

MEMORIA

2022

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	GASTOS DEL FONDO.....	26
10	INFORMACIÓN SOBRE HECHOS RELEVANTES O ESENCIALES.....	28
11	OTROS ANTECEDENTES ECONÓMICOS Y FINANCIEROS.....	30
12	ESTADOS FINANCIEROS	41



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. En este año fuimos testigos de sucesos que nos llenaron de alegría y reflexión, mientras que otros nos dejan dolor y conmoción. La celebración del mundial de fútbol, el inicio de un nuevo periodo presidencial, el desarrollo del proceso constitucional nacional, la normalización de la sociedad luego de la pandemia y una terrible guerra en Europa, seguramente harán que el 2022 sea un año difícil de olvidar.

Dentro de las principales gestiones comerciales, durante el año 2022 se renovaron contratos por una superficie total de 4,738m², correspondientes a dos contratos de arrendamiento del Edificio Huidobro y Las Artes. Con esto, a nivel consolidado el Fondo cerró el año con una vacancia física de un 23,8%, explicada principalmente por el término de un contrato de arriendo ubicado en la comuna de Renca, cuyo plazo expiró en agosto de 2022. Respecto del plazo remanente de los contratos de arrendamiento, este indicador se ubica en los 5 años.

Asimismo, durante el año 2022 se concretaron repartos a los aportantes por un total de 647 pesos por cuota, vía dividendos, resultando en un dividend yield real anual equivalente a 2,0%. Por su parte, el valor cuota experimentó una disminución en términos nominales de un 12,9% anual, y de un de un 23,0% en términos reales.

Considerando los arrendatarios existentes, en el 2023 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
GERENTE GENERAL

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 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 2 915 2001



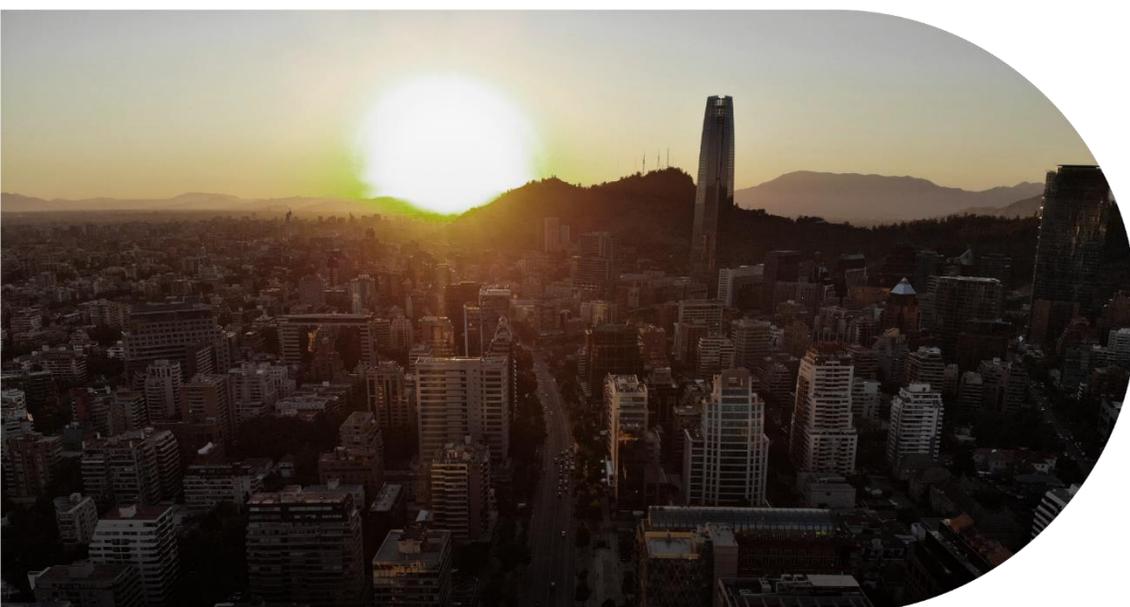
B. Documentos constitutivos



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 2022, ha emitido 1.930.701 cuotas (suscritas y pagadas) de serie única a un valor unitario de \$26.916 lo que se traduce en un total patrimonio de M\$ 51.966.748.-

El detalle de las emisiones en el año 2022 fue el siguiente:

FECHA	CUOTA	VALOR CUOTA \$	TOTAL M\$
31-12-2022	1.930.701	\$26.916	\$51.966.748

C. Principales Aportantes

Corredores de Bolsa SURA S.A.

