vez que su moneda funcional y de presentación también es el peso chileno.

El Fondo no posee activos y pasivos financieros en monedas extranjeras a la fecha del estado de situación financiera.

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA III

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2019

NOTA 2 – RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS (CONTINUACION)

2.5 Activos y pasivos financieros

2.5.1 Clasificación

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

2.5.2 Activos financieros a valor razonable con efecto en resultados

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

2.5.3 Activos financieros a costo amortizado

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

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

2.5.4 Pasivos financieros

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

2.5.5 Reconocimiento, baja y medición

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

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

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

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

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA III

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2019

NOTA 2 – RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS (CONTINUACION)

2.5 Activos y pasivos financieros (continuación)

2.5.5 Reconocimiento, baja y medición (continuación)

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

El interés sobre títulos de deuda a valor razonable con efecto en resultados se reconoce en el estado de resultados integrales dentro de “Intereses y reajustes” en base al tipo de interés efectivo.

Los dividendos por acciones sujetas a ventas cortas son considerados dentro de “Cambios netos en valor razonable de activos financieros y pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultados”.

Los activos financieros a costo amortizado y otros pasivos se valorizan después de su reconocimiento inicial a base del método de interés efectivo.

Los intereses y reajustes devengados se registran en la cuenta “Intereses y reajustes” del estado de resultados integrales.

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

2.5.6 Estimación del valor razonable

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

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

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

Al 31 de diciembre de 2019 el Fondo no posee instrumentos financieros derivados.

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA III

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2019

NOTA 2 – RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS (CONTINUACION)

2.6 Inversiones valorizadas por el método de la participación

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

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

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

Para la sociedad *Rentas Sura 7 SpA*, debido a las obligaciones comprometidas al 31 de diciembre, el Fondo se hace cargo de restituir su situación patrimonial en caso de ser necesario. Con ello, el Fondo reconoce el resultado negativo generado por la sociedad al 31 de diciembre de 2019, reflejando la provisión del déficit patrimonial de la inversión en el rubro de otros pasivos.

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

Las ganancias o pérdidas de dilución en coligadas o asociadas se reconocen en el estado de resultados.

Si bien NIC 27 Estados Financieros Separados requiere presentar estados financieros consolidados, el Fondo no ha procedido a la consolidación de la inversión directa en la subsidiaria Artes; esto, conforme a las disposiciones del Oficio Circular N° 592 de la Comisión para el Mercado Financiero manteniendo el registro y valorización de estas inversiones de acuerdo con el método de la participación.

2.7 Propiedades de inversión

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

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

2.8 Presentación neta o compensada de instrumentos financieros

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

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

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA III

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2019

NOTA 2 – RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS (CONTINUACION)

2.9 Deterioro de valor de activos financieros a costo amortizado

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

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

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

2.10 Cuentas por cobrar y pagar por operaciones

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

2.11 Efectivo y efectivo equivalente

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

2.12 Aportes (Capital pagado)

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

El Fondo podrá 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 64 a 68 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.

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA III

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2019

NOTA 2 – RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS (CONTINUACION)

2.12 Aportes (Capital pagado) (continuación)

- (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 día sábado, domingo o festivo para notificar a la Administradora su voluntad de optar por la devolución de capital por la totalidad o por una parte de las Cuotas que les corresponda. Aquellos Aportantes que opten por la devolución de capital por el total de Cuotas que les correspondan. Podrán además manifestar su intención de ejercer su derecho respecto del número de Cuotas de la disminución de capital que no fueren ejercidas por los Aportantes con derecho a ello en cuyo caso podrán indicar la cantidad máxima adicional de Cuotas respecto de las cuales opten por la devolución de capital. En caso de que más de un Aportante ejerciere este último derecho, las Cuotas de la disminución de capital que quedaren disponibles se distribuirán entre ellos a prorrata del número de Cuotas de que cada uno de ellos sea titular en el Fondo. Aquellos Aportantes que no manifiesten su voluntad de concurrir a la disminución de capital en el plazo indicado se entenderá que optan por no concurrir a la misma.
- (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. Sin perjuicio de la disminución de capital mencionada en el artículo 65 anterior, 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 la misma Asamblea determine. 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.

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA III

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2019

NOTA 2 – RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS (CONTINUACION)

2.12 Aportes (Capital pagado) (continuación)

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 consignado en el artículo 36 letra b) del D.S N°864 del año 1989.

Generado este derecho a retiro se deberá acordar una disminución de capital para los efectos de restituirles a los Aportantes disidentes que ejercieren su derecho a retiro el valor de sus Cuotas. Esta disminución de capital se acordará en la misma Asamblea en la cual se haya adoptado el acuerdo que generó el derecho a retiro y considerará un número determinable de Cuotas con un máximo equivalente al número de Cuotas que representen los Aportantes disidentes. El número de Cuotas definitivo en el que se entenderá disminuido el capital del Fondo, se determinará por el Directorio de la Administradora dentro del plazo de 30 días contados desde el vencimiento del plazo para ejercer el derecho a retiro y según el número de Cuotas que representen los Aportantes que efectivamente hubieran ejercido este derecho situación que se informará a los Aportantes y a la Comisión dentro del plazo de 3 días de adoptado el acuerdo respectivo.

Este derecho a retiro se efectuará en conformidad 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 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 días. En este último caso, el valor de la Cuota devengará un interés corriente para operaciones reajustables a partir del día 60 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 valor del día inmediatamente anterior a la fecha de pago determinado dicho valor como el que resulte de dividir el patrimonio del Fondo por el número total de Cuotas pagadas a esa fecha.

2.13 Reconocimiento de ingresos

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

2.14 Dividendos por pagar

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

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

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA III

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2019

NOTA 2 – RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS (CONTINUACION)

2.14 Dividendos por pagar (continuación)

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

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

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

2.15 Tributación

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

2.16 Segmentos

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

NOTA 3 – CAMBIOS CONTABLES

El Fondo no ha efectuado cambios contables en el período 2019.

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 www.sura.cl sección Inversiones, Fondo Inmobiliario, Documentos.

