

MEMORIA 2020

FONDO DE INVERSIÓN SURA
RENTA INMOBILIARIA III



01

Índice

Índice

01	ÍNDICE	03
02	CARTA DEL GERENTE GENERAL	04
03	IDENTIFICACIÓN DEL FONDO Y DE LA SOCIEDAD ADMINISTRADORA..	06
04	PROPIEDAD DEL FONDO.....	09
05	ADMINISTRACIÓN Y PERSONAL	12
06	ACTIVIDADES Y NEGOCIOS DE LA ENTIDAD	14
07	INFORMACIÓN SOBRE FILIALES, COLIGADAS E INVERSIONES EN OTRAS SOCIEDADES.....	20
08	POLÍTICA DE DIVIDENDOS	22
09	INFORMACIÓN SOBRE SUBSIDIARIAS	24
10	GASTOS DEL FONDO.....	26
11	INFORMACIÓN SOBRE HECHOS RELEVANTES O ESENCIALES.....	28
12	OTROS ANTECEDENTES ECONÓMICOS Y FINANCIEROS.....	30
13	ESTADOS FINANCIEROS	36



02

Carta del Gerente General

Señores Aportantes

Es muy grato presentar a ustedes la Memoria Anual correspondiente al ejercicio 2020 del Fondo de Inversión SURA Renta Inmobiliaria III, la cual consolida los estados financieros y los hitos más significativos que marcaron dicho período, siendo este uno de los años más complejos para la industria.

La situación económica y las restricciones producidas por la coyuntura del COVID 19 se tradujeron en un periodo difícil con un impacto negativo en la economía mundial. Para superar esta contingencia, nuestro equipo de Asset Management se enfocó en dar frente a la situación de forma conjunta con los arrendatarios, entregando alivios de liquidez a los más afectados e impulsando relaciones de largo plazo que permitieran entregar estabilidad a los flujos del fondo y tranquilidad a nuestros inversionistas.

Durante el año 2020, el Fondo comienza la operación de dos portafolios de activos inmobiliarios adquiridos en diciembre de 2019, Portafolio LATAM y Portafolio Colmena, correspondientes a un área arrendable de 36,050m². Los activos se encuentran distribuidos en distintas regiones del país, aunque su gran mayoría están concentrados en Santiago. Además, a comienzos del 2020 se adquiere una participación en el activo Nueva Las Condes 7 equivalente a 12,470 m². El edificio se encuentra ubicado en el sector de oficinas prime Nueva Las Condes. Con ello los activos generan ingresos constantes del orden de 24,775 UF mensuales.

Con respecto a la vacancia, el Fondo cuenta con la totalidad de los activos ocupados. Producto de una gestión temprana, se logra colocar una oficina que había quedado disponible en edificio Las Artes a pesar de la coyuntura del COVID 19.

Para el año 2021 se tiene como objetivo trabajar en un proyecto de reconversión del edificio corporativo de LATAM ubicado en Renca. Con ello, se busca rentabilizar al máximo el espacio cercano al aeropuerto, maximizando los ingresos y minimizando los tiempos de vacancia que puedan presentarse. Además, el equipo seguirá analizando alternativas de inversión en el mercado inmobiliario con el fin de aumentar la diversificación del portafolio en cuanto a ingresos y sector económico.

Considerando los arrendatarios existentes, en el 2021 el equipo estará enfocado en tres pilares principales: En primer lugar, se tendrá un enfoque en lograr una relación directa y cercana con los arrendatarios; segundo, se ofrecerá un producto diferenciado respecto de las nuevas tendencias del mercado de oficinas en Santiago; y, por último, se quiere aumentar el valor de los activos inmobiliarios en el tiempo.

Finalmente, quiero agradecer a nuestros aportantes el hecho de confiar en esta Administradora y reconocer el esfuerzo que llevó a cabo el equipo inmobiliario en este difícil año en la gestión del Fondo.

ANDRÉS KARME LIC BASCUÑÁN
Presidente



03

Identificación del Fondo y de la sociedad administradora

A. Identificación



- ▶ **Nombre del Fondo:** Fondo de Inversión SURA Renta Inmobiliaria III.
- ▶ **RUT:** 76.957.737-8
- ▶ **Tipo de Fondo:** Fondo de Inversión no rescatable.
- ▶ **Tipo de inversionista:** Fondo dirigido al público en general.
- ▶ **Plazo máximo de pago rescates:** El Fondo no contempla el rescate total y permanente de las cuotas, sin perjuicio de las ventanas de rescate de cuotas, que se pagarán dentro de los 180 días corridos contados desde la fecha de Solicitud de Rescate Parcial, en los términos del artículo 42 del presente Reglamento Interno.
- ▶ **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, Oficina 1501. Las Condes, Santiago.
- ▶ **Sitio web:** www.inversiones.sura.cl
- ▶ **Teléfono contacto:** +56 2 2915 2034



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.





04

Propiedad del Fondo

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 2020, ha emitido 1.931.163.- cuotas (suscritas y pagadas) de serie única a un valor unitario de \$31.868,3250.- lo que se traduce en un total patrimonio de M\$ 61.542.930.

El detalle de las emisiones en el año 2020 fue el siguiente:

FECHA	CUOTA	VALOR CUOTA \$	TOTAL M\$
30 -ENERO-2020	764.617	\$ 29.344,3137	\$22.437.161

C. Principales Aportantes

Nombre o Razón Social	Porcentaje de las cuotas
Corredores de Bolsa SURA S.A.	62,13%
SURA Asset Management Chile S.A.	14,86%
Seguros Generales Suramericana S.A.	8,82%
MAPFRE Compañía de Seguros Generales de Chile S.A.	7,62%
EFG Corredores de Bolsa SpA	3,80%
MAPFRE Compañía de Seguros de Vida de Chile	1,19%
Credicorp Capital S.A. Corredores de Bolsa	0,57%
Banchile Corredores de Bolsa S.A.	0,31%
BICE Inversiones Corredores de Bolsa S.A.	0,24%
Santander Corredores de Bolsa Limitada	0,19%



05

Administración y Personal

INVESTMENT MANAGEMENT

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 López Vargas	Director

B. Gerencia general

Gerente general	Sr. Andrés Karmelic Bascuñan
-----------------	------------------------------

C. Auditores

Auditores externos de la Sociedad Administradora	EY Ltda.
--	----------

D. Comité de Vigilancia del Fondo

Presidente	Sr. Germán Tagle O’Ryan
Miembros	Sr. Ignacio Rodríguez Llona
	Sr. Marcelo Nacur Awad

E. Auditores

Auditores Externos del Fondo	BDO Auditores & Consultores Ltda.
------------------------------	-----------------------------------

(*) Se informa que en sesión extraordinaria de Directorio de la Sociedad Administradora celebrada el 26 de febrero de 2021, se tomó conocimiento y se aceptó la renuncia de Juan Alejandro Montero, al cargo de Director, la cual se hizo efectiva en ese momento.

06

Actividades y Negocios de la Entidad

A. Objetivo del Fondo

El Fondo tendrá como objeto invertir al menos un 95% (noventa y cinco por ciento) de su activo total, directa o indirectamente, en sociedades chilenas que inviertan al menos un 90% (noventa por ciento) de sus activos, en bienes raíces nacionales no habitacionales para renta.

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

C. Mercados en los que participa

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

D. Investigación y Desarrollo

A la fecha el Fondo no ha incurrido en gastos de Investigación y desarrollo.



E. Factores de Riesgo

1. Tipos de riesgo:

Específicamente, el Fondo se encuentra expuesto a los siguientes tipos de riesgos:

Riesgo de crédito:

Es el riesgo de que el Fondo incurra en una pérdida debido a que sus contrapartes no cumplan con sus obligaciones contractuales. El Fondo cuenta con un comité de inversiones que revisa los proyectos inmobiliarios en los que se invierte para mitigar este riesgo. Estos son elegidos selectivamente a través de un comité de inversiones 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. Adicionalmente 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 cambios adversos en las variables del mercado inmobiliario. Estas variables o factores se categorizan en dos grupos:

- **Precio de arriendos:** El mercado inmobiliario de oficinas se ve influenciado por el ciclo en el que se encuentra la actividad económica. Es decir, si es un ciclo al alza, esto propicia que el precio de los arriendos suba, o bien, si es un ciclo adverso esto conlleva a que el precio de los arriendos baje. Lo anterior impacta en el resultado operacional que pueda obtener el fondo.
- **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. Un incremento de la actividad inmobiliaria en un determinado tiempo podría generar un aumento en la superficie disponible para oficinas, afectando el nivel de vacancia. Otro factor que puede influir en el nivel de vacancia es el ciclo económico, dado que este impacta en la importancia que las empresas asignarán a la variable costos, lo cual influye en la decisión respecto a los sectores donde arrendar. Por ejemplo, se puede privilegiar sectores de menor costo en el caso de un ciclo económico a la baja, dejando vacante oficinas pertenecientes al Fondo, dado la ubicación de las mismas.

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 geográfico o sectorial:

Ante el empeoramiento en un sector geográfico en el cual se concentren las propiedades del fondo, esto podría impactar en la demanda y, por consiguiente, en los precios de transacción.

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.

2. Clasificación de riesgo:

Durante el año 2020 el fondo fue evaluado por las empresas clasificadoras de riesgo Feller Rate y Humphreys.

La primera de estas, Feller Rate, lo clasificó en la categoría de “Primera Clase Nivel 3”, a pesar de la coyuntura de la pandemia del COVID 19 que atravesó el mundo durante este periodo. Destacando que el fondo cuenta con una alta capacidad de generación de flujos, que se ve reflejada en el pago de dividendos periódicos. Así mismo, se destaca la gestión de la Administradora General de Fondos que posee estructuras y políticas completas, insertas en un grupo financiero sólido a nivel regional.

Por otro lado, Humphreys asignó la clasificación de “Primera Clase Nivel 2” al Fondo, destacando la política de inversión cuyo límite lleva a invertir al menos un 95% de sus activos dentro del objetivo del fondo, dejando inequívocamente establecido el riesgo y exposición que asumen los aportantes. También resaltan el elevado nivel de ocupación del fondo y la alta capacidad de pago de los arrendatarios

Por otra parte, respecto a la clasificación de solvencia, en noviembre del año 2020 el fondo recibió la clasificación de Solvencia A por parte Feller Rate en la que indica que el perfil del Fondo es satisfactorio y estable. Destaca sus acotados niveles de vacancia, adecuados indicadores de morosidad, contratos estructurados principalmente en el largo plazo con un alto componente fija, y su satisfactoria posición de liquidez. Humphreys, por su lado, asignó la clasificación de solvencia de “A-fi” con tendencia Estable.



F. Política de inversión y financiamiento

fondo, aprobado por la Comisión para el Mercado Financiero con fecha de resolución 7 de diciembre de 2018 y modificado y aprobado por el mismo medio el 29 de septiembre de 2020.

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 estados financieros anuales dictaminados por empresas de auditoría externa, de aquellas inscritas en el registro que al efecto lleva la CMF o que sus estatutos establezcan que los estados financieros anuales serán dictaminados por dichas empresas de auditoría externa	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 los recursos del Fondo deberán observarse los siguientes límites máximos de inversión respecto de cada emisor y su grupo empresarial y sus personas relacionadas y sin perjuicio de dar cumplimiento a los límites ya indicados anteriormente:

1. Inversión directa e indirecta en instrumentos o valores emitidos o garantizados por un mismo emisor, de aquellos mencionados en los números 1, 2 y 3 del artículo 13 precedente: Hasta un 45% (cuarenta y cinco por ciento) del activo total del Fondo.
2. Inversión directa e indirecta en instrumentos o valores emitidos o garantizados por un mismo emisor, distintos de los referidos en el número 1. precedente: Hasta un 5% (cinco por ciento) del activo total del Fondo.
3. Inversión en instrumentos o valores emitidos por entidades pertenecientes a un mismo grupo empresarial y sus personas relacionadas: Hasta un 45% (cuarenta y cinco por ciento) del activo total del Fondo.

Los límites de inversión indicados en los números 1 y 3 anteriores no serán aplicables cuando el emisor sea una sociedad controlada exclusivamente por el Fondo, caso en el cual, el Fondo podrá tener hasta un 100% de su activo total invertido en instrumentos o valores emitidos por la misma.

Sin perjuicio de ello, la inversión máxima de dicha sociedad, directa e indirecta, en una entidad, grupo empresarial y sus personas relacionadas, bienes raíces, conjunto o complejo inmobiliario, no podrá exceder del 45% (cuarenta y cinco por ciento) de los activos totales del Fondo.

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

1. Acciones emitidas por una misma sociedad anónima abierta: Hasta un 100% (cien por ciento) de las acciones suscritas y pagadas de dicha sociedad.
2. Acciones emitidas por una sociedad que no haya registrado sus acciones en la CMF; hasta un 100% (cien por ciento) de sus acciones suscritas y pagadas.
3. Cuotas emitidas por un mismo fondo de inversión privado: Hasta un 20% (veinte por ciento) de las cuotas suscritas y pagadas de dicho fondo.
4. Cuotas emitidas por un mismo fondo de inversión público: Hasta un 35% (treinta y cinco por ciento) de las cuotas suscritas y pagadas de dicho fondo.

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:

- i. Al menos el 60% del total de los Activos Inmobiliarios Subyacentes del Fondo se encuentren en la Región Metropolitana de Santiago.
- ii. Hasta un 70% del total de los activos inmobiliarios subyacentes del Fondo correspondan a bienes raíces destinados a oficinas.
- iii. Hasta un 60% del total de los activos inmobiliarios subyacentes se encuentre destinado individualmente a cualquier otro segmento de uso distinto a oficinas.
- iv. Hasta un 30% del total de los Activos Inmobiliarios Subyacentes del Fondo se encuentren en procesos de remodelación.
- v. 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.
- vi. 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:

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

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

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

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

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

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

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



07

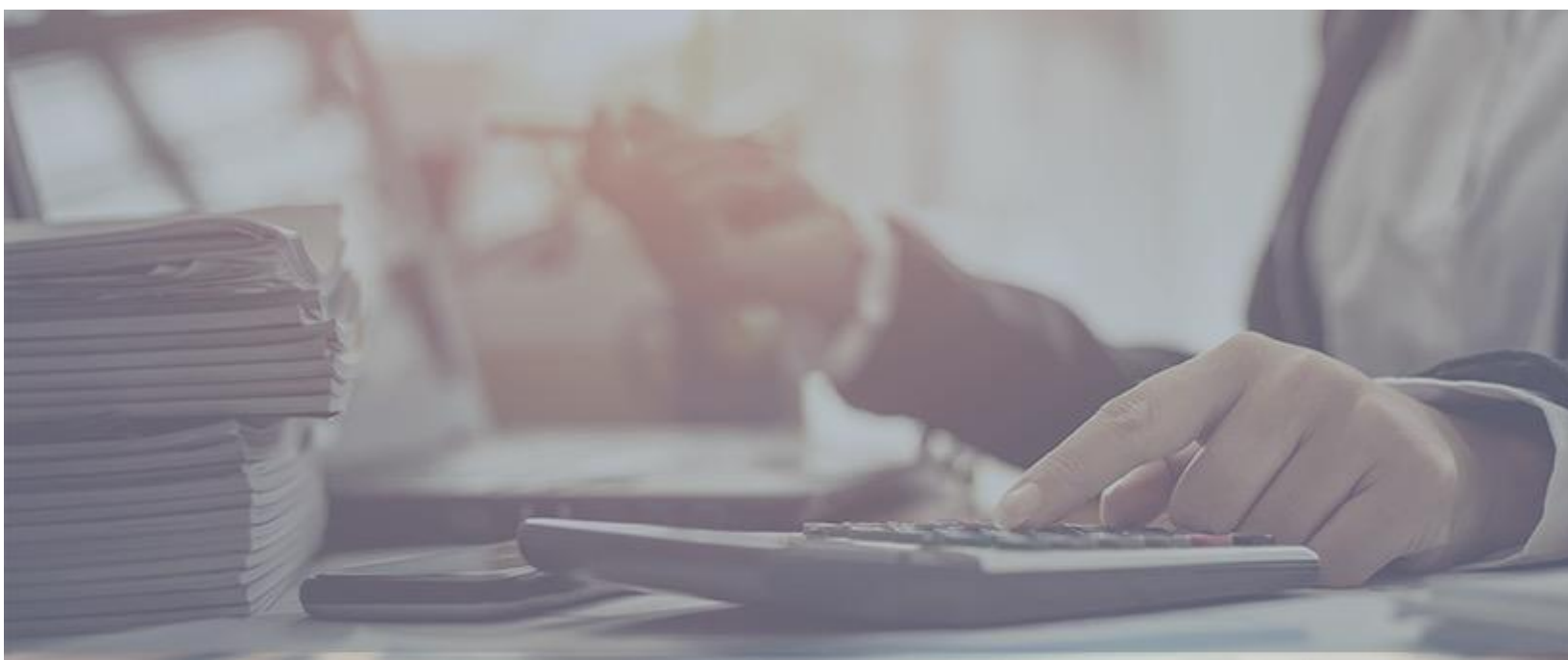
**Información sobre filiales,
coligadas e inversiones
en otras sociedades**