Con el 60,8652% de las cuotas.

SURA Asset Management Chile S.A.

Con el 14,8938% de las cuotas.

Seguros Generales Suramericana S.A

Con el 8,8194% de las cuotas.

MAPFRE Compañía de Seguros Generales de Chile S.A

Con el 7,6252% de las cuotas.

Finanzas y Negocios S.A Corredores de Bolsa

Con el 3,7985% de las cuotas.

MAPFRE Compañía de Seguros de Vida de Chile

Con el 1,1861% de las cuotas.

Larrain Vial S.A Corredora de Bolsa

Con el 0,7583% de las cuotas.

Credicorp Capital S.A Corredores de Bolsa

Con el 0,7496% de las cuotas.

Banchile Corredores de Bolsa S.A

Con el 0,4969% de las cuotas.

BICE Inversiones Corredores de Bolsa S.A

Con el 0,3554% de las cuotas.

BTG Pactual Chile S.A Corredores de Bolsa

Con el 0,1874% de las cuotas.

Valores Security S.A Corredores de Bolsa

Con el 0,1769% de las cuotas.

Moneda Corredores de Bolsa Ltda.

Con el 0,0867% de las cuotas.

05



Administración y personal

A. Directorio

Presidente	Sr. Pedro Orueta Arregui	
Directores	Sr. Pedro Orueta Arregui	Presidente
	Sra. Carolina Elizabeth Rossi	Director
	Sr. Juan Carlos Möller Muzzo	Director
	Sr. Alfie Ulloa Urrutia	Director
	Sr. Andrés Nova Escobar	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. Marian Lingsch Wunsch
Miembros	Sr. Guillermo Ugalde Carrasco
	Sr. Felipe Eterovic Barreda

E. Auditores

Auditores Externos del Fondo	Surlatina Auditores Ltda.
------------------------------	---------------------------

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

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. De esta forma se evalúa con especial cuidado a los potenciales socios en los proyectos, privilegiando atributos de seriedad y solidez financiera.

Riesgo de mercado:

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

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

Riesgo de liquidez:

Corresponde a las potenciales pérdidas que el Fondo 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 o costo de financiamiento.

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

Riesgo de tasa de interés:

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

Riesgo geográfico o sectorial:

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

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 a las valorizaciones periódicas de los activos subyacentes.

2. Clasificación de riesgo:

Durante el año 2022 las cuotas del Fondo fueron evaluadas por las empresas clasificadoras de riesgo Feller Rate y Humphreys.

Feller Rate, mantuvo la clasificación en la categoría de “Primera Clase Nivel 3”. Por otro lado, Humphreys subió la clasificación de “Primera Clase Nivel 2 Estable a Favorable”.

Por otra parte, respecto a la clasificación de solvencia, en noviembre del año 2022 el Fondo recibió la clasificación de Solvencia A por parte Feller Rate. Humphreys, por su lado, asignó la clasificación de solvencia de “A+fi” con tendencia Estable.



F. Política de inversión y financiamiento

El reglamento del Fondo fue depositado en la Comisión para el Mercado Financiero con fecha de resolución 7 de diciembre de 2018 y modificado por última vez el 10 de noviembre de 2022.

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 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.	100%
3) Cuotas de fondos de inversión privados o de fondos de inversión, constituidos en conformidad con la Ley, siempre que tengan por objeto invertir mayoritariamente en acciones o deuda de sociedades chilenas 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.	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 o que sus estatutos establezcan que los estados financieros anuales serán dictaminados por dichas empresas de auditoría externa.	5%
6) Títulos emitidos por la Tesorería General de la República, por el Banco Central de Chile o que cuenten con garantía estatal por el 100% (cien por ciento) de su valor hasta su total extinción.	5%
7) Depósitos a plazo y otros títulos representativos de captaciones de instituciones financieras o garantizados por éstas.	5%
8) Letras de crédito emitidas por Bancos e Instituciones Financieras.	5%
9) Cuotas de Fondos Mutuos nacionales y extranjeros.	5%

10) Otros valores o instrumentos de oferta pública que autorice la CMF para la inversión de los Fondos de Inversión regulados por la Ley 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 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.