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA III

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2019

NOTA 4 – POLITICA DE INVERSION DEL FONDO (CONTINUACION)

Política de inversiones

El Fondo centrará la inversión de sus recursos en los siguientes activos y observará los siguientes límites máximos por tipo de instrumentos 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 Instrumentos financieros	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 Comisión para el Mercado Financiero. Siempre que: (a) el emisor invierta o tengan por objeto invertir, directa o indirectamente, mayoritariamente en bienes raíces nacionales no habitacionales para renta; y (b); la sociedad emisora cuente con estados financieros anuales dictaminados por auditores externos, de aquellos inscritos en el registro que al efecto lleve al efecto la CMF.	100%
2) Acciones, bonos, efectos de comercio u otros títulos de deuda, cuya emisión haya sido registrada en la CMF, siempre que: (a) el emisor invierta o tengan por objeto invertir, directa o indirectamente, mayoritariamente en bienes raíces nacionales no habitacionales para renta; y (b) cuente con estados financieros anuales dictaminados por empresas de auditoría externa, de aquellas inscritas en el registro que al efecto lleva la CMF	100%
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, que a su vez inviertan o tengan por objeto invertir, directa o indirectamente, principalmente en bienes raíces nacionales no habitacionales para renta; y el fondo cuente con estados financieros anuales dictaminados por empresas de auditoría externa, inscritas en el registro que al efecto lleva la CMF	100%
4) Acciones de sociedades anónimas abiertas, cuotas de fondos de inversión y otras acciones inscritas en el Registro de Valores de la CMF	5%
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	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	5%
7) Depósitos a plazo y otros títulos representativos de captaciones de instituciones financieras o garantizados por éstas	5%
8) Letras de crédito emitidas por Bancos e Instituciones Financieras	5%
9) Cuotas de fondos mutuos nacionales y extranjeros	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	5%

Límite general: el Fondo deberá mantener al menos el 95% de su activo 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% de sus activos subyacentes esté constituido por activos inmobiliarios subyacentes nacionales no habitacionales para renta.

Política de diversificación de las inversiones del Fondo

La Administradora velará porque el Fondo haga sus inversiones en activos debidamente diversificados por segmentos de mercado. La diversificación tendrá por objeto reducir los riesgos del negocio inmobiliario. En la inversión de sus recursos el Fondo observará los siguientes límites máximos de inversión respecto de cada emisor de instrumentos financieros:

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA III

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2019

NOTA 4 – POLITICA DE INVERSION DEL FONDO (CONTINUACION)

Política de diversificación de las inversiones del Fondo (continuación)

Por tipo de emisor	Límite máximo respecto del activo del Fondo
1) Inversión directa en instrumentos o valores emitidos o garantizados por un mismo emisor, excluidos el Banco Central de Chile, Tesorería General de la República y Estados o Bancos Centrales extranjeros.	Hasta un 100%.
2) Inversión en instrumentos o valores emitidos o garantizados por el Banco Central de Chile o la Tesorería General de la República.	Hasta un 5%.
3) Inversión en instrumentos o valores emitidos por entidades pertenecientes a un mismo grupo empresarial y sus personas relacionadas determinadas de acuerdo con la legislación chilena.	Hasta un 100%.
4) Acciones o instrumentos emitidos por una misma sociedad, que no han sido registrados en la CMF, siempre que: (a) la sociedad emisora invierta o tenga por objeto invertir, directa o indirectamente, mayoritariamente en bienes raíces nacionales no habitacionales para renta; y (b) cuente con estados financieros anuales dictaminados por empresas de auditoría externa, de aquellas inscritas en el registro que al efecto lleva la CMF	Hasta un 100%.
5) Cuotas emitidas por un mismo fondo de inversión privado o fondo de inversión, constituido en conformidad con la Ley, siempre que tenga por objeto invertir, directa o indirectamente, mayoritariamente en acciones o deuda de sociedades chilenas, que a su vez inviertan o tengan por objeto invertir principalmente en bienes raíces nacionales no habitacionales para renta; y el fondo cuente con estados financieros anuales dictaminados por empresas de auditoría externa, inscritas en el registro que al efecto lleva la CMF	Hasta un 100%.

Sin perjuicio de lo anterior tanto el límite general como los límites específicos precedentes no se aplicarán: (1) Durante los 12 meses siguientes al depósito del presente Reglamento Interno en la CMF; (2) Durante los 12 meses siguientes a la fecha de inicio de un nuevo periodo de colocación de cuotas del Fondo; (3) Durante los 12 meses siguientes a la fecha en que la Administradora hubiere requerido el pago de un 50% de las promesas de suscripción de cuotas celebradas por los Aportantes; (4) 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 o una disminución de capital y el pago de dichas distribuciones, y (ii) durante los 9 meses anteriores a la fecha en que el Fondo deba cumplir con la obligación de pago y/o adquisición de una inversión ; (5) Durante los 12 meses siguientes a la fecha en que se haya realizado alguna desinversión de bienes raíces y/o alguna desinversión en vehículos propietarios de bienes raíces; y (6) Durante el período de liquidación del Fondo.

De acuerdo con la Ley de Mercado de Capitales II los Fondos de Inversión no pueden mantener en su cartera de inversiones activos de tipo inmobiliarios. De existir este tipo de instrumentos el Fondo de Inversión entra automáticamente en liquidación.

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA III

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2019

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

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

5.1.2 Política de Inversiones de las carteras

La Administradora vela porque 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

31 de diciembre de 2019

NOTA 5 – ADMINISTRACION DE RIESGOS (CONTINUACION)

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

5.2.1 Características del fondo

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

5.2.2 Misión del Fondo

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

5.2.3 Riesgos mantenidos en este tipo de Fondo

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

a) Riesgo de crédito

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

El riesgo de crédito es el riesgo potencial de incobrabilidad que se podría generar por la incapacidad de algún cliente o contraparte del Fondo, de cancelar las posibles deudas que con él haya contraído. Para el Fondo este riesgo es bajo debido a que proviene principalmente de sus subsidiarias, ya que al 31 de diciembre de 2019 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

31 de diciembre de 2019

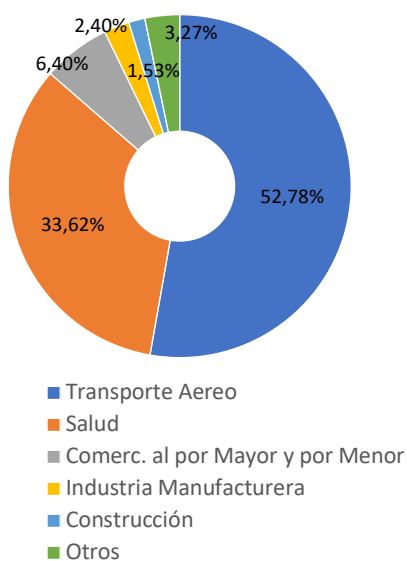
NOTA 5 – ADMINISTRACION DE RIESGOS (CONTINUACION)

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

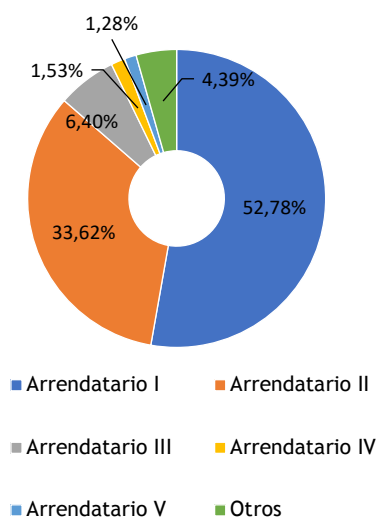
5.2.3 Riesgos mantenidos en este tipo de Fondo (continuación)

a) Riesgo de crédito (continuación)

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

31 de diciembre de 2019

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 a tasaciones efectuadas por peritos tasadores independientes a la Administradora.