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



31/12/2020 Sociedad # 1		31/12/2020 Sociedad # 2		31/12/2020 Sociedad # 3		31/12/2020 Sociedad # 4	
Sociedad	: Rentas Artes Seis SpA	Sociedad	: Rentas Sura 3 SpA	Sociedad	: Rentas Sura 4 SpA	Sociedad	: Nueva Las Condes SpA
RUT	: 76.975.681-7	RUT	: 77.081.319-0	RUT	: 77.087.782-2	RUT	: 76.452.839-5
País	: Chile	País	: Chile	País	: Chile	País	: Chile
Moneda funcional	: Pesos chilenos	Moneda funcional	: Pesos chilenos	Moneda funcional	: Pesos chilenos	Moneda funcional	: Pesos chilenos

31/12/2020														
Nro. de Sociedad	Relación con el Fondo	Participación del Fondo	Participación con derecho a voto	Activos corrientes M\$	Activos no corrientes M\$	Total Activos M\$	Pasivos corrientes M\$	Pasivos no corrientes M\$	Total Pasivos M\$	Total Patrimonio M\$	Total Ingresos M\$	Total Gastos M\$	Otros resultados integrales M\$	Resultado del ejercicio M\$
# 1	Filial	21%	21%	1.507.613	80.367.914	81.875.527	1.170.789	70.163.217	71.334.006	10.541.521	3.643.292	(2.696.395)	-	946.897
# 2	Filial	100%	100%	2.011.024	49.684.757	51.695.781	540.800	44.577.076	45.117.876	6.577.905	4.018.424	(2.129.109)	-	1.889.315
# 3	Filial	100%	100%	892.240	44.912.491	45.804.731	319.065	36.762.773	37.081.838	8.722.893	7.679.620	(954.967)	-	6.724.653
# 4	Filial	100%	100%	1.754.017	62.625.928	64.379.945	581.937	58.677.027	59.258.964	5.120.981	4.310.198	(6.852.229)	-	(2.542.031)
Total				6.192.828	237.504.650	243.697.478	6.164.894	237.591.090	243.755.984	2.612.591	210.180.093	212.792.684	30.963.300	19.651.534





08

Política de Dividendos

El Fondo distribuirá anualmente como dividendo, el equivalente al 100% del “Beneficio Neto Percibido” descontada la remuneración variable.

Para estos efectos se entenderá por “Beneficios Netos Percibidos” por el Fondo durante un ejercicio, la celebrada 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 2020 se repartió un total de M\$ 2.386.647 en dividendos en las siguientes fechas:

- El 20 de abril de 2020 por un monto igual a M\$ 430.649
 - El 1ro de septiembre de 2020 por un monto igual a M\$ 1.376.649
 - El 18 de diciembre de 2020 por un monto igual a M\$ 579.349
-





09

Información sobre Subsidiarias

Las filiales asociadas del Fondo cumplen con las siguientes características:

Individualización y naturaleza jurídica	RENTA SURA 7 SpA
Objeto social	La sociedad tiene como objeto principalmente efectuar inversiones y negocios inmobiliarios, para los cuales podrá adquirir a cualquier título, toda clase de bienes y darlos en arrendamiento, subarrendamiento u otra forma de tenencia.
Nombre y apellidos de los directores, administradores y gerente general	<u>Administradora</u> Administradora General de Fondos SURA S.A. (AGF) <u>Gerente general</u> Sr. Andrés Karmelic Bascuñán
Porcentaje actual de participación	100%

Individualización y naturaleza jurídica	Renta SURA 4 SpA
Objeto social	La sociedad tiene como objeto principalmente efectuar inversiones y negocios inmobiliarios, para los cuales podrá adquirir a cualquier título, toda clase de bienes y darlos en arrendamiento, subarrendamiento u otra forma de tenencia.
Nombre y apellidos de los directores, administradores y gerente general	<u>Administradora</u> Administradora General de Fondos SURA S.A. (AGF) <u>Gerente general</u> Sr. Andrés Karmelic Bascuñán
Porcentaje actual de participación	100%

INVESTMENT MANAGEMENT

Individualización y naturaleza jurídica	Renta SURA 3 SpA
Objeto social	La sociedad tiene como objeto principalmente efectuar inversiones y negocios inmobiliarios, para los cuales podrá adquirir a cualquier título, toda clase de bienes y darlos en arrendamiento, subarrendamiento u otra forma de tenencia.
Nombre y apellidos de los directores, administradores y gerente general	<u>Administradora</u> Administradora General de Fondos SURA S.A. (AGF) <u>Gerente general</u> Sr. Andrés Karmelic Bascuñán
Porcentaje actual de participación	100%

Individualización y naturaleza jurídica	Artes Seis SpA
Objeto social	La sociedad tiene como objeto principalmente efectuar inversiones y negocios inmobiliarios, para los cuales podrá adquirir a cualquier título, toda clase de bienes y darlos en arrendamiento, subarrendamiento u otra forma de tenencia.
Nombre y apellidos de los directores, administradores y gerente general	<u>Administradora</u> Administradora General de Fondos SURA S.A. (AGF) <u>Gerente general</u> Sr. Andrés Karmelic Bascuñán
Porcentaje actual de participación	21%

10

Gastos del Fondo



A. Remuneración a la sociedad administradora

La Sociedad Administradora percibirá por la administración del Fondo una remuneración mensual:

Fija mensual: Monto máximo entre un doceavo del 1,19% del patrimonio del fondo y un doceavo de UF 5950 (IVA incluido) que se hará exigible el último día hábil del mes en que se hubiera efectuado el primer pago.

Variable mensual: Se tendrá derecho a percibir una remuneración variable anual que ascenderá a 11,9% IVA incluido del Exceso de Retorno Contable (el resultado de calcular a cierre de ejercicio el valor presente del Fondo para un periodo determinado con una tasa de descuento de UF +5,5%)

Durante el ejercicio 2020, la remuneración correspondiente a la Sociedad Administradora fue de M\$716.076

B. Gastos

Los principales gastos correspondieron a:

DETALLE	MONTO M\$
Remuneración comité de vigilancia	4.311
Legales	89.879
Auditoría y otros gastos de operación	40.555
Total	134.745





11

**Información sobre
hechos relevantes
o esenciales**

Año 2020

10-Feb-2020



Se emite hecho esencial informando acerca de la compra con fecha 6 de febrero de acciones de la sociedad Nueva Las Condes SpA, dueña del 49.24% del Edificio Nueva Las Condes 7 (ubicado en Avenida Presidente Riesco 5537, comuna de Las Condes), a través de la sociedad Rentas SURA 7 SpA (cuyo único accionista es el Fondo) mediante un financiamiento otorgado por el banco Scotiabank.

20-Mar-2020



Se emiten dos hechos esenciales informando sobre la citación para el día 23 de abril del 2020 a la celebración de Asamblea Ordinaria y Extraordinaria de Aportantes.

27-Mar-2020



Se emite hecho esencial informando sobre postergación de la celebración del día 23 de abril del 2020 de la Asamblea Ordinaria y Extraordinaria de Aportantes dadas las consecuencias de la pandemia del COVID-19.

31-Mar-2020



Se emite hecho esencial informando la aprobación por el Directorio de la Administradora sobre la distribución de dividendos para el día 20 de abril del 2020 con cargo al ejercicio del año 2020 por la suma de

24-Abr-2020



Se emiten dos hechos esenciales informando sobre la citación a la Asamblea Ordinaria de Aportantes y a la Asamblea Extraordinaria de Aportantes.

28-May-2020



Se emite hecho esencial informando sobre segunda citación de la Asamblea Extraordinaria de Aportantes por falta de quorum para proceder.

29-May-2020



Se emite hecho esencial informando sobre la citación y las materias a tratar para la segunda citación de la Asamblea Extraordinaria de Aportantes.

04-Jun-2020



Se emite hecho esencial informando sobre los acuerdos de la Asamblea Ordinaria de Aportantes del 28 de mayo de 2020.

16-Jun-2020



Se emite hecho esencial informando sobre los acuerdos de la Asamblea Extraordinaria de Aportantes llevada a cabo el 15 de junio de 2020 en segunda citación.

INVESTMENT MANAGEMENT

12-Ago-2020



Se emite hecho esencial informando sobre la distribución de dividendos para el primero de septiembre con cargo al ejercicio del año 2020.

04-Sep-2020



Se emite hecho esencial informando sobre la citación y las materias a tratar para una citación de la Asamblea Extraordinaria de Aportantes

14-Sep-2020



Se emite hecho esencial informando sobre segunda citación de la Asamblea Extraordinaria de Aportantes por falta de quorum para proceder.

25-Sep-2020



Se emite hecho esencial informando sobre la citación y las materias a tratar para la segunda citación de la Asamblea Extraordinaria de Aportantes.

29-Sep-2020



Se emite hecho esencial informando sobre los acuerdos de la Asamblea Extraordinaria de Aportantes llevada a cabo el 29 de septiembre de 2020 en segunda citación

26-Nov-2020



Se emite hecho esencial informando sobre la distribución de dividendos para el día 18 de diciembre con cargo al ejercicio del año 2020.



A close-up photograph of a business meeting. Several people's hands are visible, some pointing at documents on a table. One person is holding a pen, ready to sign. The background is blurred, showing other people in a professional setting.

12

Otros antecedentes económicos y financieros

Contexto Mercado | Oficinas de Santiago

De acuerdo con el último informe de CBRE el año 2020 cierra con una tasa de vacancia de los activos de Clase A + B de un 8,2%, 2.5% por encima del cierre de 2019, reflejando las entregas de áreas y baja demanda derivadas de la pandemia.

La vacancia de los activos clase A evidencia un aumento a niveles de 7.3% al cierre del cuarto trimestre del 2020 con un total de entrega de casi 50,000 m² hacia el final del año. Aun ante esta fuerte corrección, se considera que el mercado de oficinas para este segmento se mantiene en niveles sólidos por debajo del 10% de vacancia.

El valor de arriendo ofrecido Clase A disminuyó en 8% y alcanzó niveles de un promedio ponderado de 0,57 UF/m², con un máximo de 0.63 UF/m² al mes para la comuna El Golf en Las Condes y un mínimo de 0,40 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 0,63 UF/m², 0,57 UF/m² y 0,54 UF/m² respectivamente.

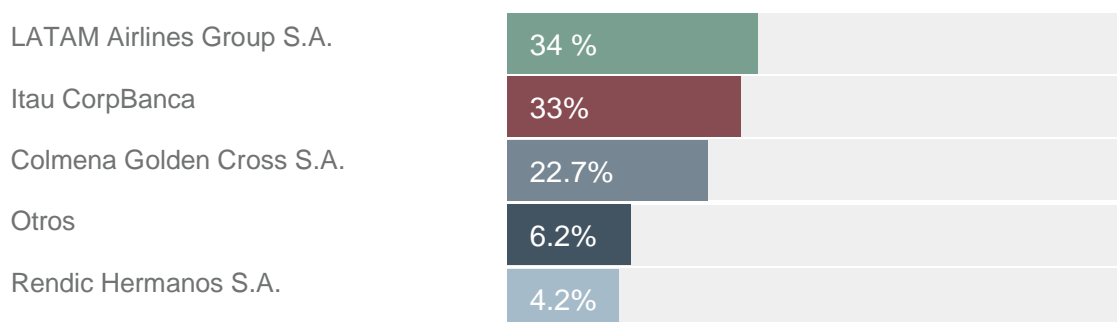
Ante el impacto de la pandemia anticipamos la consolidación de un ciclo de recesión para el mercado durante 2021, apuntando a un inicio de recuperación hacia 2022 de la mano de la reactivación económica derivada de una vacunación eficiente. La producción que se retrasó o se dejó de entregar en 2020 entrará a sumar a la oferta del mercado acompañado de un mercado secundario de subarriendo que cada vez se hace más relevante. Por lo anterior nuestras expectativas de colocación para el año son bajas y anticipamos un aumento de la vacancia hasta niveles cercanos al 10%.



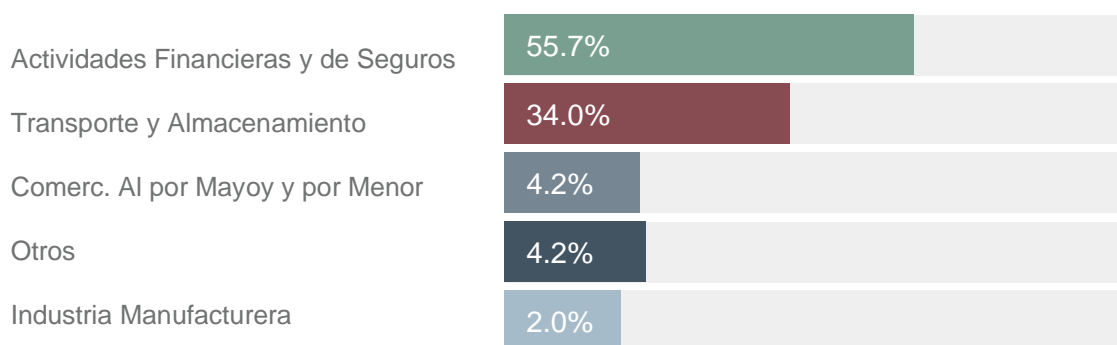
Antecedentes del Fondo:

Al 31 de diciembre de 2020, el fondo presenta una composición de ingresos que se puede analizar en función de sus arrendatarios, el rubro económico de estos, y por activo generador de renta, tal y cómo se muestra a continuación:

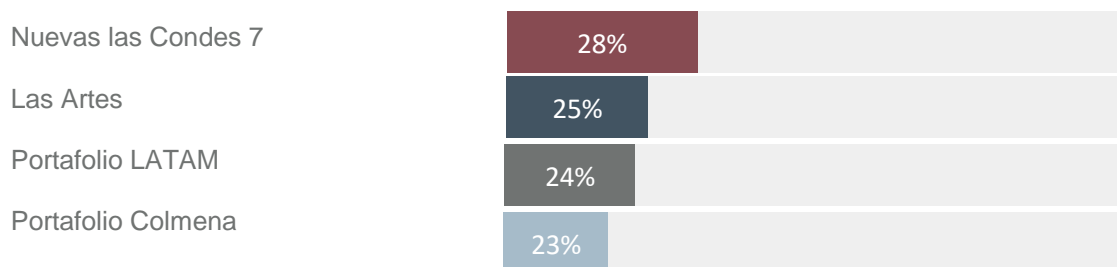
Por Arrendatario



Por Rubro



Composición del Fondo por Activo



Edificio de Las Artes:



Tabla Resumen

Porcentaje de participación en el Fondo	25%
Fecha de adquisición	Diciembre 2018
% de la copropiedad	9,79%
Arriendos percibidos al mes	2.598 UF
Superficie Arrendable	3.409 m ²
Cantidad de Arrendatarios	8
Vacante oficinas (m ² disp./m ² total)	0,00%
Plazo promedio de contratos	59 meses

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). 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:



Tabla Resumen

Porcentaje de participación en el Fondo	24%
Fecha de adquisición	Diciembre 2019
Arriendos percibidos al mes	8.504 UF
Área Arrendable	23.983 m ²
Cantidad de Arrendatarios	1
Vacancia oficinas (m ² disp./m ² total)	0,00%
Plazo promedio de arriendos	
Estado 10	122 meses
Huidobro	15 meses
Corporativo + Terreno (Renca)	15 meses

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.

INVESTMENT MANAGEMENT

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.

Portafolio Colmena:



Tabla Resumen	
Porcentaje de participación en el Fondo	23%
Fecha de adquisición	Diciembre 2019
Arriendos percibidos al mes	5.683 UF
Área Arrendable	12.067 m ²
Cantidad de Arrendatarios	1
Vacancia oficinas (m ² disp./m ² total)	0,00%
Plazo promedio de arriendos	109 meses

El portafolio Colmena 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.

Nueva Las Condes 07:



Tabla Resumen	
Porcentaje de participación en el Fondo	28%
Fecha de adquisición	Febrero de 2020
% de la copropiedad	49,20%
Arriendos percibidos al mes	8.253 UF
Superficie Arrendable	12.470 m ²
Cantidad de Arrendatarios	1
Vacante oficinas (m ² disp./m ² total)	0.00%
Plazo promedio de contratos	56 meses

El activo con 20 pisos de oficinas y 9 locales comerciales en el zócalo del edificio se encuentra en la zona central del barrio Nueva Las Condes. El edificio tiene salida directa a presidente Riesco, amplia conectividad vial y acceso al sistema de buses de Transantiago.