Sin perjuicio de lo anterior, (1) Durante los 12 (doce) meses siguientes a la fecha de inicio de un nuevo periodo de colocación de cuotas del Fondo que represente más de un 40% de los activos del Fondo; (2) Durante los 12 (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, lo anterior siempre que dicho pago represente más de un 40% de los activos del Fondo; (3) Durante los periodos en que el Fondo requiera contar con reservas especiales de liquidez, tales como: (i) entre la fecha en que se acuerde una distribución de dividendos y el pago de dichas distribuciones, siempre que estas represente más de un 15% de los activos del Fondo (ii) Entre la fecha en que se acuerde una disminución de capital y el pago de dichas distribuciones, siempre que estas represente más de un 25% de los activos del Fondo y (iii) durante los 9 (nueve) meses anteriores a la fecha en que el Fondo deba cumplir con la obligación de pago y/o adquisición de una inversión siempre que esta última represente más de un 5% de los activos del Fondo; (4) Durante los 180 días siguientes a la fecha en que se haya realizado alguna desinversión de bienes raíces y/o alguna desinversión en vehículos propietarios de bienes raíces, siempre que esta represente el 2,5% o más del activo del fondo; (5) Durante el período de liquidación del Fondo; y (6) 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 Reglamento Interno.

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:



	Sociedad #1		Sociedad #2		Sociedad #3		Sociedad #4		Sociedad #5
Sociedad	Rentas Artes Seis SpA	Sociedad	Rentas Sura 3 SpA	Sociedad	Rentas Sura 4 SpA	Sociedad	Rentas Sura 7 SpA	Sociedad	Rentas Sura 5 SpA
RUT	76.975.681-7	RUT	77.081.319-0	RUT	77.087.782-2	RUT	76.452.839-5	RUT	77.394.152-1
País	Chile	País	Chile	País	Chile	País	Chile	País	Chile
Moneda		Moneda		Moneda		Moneda		Moneda	
Funcional	Pesos Chilenos	Funcional	Pesos Chilenos	Funcional	Pesos Chilenos	Funcional	Pesos Chilenos	Funcional	Pesos Chilenos

N° de Sociedad	Relación con el Fondo	Participación del Fondo	Participación con Derecho a Voto	Activos Corrientes M\$	Activos No Corrientes	Total Activos	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%	1.687.973	81.267.721	82.955.694	1.132.926	83.592.682	84.725.608	-1.769.914	7.927.742	-18.232.649	-	-10.304.907
#2	Filial	100%	100%	2.193.733	50.921.044	53.114.777	257.082	53.145.541	53.402.623	-287.846	4.584.401	-9.934.591	-	-5.350.190
#3	Filial	100%	100%	1.323.169	42.377.370	43.700.539	349.821	43.994.633	44.344.454	-643.915	4.623.907	-9.754.663	-	-5.130.756
#4	Filial	100%	100%	1.394.381	72.698.566	74.092.947	937.133	70.228.814	71.165.947	2.927.000	9.244.232	-10.552.244	-	-1.308.012
#5	Filial	100%	100%	454.883	22.685.595	23.140.478	239.532	17.995.584	18.235.116	4.905.362	4.285.570	-2.538.279	-	1.747.291
Total				7.054.139	269.950.296	277.004.435	2.916.494	268.957.254	271.873.748	5.130.687	30.665.852	-51.012.426	-	-20.346.574

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.

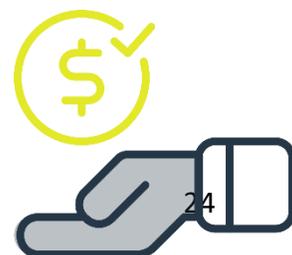
El reparto de beneficios deberá hacerse dentro de los 30 días corridos siguientes de celebrada la Asamblea Ordinaria de Aportantes que apruebe los Estados Financieros Anuales, sin perjuicio que la Administradora efectúe pagos provisorios con cargo a dichos resultados.

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 2022 se repartió un total de M\$1.250.000 en dividendos en las siguientes fechas:

- El 25 de marzo de 2022 por un monto igual a M\$ 750.000.-
- El 11 de junio de 2022 por un monto igual a M\$ 500.000.-



09

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 5.950 (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 2022, la remuneración correspondiente a la Sociedad Administradora fue de M\$630.923.