El porcentaje de la vacancia medido como superficie disponible sobre el total de metros cuadrados del Fondo al cierre de diciembre 2019 es del 0%.

Al 31 de diciembre de 2019 la valorización de los activos del fondo es la siguiente:

Descripción	Valor Mercado M\$	% Total Activo
Efectivo Disponible	6.343	0,02%
Fondo Mutuo Scotia Clipper	130.000	0,38%
Inversión en Rentas Artes Seis SpA	2.119.873	6,18%
Inversión en Sura Rentas 3 SpA	5.244.875	15,29%
Inversión en Sura Rentas 4 SpA	3.946.418	11,51%
Inversión en Sura Rentas 7 SpA	-	0,00%
Pagaré a Sura Rentas 3 SpA	10.036.384	29,27%
Pagaré a Sura Rentas 4 SpA	8.427.264	24,57%
Pagaré a Rentas Artes Seis SpA	4.384.367	12,78%
Total Activos	34.295.524	100,00%

Riesgo tasa de interés

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

Al 31 de diciembre de 2019, el Fondo tiene un 0,38% de los activos administrados en un fondo mutuo money market (Fondo Mutuo Scotia Clipper), 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.

% 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 %
0,38%	0,10%	34.272.135	7	0,00002%
	0,20%		15	0,00004%
	0,50%		36	0,00011%

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA III

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2019

NOTA 5 – ADMINISTRACION DE RIESGOS (CONTINUACION)

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

5.2.3 Riesgos mantenidos en este tipo de Fondo (continuación)

b) Riesgo de mercado (continuación)

Análisis de Sensibilidad

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

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

En el siguiente cuadro se muestra el VaR anual al cierre del ejercicio:

VaR Anual			
% Patrimonio Neto		Patrimonio Neto M\$	
31/12/2019	30/09/2019	31/12/2019	30/09/2019
32,5%	9,1%	11.125.226	513.742

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

Riesgo cambiario

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

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA III

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2019

NOTA 5 – ADMINISTRACION DE RIESGOS (CONTINUACION)

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

5.2.3 Riesgos mantenidos en este tipo de Fondo (continuación)

c) Riesgo de Liquidez

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

Las inversiones del Fondo se caracterizan por tener una baja liquidez, sin embargo, de acuerdo al 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.

Perfil de flujos de pasivos (en M\$)				
Al 31 de diciembre de 2019	< 10 días	10 a 30 días	30 a 360 días	> 360 días
Remuneraciones sociedad administradora	-	39.441	-	-
Cuentas y documentos por pagar por operaciones	-	-	1.231	-

d) Gestión de Riesgo de Capital

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

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA III

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2019

NOTA 5 – ADMINISTRACION DE RIESGOS (CONTINUACION)

5.3 Estimación del valor razonable

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

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

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

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

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

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

- **Nivel 1:** Precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos para activos o pasivos idénticos a los que la entidad puede acceder en la fecha de la medición.
- **Nivel 2:** Datos de entrada distintos de los precios cotizados incluidos en el Nivel 1 que son observables para los activos o pasivos. directa o indirectamente. Para instrumentos en este nivel la valorización se realiza a partir de parámetro observados en el mercado; precios cotizados para instrumentos similares en mercados activos.
- **Nivel 3:** Datos de entrada no observables para el activo o pasivo. Este nivel también incluye instrumentos que son valorizados en base a precios cotizados para activos similares, donde se requiere ajustes o supuestos para reflejar las diferencias entre ellos.

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

5.4 Valor razonable de activos y pasivos financieros a costo amortizado

Rubros	31 de diciembre de 2019	
	Valor libro	Valor razonable
Activo		
Efectivo y efectivo equivalente	-	-
Activos financieros a costo amortizado	22.848.015	22.848.015
Cuentas y documentos por cobrar por operaciones	-	-
Otros documentos y cuentas por cobrar	-	-
Otros activos	-	-
Pasivo		
Préstamos	-	-
Cuentas y documentos por pagar por operaciones	40.672	40.672
Otros documentos y cuentas por pagar	-	-
Otros pasivos	-	-

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA III

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2019

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 cuatro 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.

6.2 Juicios importantes al aplicar las políticas contables

Moneda funcional

La administración considera el peso chileno como la moneda que representa el efecto económico de las transacciones hechos y condiciones subyacentes. El peso chileno es la moneda en la cual el Fondo mide su rendimiento e informa sus resultados. Así como también, la moneda en la cual recibe suscripciones de sus inversionistas.

Esta determinación también considera el ambiente competitivo en el cual se compara al Fondo con otros productos de inversión en pesos chilenos.

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

Al 31 de diciembre de 2019 no se poseen activos financieros a valor razonable. El impacto que se presenta en resultado de M\$ 4.370 corresponden a la valorización por activos financieros (fondos mutuos tipo 1).

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

Al 31 de diciembre de 2019, 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

31 de diciembre de 2019

NOTA 9 – ACTIVOS FINANCIEROS A COSTO AMORTIZADO

a) Composición de la cartera

Al 31 de diciembre de 2019 se presentan en esta categoría los siguientes instrumentos financieros:

Instrumento	Período actual			
	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	22.848.015	-	22.848.015	66,62%
Otros valores o instrumentos autorizados	-	-	-	-
Subtotal	22.848.015	-	22.848.015	66,62%
<u>Otras inversiones</u>				
Otras inversiones	-	-	-	-
Subtotal	-	-	-	-
Total	22.848.015	-	22.848.015	66,62%

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

	31/12/2019 M\$
Saldo de inicio (1)	-
Intereses y reajustes	221.889
Diferencias de cambio	188.111
Compras	22.603.727
Ventas	-
Intereses recibidos	(165.712)
Otros movimientos	-
Saldo final (**)	22.848.015

(**) El saldo final está compuesto por:

	31/12/2019 M\$
No corriente (UF805.027.-)	22.790.266
Corriente (Intereses devengados por cobrar)	57.749

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA III

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2019

NOTA 9 – ACTIVOS FINANCIEROS A COSTO AMORTIZADO (continuación)

(1) Al 31 de diciembre de 2019 el Fondo mantiene los siguientes pagarés:

- Pagaré con Rentas Artes Seis SpA por UF 154.227 a una tasa de interés anual 4,58% con fecha de emisión el día 22 de enero de 2019 y fecha de término el día 22 de enero de 2026.
- Pagaré con Rentas Sura 3 SpA por UF 282.800 a una tasa de interés anual 2,50% con fecha de emisión el día 11 de noviembre de 2019 y fecha de término el día 30 de noviembre de 2025.
- Pagaré con Rentas Sura 3 SpA por UF 70.666,67 a una tasa de interés anual 2,50% con fecha de emisión el día 16 de diciembre de 2019 y fecha de término el día 30 de noviembre de 2025.
- Pagaré con Rentas Sura 4 SpA por UF 297.333,33 a una tasa de interés anual 2,70% con fecha de emisión el día 16 de diciembre de 2019 y fecha de término el día 30 de noviembre de 2025.