13

Estados Financieros

Estados Financieros

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA III

Santiago, Chile

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

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 los estados de situación financiera al 31 de diciembre de 2020 y 2019, y los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado al 31 de diciembre de 2020, y 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 nuestras auditorías. Efectuamos nuestras auditorías 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 2020 y 2019, los resultados de sus operaciones y los flujos de efectivo por el ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2020 y 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

Firmado digitalmente por
MOISÉS CRISÓSTOMO
MACCHIAVELLO
Fecha: 2021.02.26 18:13:52
-03'00'

Moisés Crisóstomo Macchiavello

BDO Auditores & Consultores Ltda.

Santiago, 26 de febrero de 2021

Estados Financieros
FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA III
 31 de diciembre de 2020 y 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	22
Nota 3 Cambios Contables.....	37
Nota 4 Política de Inversión del Fondo.....	38
Nota 5 Administración de Riesgos	41
Nota 6 Juicios y estimaciones contables críticas	49
Nota 7 Activos financieros a valor razonable con efecto en resultados	50
Nota 8 Activos financieros a valor razonable con efecto en otros resultados integrales	50
Nota 9 Activos Financieros a Costo Amortizado	50
Nota 10 Inversiones Valorizadas por el Método de Participación	52
Nota 11 Propiedades de inversión	54
Nota 12 Cuentas y documentos por cobrar y por pagar operaciones	54
Nota 13 Pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultados	54
Nota 14 Préstamos.....	54
Nota 15 Otros pasivos financieros.....	54
Nota 16 Otros documentos y cuentas por cobrar y por pagar	54
Nota 17 Ingresos anticipados	55
Nota 18 Otros activos y otros pasivos	55
Nota 19 Intereses y Reajustes	55
Nota 20 Instrumentos financieros derivados afectos a contabilidad de cobertura	55
Nota 21 Efectivo y Equivalentes al Efectivo	56
Nota 22 Cuotas Emitidas.....	56
Nota 23 Reparto de beneficios a los aportantes	57
Nota 24 Rentabilidad del Fondo.....	58
Nota 25 Valor económico de la cuota.....	58
Nota 26 Inversión acumulada en acciones o en cuotas de fondos de inversión.....	58
Nota 27 Excesos de inversión	58
Nota 28 Gravámenes y prohibiciones	58
Nota 29 Custodia de Valores.....	59
Nota 30 Partes Relacionadas.....	59
Nota 31 Garantía constituida por la Sociedad Administradora en beneficio del Fondo	62
Nota 32 Otros gastos de operación, comisión de administración y comité vigilancia	62
Nota 33 Información estadística	63
Nota 34 Consolidación de subsidiarias o filiales e información de asociadas o coligadas	64
Nota 35 Operaciones discontinuadas.....	69
Nota 36 Sanciones	69
Nota 37 Información por segmentos	69
Nota 38 Contingencias y Compromisos	69
Nota 39 Hechos Relevantes.....	70
Nota 40 Hechos Posteriores.....	72
A) Resumen de la Cartera de Inversiones	73
B) Estado de Resultado devengado y realizado	74
C) Estado de Utilidad para la distribución de dividendos	75
\$: Pesos chilenos	
M\$: Miles de pesos chilenos	
UF : Unidades de fomento	

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA III

Estados de Situación Financiera Clasificados

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019

(Expresado en miles de pesos)

ACTIVOS	Nota	31/12/2020 M\$	31/12/2019 M\$
Activo Corriente			
Efectivo y equivalentes al efectivo	21	285.408	136.343
Activos financieros a valor razonable con efecto en resultados		-	-
Activos financieros a valor razonable con efecto en resultados integrales		-	-
Activos financieros a costo amortizado	9b	618.293	57.749
Cuentas y documentos por cobrar por operaciones		-	-
Otros documentos y cuentas por cobrar	16	245	-
Otros activos		-	-
Total activo corriente		903.946	194.092
Activo no corriente			
Activos financieros a valor razonable con efecto en resultados		-	-
Activos financieros a valor razonable con efecto en resultados integrales		-	-
Activos financieros a costo amortizado	9b	38.132.501	22.790.266
Cuentas y documentos por cobrar por operaciones		-	-
Otros documentos y cuentas por cobrar		-	-
Inversiones valorizadas por el método de la participación	10	22.635.503	11.311.166
Otros activos		-	-
Total activo no corriente		60.768.004	34.101.432
TOTAL ACTIVOS		61.671.950	34.295.524

PASIVOS Y PATRIMONIO	Nota	31/12/2020 M\$	31/12/2019 M\$
Pasivo corriente			
Pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultados		-	-
Préstamos		-	-
Otros pasivos financieros		-	-
Cuentas y documentos por pagar por operaciones	12	5.178	1.231
Remuneraciones sociedad administradora	30	123.842	39.441
Otros documentos y cuentas por pagar		-	-
Ingresos anticipados		-	-
Otros pasivos	18	-	23.389
Total pasivo corriente		129.020	64.061
Pasivo no corriente			
Préstamos		-	-
Otros pasivos financieros		-	-
Cuentas y documentos por pagar por operaciones		-	-
Otros documentos y cuentas por pagar		-	-
Ingresos anticipados		-	-
Otros pasivos		-	-
Total pasivo no corriente		-	-
Patrimonio neto			
Aportes	22	56.501.468	34.064.307
Otras Reservas		-	-
Resultados acumulados		167.156	-
Resultado del ejercicio		7.260.953	167.156
Dividendos provisorios	23	(2.386.647)	-
Total patrimonio neto	22	61.542.930	34.231.463
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO		61.671.950	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 los períodos comprendidos entre el 01 de enero de 2020 y el 31 de diciembre de 2020 y 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 01/01/2020 al 31/12/2020 M\$	De 22/01/2019 al 31/12/2019 M\$
<u>Ingresos/pérdidas de la operación</u>			
Intereses y reajustes	19	1.329.566	221.889
Ingresos por dividendos		-	-
Diferencias de cambio netas sobre activos financieros a costo amortizado	9b	482.095	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	5.939	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	6.294.174	(45.527)
Otros		-	-
Total ingresos/pérdidas netas de la operación		8.111.774	368.843
<u>Gastos</u>			
Depreciaciones		-	-
Remuneración del comité de vigilancia	32	(4.311)	(2.241)
Comisión de administración	30	(716.076)	(191.305)
Honorarios por custodia y administración		-	-
Costos de transacción		-	-
Otros gastos de operación	32	(130.434)	(8.141)
Total gastos de operación		(850.821)	(201.687)
Utilidad (pérdida) de la operación		7.260.953	167.156
Costos financieros		-	-
Utilidad (pérdida) antes de impuesto		7.260.953	167.156
Impuesto a las ganancias por inversiones en el exterior		-	-
RESULTADO DEL EJERCICIO		7.260.953	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		7.260.953	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 los períodos comprendidos entre el 01 de enero de 2020 y el 31 de diciembre de 2020 y el 22 de enero de 2019 y el 31 de diciembre de 2019
(Expresado en miles de pesos)

Período 2020	Nota	Aportes	Otras reservas					Resultados acumulados	Resultados Ejercicio	Dividendos Provisorios	Total M\$
			Cobertura de flujo de caja	Conversión	Inversiones valorizadas por el método de la participación	Otras	Total M\$				
Saldo inicio al 01/01/2020		34.064.307	-	-	-	-	-	167.156	-	34.231.463	
Cambios contables		-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Subtotal		34.064.307	-	-	-	-	-	167.156	-	34.231.463	
Aportes	22	22.437.161	-	-	-	-	-	-	-	22.437.161	
Repartos de patrimonio		-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Repartos de dividendos	23	-	-	-	-	-	-	-	(2.386.647)	(2.386.647)	
Resultados integrales del ejercicio:											
- Resultado del período		-	-	-	-	-	-	7.260.953	-	7.260.953	
- Otros resultados integrales		-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Otros movimientos		-	-	-	-	-	167.156	(167.156)	-	-	
Saldo final al 31/12/2020	22	56.501.468	-	-	-	-	-	167.156	7.260.953	(2.386.647)	61.542.930

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 los períodos comprendidos entre el 01 de enero de 2020 y el 31 de diciembre de 2020 y el 22 de enero de 2019 y el 31 de diciembre 2019
(Expresado en miles de pesos)

ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO (MÉTODO DIRECTO)	Nota	De 01/01/2020 al 31/12/2020 M\$	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	7	5.939	4.370
Liquidación de instrumentos financieros derivados		-	-
Dividendos recibidos		-	-
Cobranza de cuentas y documentos por cobrar		-	-
Pagos de cuentas y documentos por pagar		(762.719)	(161.016)
Otros gastos de operación pagados		-	-
Otros ingresos de operación percibidos		-	-
Flujo neto originado por actividades de la operación		(756.780)	(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	(14.864.919)	(22.603.727)
Venta de activos financieros		-	-
Intereses, diferencias de cambio y reajustes recibidos	9	773.801	165.712
Liquidación de instrumentos financieros derivados		-	-
Dividendos recibidos	10	1.512.705	516.152
Cobranza de cuentas y documentos por cobrar		-	-
Pagos de cuentas y documentos por pagar		-	-
Otros egresos de inversión pagados	10	(7.663.012)	(11.849.455)
Otros ingresos de inversión percibidos	10	1.096.756	-
Flujo neto originado por actividades de inversión		(19.144.669)	(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	22	22.437.161	34.064.307
Repartos de patrimonio		-	-
Repartos de dividendos	23	(2.386.647)	-
Otros		-	-
Flujo neto originado por actividades de financiamiento		20.050.514	34.064.307
Aumento (disminución) neto de efectivo y efectivo equivalente		149.065	136.343
Saldo Inicial de Efectivo y Efectivo Equivalente		136.343	-
Diferencias de Cambio Netas sobre Efectivo y Efectivo Equivalente		-	-
SALDO FINAL DE EFECTIVO Y EFECTIVO EQUIVALENTE	21	285.408	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

Al 31 de diciembre de 2020 y 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.

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.

El día 29 de septiembre de 2020 la Administradora ha procedido a depositar el Reglamento Interno del Fondo de Inversión SURA Renta Inmobiliaria III (en adelante el “Fondo”) en el Registro Público del 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 29 de septiembre de 2020.

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA III

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019

NOTA 1 – INFORMACION GENERAL (CONTINUACIÓN)

Administración del Fondo (CONTINUACIÓN)

Estos cambios son los que se indican a continuación:

- 1. Título III “Del Fondo de Inversión SURA Renta Inmobiliaria III”:** Se modificó el artículo N°3 del Reglamento Interno, incorporando la palabra “de afectación” y la frase “realizados por partícipes destinados exclusivamente”.
- 2. Título V Política de Inversión y Diversificación de los Recursos del Fondo:** Se modificó el artículo N°7 del Reglamento Interno, incorporando la siguiente frase **“al menos un 95% (noventa y cinco por ciento) de su activo total, directa o indirectamente, en sociedades chilenas, que inviertan al menos un 90% (noventa por ciento) de sus activos”** en su primer párrafo, y el siguiente párrafo **“El Fondo podrá invertir en tanto en sociedades sobre las cuales tenga el control directo, indirecto o por cualquier otro medio, como en aquellas que no tenga tal control.”** quedando de la siguiente manera:

ARTÍCULO 7°: El Fondo tendrá como objeto invertir **al menos un 95% (noventa y cinco por ciento) de su activo total, directa o indirectamente, en sociedades chilenas, que inviertan al menos un 90% (noventa por ciento) de sus activos**, en bienes raíces nacionales no habitacionales para renta. Se deja constancia que las actividades comerciales de hotelería, hospedería y residencias de adulto mayor, para los efectos del presente Reglamento, se considerarán siempre como bienes raíces no habitacionales para renta, y, por tanto, el Fondo podrá invertir en aquellas sociedades que tengan este tipo de giro, todo en conformidad a lo dispuesto en los artículos 8 y 15 siguientes.

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

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

Las sociedades en las que invierta el Fondo tendrán por objeto principal la inversión, directa o indirecta, en bienes raíces nacionales no habitacional para renta, para lo cual podrán participar en procesos de adquisición, arrendamiento, leasing, renovación, remodelación y mejoras de dichos inmuebles para renta. El Fondo podrá invertir en tanto en sociedades sobre las cuales tenga el control directo, indirecto o por cualquier otro medio, como en aquellas que no tenga tal control.

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

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

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA III

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019

NOTA 1 – INFORMACION GENERAL (CONTINUACIÓN)

Administración del Fondo (CONTINUACIÓN)

3. **Título V Política de Inversión y Diversificación de los Recursos del Fondo:** Se modificó el artículo N°8 del Reglamento Interno, incorporando las siguientes frases en su primer párrafo “**del artículo precedente**” **modificando la frase “podrá invertir sus recursos” por “deberá invertir al menos un 95% (noventa y cinco por ciento) de su activo total”** en su primer párrafo, y la siguiente frase en su numeral 3 “**que cuenten**” quedando de la siguiente manera:

ARTÍCULO 8°: Para dar cumplimiento a su objeto de inversión **del artículo precedente**, el Fondo **deberá invertir al menos un 95% (noventa y cinco por ciento) de su activo total** en los siguientes valores y bienes, sin perjuicio de lo establecido en el artículo siguiente y de las cantidades que mantenga en caja y bancos:

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

ARTÍCULO 9°: Adicionalmente y **con el objeto de mantener** su liquidez, el Fondo podrá invertir sus recursos en los siguientes valores y bienes, sin perjuicio de las cantidades que mantenga en caja y bancos **y siempre con un límite global del 5% del activo total del Fondo:**

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

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA III

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019

NOTA 1 – INFORMACION GENERAL (CONTINUACIÓN)

Administración del Fondo (continuación)

4. Título V Política de Inversión y Diversificación de los Recursos del Fondo: Se modifica el artículo N°13 del Reglamento Interno, por una redacción más simple respecto a los tipos de instrumentos que coincidieran con el artículo 8 y 9 del reglamento interno, y adicionalmente, se incluyó la condición de que los instrumentos pueden establecer en sus estatutos que los estados financieros sean dictaminados por empresas de auditoría externa. Finalmente, se incluyó la palabra “hasta” en los límites por hacer una precisión al límite máximo, quedando de la siguiente manera:

ARTÍCULO 13°: En la inversión de sus recursos se observarán los siguientes límites máximos por tipo de instrumento respecto del activo total del Fondo, sin perjuicio de las cantidades que mantenga en caja y bancos, y de las limitaciones contenidas en la Ley y en el Reglamento de la Ley.

1. Acciones, bonos, efectos de comercio u otros títulos de deuda, cuya emisión no haya sido registrada en la CMF, siempre que **la sociedad emisora cuente con estados financieros anuales dictaminados por empresas de auditoría externa, de aquellas inscritas en el registro que al efecto lleva la CMF o que sus estatutos establezcan que los estados financieros anuales serán dictaminados por dichas empresas de auditoría externa: hasta un 100%** (cien por ciento).
2. Acciones, bonos, efectos de comercio u otros títulos de deuda, cuya emisión haya sido registrada en la CMF **que cuente con estados financieros anuales dictaminados por empresas de auditoría externa, de aquellas inscritas en el registro que al efecto lleva la CMF o que sus estatutos establezcan que los estados financieros anuales serán dictaminados por dichas empresas de auditoría externa: hasta un 100%** (cien por ciento).
3. Cuotas de fondos de inversión privados o de fondos de inversión, constituidos en conformidad con la Ley, siempre que tengan por objeto invertir mayoritariamente en acciones o deuda de sociedades chilenas **y que cuenten con estados financieros anuales dictaminados por empresas de auditoría externa, inscritas en el registro que al efecto lleva la CMF o que su reglamento interno establezca que los estados financieros anuales serán dictaminados por empresas de auditoría externa: hasta un 100%** (cien por ciento).
4. Acciones de sociedades anónimas abiertas, cuotas de fondos de inversión y otras acciones inscritas en el Registro de Valores de la CMF: **hasta un 5%** (cinco por ciento).
5. Acciones y derechos sociales, bonos, efectos de comercio u otros títulos de deuda cuya emisión no haya sido registrada en la CMF, siempre que el emisor cuente con estados financieros anuales dictaminados por empresas de auditoría externa, de aquellas inscritas en el registro que al efecto lleva la CMF **o que sus estatutos establezcan que los estados financieros anuales serán dictaminados por dichas empresas de auditoría externa, mencionados en el numeral 2 del artículo 9 precedente: hasta un 5%** (cinco por ciento).
6. Títulos emitidos por la Tesorería General de la República, por el Banco Central de Chile o que cuenten con garantía estatal por el **100%** (cien por ciento) de su valor hasta su total extinción: **hasta un 5%** (cinco por ciento).
7. Depósitos a plazo y otros títulos representativos de captaciones de instituciones financieras o garantizados por éstas: **hasta un 5%** (cinco por ciento).
8. Letras de crédito emitidas por Bancos e Instituciones Financieras: **hasta un 5%** (cinco por ciento).
9. Cuotas de fondos mutuos nacionales y extranjeros: **hasta un 5%** (cinco por ciento).
10. Otros valores o instrumentos de oferta pública que autorice la CMF para la inversión de los fondos de inversión regulados por la Ley: **hasta un 5%** (cinco por ciento).