B. Gastos

Los principales gastos incurridos en el 2022 correspondieron a:

DETALLE	MONTO M\$
Remuneración comité de vigilancia	28.528
Legales	157.947
Auditoría y otros gastos de operación	272.994
Total	459.469



10

Información sobre
hechos relevantes
o esenciales

Año 2022

17-Mar-2022	→	Se emite hecho esencial para informar reparto de dividendos provisorios.
2-May-2022	→	Se emite hecho esencial informando sobre la citación a la Asamblea Ordinaria de Aportantes.
18-May-2022	→	Se emite hecho esencial informando sobre los acuerdos de la Asamblea Ordinaria de Aportantes.
20-Jun-2022	→	Se emite hecho esencial para informar reparto de dividendos provisorios.
29-Sep-2022	→	Se emite hecho esencial informando sobre la citación a la Asamblea Extraordinaria de Aportantes.
19-Oct-2022	→	Se emite hecho esencial informando sobre los acuerdos de la Asamblea Extraordinaria de Aportantes.

11

Otros antecedentes
económicos y
financieros

Contexto Mercado | Oficinas de Santiago

De acuerdo con el último informe de CBRE el año 2022 cierra con una tasa de vacancia en Clase A + B de un 12,6%, levemente mayor que el cierre del 2021, reflejando una leve baja en la demanda derivada a las nuevas necesidades de las empresas.

Por el lado de los activos clase A, se evidencia una disminución en la vacancia a niveles de 11,7% al cierre del cuarto trimestre del 2022, con una absorción neta de 6.608 m². Si bien se observan cambios positivos en la colocación de oficinas clase A, esto se debe a una intensificación del efecto flight to quality en el mercado.

El valor de arriendo ofrecido en activos Clase A disminuyó levemente, a niveles de 0,49 UF/m², con un máximo de 0,55 UF/m² al mes en el barrio El Golf en Las Condes y un mínimo de 0,25 UF/m² para la comuna de Huechuraba.

En resumen, al cierre del año 2022 se observa que la vacancia y los precios de arriendo están entregando señales de estabilización, lo que es una buena señal para lo que podría ocurrir durante el año 2023.



Contexto Mercado | Industrial de Santiago

De acuerdo al informe de CBRE, la vacancia de este mercado se mantiene en mínimos históricos en 0,25%, reflejando el buen momento por el que atraviesa el mercado. Esta vacancia representa una leve disminución de 0,21% en comparación al 2021, lo cual se explica principalmente por cambios en el comportamiento de los consumidores y nuevas necesidades de almacenaje de las empresas.

Durante el año 2022 ingresaron aproximadamente nuevas superficies por un total de 355.000 m². Respecto de los valores de renta, estos cerraron a niveles de 0,168 UF/m². Adicionalmente, actualmente se encuentran en construcción aproximadamente 732.000 m² que se estima que ingresarían al mercado entre los años 2023-2024.

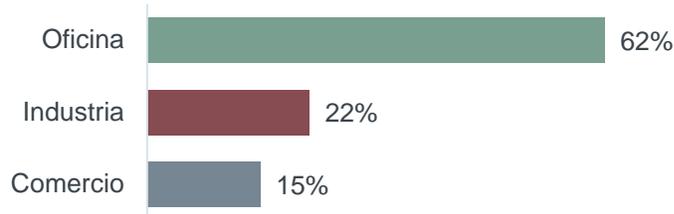
En resumen, al cierre del año 2022 se observa que el mercado sigue prácticamente sin espacios disponibles, lo cual mantiene los valores de renta presionados al alza, lo cual podría ajustarse levemente a medida que vayan ingresando al mercado la nueva superficie actualmente en producción, en donde gran parte de esta ya viene con compromisos de arriendo.



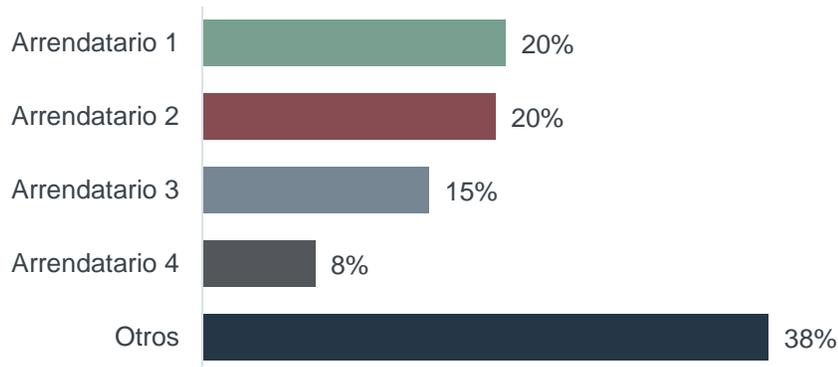
Antecedentes del Fondo:

El Fondo Sura Renta Inmobiliaria III al 31 de diciembre de 2022 presentaba una composición de ingresos que se puede analizar en función de sus arrendatarios, la actividad, y por activo generador de renta, tal y cómo se muestra a continuación:

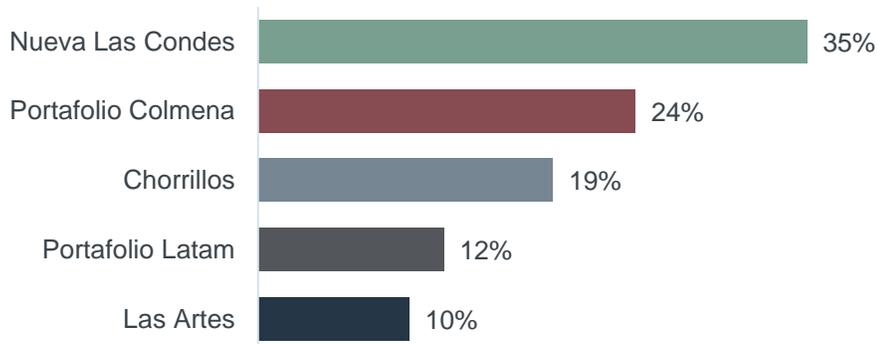
Por Actividad



Por Arrendatario



Por Portafolio / Inmueble



*Calculado según ingresos

El Fondo de Inversión SURA Renta Inmobiliaria III invierte en cinco sociedades las cuales a su vez son dueñas directa o indirectamente de inmuebles. Dentro de estos inmuebles se encuentra el portafolio de los siguientes edificios:

Edificio de Las Artes:



Tabla Resumen

Porcentaje de participación del Fondo según valor del activo	7,8%
Fecha de inversión	diciembre 2018
Segmento	Clase A
Ubicación	Las Condes
Porcentaje de Copropiedad	9,79%
Superficie arrendable oficina	3.419 m2
Cantidad Arrendatarios	8
Tasa de vacancia oficinas	0%
Plazo promedio de contratos	74 meses

Portafolio (1):



Tabla Resumen

Porcentaje de participación del Fondo según valor de los activos	23,5%
Fecha de inversión	diciembre 2019
Ubicación	Las Condes / Santiago Centro / Pudahuel
Superficie arrendable oficina	23.983 m2
Cantidad Arrendatarios	1
Tasa de vacancia oficinas	88,7%
Plazo promedio de contratos	123 meses

Portafolio (2):



Tabla Resumen

Porcentaje de participación del Fondo según valor de los activos	19,9%
Fecha de inversión	diciembre 2019
Ubicación	Las Condes / Providencia / Santiago Centro / Regiones
Superficie arrendable oficina	12.067 m2
Cantidad Arrendatarios	1
Tasa de vacancia oficinas	0%
Plazo promedio de contratos	84 meses

Nueva Las Condes 07:



Tabla Resumen

Porcentaje de participación del Fondo según valor del activo	33%
Fecha de inversión	Febrero 2020
Segmento	Clase A
Ubicación	Las Condes
Porcentaje de Copropiedad	79.2%
Superficie arrendable oficina	12.488 m2
Cantidad Arrendatarios	1
Tasa de vacancia oficinas	0%
Plazo promedio de contratos	31 meses

Centro Industrial:



Tabla Resumen

Porcentaje de participación del Fondo según valor del activo	15,8%
Fecha de inversión	Julio 2021
Segmento	Clase A
Ubicación	Lampa
Porcentaje de Copropiedad	50%
Superficie arrendable oficina	29.218 m2
Cantidad Arrendatarios	7
Tasa de vacancia oficinas	0%
Plazo promedio de contratos	68 meses