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

Al 31 de diciembre de 2019, el Fondo no ha constituido provisión por deterioro de los activos financieros clasificados a costo amortizado.

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA III

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2019

NOTA 10 – INVERSIONES VALORIZADAS POR EL METODO DE LA PARTICIPACION

a) Composición del rubro:

31/12/2019																
RUT	Sociedad	Moneda funcional	País origen	Porcentaje participación	Activos corrientes MS	Activos no corrientes MS	Total Activos MS	Pasivos corrientes MS	Pasivos no corrientes MS	Total Pasivos MS	Total Patrimonio MS	Total Ingresos MS	Total Gastos MS	Otros resultados integrales MS	Total Resultados Integrales MS	Valor de cotización bursátil
76.975.681-7	Rentas Artes Seis SpA	Peso chileno	Chile	21%	557.306	78.324.324	78.881.630	670.482	68.116.524	68.787.006	10.094.624	11.770.878	(4.453.680)	-	7.317.198	-
77.081.319-0	Rentas Sura 3 SpA	Peso chileno	Chile	100%	1.028.182	47.603.607	48.631.789	488.424	42.898.491	43.386.915	5.244.874	369.058	(577.826)	-	(208.768)	-
77.087.782-2	Rentas Sura 4 SpA	Peso chileno	Chile	100%	16.393.787	23.115.436	39.509.223	250.874	35.311.932	35.562.806	3.946.417	146.723	(1.496.706)	-	(1.349.983)	-
77.087.779-2	Rentas Sura 7 SpA	Peso chileno	Chile	100%	-	8.651	8.651	32.040	-	32.040	(23.389)	8.650	(32.039)	-	(23.389)	-
Total					17.979.275	149.052.018	167.031.293	1.441.820	146.326.947	147.768.767	19.262.526	12.295.309	(6.560.251)	-	5.735.058	-

b) Movimiento del ejercicio fue el siguiente:

31/12/2019									
RUT	Sociedad	Saldo de inicio M\$	Participación en resultados M\$	Participación en otros resultados integrales M\$	Resultados no realizados M\$	Adiciones M\$	Dividendos provisorios M\$	Otros movimientos (*) M\$	Saldo de cierre M\$
76.975.681-7	Rentas Artes Seis SpA	1.099.413	1.536.612	-	-	-	(516.154)	2	2.119.873
77.081.319-0	Rentas Sura 3 SpA	4.453.841	(208.768)	-	-	999.801	-	1	5.244.875
77.087.782-2	Rentas Sura 4 SpA	4.206.712	(1.349.982)	-	-	1.089.688	-	-	3.946.418
77.087.779-2	Rentas Sura 7 SpA	-	(23.389)	-	-	-	-	23.389	-
Total		9.759.966	(45.527)	-	-	2.089.489	(516.154)	23.392	11.311.166

(*) Al 31 de diciembre de 2019 se ha reconocido una provisión por patrimonio negativo para la sociedad Rentas Sura 7 SpA (Ver Nota 18b).

c) Plusvalías incluidas en el valor de la inversión

Al 31 de diciembre de 2019, el Fondo no incluye plusvalía en el valor de la inversión.

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA III

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2019

NOTA 11 – PROPIEDADES DE INVERSION

Al 31 de diciembre de 2019 el Fondo no posee propiedades de inversión.

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

a) Cuentas y documentos por cobrar por operaciones

Al 31 de diciembre de 2019 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 y Remuneraciones administradora	31/12/2019 M\$
<u>Remuneraciones sociedad administradora:</u>	
Remuneraciones por pagar	39.441
Subtotal	39.441
<u>Cuentas y documentos por cobrar por operaciones</u>	
Provisión auditoría	1.143
Provisión comité de vigilancia	-
Impuesto de segunda categoría, profesionales	85
Otras provisiones	3
Subtotal	1.231
Total	40.672

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

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

Al 31 de diciembre de 2019 el fondo no posee pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultados.

NOTA 14 – PRÉSTAMOS

Al 31 de diciembre de 2019 el fondo no posee préstamos.

NOTA 15 – OTROS PASIVOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2019 el fondo no posee otros pasivos financieros.

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

Al 31 de diciembre de 2019 el fondo no posee otros documentos y cuentas por cobrar y por pagar.

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA III

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2019

NOTA 17 – INGRESOS ANTICIPADOS

Al 31 de diciembre de 2019 el fondo no posee ingresos anticipados.

NOTA 18 – OTROS ACTIVOS Y OTROS PASIVOS

a) OTROS ACTIVOS

Al 31 de diciembre de 2019 el fondo no posee otros activos.

b) OTROS PASIVOS

Al 31 de diciembre de 2019, el detalle de otros pasivos es el siguiente:

Otros Pasivos	31/12/2019 M\$
Inversión de patrimonio negativo Rentas Sura 7 SpA	(23.389)
Total	(23.389)

Se reconoce una provisión para reflejar el efecto del patrimonio negativo de la inversión en la sociedad Rentas Sura 7 SpA (ver movimiento en Nota 10b).

NOTA 19 – INTERESES Y REAJUSTES

La composición de este rubro es la siguiente:

Intereses y reajustes	31/12/2019 M\$
Efectivo y efectivo equivalente	-
<u>Títulos de deuda a valor razonable con efecto en resultados:</u>	
- A valor razonable con efecto en resultados	-
- Designados a valor razonable con efecto en resultados	-
Intereses de activos financieros a costo amortizado	221.889
Total	221.889

NOTA 20 – INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS AFECTOS A CONTABILIDAD DE COBERTURA

Al 31 de diciembre de 2019 el Fondo no posee instrumentos financieros derivados afectos a contabilidad de cobertura.

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA III

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2019

NOTA 21 – EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO

La composición de este rubro es la siguiente:

	31/12/2019 M\$
Efectivo y equivalentes al efectivo	
Efectivo	6.343
Valores por depositar	-
Fondos mutuos (Tipo 1)	130.000
Total	136.343

	31/12/2019 M\$
Conciliación del efectivo y equivalentes al efectivo	
Sobregiro bancario utilizado para la gestión del efectivo y otros	-
Total, de partidas de conciliación del efectivo y equivalentes al efectivo	136.343
Saldo efectivo y equivalentes al efectivo – Estado de Flujo de efectivo	136.343

NOTA 22 – CUOTAS EMITIDAS

El Fondo al 31 de diciembre de 2019, ha emitido 1.166.546.- cuotas (suscritas y pagadas) de serie única a un valor unitario de \$ 29.344,2894.- lo que se traduce en un total patrimonio de M\$ 34.231.463.

a) El detalle de las emisiones es el siguiente:

Saldo final serie única	1.166.546	\$ 29.344,2894	34.231.463
Total	1.166.546		34.231.463

Al 31/12/2019	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
Total	1.166.546		34.064.307

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

31/12/2019	Comprometidas	Suscritas	Pagadas	Total
Saldo final serie única	-	1.166.546	1.166.546	1.166.546
Total	-	1.166.546	1.166.546	1.166.546

c) Los movimientos relevantes de cuotas son los siguientes:

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA III

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2019

NOTA 23 – REPARTO DE BENEFICIOS A LOS APORTANTES

Entre el 22 de enero de 2019 y el 31 de diciembre de 2019, el Fondo no realizó repartos de beneficios a sus aportantes.