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA III

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019

NOTA 1 – INFORMACION GENERAL (CONTINUACIÓN)

Administración del Fondo (continuación)

5. Título V Política de Inversión y Diversificación de los Recursos del Fondo: Se modifica el artículo N°14 del Reglamento Interno, incluyendo el límite por emisor y grupo empresarial del 45%, mencionando cuando éste puede llegar al 100%. Se incluyeron límites respecto al tamaño de las acciones o cuotas suscritas y pagadas de algunos tipos de activos en los que pueda invertir en Fondo, quedando de la siguiente manera:

ARTÍCULO 14°: En la inversión de los recursos del Fondo deberán observarse los siguientes límites máximos de inversión respecto de cada **emisor y su grupo empresarial y sus personas relacionadas y sin perjuicio de dar cumplimiento a los límites ya indicados anteriormente:**

1. Inversión directa e indirecta en instrumentos o valores emitidos o garantizados por un mismo emisor **de aquellos mencionados en los números 1, 2 y 3 del artículo 13 precedente:** Hasta un **45% (cuarenta y cinco por ciento)** del activo **total** del Fondo.
2. **Inversión directa e indirecta en instrumentos o valores emitidos o garantizados por un mismo emisor, distintos de los referidos en el número 1 precedente:** Hasta un **5% (cinco por ciento)** del **activo total del Fondo.**
3. Inversión en instrumentos o valores emitidos por entidades pertenecientes a un mismo grupo empresarial y sus personas relacionadas: Hasta un **45% (cuarenta y cinco por ciento)** del **activo total** del Fondo

Los límites de inversión indicados en los números 1 y 3 anteriores no serán aplicables cuando el emisor sea una sociedad controlada exclusivamente por el Fondo, caso en el cual, el Fondo podrá tener hasta un 100% de su activo total invertido en instrumentos o valores emitidos por la misma.

Sin perjuicio de ello, la inversión máxima de dicha sociedad, directa e indirecta, en una entidad, grupo empresarial y sus personas relacionadas, bienes raíces, conjunto o complejo inmobiliario, no podrá exceder del 45% (cuarenta y cinco por ciento) de los activos totales del Fondo.

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

1. **Acciones emitidas por una misma sociedad anónima abierta:** Hasta un **100% (cien por ciento)** de las acciones suscritas y pagadas de dicha sociedad;
2. **Acciones emitidas por una sociedad que no haya registrado sus acciones en la CMF;** hasta un **100% (cien por ciento)** de sus acciones suscritas y pagadas;
3. **Cuotas emitidas por un mismo fondo de inversión privado:** Hasta un **20% (veinte por ciento)** de las cuotas suscritas y pagadas de dicho fondo; y
4. **Cuotas emitidas por un mismo fondo de inversión público:** Hasta un **35% (treinta y cinco por ciento)** de las cuotas suscritas y pagadas de dicho fondo.

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA III

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019

NOTA 1 – INFORMACION GENERAL (CONTINUACIÓN)

Administración del Fondo (continuación)

6. Título V Política de Inversión y Diversificación de los Recursos del Fondo: Se modifica el artículo N°15 del Reglamento Interno. Se precisó que el 95% mínimo de inversión es través de inversión directa a indirecta; Se precisó la definición de “Activo Inmobiliario Subyacente”. Adicionalmente, se incluyó un waiver de la exposición máxima de oficinas hasta finales del 2022, y se adicionó la palabra “ampliación” en el límite del 30% del total de los Activos Inmobiliarios Subyacentes del Fondo que se encuentren en procesos de remodelación o “ampliación”. Quedando de la siguiente manera:

ARTÍCULO 15°: Asimismo, el Fondo deberá mantener, **directa e indirectamente**, al menos el 95% (noventa y cinco por ciento) **del valor total de sus activos** representado por inversiones en acciones y/o deuda de sociedades chilenas en que, de manera directa o a través de su inversión en otras sociedades, al menos el 90% (noventa por ciento) de sus activos subyacentes esté constituido por Activos Inmobiliarios Subyacentes nacionales no habitacionales para renta.

1. Las sociedades en las que invierta el Fondo podrán invertir, directa o indirectamente, en bienes raíces de distintos usos no habitacionales, tales como, uso comercial, de oficinas, hospedaje, bodegaje, entre otros. Con todo, los activos inmobiliarios subyacentes del Fondo deberán estar diversificados, de manera que: (i) al menos el 60% (sesenta por ciento) del total de los Activos Inmobiliarios Subyacentes del Fondo, se encuentren ubicados en la Región Metropolitana de Santiago; (ii) hasta un 70% (setenta por ciento) del total de los Activos Inmobiliarios Subyacentes del Fondo correspondan a bienes raíces destinados a oficinas; (iii) hasta un 60% (sesenta por ciento) del total de los Activos Inmobiliarios Subyacentes del Fondo se encuentre destinado individualmente a cualquier otro segmento de uso distinto del oficinas; (iv) hasta un 30% del total de los Activos Inmobiliarios Subyacentes del Fondo se encuentren en procesos de remodelación **o ampliación**; (v) 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 de acuerdo con las escalas de alguna consultora inmobiliaria local de reconocida presencia en el mercado chileno; (vi) 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 de acuerdo con las escalas de alguna consultora inmobiliaria local de reconocida presencia en el mercado chileno.

Para efectos de este Reglamento se entenderá por Activos Inmobiliarios Subyacentes, los bienes raíces nacionales no habitacionales en los cuales han invertido las sociedades en las que a su vez ha invertido el Fondo. **Asimismo, se entenderá como activo inmobiliario subyacente la inversión que haga el Fondo en bienes raíces nacionales no habitacionales de forma indirecta a través de sociedades o fondos que inviertan en otras sociedades cuyo activo subyacente sean bienes raíces nacionales no habitacionales.**

2. Sin perjuicio de lo indicado en este artículo 15, tanto el límite general indicado en el primer párrafo del mismo, como los límites específicos indicados en el segundo párrafo, y en los artículos 13 y 14 anteriores, no se aplicarán: (1) Durante los 12 (doce) meses siguientes al depósito del presente Reglamento Interno en la CMF; (2) Durante los 12 (doce) meses siguientes a la fecha de inicio de un nuevo período de colocación de cuotas del Fondo; (3) Durante los 12 (doce) meses siguientes a la fecha en que la Administradora hubiere requerido el pago de un 50% (cincuenta por ciento) de las promesas de suscripción de cuotas celebradas por los Aportantes; (4) Durante los períodos 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 (nueve) 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 (doce) 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; , (6)

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA III

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019

NOTA 1 – INFORMACION GENERAL (CONTINUACIÓN)

Administración del Fondo (continuación)

Durante el período de liquidación del Fondo y **(7) el límite indicado en el artículo 15 inciso segundo numeral (ii) hasta el 31 de diciembre 2022**. Durante los referidos periodos excepcionales, establecidos en el presente párrafo, el Fondo invertirá sus recursos en los instrumentos contemplados en los artículos 8 y 9.

7. **Título V Política de Inversión y Diversificación de los Recursos del Fondo:** Se modificó el artículo N°17 del Reglamento Interno, incluyendo explícitamente la referencia a la regulación de fondos de pensiones y compañías de seguros. Quedando de la siguiente manera:

ARTÍCULO 17°: Como política, se procurará que las cuotas del Fondo se conformen, en todo momento, a los requerimientos que las disposiciones legales o reglamentarias exijan para ser aprobadas como alternativa de inversión para **los Fondos de Pensiones a que se refiere el Decreto Ley N° 3.500 de 1980 y como constitutivas de Reservas Técnicas para las Compañías de Seguros conforme a lo dispuesto en el Decreto con Fuerza de Ley N° 251 y a la Norma de Carácter General N° 152 de la CMF.**

8. **Título V Política de Inversión y Diversificación de los Recursos del Fondo:** Se modificó el artículo N°18 del Reglamento Interno. Se cambió la palabra “podrá” por “deberá” entregar una tasación cada 12 meses. Adicionalmente, se incluyó que la valorización y contabilización del Fondo se basa en las normas internacionales de información financiera o en normativa aplicable. Quedando de la siguiente manera:

ARTÍCULO 18°: Los Activos Inmobiliarios Subyacentes del Fondo serán tasados periódicamente según los requerimientos del Fondo. Para dichos efectos la Administradora **deberá** encargar una tasación cada 12 (doce) meses, correspondiendo realizar la primera tasación dentro de los 12 (doce) meses siguientes a la fecha de adquisición del respectivo activo o a la fecha de inversión indirecta del Fondo en el mismo activo. Los peritos encargados de estas tasaciones deberán ser independientes a la Administradora. Los gastos relacionados a las tasaciones son gastos del Fondo, estando por tanto comprendidos dentro de los gastos indicados en el artículo 30 siguiente, con el límite general referido en el artículo 31.

Lo anterior se entiende sin perjuicio de la valorización económica de las inversiones del Fondo que corresponda realizar conforme a la legislación aplicable al Fondo o a sus Aportantes.

En todo caso, la valorización y contabilización de las inversiones del Fondo siempre se realizarán de conformidad a las Normas Internacionales de Información Financiera (“IFRS”) o por lo dispuesto en las instrucciones específicas de la CMF.

9. **Título V Política de Inversión y Diversificación de los Recursos del Fondo:** Se eliminó el artículo N°20 del Reglamento Interno.
10. **Título VI Política de Liquidez:** Se modificó el artículo N°22 del Reglamento Interno vigente (Artículo 21 del Reglamento Interno aprobado), disminuyendo el límite mínimo de liquidez de 1% a un 0,1% del activo del Fondo. Adicionalmente, se modificó la frase “hábil bursátiles” por “corridos”, quedando de la siguiente manera:

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA III

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019

NOTA 1 – INFORMACION GENERAL (CONTINUACIÓN)

Administración del Fondo (continuación)

ARTÍCULO 21°: El Fondo tendrá como política que, a lo menos, un **0,1% (cero coma uno por ciento)** de sus activos sean activos de alta liquidez o bien, contará con una o más líneas de crédito por un monto disponible equivalente a dicho porcentaje. La liquidez que mantenga el Fondo tendrá como finalidad solventar gastos, aprovechar oportunidades de inversión, pagar la remuneración de la Administradora y cumplir con sus obligaciones por las operaciones del Fondo, como el pago de las disminuciones de capital, distribución de beneficios, entre otros.

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

11. Título VII Política de Endeudamiento: Se agregó un nuevo artículo N°22 del Reglamento Interno, incorporando el texto del anterior artículo N° 20 del Reglamento Interno al cual se le eliminó la última frase relacionada a los gravámenes y prohibiciones que afecten los activos del Fondo. Adicionalmente, se cambió el porcentaje de endeudamiento, condicionando la posibilidad de endeudarse en un 100% si y solo si se tienen 2 clasificaciones de riesgo de solvencia superiores a BBB. En caso contrario su límite baja al 50%, quedando de la siguiente manera:

ARTÍCULO 22°: Los bienes y valores que integren el activo del Fondo no podrán estar afectos a gravámenes y prohibiciones, salvo que se trate de garantizar obligaciones propias del Fondo o de las sociedades en que tenga participación, o de prohibiciones, limitaciones o modalidades que sean condición de una inversión, tales como aquellas que se pacten para el cumplimiento específico de contratos de compraventa o promesas de compraventa. Para garantizar deudas de sociedades en que el Fondo tenga participación, la Asamblea Extraordinaria de Aportantes deberá acordarlo para cada caso.

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

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

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

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

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA III

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019

NOTA 1 – INFORMACION GENERAL (CONTINUACIÓN)

Administración del Fondo (continuación)

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

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

12. **Título VII Política de Endeudamiento:** Se agregó un nuevo artículo N°23 del Reglamento Interno, ya que se separó el endeudamiento de las sociedades para cada transacción, haciendo algunas precisiones que mejoran su entendimiento. Esta redacción era parte de la anterior Política de Endeudamiento del Fondo. Quedando de la siguiente manera:

ARTÍCULO 23°: El endeudamiento de las sociedades en las que invierta el Fondo, directa o indirectamente, para cada transacción podrá ser hasta un 70% (setenta por ciento) del total del valor de ésta. Se entiende por “transacción”, cualquier adquisición de uno o varios activos realizada en un mismo momento del tiempo con una misma contraparte, a través de una o varias sociedades **donde éste participe**. El valor de la transacción incluye además del valor del activo adquirido, todos los costos asociados con la adquisición. La deuda con terceros incurrida en virtud de dicha adquisición podrá ser distribuida entre las diferentes sociedades a discreción de la Administradora. 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.

13. **Título X. Comisión, Remuneración y Serie de Cuotas:** Se corrigió el artículo N° 27 del Reglamento Interno, dado que el mismo hacía referencia a una tabla de IVA inexistente.
14. **Título XI. Gastos de cargo del Fondo:** Se modificó la redacción del artículo N°37 del Reglamento Interno, incorporando la palabra “Administradora” para dar claridad que el fondo no contempla remuneración aportada por esta.
15. **Título XIII Política de Reparto de Beneficios:** Se modificó el artículo N°39 del Reglamento Interno, con el objeto de dar mayor entendimiento a los inversionistas sobre la comunicación legal del pago de dividendos. En este sentido, se incorpora lo siguiente: “Para efectos del reparto de dividendos, la Administradora informará al público en general, mediante los medios oficiales que establezca la normativa vigente, el reparto de dividendos correspondiente sea éste provisorio o definitivo, su monto, fecha, lugar y modalidad de pago, con a lo menos 20 días corridos de anticipación a la fecha de pago.”

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA III

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019

NOTA 1 – INFORMACION GENERAL (CONTINUACIÓN)

Administración del Fondo (continuación)

- 17. Título XV Información obligatoria a Proporcionar a los Aportantes:** Se modificó el artículo N°50 del Reglamento Interno con el objeto de actualizar la dirección de la página web de la Administradora, modificándose a www.inversiones.sura.cl.

Título XVIII, De las Asambleas de Aportantes: Se modificó el artículo N°59 del Reglamento Interno, incorporando un párrafo en relación a las formalidades de las citaciones a las asambleas de aportantes, quedando de la siguiente manera: “Las Asambleas de Aportantes serán convocadas y se constituirán en la forma, plazo y con los requisitos que establezca la CMF mediante norma de carácter general. Ante la ausencia de dicha norma, la citación a Asamblea Ordinaria o Extraordinaria se hará mediante el envío de una carta o correo electrónico, dirigido al domicilio o dirección de correo electrónico del Aportante registrada en la Administradora, entre 15 y 20 días corridos de anticipación a la fecha de celebración de la Asamblea de que se trate. En caso de estar asegurada la concurrencia a una Asamblea de Aportantes de la totalidad de las Cuotas suscritas y pagadas, podrán omitirse las formalidades de convocatoria y citación a los Aportantes.”

- 18. Título XIX Comité de Vigilancia:** Se modificó el artículo N°63 del Reglamento Interno, modificando la referencia de la Circular N° 1998 por la Circular N° 1291 que refleja de mejor forma el espíritu del artículo.
- 19. Título XXI. De los Conflictos de Intereses:** Se modificó el artículo N°71 del Reglamento Interno, incorporando entre otros la referencia a la Política de Conflicto de Interés de la Administradora, y reflejando las instancias de gobierno corporativo actuales que administrarán el conflicto. Adicionalmente, se realizaron algunas precisiones, quedando de la siguiente manera:

ARTÍCULO 71°:

1. Habrá conflicto de interés entre fondos cuando los reglamentos internos de dos o más fondos administrados por la Administradora (en adelante, los “Fondos Relacionados”) consideren en su objeto de inversión la posibilidad de invertir en un mismo activo.

Para estos efectos, el directorio de la Administradora ha aprobado una “Política de Conflicto de Interés” (en adelante, la “Política”), la cual establece los procedimientos que deben seguirse cada vez que las operaciones del Fondo coincidan con las operaciones a efectuar por los Fondos Relacionados.

En este sentido, el directorio de la Administradora determinará los criterios a seguir para resolver los conflictos de interés que se presenten atendiendo exclusivamente a la mejor conveniencia de cada uno de los fondos por ella administrados, teniendo en consideración lo dispuesto en la Política.

La Política establece los procedimientos que se deben seguir cada vez que las operaciones del Fondo coincidan con las operaciones a efectuar por los Fondos Relacionados, con el objeto de garantizar que tanto las compras como las ventas de instrumentos se efectúen en términos equivalentes para todos los fondos involucrados, sin privilegiar los intereses de uno por sobre los intereses de los demás fondos.

El texto de la Política deberá mantenerse en copias suficientes en las oficinas de la Administradora a disposición de los Aportantes, y de las autoridades administrativas o entidades fiscalizadoras que lo requieran.

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA III

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019

NOTA 1 – INFORMACION GENERAL (CONTINUACIÓN)

Administración del Fondo (continuación)

La Política sólo podrá ser modificada por acuerdo del Directorio de la Administradora, debiendo informarse de la referida modificación a los Aportantes por el medio que establezca el presente reglamento y a la Comisión Clasificadora de Riesgo, lo anterior solo en la medida que las Cuotas se encuentren aprobadas por dicho organismo.

Con el objeto de evitar potenciales conflictos de interés entre el Fondo y los Fondos Relacionados, el directorio ha designado el Comité de Riesgos de la Administradora para efectos de supervisar la correcta aplicación de la Política y cumplir la función de contralor de los eventuales conflictos de interés (en adelante, el “Contralor”), cuyas atribuciones, obligaciones y responsabilidades estarán establecidas en la Política. Las referidas obligaciones y responsabilidades se establecerán sin perjuicio de las que correspondan a los directores de la Administradora de conformidad con lo establecido en la Ley N° 20.712, su Reglamento y las demás disposiciones legales y reglamentarias que les sean aplicables.

La Administradora deberá tomar sus decisiones de inversión velando siempre porque éstas sean efectuadas con estricta sujeción a la normativa aplicable y al presente Reglamento Interno, buscando maximizar los recursos del Fondo y resguardando los intereses de los Aportantes. De esta forma, las inversiones del Fondo deberán cumplir con el objeto de inversión establecido en el presente Reglamento Interno.

Sin perjuicio de lo indicado, es responsabilidad exclusiva de la Administradora la solución de los conflictos de interés que pudieren suscitarse entre Fondos Relacionados, cumpliendo de esta forma los derechos y deberes establecidos en el Capítulo II del Título I de la Ley N° 20.712. En consecuencia, la Administradora arbitrará todos los recursos que sean necesarios con el propósito de obtener una adecuada combinación de rentabilidad y seguridad de las inversiones del Fondo, así como también para que cada una de las operaciones que efectúe por cuenta del Fondo se realice en la mejor conveniencia e interés del mismo.

2. La Administradora, sus directores o gerentes, y sus personas relacionadas no podrán adquirir, arrendar, o usufructuar directamente o a través de otras personas naturales o jurídicas, valores o bienes de propiedad del Fondo, ni enajenar o arrendar de los suyos a éste. Tampoco podrán dar en préstamo dinero u otorgar garantías al Fondo, y viceversa, ni contratar la construcción, renovación, remodelación y desarrollo de bienes raíces. Se exceptúan de esta prohibición las siguientes operaciones:
3. Aquellas transacciones de valores de oferta pública realizadas en mercados formales que tengan alta liquidez;
4. Los contratos de arrendamiento o subarrendamiento, que celebren sociedades controladas por el Fondo, con sociedades o personas relacionadas a la Administradora, sus directores o gerentes, siempre que previamente hayan sido aprobados por el Comité de Vigilancia, el que para adoptar una decisión al respecto deberá encargar un informe preparado por una empresa independiente de reconocido prestigio, que acredite que los valores cobrados como renta son aquellos que habitualmente prevalecen en el mercado para operaciones de similares características. Sin perjuicio de ello, el monto total anual de los contratos de arriendo o subarrendamiento que efectúen las sociedades controladas por el Fondo con personas relacionadas a la Administradora, sus directores o gerente, no podrá ser superior al 20% (veinte por ciento) de los ingresos consolidados de las entidades controladas por el Fondo, y se deberá dar cuenta de las operaciones entre partes relacionadas en la Asamblea Ordinaria de Aportantes más próxima;

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA III

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019

NOTA 1 – INFORMACION GENERAL (CONTINUACIÓN)

Administración del Fondo (continuación)

5. Los contratos de arrendamiento o subarrendamiento vigentes, cuando el arrendatario asume la condición de relacionada a la Administradora o de filial o coligada del Fondo, producto de la adquisición por la Administradora, sus personas relacionadas o por el Fondo, del mismo arrendatario o de una persona relacionada a él. El monto total anual de las rentas de estos contratos de arrendamiento no podrá exceder el 45% (cuarenta y cinco por ciento) por un plazo máximo de 5 (cinco) años; o

6. **Aquellas establecidas en la normativa vigente.**

La Administradora y sus personas relacionadas no podrán realizar transacciones ni prestar servicios de cualquier naturaleza al Fondo, salvo las remuneraciones por administración establecidas en el Reglamento Interno y los servicios contratados en cumplimiento del artículo 36 de este Reglamento. Sin perjuicio de lo anterior, las personas que se desempeñen como Gerentes, Subgerentes y/o directores de la Administradora y de sus personas relacionadas, podrán desempeñar funciones administrativas o de gestión en las sociedades en que el Fondo tenga invertidos sus recursos.

A mayor abundamiento la Administradora y sus personas relacionadas podrán prestar servicios **remunerados** en aquellas inversiones señaladas en el numeral uno del artículo 8 del presente Reglamento, cuando estas correspondan a acciones de sociedades, en la medida que la participación del Fondo sea mayoritaria.

7. Los activos no podrán invertirse en acciones emitidas por sociedades administradoras de fondos. Sin perjuicio de lo anterior, si un determinado emisor en el cual el Fondo mantiene inversiones, por razones ajenas a la Administradora, pasa a ser persona relacionada a la misma, dicha sociedad deberá informar al Comité de Vigilancia y a la CMF al día siguiente hábil de ocurrido el hecho. La regularización de la situación mencionada deberá efectuarse dentro del plazo de 24 (veinticuatro) meses, contado desde que ésta se produjo.
8. El Fondo no podrá efectuar operaciones con personas deudoras de la propia Administradora o de sus personas relacionadas, cuando esos créditos sean iguales o superiores al equivalente de 2.500 Unidades de Fomento, límite que se incrementará a 20.000 Unidades de Fomento cuando la persona relacionada sea Banco o institución financiera, salvo que estas operaciones sean informadas anticipadamente al Comité de Vigilancia del Fondo, por escrito y con no menos de 5 (cinco) días hábiles de anticipación a que éstas se realicen, como mínimo, indicando el tipo de operación, fecha en que se efectuará, monto comprometido, nombre o razón social de la persona deudora y tipo de relación, así como también la conveniencia de materializarla para los intereses del Fondo, mediante un informe escrito y documentado. El Comité de Vigilancia deberá informar de estas situaciones en la próxima Asamblea de Aportantes, en la forma y oportunidad que disponga el Reglamento de la Ley.
9. No se considerará como persona relacionada a la Administradora la que adquiera dicha relación como consecuencia de la inversión en ella de los recursos del Fondo.

Se considerará que existe un “conflicto de interés entre el Fondo y la Administradora” por la compra, mantención o liquidación en forma conjunta de una inversión en un emisor (coinvertición); recomendaciones a terceros por la Administradora o relacionados respecto de inversión en cuotas de un Fondo de dicha Administradora; o producto de otras operaciones entre ellos.

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA III

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019

NOTA 1 – INFORMACION GENERAL (CONTINUACIÓN)

Administración del Fondo (continuación)

10. El Directorio de la Administradora **delega** en el Comité de Inversiones **la definición del** criterio general que permitirá establecer las características que cada tipo de inversión deberá presentar para ser elegible como un valor o bien en el cual cada uno de los Fondos pueda invertir sus recursos, de conformidad con las políticas de sus respectivos Reglamentos Internos.
11. Si, pese a las definiciones anteriores, el Fondo y uno o más Fondos de Inversión administrados por la Administradora, **o por la Administradora o** alguna sociedad Administradora de fondos relacionada a ésta, cuentan con los recursos necesarios disponibles para efectuar una inversión que se enmarque dentro de la política y límites de inversión establecidos en sus respectivos Reglamentos Internos, **el Directorio de la Administradora determinará los criterios a seguir para dar tratamiento a los eventuales conflictos de interés a través de la Política de Conflicto de Interés de la Administradora.**

Sin perjuicio, de todo lo informado en el presente Capítulo XXI, se excluirán de cualquier interpretación de “conflictos de interés entre el Fondo y la Administradora”, aquellos negocios que los aportantes conozcan con anticipación a la suscripción de cuotas del Fondo, incluyendo las nuevas emisiones de capital.

El Comité de Vigilancia podrá requerir información en relación con el Fondo, con el objeto de supervisar la correcta aplicación de las disposiciones del presente Reglamento en relación con la resolución de conflictos de interés a que se refiere el presente artículo.

19. **Título XXII. Resolución de Controversias:** Se modificó el artículo N°72 del Reglamento Interno, cambiando, la palabra “administradores” por “mandatarios”, con el fin de clarificar el espíritu del artículo.

Se informa que los cambios antes referidos constituyen las principales modificaciones efectuadas al Reglamento Interno adjunto, sin perjuicio de otras adecuaciones de redacción, actualización o meramente formales efectuadas al mismo, que no constituyen una alteración al sentido de fondo de las disposiciones correspondientes. Asimismo, se informa que estas modificaciones entrarán en vigencia al día hábil siguiente a su depósito, en conformidad con lo acordado en Asamblea Extraordinaria de Aportantes de fecha 29 de septiembre de 2020, es decir, el 30 de septiembre de 2020.

El 17 de junio de 2020 la Administradora General de Fondos S.A. ha procedido a depositar el Reglamento Interno del Fondo de Inversión SURA Renta Inmobiliaria III los siguientes cambios

1. Se modificó el artículo 23 del Reglamento Interno de la siguiente forma:

“ARTICULO 23 : 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.

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA III

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019

NOTA 1 – INFORMACION GENERAL (CONTINUACIÓN)

Administración del Fondo (continuación)

Sin embargo, el Fondo podrá contratar créditos hasta por un monto de una vez en 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 siguiente 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, **el endeudamiento total de la transacción podrá ser hasta un 70% (setenta por ciento) del total del valor de esta. Se entiende por transacción, cualquier adquisición de uno o varios activos realizada en un mismo momento del tiempo con una misma contraparte a través de otra o varias sociedades propiedad del fondo. El valor de la transacción incluye además del valor del activo adquirido, todos los costos asociado con la adquisición La deuda con terceros incurrida en virtud de dicha adquisición podrá ser distribuida entre las diferentes sociedades a discreción de la Administradora.** 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. “

2. Se modificó e1 numeral I del artículo 27 del Reglamento interno modificando el plazo de pago de la remuneración a la administradora de la siguiente forma:

“**ARTICULO 27°:** La Administradora percibirá por la administración del Fondo una remuneración fija mensual y una remuneración variable, según se indica a continuación. Dichas remuneraciones incluyen el Impuesto al Valor Agregado (IVA) correspondiente de conformidad con la ley.

La actualización de las remuneraciones a que se refiere el presente artículo en el punto III, será informada a los Aportantes del Fondo en el reporte trimestral indicado en el artículo 50 de este Reglamento.

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA III

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019

NOTA 1 – INFORMACION GENERAL (CONTINUACIÓN)

Administración del Fondo (continuación)

l) Remuneración Fija Mensual

La Remuneración Fija Mensual IVA incluido, será el monto máximo entre: (i) un doceavo del 1,19% (uno coma diecinueve por ciento) del patrimonio del Fondo y (ii) un doceavo de UF 5.950. Esta remuneración se devengará o hará exigible el último día de cada mes, y se calculará sobre el valor que tuviere el patrimonio del Fondo a dicho día. La Remuneración Fija mensual se pagará a más tardar **el último día del mes siguiente al que se devengue**. La primera Remuneración Fija Mensual se devengará o hará exigible el último día hábil del mes en que se hubiere efectuado el primer pago y suscripción de una o *más* cuotas del Fondo.

La Administradora llevará un registro completo con la Remuneración Fija Mensual aplicada en cada periodo, el cual deberá estar a disposición de los Participes que deseen consultarlo en las oficinas de la Administradora, la información de ese registro poseerá una antigüedad máxima de noventa días. ...”

3. Se modificó el artículo 39 del Reglamento interno de acuerdo a lo indicado en él Ley única de Fondos, quedando de la siguiente forma:

“ARTICULO 39: *El Fondo distribuirá anualmente como dividendo, el equivalente al 100% (cien por ciento) del “Beneficio Neto Percibido” descontada la Remuneración Variable indicada en el artículo 27 precedentes.*

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

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 presente Reglamento Interno.

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA III

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019

NOTA 1 – INFORMACION GENERAL (CONTINUACIÓN)

Administración del Fondo (continuación)

Se informa que los cambios antes referidos constituyen las principales modificaciones efectuadas al Reglamento Interno adjunto y no afectarán la estrategia de inversión, sin perjuicio de otras adecuaciones de redacción o meramente formales efectuadas al mismo, que no constituyen una alteración al sentido de fondo de las disposiciones correspondientes. Adicionalmente la unanimidad de los Aportantes aprobó la entrada en vigencia el día siguiente hábil al depósito del Reglamento interno del Fondo a las modificaciones antes mencionadas.

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 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:

“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.”

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA III

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019

NOTA 1 – INFORMACION GENERAL (CONTINUACIÓN)

Administración del Fondo (continuación)

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.

A la fecha de los presentes estados financieros, no se han efectuado otros cambios al reglamento interno.

Los presentes estados financieros fueron autorizados para su emisión por la administración de la Administradora el día 26 de febrero de 2021.

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

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA III

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019

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.

En consecuencia, las inversiones directas que el Fondo posee las sociedades filiales *Renta Artes Seis SpA*, *Renta Sura 3 SpA*, *Rentas Sura 4 SpA*, *Nueva Las Condes SpA*, no han sido consolidadas y se han 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 Modificaciones a las NIIF

a) Las siguientes nuevas Normas e interpretaciones vigentes en estos estados financieros:

Modificaciones a las NIIF		Fecha de aplicación obligatoria
MARCO CONCEPTUAL	Marco Conceptual para el Reporte Financiero Revisado	1 de enero de 2020
NIIF 3	Definición de Negocio	1 de enero de 2020
NIC 1 y NIC 8	Enmiendas a la definición de Material	1 de enero de 2020
NIIF 9, NIC 39 y NIIF 7	Reforma de tasa de interés de referencia	1 de enero de 2020
NIIF 16 COVID 19	Enmienda que proporciona a los arrendatarios una exención de evaluar si una concesión de alquiler relacionada con COVID-19 es una modificación del arrendamiento.	1 de junio de 2020

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.

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA III

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019

NOTA 2 – RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS

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;

Definición de Negocio (Modificaciones a la NIIF 3) (continuación)

- 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.

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

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019

NOTA 2 – RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS (CONTINUACIÓN)

2.2) Nuevos pronunciamientos contables (continuación)

2.2.1 Modificaciones a las NIIF (continuación)

- a) Las siguientes nuevas Normas e interpretaciones vigentes en estos estados financieros (continuación):

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.

NIIF 16 y covid-19

La enmienda proporciona a los arrendatarios una exención de evaluar si una concesión de alquiler relacionada con COVID-19 es una modificación del arrendamiento, se indican los cambios en los pagos de arrendamiento aplicando la exención:

- La condonación o renuncia de los pagos de arrendamiento como un pago de arrendamiento variable. El arrendatario también deberá desconocer esa parte del pasivo por arrendamiento que ha sido extinguida por la condonación de los pagos de arrendamiento.
- Un cambio en los pagos de arrendamiento que reduce los pagos en un período, pero aumenta proporcionalmente los pagos en otro (de tal manera que no hay ningún cambio en la contraprestación general para el arrendamiento y sólo el momento de los pagos individuales cambia), al continuar reconociendo los intereses sobre el pasivo y reducir esa responsabilidad por los pagos realizados al arrendador.

Si los pagos de arrendamiento se reducen en un período, pero aumentan en un monto menor en un período posterior (de ahí que la contraprestación total sea menor), el cambio en los pagos de arrendamiento incorpora tanto una condonación de pagos como pagos de arrendamiento diferido.

El pasivo por arrendamiento reconocido por un arrendatario que aplique la conveniencia práctica representaría el valor actual de los futuros pagos de arrendamiento debido al arrendador.