NOTA 24 – RENTABILIDAD DEL FONDO

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

Serie única	
Tipo rentabilidad	Rentabilidad
	Período actual
Nominal (%)	6,4931
Real (%)	3,6503

La rentabilidad del período actual corresponde a la variación del valor cuota entre el 22 de enero de 2019 y el 31 de diciembre de 2019.

NOTA 25 – VALOR ECONOMICO DE LA CUOTA

A la fecha de los presentes estados financieros, el Fondo optó por no determinar el valor económico de la cuota, en conformidad a lo indicado en la circular N° 1.258 de la CMF.

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

Al 31 de diciembre de 2019 el Fondo no mantiene inversiones acumuladas en acciones o en cuotas de fondos de inversión.

NOTA 27 – EXCESOS DE INVERSION

Al 31 de diciembre de 2019 el Fondo no mantiene inversiones que se encuentren excedidas de los límites establecidos en la Ley N° 20.712 y/o en el reglamento interno del Fondo, por lo que no existen excesos de inversión a revelar.

NOTA 28 – GRAVAMENES Y PROHIBICIONES

Al 31 de diciembre de 2019, el Fondo no posee gravámenes ni prohibiciones.

Conforme al Artículo N° 19 de reglamento interno del Fondo. Los bienes y valores que integren el activo del Fondo no podrán estar afectos a gravámenes y prohibiciones de cualquier naturaleza, salvo que se trate de garantizar obligaciones propias del Fondo o de prohibiciones, limitaciones o modalidades que sean condición de una inversión. Para garantizar deudas de sociedades en que el Fondo tenga participación la Asamblea Extraordinaria de Aportantes deberá acordarlo para cada caso. En todo caso, dichos gravámenes y prohibiciones no podrán exceder del 100% del patrimonio del Fondo.

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA III

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2019

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

La custodia de valores mantenidos por el Fondo en su cartera de inversión en los términos de las Normas de Carácter General Nro. 235, es la siguiente:

CUSTODIA DE VALORES AL 31/12/2019						
ENTIDADES	CUSTODIA NACIONAL			CUSTODIA EXTRANJERA		
	Monto Custodiado (Miles)	% sobre total inversiones en instrumentos Emitidos por Emisores Nacionales	% sobre total Activo del Fondo	Monto Custodiado (Miles)	% sobre total inversiones en Instrumentos Emitidos por Emisores Extranjeros	% sobre el total Activo del Fondo
Empresa de Depósito de valores - Custodia encargada por Sociedad Administradora	-	-	-	-	-	-
Empresa de Depósito de Valores - Custodia encargada por Entidades Bancarias	-	-	-	-	-	-
Custodia interna	-	-	-	-	-	-
Total, cartera de inversiones en custodia	-	-	-	-	-	-

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.

NOTA 30 – PARTES RELACIONADAS

a) Remuneración por administración

El Fondo es administrado por Administradora General de Fondos SURA S.A., una sociedad administradora general de fondos constituida en Chile.

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.

Se pagará mensualmente por períodos vencidos dentro de los primeros quince días corridos del mes siguiente a aquel en que se hubiere devengado.

- 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:

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA III

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2019

NOTA 30 – PARTES RELACIONADAS (continuación)

a) Remuneración por administración (continuación)

(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:

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.

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:

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA III

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2019

NOTA 30 – PARTES RELACIONADAS (continuación)

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

31/12/2019							
Tenedor	%	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\$)	%
Sociedad administradora	0,00%	-	-	-	-	-	0,00%
Personas relacionadas	0,00%	-	984.700	-	984.700	28.895.322	84,41%
Accionistas de la sociedad administradora	0,00%	-	-	-	-	-	0,00%
Trabajadores que representen al empleador	0,00%	-	-	-	-	-	0,00%

En el número de cuotas rescatadas, se incluyen las cuotas que han cambiado de personas relacionadas a terceros.

c) Transacciones con personas relacionadas

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

Emisor	Fecha emisión	Monto UF	Capital M\$	Interés M\$	Tasa interés anual	Fecha vencimiento
Rentas Artes Seis SpA	22/01/2019	154.227,00	4.366.157	18.210	4,58% Compuesto	22/01/2026
Rentas Sura 3 SpA	11/11/2019	282.800,00	8.006.051	27.440	2,50% Compuesto	30/11/2025
Rentas Sura 3 SpA	16/12/2019	70.666,67	2.000.569	2.324	2,70% Compuesto	30/11/2025
Rentas Sura 4 SpA	16/12/2019	297.333,33	8.417.489	9.775	2,70% Compuesto	30/11/2025
Total		805.027,00	22.790.266	57.749		

Estos instrumentos financieros se revelan en activos financieros a costo amortizado.

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

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

Naturaleza	Emisor	Representante de los beneficiarios	Monto UF	Vigencia (Desde – Hasta)
Póliza de Seguro de Garantía N° 219100496	Cía. de Seguros de Crédito Continental S.A.	Banco Santander	10.000	10/01/2019 al 10/01/2020

Naturaleza	Emisor	Representante de los beneficiarios	Monto UF	Vigencia (Desde – Hasta)
Póliza de Seguro de Garantía N° 220100379	Cía. de Seguros de Crédito Continental S.A.	Banco Santander	10.000	10/01/2020 al 10/01/2021

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA III

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2019

NOTA 32 – OTROS GASTOS DE OPERACION, COMISION DE ADMINISTRACION Y COMITE VIGILANCIA

La composición de este rubro es la siguiente:

Tipo de gasto	Monto del trimestre M\$	Monto acumulado ejercicio actual M\$
Comisión de administración	67.350	191.305
Comité vigilancia	(1.237)	2.241
Subtotal	66.113	193.546
Otros gastos de operación:		
Gastos legales	596	596
Auditoría y otros gastos operacionales	5.081	7.545
Subtotal	5.677	8.141
Total	71.790	201.687
% sobre el activo del fondo	0,21%	0,59%

NOTA 33 – INFORMACION ESTADISTICA

La información estadística del Fondo al último día de cada mes del ejercicio 2019, es la siguiente:

31/12/2019		Serie única			
Mes	Fecha	Valor libro cuota S	Patrimonio M\$	Nro. Aportantes	Valor mercado cuota S
Enero	31/01/2019	27.210,2380	5.409.205	4	27.555,1200
Febrero	28/02/2019	27.263,0908	5.419.712	4	27.555,1200
Marzo	31/03/2019	28.381,5943	5.642.062	4	27.555,1200
Abril	30/04/2019	27.282,4547	5.423.561	4	27.555,1200
Mayo	31/05/2019	27.395,4137	5.446.016	4	27.555,1200
Junio	30/06/2019	27.882,9226	5.542.930	5	27.555,1200
Julio	31/07/2019	28.446,9580	5.655.056	5	27.555,1200
Agosto	31/08/2019	28.351,8426	5.636.148	4	27.555,1200
Septiembre	30/09/2019	28.398,9653	5.645.516	453	28.446,9600
Octubre	31/10/2019	35.849,6116	7.126.652	455	28.399,0000
Noviembre	30/11/2019	30.508,4731	19.632.385	465	28.399,0000
Diciembre	31/12/2019	29.344,2894	34.231.463	464	28.400,0000