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

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA III

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019

NOTA 2 – RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS (CONTINUACIÓN)

2.2) Nuevos pronunciamientos contables (continuación)

2.2.1 Modificaciones a las NIIF (continuación)

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

Nuevas normas e interpretaciones		Fecha de aplicación obligatoria
NIC 1	Enmiendas sobre clasificación de pasivos	1 de enero de 2023
NIIF 10 Y NIC 28	Venta o Aportación de activos entre un inversionista y su Asociada o Negocio Conjunto	Fecha de vigencia aplazada indefinidamente
Mejoras anuales a las Normas NIIF 2018 - 2020	Tasas en la prueba de '10 por ciento' para la baja en cuentas de pasivos financieros (Enmienda a la NIIF 9)	1 de enero de 2022
	NIIF 16 Arrendamientos (Modificación ejemplo ilustrativo)	
	Filial como adoptante por primera vez (modificación de la NIIF 1)	
	Tributación en las mediciones del valor razonable (Enmienda a la NIC 41)	
NIC 37	Contratos onerosos: costo de cumplir un contrato	1 de enero de 2022
NIC 16	Enmienda a propiedad, planta y equipo: ingresos antes del uso previsto	1 de enero de 2022
NIIF 3	Actualización de una referencia al marco conceptual	1 de enero de 2022

Enmienda a la NIC 1 "Presentación de estados financieros" sobre clasificación de pasivos". (Modificaciones a la NIC 1)

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

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.

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA III

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019

NOTA 2 – RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS (CONTINUACIÓN)

2.2) Nuevos pronunciamientos contables (continuación)

2.2.1 Modificaciones a las NIIF (continuación)

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

Mejoras anuales a las Normas NIIF 2018 - 2020

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

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

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

NIIF 16 Arrendamientos (Modificación ejemplo ilustrativo)

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

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

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

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

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

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

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

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

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA III

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019

NOTA 2 – RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS (CONTINUACIÓN)

2.2) Nuevos pronunciamientos contables (continuación)

2.2.1 Modificaciones a las NIIF (continuación)

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

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

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

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

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

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

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

2.3 Período cubierto

La fecha del Estado de Situación Financiera Clasificados y las clases de activos, pasivos y patrimonio, corresponden al 31 de diciembre de 2020 y 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, cubren los períodos terminados entre el 01 de enero de 2020 al 31 de diciembre de 2020 y entre el 22 de enero de 2019 al 31 de diciembre de 2019.

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA III

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019

NOTA 2 – RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS (CONTINUACIÓN)

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
31/12/2020	29.070,33
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

Al 31 de diciembre de 2020 y 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.

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA III

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019

NOTA 2 – RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS (CONTINUACION)

2.5 Activos y pasivos financieros (continuación)

2.5.5 Reconocimiento, baja y medición (continuación)

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

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

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

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019 el Fondo no posee títulos de deuda a valor razonable con efecto en resultados.

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.

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA III

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019

NOTA 2 – RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS (CONTINUACION)

2.5 Activos y pasivos financieros (continuación)

2.5.6 Estimación del valor razonable (continuación)

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 2020 y 2019 el Fondo no posee instrumentos financieros derivados.

2.6 Inversiones valorizadas por el método de la participación

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

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

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

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

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

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, por lo que no se presentan estados financieros consolidados como lo establece la NIIF 10, si no que las inversiones en sociedades sobre las cuales se mantiene control directo o indirecto serán valorizadas utilizando el método de la participación descrita en Nota N°10.

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA III

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019

NOTA 2 – RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS (CONTINUACION)

2.7 Propiedades de inversión

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

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

2.8 Presentación neta o compensada de instrumentos financieros

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

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

2.9 Deterioro de valor de activos financieros a costo amortizado

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

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

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

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

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA III

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019

NOTA 2 – RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS (CONTINUACION)

2.11 Efectivo y efectivo equivalente

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

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

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

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA III

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019

NOTA 2 – RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS (CONTINUACION)

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

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA III

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019

NOTA 2 – RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS (CONTINUACION)

2.12 Aportes (Capital pagado) (continuación):

- (6) Si una vez concluido el procedimiento antes indicado los Aportantes no hubieren manifestado su intención de ejercer su derecho a la devolución de capital por el total de las Cuotas acordadas por la Asamblea Extraordinaria de Aportantes la respectiva disminución de capital se entenderá limitada al número de Cuotas respecto de la cual la misma se hubiere ejercido. Para estos efectos la determinación del número de Cuotas en que en definitiva se disminuirá el capital del Fondo será efectuada por el Directorio de la Administradora conforme a lo señalado en este mismo numeral. Dentro de los 30 días siguientes al vencimiento del plazo establecido en el N° 5 anterior para los efectos de que los Aportantes manifiesten su voluntad de ejercer su derecho a concurrir a la disminución de capital. La Administradora informará a la Comisión y enviará una comunicación a los Aportantes en tal sentido dentro de los 3 días siguientes de adoptado el acuerdo de Directorio.
- (7) El pago a los Aportantes del valor de las Cuotas a las cuales tengan derecho en la disminución de capital según lo indicado en los números anteriores deberá efectuarse en dinero efectivo o mediante cheque nominativo previa entrega del respectivo Aportante del título en que consten las Cuotas respecto de las cuales se ejerza el derecho a la devolución de capital a contar de la fecha que fije la Asamblea Extraordinaria de Aportantes en la que se adopte el acuerdo de disminución de capital el cual no podrá ser superior a 180 días contados desde la celebración de dicha Asamblea.
- (8) El valor de la Cuota para los efectos de lo señalado en este artículo se determinará tomando el valor Cuota del día inmediatamente anterior a la fecha fijada para el pago por la Asamblea Extraordinaria de Aportantes determinado dicho valor como el que resulte de dividir el patrimonio del Fondo por el número de Cuotas pagadas a esa fecha. 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.

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.

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA III

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019

NOTA 2 – RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS (CONTINUACION)

2.12 Aportes (Capital pagado) (continuación):

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.

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.

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA III

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019

NOTA 2 – RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS (CONTINUACION)

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 durante los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2020 y 2019.

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA III

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2020 y 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 inversiones.sura.cl sección Inversiones, Fondos de Inversión, Fondos no rescatables, Documentos. Ésta fue actualizada con fecha 29 de septiembre de 2020.

Política de inversiones

El Fondo tendrá como objeto invertir al menos un 95% (noventa y cinco por ciento) de su activo total, directa o indirectamente, en sociedades chilenas que inviertan al menos un 90% (noventa por ciento) de sus activos, en bienes raíces nacionales no habitacionales para renta.

Se deja constancia que las actividades comerciales de hotelería, hospedería y residencias de adulto mayor, para los efectos del presente Reglamento, se considerarán siempre como bienes raíces no habitacionales para renta, y, por tanto, el Fondo podrá invertir en aquellas sociedades que tengan este tipo de giro.

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

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

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

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

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA III

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019

NOTA 4 – POLITICA DE INVERSION DEL FONDO (CONTINUACIÓN)

Política de diversificación de las inversiones del Fondo (continuación)

Para el cumplimiento de su objetivo de inversión, el Fondo podrá concurrir a la constitución de sociedades, en cuyos estatutos deberá establecerse que sus estados financieros anuales serán dictaminados por Empresas de auditoría Externa de aquellas inscritas en el registro que al efecto lleva la CMF.

El Fondo podrá invertir sus recursos en cuotas de fondos mutuos o de inversión, en instrumentos de deuda de corto plazo con duración menor o igual a 90 (noventa) días.

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

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

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

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

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

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA III

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019

NOTA 4 – POLITICA DE INVERSION DEL FONDO (CONTINUACIÓN)

Política de diversificación de las inversiones del Fondo (continuación)

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

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

El Fondo deberá mantener, directa e indirectamente, al menos el 95% (noventa y cinco por ciento) del valor total de sus activos representado por inversiones en acciones y/o deuda de sociedades chilenas en que, de manera directa o a través de su inversión en otras sociedades, al menos el 90% (noventa por ciento) de sus activos subyacentes esté constituido por Activos Inmobiliarios Subyacentes nacionales no habitacionales para renta.

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

Para efectos de este Reglamento se entenderá por Activos Inmobiliarios Subyacentes, los bienes raíces nacionales no habitacionales en los cuales han invertido las sociedades en las que a su vez ha invertido el Fondo. Asimismo, se entenderá como activo inmobiliario subyacente la inversión que haga el Fondo en bienes raíces nacionales no habitacionales de forma indirecta a través de sociedades o fondos que inviertan en otras sociedades cuyo activo subyacente sean bienes raíces nacionales no habitacionales.

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; (6) Durante el periodo de liquidación del Fondo; y (7) el límite indicado en el artículo 15 inciso segundo numeral (ii) hasta el 31 de diciembre de 2022. Durante los referidos periodos excepcionales, establecidos en el presente párrafo, el Fondo invertirá sus recursos en los instrumentos contemplados en los artículos 8 y 9.

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

Al 31 de diciembre de 2020 y 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

Al 31 de diciembre de 2020 y 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 2020 y 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

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019

NOTA 5 – ADMINISTRACION DE RIESGOS (CONTINUACION)

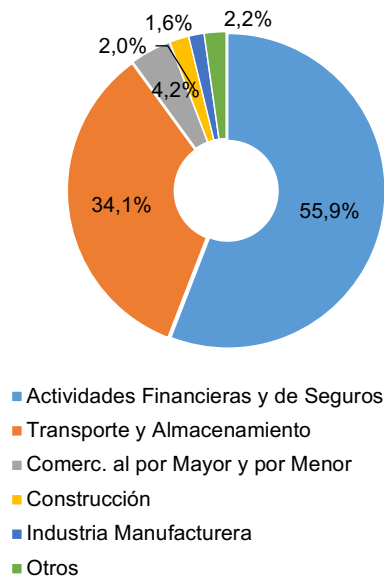
5.2 Tipo y misión del fondo exposiciones al riesgo y formas en que estas surgen (Continuación)

5.2.3 Riesgos mantenidos en este tipo de Fondo (Continuación)

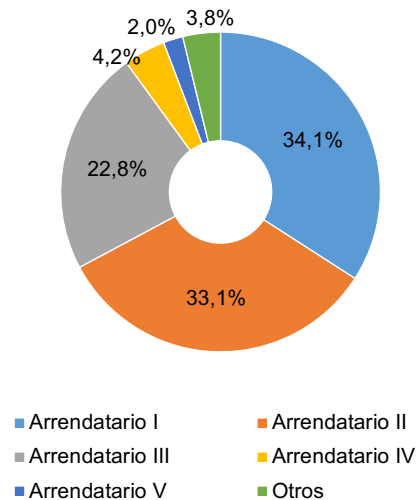
a) Riesgo de crédito (continuación)

Al 31 de diciembre 2020, la composición es la siguiente:

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



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



FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA III

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019

NOTA 5 – ADMINISTRACION DE RIESGOS (CONTINUACION)

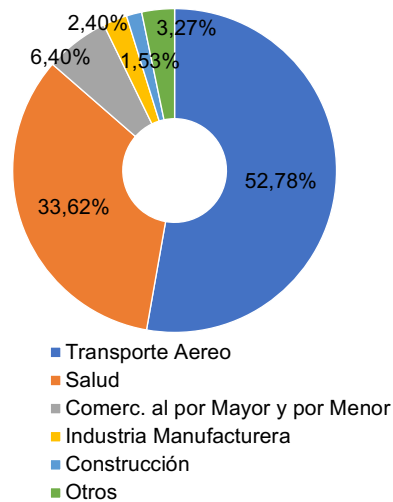
5.2 Tipo y misión del fondo exposiciones al riesgo y formas en que estas surgen (Continuación)

5.2.3 Riesgos mantenidos en este tipo de Fondo (Continuación)

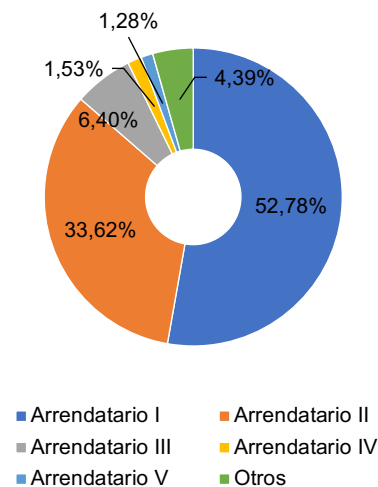
a) Riesgo de crédito (continuación)

Al 31 de diciembre 2019, la composición es la siguiente:

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



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



FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA III

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2020 y 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 31 de diciembre 2020 es del 0% y al 31 de diciembre 2019 es del 0%.

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019 la valorización de los activos del fondo es la siguiente:

Descripción	Rubro	31/12/2020		31/12/2019	
		Valor Mercado M\$	% Total Activo	Valor Mercado M\$	% Total Activo
Efectivo Disponible	Efectivo y equivalentes al efectivo	3.326	0,01%	6.343	0,02%
Fondo Mutuo Scotia Clipper	Efectivo y equivalentes al efectivo	282.082	0,46%	130.000	0,38%
Cuentas por Cobrar	Otros Activos	245	0,00%	-	0,00%
Inversión en Rentas Artes Seis SpA	Inversiones valorizadas por el método de participación	2.213.724	3,59%	2.119.873	6,18%
Inversión en Rentas Sura 3 SpA	Inversiones valorizadas por el método de participación	6.577.905	10,67%	5.244.875	15,29%
Inversión en Rentas Sura 4 SpA	Inversiones valorizadas por el método de participación	8.722.893	14,14%	3.946.418	11,51%
Inversión en Nueva Las Condes SpA	Inversiones valorizadas por el método de participación	5.120.981	8,30%	-	0,00%
Pagaré Rentas Artes Seis SpA	Activos Financieros a Costo Amortizado	4.586.899	7,44%	4.384.367	12,78%
Pagaré Rentas Sura 3 SpA	Activos Financieros a Costo Amortizado	10.408.701	16,88%	10.036.384	29,27%
Pagaré Rentas Sura 4 SpA	Activos Financieros a Costo Amortizado	8.762.771	14,21%	8.427.264	24,57%
Pagaré Nueva Las Condes SpA	Activos Financieros a Costo Amortizado	14.992.423	24,31%	-	0,00%
Total Activos		61.671.950	100,00%	34.295.524	100,00%

c) Riesgo tasa de interés

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

Al 31 de diciembre de 2020, el Fondo tiene un 0,46% (al 31 de diciembre de 2019 es de 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.

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA III

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2020 y 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)

Riesgo tasa de interés (continuación)

Al 31 de diciembre de 2020:

% 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 %
0,46%	0,10%	61.671.950	30	0,00005%
	0,20%		61	0,00010%
	0,50%		152	0,00025%

Al 31 de diciembre 2019:

% 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%	34.295.524	7	0,00002%
	0,20%		15	0,00004%
	0,50%		36	0,00011%

Análisis de Sensibilidad

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

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

En el siguiente cuadro se muestra el VaR anual al 31 de diciembre de 2020 y 2019:

VaR anual			
% Patrimonio Neto		Patrimonio Neto M\$	
31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
13,4%	32,5%	8.244.183	11.125.226

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA III

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2020 y 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 (continuación)

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%). Además, el fondo no posee activos y pasivos en monedas distintas a la de su moneda funcional.

c) Riesgo de Liquidez

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

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

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

Perfil de flujos de pasivos (en M\$)				
Al 31 de diciembre de 2020	< 10 días	10 a 30 días	30 a 360 días	> 360 días
Remuneraciones sociedad administradora	-	123,842	-	-
Cuentas y documentos por pagar por operaciones	-	-	5,178	-

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

Al 31 de diciembre de 2020 y 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 31 de diciembre de 2020 y 2019 el Fondo no mantiene activos financieros a valor razonable con efecto en resultados clasificados en alguno de los tres niveles mencionados.

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA III

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019

NOTA 5 – ADMINISTRACION DE RIESGOS (CONTINUACION)

5.4 Valor razonable de activos y pasivos financieros a costo amortizado

Rubros	31 de diciembre de 2020		31 de diciembre de 2019	
	Valor libro	Valor razonable	Valor libro	Valor razonable
Activo				
Efectivo y efectivo equivalente	-	-	-	-
Activos financieros a costo amortizado	38.750.794	38.750.794	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	-	-	-	-
Otros documentos y cuentas por pagar	-	-	-	-
Otros pasivos	-	-	-	-

NOTA 6 – JUICIOS Y ESTIMACIONES CONTABLES CRITICAS

6.1 Estimaciones contables críticas

- El Fondo no mantiene instrumentos financieros derivados.
- 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.

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA III

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019

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

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019 los Fondos mutuos se encuentran incluidos dentro del efectivo y efectivo equivalente (Nota 21) dado que son de alta liquidez. El impacto que se presenta en resultado corresponde M\$ 5.939 que corresponden a la valorización de los fondos mutuos tipo 1, al 31 diciembre de 2019 el impacto que presenta en resultado corresponde a M\$ 4.370.

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

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, el Fondo no posee activos financieros a valor razonable con efecto en resultados.