Los aportantes son: Sura Asset Management Chile S.A., Seguros Generales Suramericana S.A., EFG Corredores de Bolsa SpA., Mapfre Compañía de Seguros Generales S.A., Mapfre Compañía de Seguros Vida S.A., Credicorp Capital S.A. Corredores de Bolsa, BICE Inversiones Corredores de Bolsa S.A., Banchile C de B S.A., Santander Corredores de Bolsa Limitada, BTG Pactual Chile S.A C de B, Valores Security S.A. C de B, Larraín Vial S.A. Corredora de Bolsa, el resto de los aportantes se encuentra representado por Corredores de Bolsa Sura S.A.

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA III

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2019

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

a) Información de subsidiarias o filiales

El Fondo posee el control directo en las siguientes sociedades:

31/12/2019	31/12/2019	31/12/2019	31/12/2019
Sociedad # 1	Sociedad # 2	Sociedad # 3	Sociedad # 4
Sociedad : Rentas Artes Seis SpA RUT : 76.975.681-7 País : Chile Moneda funcional : Pesos chilenos	Sociedad : Rentas Sura 3 SpA RUT : 77.081.319-0 País : Chile Moneda funcional : Pesos chilenos	Sociedad : Rentas Sura 4 SpA RUT : 77.087.782-2 País : Chile Moneda funcional : Pesos chilenos	Sociedad : Rentas Sura 7 SpA RUT : 77.087.779-2 País : Chile Moneda funcional : Pesos chilenos

31/12/2019														
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%	557.306	78.324.324	78.881.630	670.482	68.116.524	68.787.006	10.094.624	11.770.878	(4.453.680)	-	7.317.198
# 2	Filial	100%	100%	1.028.182	47.603.607	48.631.789	488.424	42.898.491	43.386.915	5.244.874	369.058	(577.826)	-	(208.768)
# 3	Filial	100%	100%	16.393.787	23.115.436	39.509.223	250.874	35.311.932	35.562.806	3.946.417	146.723	(1.496.706)	-	(1.349.983)
# 4	Filial	100%	100%	-	8.651	8.651	32.040	-	32.040	(23.389)	8.650	(32.039)	-	(23.389)
Total				17.979.275	149.052.018	167.031.293	1.441.820	146.326.947	147.768.767	19.262.526	12.295.309	(6.560.251)	-	5.735.058

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA III

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2019

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

b) Gravámenes y prohibiciones

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

Cabe hacer presente que mediante fusión por incorporación de la sociedad “Inversiones ELA SpA” a la sociedad Rentas Artes Seis SpA (Antes llamada Artes Spa), ésta última pasó a adquirir todos sus activos y pasivos, y cuya materialización se encuentra en proceso de tramitación. Además, se deja constancia, que actualmente se encuentra en trámite la transferencia del dominio de los inmuebles a nombre de Rentas Artes Seis SpA.

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

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

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, 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. En este acto, se hace 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 depósito a plazo Colmena; y

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA III

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2019

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

b) Gravámenes y prohibiciones (continuación)

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

/ii/ a BCI los depósitos a plazo Fórum I, depósito a plazo Fórum II, depósito a plazo La Serena, depósito a plazo Concepción, depósito a plazo Linares, depósito a plazo Temuco y depósito a plazo 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 reglamento 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 depósito a plazo 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 depósito a plazo 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 depósito a plazo 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 depósito a plazo 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

31 de diciembre de 2019

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

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 depósito a plazo 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 depósito a plazo 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 depósito a plazo 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 depósito a plazo Rancagua 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 Rancagua ha quedado inscrito a nombre de la Inmobiliaria; (b) que han quedado inscritas las Garantías constituidas sobre el inmueble de Rancagua en favor de Scotiabank; y (c) que no existen otros gravámenes o prohibiciones constituidos sobre el Inmueble de Rancagua, 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 depósito a plazo 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.

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA III

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2019

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

b) Gravámenes y prohibiciones (continuación)

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

11. El Notario, su suplente o subrogante, deberá rendosar a la orden y entregar a BCI el depósito a plazo 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.

Adicionalmente, existe una garantía entregada para la hipoteca del Activo de Viña del Mar por un monto total de UF 55.080, la cual solicitada como condición para la operación de compraventa de Colmena por el banco Scotiabank (quien entregó el financiamiento). La garantía se cedió con el compromiso de ser devuelta a la sociedad en enero 2020, y en caso de que no se concrete la devolución, se considerará como un prepago de la deuda con el banco Scotiabank, rebajándola desde UF 950.000 a UF 894.920.

No existen otros asuntos que pudiesen resultar en posibles pasivos tanto para Rentas Sura 4 SpA como para su sociedad filial Inmobiliaria Golden Cross SpA.

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

No existen otras contingencias, compromisos, o garantías que puedan afectar la situación financiera y patrimonial de la sociedad.

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

Al 31 de diciembre de 2019 no existen juicios, compromisos, o garantías que puedan afectar la situación financiera y patrimonial de las sociedades filiales y del Fondo.

d) Operaciones discontinuadas en las sociedades filiales

Al 31 de diciembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018, 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.

NOTA 35 – OPERACIONES DISCONTINUADAS

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 al cierre del ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2019.

NOTA 36 – SANCIONES

Al 31 de diciembre de 2019, la Administradora, sus directores y ejecutivos no han sido objeto de sanciones por parte de algún organismo fiscalizador.

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA III

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2019

NOTA 37 – INFORMACION POR SEGMENTOS

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

NOTA 38 – CONTINGENCIAS Y COMPROMISOS

Al 31 de diciembre de 2019, no existen contingencias y compromisos asociados al Fondo que se deban revelar.

NOTA 39 – HECHOS RELEVANTES

- a) Con fecha 16 de enero de 2019, bajo escritura pública, los Fondos de Inversión SURA Renta Inmobiliaria II y Fondo de Inversión SURA Renta Inmobiliaria III constituyeron sociedad por acciones denominada “Renta Artes Seis SpA” con un capital de \$5.235.303.700 dividido en un total 190.000 cuotas, de única serie y sin valor nominal. Participando cada Fondo en un 79% y 21% del capital social de Artes SpA respectivamente.

Finalmente, con fecha 22 de enero de 2019, se materializó la compraventa señalada de Artes SpA.

- b) Con fecha 23 de enero de 2019 Rentas Artes Seis SpA adquirió el 100% de las acciones de Inversiones ELA SpA. Mediante la compra de 33.075 acciones de CHL Renta Inmobiliaria III Fondo de Inversión Privado por un total de UF 250.381 y la compraventa de 172.236 cuotas de participación pertenecientes al Fondo de Inversión Privado Atacama (FIP ATACAMA) por un total de UF 292.932. Enterando un total de UF 544.313, equivalente a M\$14.998.135.
- c) Con fecha 23 de enero 2019 Rentas Artes Seis SpA realizó un aporte de capital por M\$ 17.775.00, posteriormente con fecha 29 de agosto de 2019 realizó un segundo aporte de capital por M\$ 100.000.
- d) Con fecha 02 de octubre de 2019, se realizó una fusión por incorporación entre Rentas Artes Seis SpA e Inversiones ELA SpA, donde la sociedad controladora incorporó a su balance todos los activos y pasivos de la sociedad absorbida.
- e) Con fecha 18 de octubre de 2019, su filial anteriormente indicada realizó un cambio en la razón social de Artes SpA a Rentas Artes Seis SpA.
- f) Con fecha 13 de septiembre de 2019, se crea la sociedad Rentas Sura 3 SpA, 100% propiedad del Fondo Sura Renta Inmobiliaria III.
- g) Fondo de Inversión Sura Renta Inmobiliaria III, a través de la nueva sociedad anteriormente indicada participó en el proceso de adquisición de los edificios corporativos de LATAM Airlines Group S.A., con fecha 9 de octubre de octubre de se le notificó que se había adjudicado tales activos, perfeccionando el día 19 de octubre de 2019 de tales activos. Además, con fecha 27 de diciembre de 2019, la sociedad compró el Edificio Estado 10, también de propiedad de LATAM Airlines Group S.A.
- h) Con fechas 16 de octubre de 2019 y 18 de octubre de 2019, se crean las sociedades Rentas Sura 4 SpA y Rentas Sura 7 SpA, ambas 100% propiedad del Fondo.
- i) Fondo de Inversión Sura Renta Inmobiliaria III, a través de la nueva sociedad Rentas Sura 4 SpA, adquirió con fecha 24 de diciembre de 2019 el 100% de las acciones de la sociedad Inmobiliaria Golden Cross SpA.

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA III

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2019

NOTA 39 – HECHOS RELEVANTES (CONTINUACION)

- j) Con fecha 30 de diciembre de 2019, el Fondo de Inversión SURA Renta Inmobiliaria III, en su calidad de único accionista de la sociedad Rentas SURA 7 SpA, de forma única y excepcional, declaró formalmente su respaldo económico y financiero a esta sociedad, por sus obligaciones al 31 de diciembre de 2019, hasta que genere flujos necesarios, considerando que a la fecha indicada no había generado ingresos, y siempre que la normativa vigente lo permitiera. Cabe hacer presente que la sociedad, recibió aportes de capital con fecha 30 de enero 2020 y 03 de febrero 2020, quedando por tanto finalizado este respaldo por parte del Fondo (ver nota 40).

NOTA 40 – HECHOS POSTERIORES

A continuación, se presentan los hechos posteriores a la fecha de los presentes estados financieros.

- a) Con fecha 30 de enero de 2020, el Fondo de Inversión Sura Renta Inmobiliaria III, realizó un aporte de capital por M\$ 30.000 para efectos de que la sociedad Rentas Sura 7 SpA haga cumplimiento de sus obligaciones.

Además, con fecha 03 de febrero de 2020, el Fondo efectuó un segundo aporte de capital por M\$ 7.662.012 a la sociedad Rentas Sura 7 SpA.

- b) Con fecha 06 de febrero de 2020, Fondo de Inversión Sura Renta Inmobiliaria III, a través de su sociedad Rentas Sura 7 SpA, adquiere la totalidad de las acciones de Nueva Las Condes SpA, la cual es dueña del 49,24% del Edificio Nueva Las Condes 7.
- c) Con fecha 06 de febrero de 2020 se realizó cesión de crédito entre el Fondo y GLL Latam Chile, S.L. por instrumento “INTERCOMPANY LOAN AGREEMENT” suscrito originalmente entre GLL Latam Chile, S.L. y su filial Nueva Las Condes SpA, bajo la modalidad de una línea de financiamiento, correspondiente a la cantidad de M\$ 14.284.919.
- d) Con fecha 04 de marzo de 2020, se realizó una Junta Extraordinaria de accionistas, cuyo objetivo fue pronunciarse acerca de una disminución de capital de la Sociedad Rentas Sura 4 SpA, se propuso disminuir el capital social en M\$ 1.096.756, representativa de 1.096.756 acciones, monto que se traspasó el mismo día, desde la sociedad a su único accionista, Fondo de Inversión Sura Renta Inmobiliaria III.
- e) Con fecha 30 de marzo de 2020, la administración realizó una reclasificación de la inversión negativa mantenida en la sociedad Rentas Sura 7 SpA, desde el rubro de Inversiones valorizadas por el método de la participación (Nota 10) a Otros pasivos (Nota 18b). Producto de dicha reclasificación se modificaron los porcentajes informados en la columna “% Total Activo” en Nota 5.2.3b) y Nota 9a). Adicionalmente, y producto de la misma reclasificación, se modificaron la Nota 2.6, y el Anexo 1 A de los estados complementarios.

Por último, y según se indica en Nota 39 j), se reveló información complementaria referente al registro de este pasivo.

Los cambios efectuados no modificaron el patrimonio ni el resultado neto del ejercicio al 31 de diciembre de 2019.

- f) Entre el 04 de marzo de 2020 y la presentación de los Estados Financieros (18 de marzo de 2020), excepto por lo indicado en la Nota 40 e), no han ocurrido otros hechos posteriores que puedan afectar en forma significativa los saldos o la interpretación de los presentes estados financieros.

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA III

Estados Complementarios a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2019

ANEXO 1

A) RESUMEN DE LA CARTERA DE INVERSIONES

RESUMEN DE LA CARTERA DE INVERSIONES AL SALDO			
Descripción	Monto invertido (M\$)		% Invertido sobre activo del Fondo
	Nacional	Extranjero	
Acciones de sociedades anónimas abiertas	-	-	-
Derechos preferentes de suscripción de acciones de sociedades anónimas abiertas	-	-	-
Cuotas de fondos mutuos	-	-	-
Cuotas de fondos de inversión	-	-	-
Certificados de depósitos de valores (CDV)	-	-	-
Títulos que representen productos	-	-	-
Otros títulos de renta variable	-	-	-
Depósitos a plazo y otros títulos de bancos e instituciones financieras	-	-	-
Cartera de créditos o de cobranzas	-	-	-
Títulos emitidos o garantizados por Estados o Bancos Centrales	-	-	-
Otros títulos de deuda	-	-	-
Acciones no registradas	-	-	-
Cuotas de fondos de inversión privados	-	-	-
Títulos de deuda no registrados	22.848.015	-	66,6210%
Bienes raíces	-	-	-
Proyectos en desarrollo	-	-	-
Deudores por operaciones de leasing	-	-	-
Acciones de sociedades anónimas inmobiliarias y concesionarias	11.311.166	-	32,9815%
Otras inversiones	-	-	-
Total	34.159.181	-	99,6025%