NOTA 9 – ACTIVOS FINANCIEROS A COSTO AMORTIZADO

a) Composición de la cartera

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019 se presentan en esta categoría los siguientes instrumentos financieros:

Instrumento	Período actual				Período anterior			
	Nacional M\$	Extranjero M\$	Total M\$	% del total de activos	Nacional M\$	Extranjero M\$	Total M\$	% del total de activos
<u>Títulos de deuda</u>								
Depósito a plazo y otros títulos de bancos e instituciones financieras	-	-	-	-	-	-	-	-
Letras de créditos de bancos e instituciones financieras	-	-	-	-	-	-	-	-
Títulos de deuda de corto plazo registrados	-	-	-	-	-	-	-	-
Bonos registrados	-	-	-	-	-	-	-	-
Títulos de deuda de securitización	-	-	-	-	-	-	-	-
Cartera de créditos o de cobranzas	-	-	-	-	-	-	-	-
Títulos emitidos o garantizados por Estado o Bancos Centrales	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros títulos de deuda	-	-	-	-	-	-	-	-
Subtotal	-	-	-	-	-	-	-	-
Efectos de comercio no registrados	-	-	-	-	-	-	-	-
Bonos no registrados	-	-	-	-	-	-	-	-
Mutuos hipotecarios endosables	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros títulos de deuda no registrados	38.750.794	-	38.750.794	62,83%	22.848.015	-	22.848.015	66,62%
Otros valores o instrumentos autorizados	-	-	-	-	-	-	-	-
Subtotal	38.750.794	-	38.750.794	62,83%	22.848.015	-	22.848.015	66,62%
<u>Otras inversiones</u>								
Otras inversiones	-	-	-	-	-	-	-	-
Subtotal	-	-	-	-	-	-	-	-
Total	38.750.794	-	38.750.794	62,83%	22.848.015	-	22.848.015	66,62%

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA III

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019

NOTA 9 – ACTIVOS FINANCIEROS A COSTO AMORTIZADO (CONTINUACIÓN)

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

	31/12/2020 M\$	31/12/2019 M\$
Saldo de inicio	22.848.015	-
Intereses y reajustes	1.329.566	221.889
Diferencias de cambio	482.095	188.111
Compras	14.864.919	22.603.727
Ventas	-	-
Intereses recibidos	(773.801)	(165.712)
Otros movimientos	-	-
Saldo final (**)	38.750.794	22.848.015

(**) El saldo final está compuesto por:

	31/12/2020 M\$	31/12/2019 M\$
No corriente (UF1.311.732,63.-)	38.132.501	22.790.266
Corriente (Intereses devengados por cobrar)	618.293	57.749

Al 31 de diciembre de 2020 el Fondo tiene activos financieros a costo amortizados por UF 1.311.733, al 31 de diciembre de 2019, el monto ascendía a UF 805.027.

En el año 2020 el Fondo emitió 2 nuevos pagarés por un monto total de UF 506.705,63

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019 el Fondo mantiene los siguientes pagarés:

Emisor	Fecha emisión	Monto UF	Tasa interés anual	Fecha vencimiento
Rentas Artes Seis SpA	22/01/2019	154.227,00	4,58% Compuesto	22/01/2026
Rentas Sura 3 SpA	11/11/2019	282.800,00	2,50% Compuesto	30/11/2025
Rentas Sura 3 SpA	16/12/2019	70.666,67	2,70% Compuesto	30/11/2025
Rentas Sura 4 SpA	16/12/2019	297.333,33	2,70% Compuesto	30/11/2025
Nueva Las Condes SpA (*)	06/02/2020	486.426,73	4,22% Simple	30/11/2025
Nueva Las Condes SpA	01/04/2020	20.278,90	3,50% Simple	30/11/2025
Total		1.311.732,63		

(*) Con fecha 08 de junio del 2020, se realiza una modificación en el pagaré, originalmente el documento era por EUR 16.169.471,34 a tasa del 5% anual y con vencimiento el 26/06/2024, y cambió a UF 486.426,73 a tasa 4,22% anual y con vencimiento el 30/11/2025.

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

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, el Fondo no ha constituido provisión por deterioro de los activos financieros clasificados a costo amortizado, debido a que las cuentas por cobrar a costo amortizado corresponden a entidades relacionadas, por las cuales no se considera riesgo de incobrabilidad.

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA III

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019

NOTA 10 – INVERSIONES VALORIZADAS POR EL METODO DE LA PARTICIPACION

a) Composición del rubro:

31/12/2020																
RUT	Sociedad	Moneda funcional	Pais origen	Porcentaje participación	Activos corrientes M\$	Activos no corrientes M\$	Total Activos M\$	Pasivos corrientes M\$	Pasivos no corrientes M\$	Total Pasivos M\$	Total Patrimonio M\$	Total Ingresos M\$	Total Gastos M\$	Otros resultados integrales M\$	Total Resultados Integrales M\$	Valor de cotización bursátil
76.975.681-7	Rentas Artes Seis SpA	Peso chileno	Chile	21%	1.507.613	80.367.914	81.875.527	1.170.789	70.163.217	71.334.006	10.541.521	3.643.292	(2.696.395)	-	946.897	-
77.081.319-0	Rentas Sura 3 SpA	Peso chileno	Chile	100%	2.011.024	49.684.757	51.695.781	540.800	44.577.076	45.117.876	6.577.905	4.018.424	(2.129.109)	-	1.889.315	-
77.087.782-2	Rentas Sura 4 SpA	Peso chileno	Chile	100%	892.240	44.912.491	45.804.731	319.065	36.762.773	37.081.838	8.722.893	7.679.620	(954.967)	-	6.724.653	-
76.452.839-5	Nueva Las Condes SpA	Peso chileno	Chile	100%	1.754.017	62.625.928	64.379.945	581.937	58.677.027	59.258.964	5.120.981	4.310.198	(6.852.229)	-	(2.542.031)	-
Total					6.164.894	237.591.090	243.755.984	2.612.591	210.180.093	212.792.684	30.963.300	19.651.534	(12.632.700)	-	7.018.834	-
31/12/2019																
RUT	Sociedad	Moneda funcional	Pais origen	Porcentaje participación	Activos corrientes M\$	Activos no corrientes M\$	Total Activos M\$	Pasivos corrientes M\$	Pasivos no corrientes M\$	Total Pasivos M\$	Total Patrimonio M\$	Total Ingresos M\$	Total Gastos M\$	Otros resultados integrales M\$	Total Resultados Integrales M\$	Valor de cotización bursátil
76.975.681-7	Rentas Artes Seis SpA	Peso chileno	Chile	21%	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	-

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA III

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019

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

b) Movimiento del ejercicio fue el siguiente:

31/12/2020										
RUT	Sociedad	Saldo de inicio M\$	Participación en resultados M\$	Participación en otros resultados integrales M\$	Resultados no realizados M\$	Adiciones (1) M\$	Bajas (2) M\$	Dividendos provisorios M\$	Otros movimientos (3) M\$	Saldo de cierre M\$
76.975.681-7	Rentas Artes Seis SpA	2.119.873	198.848	-	-	-		(105.000)	2	2.213.724
77.081.319-0	Rentas Sura 3 SpA	5.244.875	1.889.315	-	-			(556.284)	(1)	6.577.905
77.087.782-2	Rentas Sura 4 SpA	3.946.418	6.724.653	-	-		(1.096.756)	(851.421)	(1)	8.722.893
76.452.839-5	Nueva Las Condes SpA	-	(2.518.642)	-	-	7.663.012		-	(23.389)	5.120.981
Total		11.311.166	6.294.174	-	-	7.663.012	(1.096.756)	(1.512.705)	(23.389)	22.635.503

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\$	Bajas M\$	Dividendos provisorios M\$	Otros movimientos (3) 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

- (1) Con fecha 03 de febrero de 2020 se hizo un aumento de capital a la sociedad Rentas Sura 7 SpA (ahora Nueva Las Condes SpA) por M\$ 7.662.012. Con fecha 28 de diciembre de 2020 se hizo un segundo aumento de capital por M\$1.000.
- (2) Con fecha 04 de marzo de 2020 se realizó una disminución de capital de la sociedad Rentas Sura 4 SpA, en M\$ 1.096.756.
- (3) Al cierre de diciembre de 2019, Rentas Sura 7 SpA (ahora Nueva Las Condes SpA) terminó con un patrimonio negativo, con ello, la inversión negativa se clasificó como pasivo en el fondo. En 2020, dicho efecto se reversa ya que la sociedad presenta un patrimonio positivo al cierre del ejercicio 2020.

c) Plusvalías incluidas en el valor de la inversión

Al 31 de diciembre de 2020 y 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

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019

NOTA 11 – PROPIEDADES DE INVERSIÓN

Al 31 de diciembre de 2020 y 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 2020 y 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	31/12/2020 M\$	31/12/2019 M\$
Provisión auditoría	600	1.143
Provisión comité de vigilancia	578	-
Impuesto de segunda categoría, profesionales	-	85
Otras provisiones	4.000	3
Total	5.178	1.231

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 2020 y 2019 el Fondo no posee pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultados.

NOTA 14 – PRÉSTAMOS

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019 el Fondo no posee préstamos.

NOTA 15 – OTROS PASIVOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019 el Fondo no posee otros pasivos financieros.

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

Otros documentos y cuentas por cobrar y por pagar	31/12/2020 M\$	31/12/2019 M\$
Otras cuentas por cobrar	245	-
Total	245	-

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA III

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019

NOTA 17 – INGRESOS ANTICIPADOS

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019 el Fondo no posee ingresos anticipados.

NOTA 18 – OTROS ACTIVOS Y OTROS PASIVOS

a) OTROS ACTIVOS

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019 el Fondo no posee otros activos.

b) OTROS PASIVOS

Al 31 de diciembre de 2020 el Fondo no posee otros pasivos.

Otros Pasivos	31/12/2020 M\$	31/12/2019 M\$
Inversión de patrimonio negativo NLC (ex Rentas Sura 7 SpA)	-	23.389
Total	-	23.389

Al 31 de diciembre de 2019 se reconoce una provisión para reflejar el efecto del patrimonio negativo de la inversión en la sociedad Rentas Sura 7 SpA (ahora Nueva Las Condes SpA). Al cierre del ejercicio 2020, dicho efecto fue revertido ya que la sociedad presenta un patrimonio positivo.

NOTA 19 – INTERESES Y REAJUSTES

La composición de este rubro es la siguiente:

Intereses y reajustes	31/12/2020 M\$	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	1.329.566	221.889
Total	1.329.566	221.889

NOTA 20 – INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS AFECTOS A CONTABILIDAD DE COBERTURA

Al 31 de diciembre de 2020 y 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

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019

NOTA 21 – EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO

La composición de este rubro es la siguiente:

Efectivo y equivalentes al efectivo	31/12/2020 M\$	31/12/2019 M\$
Efectivo	3.326	6.343
Fondos mutuos (money market)	282.082	130.000
Total	285.408	136.343

Conciliación del efectivo y equivalentes al efectivo	31/12/2020 M\$	31/12/2019 M\$
Saldo inicial de Efectivo y Efectivo Equivalente	136.343	-
Aumento (disminución) neto de efectivo y efectivo equivalente	149.065	136.343
Saldo efectivo y equivalentes al efectivo – Estado de Flujo de efectivo	285.408	136.343

NOTA 22 – CUOTAS EMITIDAS

El Fondo al 31 de diciembre de 2020, ha emitido 1.931.163.- cuotas (suscritas y pagadas) de serie única a un valor unitario de \$ 31.868,3250.- lo que se traduce en un total patrimonio de M\$ 61.542.930.-

a) El detalle de las emisiones es el siguiente:

31/12/2020	Cuotas	Valor cuota \$	Total M\$
Saldo final serie única	1.931.163	\$ 31.868,3250	61.542.930
Total	1.931.163		61.542.930

31/12/2019	Cuotas	Valor cuota \$	Total M\$
Saldo final serie única	1.166.546	\$ 29.344,2894	34.231.463
Total	1.166.546		34.231.463

Al 31/12/2020 y 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
Emisión N° 4 30/01/2020	764.617	\$ 29.344,3137	22.437.161
Total	1.931.163		56.501.468

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA III

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019

NOTA 22 – CUOTAS EMITIDAS (CONTINUACIÓN)

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

31/12/2020	Comprometidas	Suscritas	Pagadas	Total
Saldo final serie única	1.931.163	1.931.163	1.931.163	1.931.163
Total	1.931.163	1.931.163	1.931.163	1.931.163

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

c) Los movimientos relevantes de cuotas son los siguientes:

31/12/2020	Comprometidas	Suscritas	Pagadas	Total
Saldo inicio	1.166.546	1.166.546	1.166.546	1.166.546
Emisiones el período	764.617	764.617	764.617	764.617
Transferencias	-	-	-	-
Disminuciones	-	-	-	-
Total	1.931.163	1.931.163	1.931.163	1.931.163

31/12/2019	Comprometidas	Suscritas	Pagadas	Total
Saldo inicio	198.793	198.793	198.793	198.793
Emisiones el período	967.753	967.753	967.753	967.753
Transferencias	-	-	-	-
Disminuciones	-	-	-	-
Total	1.166.546	1.166.546	1.166.546	1.166.546

NOTA 23 – REPARTO DE BENEFICIOS A LOS APORTANTES

Entre el 01 de enero de 2020 y el 31 de diciembre de 2020, el Fondo realizó repartos de beneficios a sus aportantes según el siguiente detalle:

Fecha distribución	Tipo de dividendo	Monto por cuota \$	Monto total M\$
20/04/2020	Provisorio	223	430.649
01/09/2020	Provisorio	712,86	1.376.649
18/12/2020	Provisorio	300	579.349
Total:			2.386.647

Los dividendos provisorios que fueron repartidos durante el año 2020 se pagaron de acuerdo a lo estipulado en el artículo 39 del reglamento interno, el cual, indica que en caso de no tener Beneficios Netos Percibidos positivos en el periodo actual o en los periodos anteriores se pueden distribuir resultados en base a utilidades que puedan o no ser consideradas dentro de la definición de Beneficio Netos Percibidos. Al 31 de diciembre de 2020 el Fondo tiene utilidades financieras por M\$7.260.953, por lo tanto puede distribuir dividendos provisorios con cargo a las utilidades del año 2020.

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

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA III

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019

NOTA 24 – RENTABILIDAD DEL FONDO

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

Al 31 de diciembre de 2020:

Tipo rentabilidad	Serie única	
	Rentabilidad	
	Período actual	Últimos 12 meses
Nominal (%)	8,6015	1,0860
Real (%)	5,7608	1,0576

Al 31 de diciembre de 2019:

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

La rentabilidad del período actual corresponde a la variación del valor cuota entre el 31 de diciembre de 2020 y el 31 de diciembre de 2019.

NOTA 25 – VALOR ECONOMICO DE LA CUOTA

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, 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 INVERSIÓN

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019 el Fondo no mantiene inversiones acumuladas en acciones o en cuotas de Fondos de inversión.

NOTA 27 – EXCESOS DE INVERSIÓN

Al 31 de diciembre de 2020 y 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 – GRAVÁMENES Y PROHIBICIONES

Al 31 de diciembre de 2020 y 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

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019

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

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

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, el Fondo no mantiene en custodia de valores su cartera de inversión.

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 a más tardar el último día del mes siguiente al que se devengue.

- **Comisión variable**

La Administradora tendrá derecho a percibir una remuneración variable anual igual a un 11.90% del exceso del retorno contable. Este valor se determina de la siguiente forma:

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

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

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA III

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019

NOTA 30 – PARTES RELACIONADAS (CONTINUACIÓN)

a) Remuneración por administración (continuación)

a.2. Flujos negativos:

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

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

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

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

- Impuesto al Valor Agregado

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

Remuneración por pagar a la sociedad administradora:

Remuneraciones sociedad administradora:	31/12/2020 M\$	31/12/2019 M\$
Remuneraciones por pagar	123.842	39.441
Total	123.842	39.441

El impacto que se presenta en resultado al 31 de diciembre de 2020 corresponde M\$ 716.076 y al 31 de diciembre de 2019 es de M\$ 191.305.