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA III

Estados Complementarios a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2019

ANEXO 1 (CONTINUACION)

B) ESTADO DE RESULTADO DEVENGADO Y REALIZADO

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

ESTADO DE RESULTADOS DEVENGADOS Y REALIZADOS	
Descripción	Del: 22/01/2019 Al: 31/12/2019 MS
UTILIDAD (PERDIDA) NETA REALIZADA DE INVERSIONES	686.234
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	516.152
Enajenación de títulos de deuda	-
Intereses percibidos en títulos de deuda	165.712
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	4.370
PERDIDA NO REALIZADA DE INVERSIONES	(561.679)
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	(561.679)
UTILIDAD NO REALIZADA DE INVERSIONES	56.177
Valorización de acciones de sociedades anónimas	-
Valorización de cuotas de fondos de inversión	-
Valorización de cuotas de fondos mutuos	-
Valorización de Certificados de Depósito de Valores	-
Dividendos devengados	-
Valorización de títulos de deuda	-
Intereses devengados de títulos de deuda	56.177
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	(201.687)
Gastos financieros	-
Comisión de la sociedad administradora	(191.305)
Remuneración del comité de vigilancia	(2.241)
Gastos operacionales de cargo del fondo	(8.141)
Otros gastos	-
Diferencias de cambio	188.111
RESULTADO NETO DEL EJERCICIO	167.156

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA III

Estados Complementarios a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2019

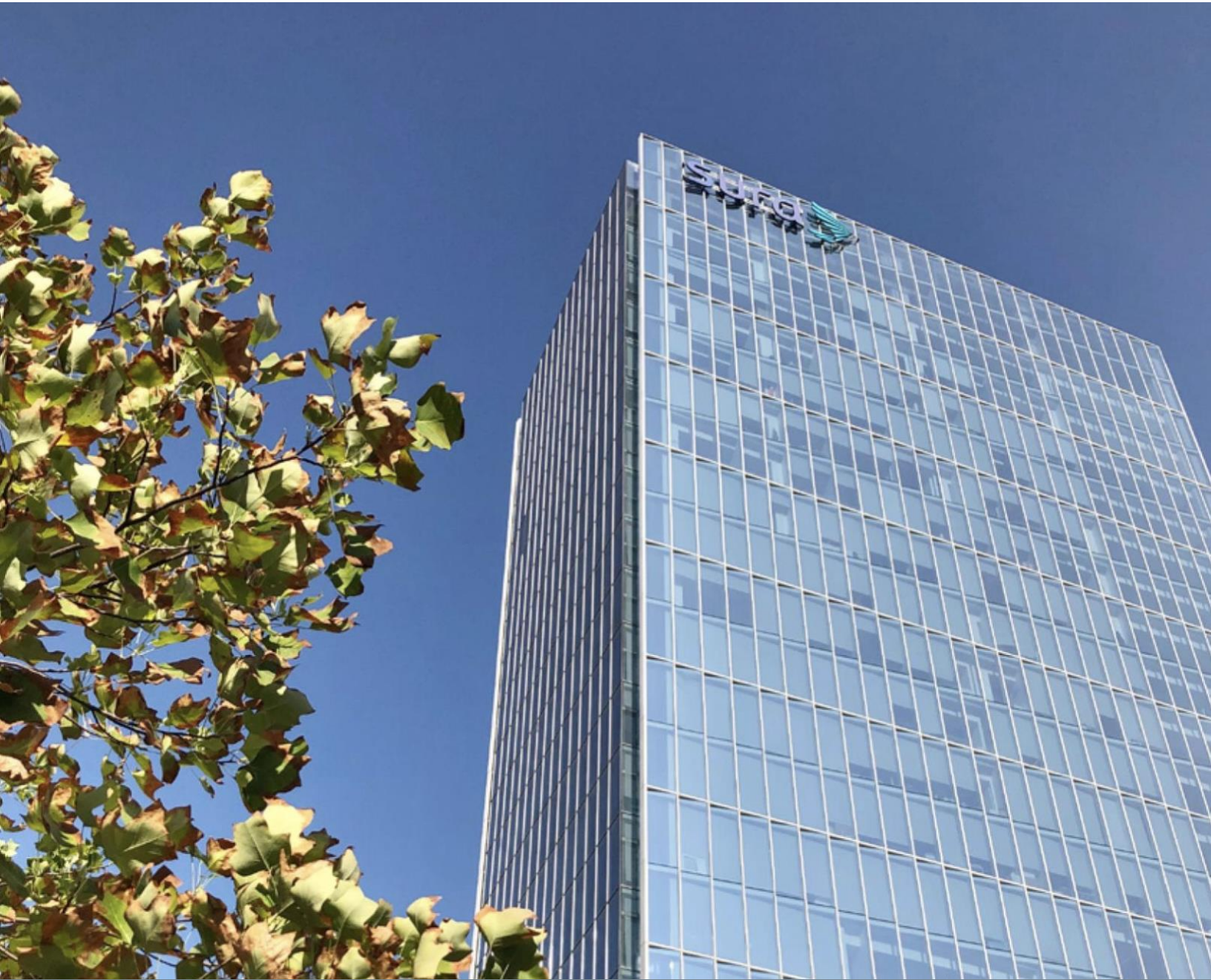
ANEXO 1 (CONTINUACION)

C) ESTADO DE UTILIDAD PARA LA DISTRIBUCION DE DIVIDENDOS

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

ESTADO DE UTILIDAD PARA LA DISTRIBUCION DE DIVIDENDOS	
Descripción	Del: 22/01/2019 Al: 31/12/2019 M\$
BENEFICIO NETO PERCIBIDO EN EL EJERCICIO	(77.132)
Utilidad (pérdida) neta realizada de inversiones	686.234
Pérdida no realizada de inversiones (menos)	(561.679)
Gastos del ejercicio (menos)	(201.687)
Saldo neto deudor de diferencias de cambio (menos)	-
DIVIDENDOS PROVISORIOS (menos)	-
BENEFICIO NETO PERCIBIDO ACUMULADO DE EJERCICIOS ANTERIORES	-
Utilidad (pérdida) realizada no distribuida	-
Utilidad (pérdida) realizada no distribuida inicial	-
Utilidad devengada acumulada realizada en ejercicio	-
Pérdida devengada acumulada realizada en ejercicio (menos)	-
Dividendos definitivos declarados (menos)	-
Pérdida devengada acumulada (menos)	-
Pérdida devengada acumulada inicial (menos)	-
Abono a pérdida devengada acumulada (más)	-
Ajuste a resultado devengado acumulado	-
Por utilidad devengada en el ejercicio (más)	-
Por pérdida devengada en el ejercicio (más)	-
MONTO SUSCEPTIBLE DE DISTRIBUIR	(77.132)

INVESTMENT MANAGEMENT



Gracias