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA III

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019

NOTA 30 – PARTES RELACIONADAS (CONTINUACIÓN)

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

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

31/12/2020							
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	-	(513.599)	471.101	15.271.546	24,39%
Accionistas de la sociedad administradora	0,00%	-	-	-	-	-	0,00%
Trabajadores que representen al empleador	0,00%	-	-	-	-	-	0,00%

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%

(*) Movimientos generados por compras y ventas de cuotas de propia emisión.

c) Transacciones con personas relacionadas

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

Al 31 de diciembre de 2020:

Emisor	Fecha emisión	Monto UF	Capital	Interés	Tasa interés anual	Fecha vencimiento
Rentas Artes Seis SpA	22/01/2019	154.227,00	4.483.430	103.469	4,58% Compuesto	22/01/2026
Rentas Sura 3 SpA	11/11/2019	282.800,00	8.221.090	104.973	2,50% Compuesto	30/11/2025
Rentas Sura 3 SpA	16/12/2019	70.666,67	2.054.303	28.335	2,70% Compuesto	30/11/2025
Rentas Sura 4 SpA	16/12/2019	297.333,33	8.643.578	119.193	2,70% Compuesto	30/11/2025
Nueva Las Condes SpA (*)	06/02/2020	486.426,73	14.140.586	253.611	4,22% Simple	30/11/2025
Nueva Las Condes SpA	01/04/2020	20.278,90	589.514	8.712	3,50% Simple	30/11/2025
Total		1.311.732,63	38.132.501	618.293		

(*) Con fecha 08 de junio del 2020, se realiza una modificación en el pagaré, originalmente el documento era por EUR 16.169.471,34 a tasa del 5% anual y con vencimiento el 26/06/2024, y cambió a UF 486.426,73 a tasa 4,22% anual y con vencimiento el 30/11/2025.

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA III

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019

NOTA 30 – PARTES RELACIONADAS (CONTINUACIÓN)

c) Transacciones con personas relacionadas, (continuación)

Al 31 de diciembre de 2019:

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° 221100382	Cía. de Seguros de Crédito Continental S.A.	Banco Santander	23.300	10/01/2021 al 10/01/2022
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

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

La composición de este rubro es la siguiente:

Tipo de gasto	Monto del trimestre M\$	Monto acumulado ejercicio actual M\$	Monto acumulado ejercicio anterior M\$
Comité vigilancia	1.086	4.311	2.241
Subtotal	1.086	4.311	2.241
<u>Otros gastos de operación:</u>			
Gastos legales	89.244	89.879	596
Auditoría y otros gastos operacionales	19.379	40.555	7.545
Subtotal	108.623	130.434	8.141
Total	109.709	134.745	10.382
% sobre el activo del fondo	0,18%	0,22%	0,03%

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA III

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019

NOTA 33 – INFORMACIÓN ESTADÍSTICA

La información estadística del Fondo al último día de cada mes del ejercicio 2020 y 2019, es la siguiente:

31/12/2020 Serie única					
Mes	Fecha	Valor libro cuota \$	Patrimonio M\$	Nro. Aportantes	Valor mercado cuota \$
Enero	31/01/2020	29.493,1323	56.956.046	468	27.555,1200
Febrero	29/02/2020	29.485,4224	56.941.157	469	27.555,1200
Marzo	31/03/2020	29.366,1503	56.710.823	470	27.555,1200
Abril	30/04/2020	29.126,7801	56.248.560	468	27.555,1200
Mayo	31/05/2020	29.249,7466	56.486.028	471	27.555,1200
Junio	30/06/2020	32.416,7139	62.601.958	472	27.555,1200
Julio	31/07/2020	32.428,3104	62.624.353	472	27.555,1200
Agosto	31/08/2020	32.514,2172	62.790.253	472	27.555,1200
Septiembre	30/09/2020	32.380,0413	62.531.138	471	27.379,3800
Octubre	31/10/2020	32.482,4089	62.728.826	474	27.379,3800
Noviembre	30/11/2020	32.734,4668	63.215.591	475	27.379,3800
Diciembre	31/12/2020	31.868,3250	61.542.930	475	24.688,8700

31/12/2019 Serie única					
Mes	Fecha	Valor libro cuota \$	Patrimonio M\$	Nro. Aportantes	Valor mercado cuota \$
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

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019

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

a) Información de subsidiarias o filiales

El Fondo posee el control directo en las siguientes sociedades al 31 de diciembre de 2020 y 2019:

31/12/2020		31/12/2020		31/12/2020		31/12/2020	
Sociedad # 1		Sociedad # 2		Sociedad # 3		Sociedad # 4	
Sociedad	: Rentas Artes Seis SpA	Sociedad	: Rentas Sura 3 SpA	Sociedad	: Rentas Sura 4 SpA	Sociedad	: Nueva Las Condes SpA
RUT	: 76.975.681-7	RUT	: 77.081.319-0	RUT	: 77.087.782-2	RUT	: 76.452.839-5
País	: Chile	País	: Chile	País	: Chile	País	: Chile
Moneda funcional	: Pesos chilenos	Moneda funcional	: Pesos chilenos	Moneda funcional	: Pesos chilenos	Moneda funcional	: Pesos chilenos

31/12/2020														
Nro. de Sociedad	Relación con el Fondo	Participación del Fondo	Participación con derecho a voto	Activos corrientes M\$	Activos no corrientes M\$	Total Activos M\$	Pasivos corrientes M\$	Pasivos no corrientes M\$	Total Pasivos M\$	Total Patrimonio M\$	Total Ingresos M\$	Total Gastos M\$	Otros resultados integrales M\$	Resultado del ejercicio M\$
# 1	Filial	21%	21%	1.507.613	80.367.914	81.875.527	1.170.789	70.163.217	71.334.006	10.541.521	3.643.292	(2.696.395)	-	946.897
# 2	Filial	100%	100%	2.011.024	49.684.757	51.695.781	540.800	44.577.076	45.117.876	6.577.905	4.018.424	(2.129.109)	-	1.889.315
# 3	Filial	100%	100%	892.240	44.912.491	45.804.731	319.065	36.762.773	37.081.838	8.722.893	7.679.620	(954.967)	-	6.724.653
# 4	Filial	100%	100%	1.754.017	62.625.928	64.379.945	581.937	58.677.027	59.258.964	5.120.981	4.310.198	(6.852.229)	-	(2.542.031)
Total				6.192.828	237.504.650	243.697.478	6.164.894	237.591.090	243.755.984	2.612.591	210.180.093	212.792.684	30.963.300	19.651.534

El Fondo posee el control directo en las siguientes sociedades al 31 de diciembre de 2019:

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	Sociedad	: Rentas Sura 3 SpA	Sociedad	: Rentas Sura 4 SpA	Sociedad	: Rentas Sura 7 SpA
RUT	: 76.975.681-7	RUT	: 77.081.319-0	RUT	: 77.087.782-2	RUT	: 77.087.779-2
País	: Chile	País	: Chile	País	: Chile	País	: Chile
Moneda funcional	: Pesos chilenos	Moneda funcional	: Pesos chilenos	Moneda funcional	: Pesos chilenos	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

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019

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

b) Gravámenes y prohibiciones

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

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.

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

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.

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA III

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019

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

b) Gravámenes y prohibiciones (continuación)

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

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

/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.

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA III

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2020 y 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)

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.
- 6.
7. 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.
8. 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.
9. 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.
10. 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.

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA III

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2020 y 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 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.
12. 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.
13. Adicionalmente, existe una garantía entregada para la hipoteca del Activo de Viña del Mar por un monto total de UF 55.080, la cual fue 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. Esta garantía fue devuelta con fecha 15/02/2020.

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

b.4) De la sociedad filial Nueva Las Condes SpA (ex Rentas Sura 7 SpA)

Con fecha 27 de noviembre de 2020, se fusionaron las sociedades Rentas Sura 7 SpA y Nueva Las Condes SpA, quedando esta última como continuadora. En el contrato de crédito hipotecario se identifican como deudor Rentas Sura 7 SpA y como constituyente de la hipoteca y alzamiento a Nueva Las Condes SpA. En este sentido, ahora queda como deudor y constituyente de la hipoteca la sociedad Nueva Las Condes SpA.

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

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

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA III

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019

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

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

Al 31 de diciembre de 2020 y 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 2020 y 2019, 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 2020 y 2019.

NOTA 36 - SANCIONES

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, la Administradora, sus directores y ejecutivos no han sido objeto de sanciones por parte de algún organismo fiscalizador.

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 2020 y 2019, no existen contingencias y compromisos asociados al Fondo que se deban revelar.

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA III

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019

NOTA 39 – HECHOS RELEVANTES

Con fecha 30 de enero de 2020, se realizó un llamado de capital por M\$ 22.437.161 equivalente a 764.617 cuotas.

Con la misma fecha, 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 (ahora Nueva Las Condes SpA) haga cumplimiento de sus obligaciones.

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 (ahora Nueva Las Condes SpA).

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.

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.

Con fecha 02 de marzo de 2020 se restituyeron al Fondo M\$ 30.000 que por un error operativo fueron transferidos adicionalmente para el aumento de capital de la sociedad Rentas Sura 7 SpA (ahora Nueva Las Condes SpA).

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.

Con fecha 30 de marzo de 2020 en sesión de directorio de la sociedad administradora, se acordó la distribución de dividendos provisorios con cargo al resultado del ejercicio 2020, el valor a pagar por cuota fue de \$223. Este pago se materializó con fecha de 20 de abril 2020 por un monto de M\$ 430.650.

Con fecha 01 de junio de 2020 la sociedad Renta Sura 4 SpA se fusionó con Inmobiliaria Golden Cross SpA, absorbiendo la primera sus activos, pasivos y resultados de la última al 31 de mayo de 2020. Esta operación generó al 30 de junio de 2020 un goodwill tributario por M\$ 6.043.359 en la sociedad Rentas Sura 4 SpA que significó un aumento del patrimonio tanto en la sociedad como en Fondo, aumentando su valor cuota al cierre de junio.

Con fecha 12 de agosto de 2020 en sesión de directorio de la sociedad administradora, se acordó la distribución de dividendos provisorios con cargo al resultado del ejercicio 2020, el valor a pagar por cuota fue de \$712,86. Este pago se materializó con fecha de 01 de septiembre 2020 por un monto de M\$ 1.376.649.

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA III

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019

NOTA 39 – HECHOS RELEVANTES (CONTINUACIÓN)

Con fecha 25 de noviembre de 2020 en sesión de directorio de la sociedad administradora, se acordó la distribución de dividendos provisorios con cargo al resultado del ejercicio 2020, el valor a pagar por cuota fue de \$300. Este pago se materializó con fecha de 18 de diciembre de 2020 por un monto de M\$ 579.349.

Con fecha 27 de noviembre de 2020, la sociedad Rentas Sura 7 SpA se fusionó con Nueva Las Condes SpA, quedando esta última como sociedad continuadora, absorbiendo sus activos y pasivos al 26 de noviembre de 2020 de la primera sociedad.

Se informa que, al 31 de diciembre de 2020, en el Servicio de Impuestos Internos, Nueva Las Condes SpA, aún mantiene su nombre vigente.

Situación País COVID – 19

Producto de la situación de Pandemia, se tuvo un primer semestre con un nivel incertidumbre moderado con respecto a la renovación, colocación de contratos y con mantener niveles de morosidad bajos.

Como respuesta a dicho escenario, durante el primer semestre se implementó una estrategia con el objetivo de minimizar el impacto en ingresos en el corto plazo, manteniendo el valor presente neto de los flujos de los contratos.

Entre las medidas adoptadas, que se siguen fortaleciendo (mejora continua), para evaluar y hacer seguimiento a los eventuales impactos de la mencionada contingencia, están:

- Implementar estrategia comercial focalizado en 4 pilares
- Gestión directa con actores de mercado
- Relacionamiento con clientes actuales
- Flexibilidades comerciales
- Difusión de la información, ofertas y unidades disponibles
- Revisión del impacto de la situación en los arrendatarios
- Minimizar impacto en flujos de corto plazo con el fin de preservar el valor de los activos en el largo plazo.
- Revisión de los arrendatarios que se encuentran en proceso de negociación (prospectos)
- Revisión de los procesos de facturación y cobranza de los arrendatarios.
- Revisión de los costos y gastos por activo y sociedades.
- Identificación de los proyectos de CAPEX que se deban posponer.
- Plan de retorno paulatino a los activos
- Gestión de comunicaciones a copropiedades y administradores de los activos para mantenerlos informados.
- Revisión de la vigencia de las pólizas de seguro a cargo de las filiales del Fondo (Spas) y/o los arrendatarios.
- Formalización de eventuales acuerdos y negociaciones que se desarrollen en el proceso.

El tercer trimestre del presente año muestra buenos resultados consistentes con la estrategia utilizada en el semestre anterior. Los niveles de morosidad se encuentran sanos y disminuyó la cantidad de requerimientos de negociaciones por Covid-19. Con respecto al impacto en ingresos se tuvo un impacto conforme a las proyecciones moderadas/optimistas que se hicieron, pudiéndose además mantener el valor presente neto de los flujos, a través de aumentos en la vigencia de algunos contratos.

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA III

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019

NOTA 39 – HECHOS RELEVANTES (CONTINUACIÓN)

Situación País COVID – 19 (continuación)

Con respecto a la actividad comercial se observó un aumento luego de que empezara la fase de desconfiamiento gradual en las distintas comunas donde se encuentran los activos. Esta gestión comercial está enfocada en entregar soluciones rápidas a los clientes, conforme a las nuevas necesidades que está exigiendo el mercado. Se ha trabajado en un plan general de comercialización con el objetivo de maximizar la renovación, colocación de unidades y adaptarse a las nuevas condiciones de mercado.

A la fecha de emisión de los presentes Estados Financieros no existen otros hechos relevantes que revelar.

NOTA 40 – HECHOS POSTERIORES

Con fecha 15 de enero de 2021, las sociedades que a continuación se indican, realizaron los siguientes pagos al Fondo:

- Rentas Artes Seis SpA realizó un reparto de dividendos al Fondo por M\$ 89.568
- Rentas Sura 3 SpA, realizó un reparto de dividendos al Fondo por M\$ 929.637
- Rentas Sura 4 SpA, realizó un reparto de dividendos al Fondo por M\$ 550.896

Entre el 01 de enero de 2021 y la fecha de emisión de los presentes estados financieros (26 de febrero de 2021), no han ocurrido otros hechos que pudiesen afectar en forma significativa los saldos o la interpretación de los estos.

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA III

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019

ANEXO 1

A) RESUMEN DE LA CARTERA DE INVERSIONES

RESUMEN DE LA CARTERA DE INVERSIONES AL 31/12/2020			
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	38.750.794	-	62,8337%
Bienes raíces	-	-	-
Proyectos en desarrollo	-	-	-
Deudores por operaciones de leasing	-	-	-
Acciones de sociedades anónimas inmobiliarias y concesionarias	22.635.503	-	36,7031%
Otras inversiones	-	-	-
Total	61.386.297	-	99,5368%

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA III

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2020 y 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: 01/01/2020 Al: 31/12/2020 M\$	Del: 22/01/2019 Al: 31/12/2019 M\$
UTILIDAD (PERDIDA) NETA REALIZADA DE INVERSIONES	2.123.012	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	1.407.705	516.152
Enajenación de títulos de deuda	-	-
Intereses percibidos en títulos de deuda	715.307	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	5.506.667	56.177
Valorización de acciones de sociedades anónimas	-	-
Valorización de cuotas de fondos de inversión	5.939	-
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	614.259	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	4.886.469	-
GASTOS DEL EJERCICIO	(850.821)	(201.687)
Gastos financieros	-	-
Comisión de la sociedad administradora	(716.076)	(191.305)
Remuneración del comité de vigilancia	(4.311)	(2.241)
Gastos operacionales de cargo del fondo	(130.434)	(8.141)
Otros gastos	-	-
Diferencias de cambio	482.095	188.111
RESULTADO NETO DEL EJERCICIO	7.260.953	167.156

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA III

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2020 y 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: 01/01/2020 Al: 31/12/2020 M\$	Del: 22/01/2019 Del: 31/12/2019 M\$
BENEFICIO NETO PERCIBIDO EN EL EJERCICIO	1.272.191	(77.132)
Utilidad (pérdida) neta realizada de inversiones	2.123.012	686.234
Pérdida no realizada de inversiones (menos)	-	(561.679)
Gastos del ejercicio (menos)	(850.821)	(201.687)
Saldo neto deudor de diferencias de cambio (menos)	-	-
DIVIDENDOS PROVISORIOS (menos)	(2.386.647)	-
BENEFICIO NETO PERCIBIDO ACUMULADO DE EJERCICIOS ANTERIORES	86.363	-
Utilidad (pérdida) realizada no distribuida	648.042	-
Utilidad (pérdida) realizada no distribuida inicial	484.547	-
Utilidad devengada acumulada realizada en ejercicio	163.495	-
Pérdida devengada acumulada realizada en ejercicio (menos)	-	-
Dividendos definitivos declarados (menos)	-	-
Pérdida devengada acumulada (menos)	(561.679)	-
Pérdida devengada acumulada inicial (menos)	(561.679)	-
Abono a pérdida devengada acumulada (más)	-	-
Ajuste a resultado devengado acumulado	-	-
Por utilidad devengada en el ejercicio (más)	-	-
Por pérdida devengada en el ejercicio (más)	-	-
MONTO SUSCEPTIBLE DE DISTRIBUIR	(1.028.093)	(77.132)



GRACIAS
MEMORIA
2020