Disclaimer

El Fondo aludido en esta presentación es ofrecido y administrado por Administradora General de Fondos Sura S.A. (en adelante "AGF SURA"). La información contenida en el presente documento refleja la visión de AGF SURA por lo que no debe entenderse como una asesoría y/o consultoría. En ninguna circunstancia esta información y el material aquí contenido debe ser interpretado como un prospecto, suplemento, memorando de oferta o anuncio y, por ende, ninguna parte de esta presentación ni ninguna información o declaración contenida en la misma formará la base o será invocada en relación con cualquier contrato o compromiso alguno. En virtud de lo anterior, no se podrá interpretar a esta presentación como una oferta pública o privada de valores. La presente publicidad no implica recomendación u oferta de compra de clase alguna en relación a la información aquí proporcionada. Las declaraciones a futuro no son garantía de rendimiento futuro y/o de resultados reales que pueden diferir sustancialmente de las proyecciones expresadas en este documento. Ninguna declaración o garantía, expresa o implícita, es o será realizada por AGF SURA o cualquiera de nuestras afiliadas o directivos o cualquier otra persona en cuanto a la exactitud o integridad de la información o las opiniones contenidas en este documento, y ninguna responsabilidad es o será aceptada por cualquier información u opiniones. Aunque AGF SURA cree que estas declaraciones a futuro y la información en este documento están basadas en las expectativas y suposiciones razonables, no garantiza que dichas proyecciones resulten correctas. Las opiniones y expresiones contenidas pueden ser modificadas sin previo aviso. La información incluida en el presente documento es meramente indicativa y puede ser modificada en un futuro. Asimismo, AGF SURA no asegura ni se responsabiliza por cualquier fluctuación que ocurra a los resultados indicados en el presente documento. La información que contiene este documento se ha obtenido de fuentes que AGF SURA considera confiables. La información contenida en esta presentación no ha sido revisada o autorizada por alguna autoridad financiera. El riesgo y retorno de las inversiones del o los fondos, así como su estructura de costos, no necesariamente se corresponden con aquellos de los referentes utilizados en la comparación o con las mismas variables de los otros Fondos. La rentabilidad o ganancia obtenida en el pasado por los fondos, no garantiza que ella se repita en el futuro. Los valores de las cuotas de los Fondos son variables. Infórmese de las características esenciales de la inversión en los Fondos, las que se encuentran contenidas en sus reglamentos internos. AGF SURA no garantiza retornos. Al momento de tomar una decisión de inversión, cualquier potencial inversionista deberá asesorarse con un profesional de inversión debidamente certificado ante la autoridad competente y/o, de ser el caso, con cualquier otro profesional con los conocimientos técnicos, quien le podrá dar detalle de todas las implicaciones tributarias, legales y financieras de su inversión para la toma de una decisión de inversión informada. Será entera responsabilidad del cliente procurarse el asesoramiento legal y/o financiero que considere necesario para tomar las medidas que considere pertinentes. El resultado de cualquier inversión u operación financiera, realizada con apoyo de la información que aquí se presenta, es de exclusiva responsabilidad del cliente. Sin perjuicio de la calidad profesional y experiencia en el manejo de inversiones, AGF SURA gestiona los portafolios de los clientes y/o del Fondo respectivo por cuenta y riesgo de los propios inversionistas. Las obligaciones de AGF SURA relacionadas con la gestión de algún portafolio son de medio y no de resultado; y el dinero entregado para la adquisición de participaciones o acciones en los fondos o productos no tiene la calidad de depósitos y no están amparados por un seguro de depósitos. La información aquí detallada, así como cualquier otra información que AGF SURA publique a través de cualquier medio es de su propiedad. En ningún caso, esta presentación, ya sea en su totalidad o en partes, podrá ser copiada, reproducida, divulgada o comercializada sin autorización expresa de AGF SURA en su calidad de autor o titular de los derechos de propiedad intelectual.

12

Estados financieros

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA III

Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021

Razón Social Auditores Externos : Surlatina Auditores Ltda.
RUT Auditores : 83.110.800-2

Informe de los auditores independientes

A los Señores Aportantes de:
Fondo de Inversión Sura Renta Inmobiliaria III

Hemos efectuado una auditoría a los estados financieros adjuntos de Fondo de Inversión Sura Renta Inmobiliaria III, que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2022 y los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha y las correspondientes notas a los estados financieros.

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 estados financieros que estén exentos de representaciones incorrectas significativas, ya sea debido a fraude o error.

Responsabilidad del auditor

Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre estos estados financieros a base de nuestra auditoría. Efectuamos nuestra auditoría de acuerdo con 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.

www.hlbsurlatinachile.com

Alfredo Barros Errázuriz 1954, Piso 18, Providencia, Santiago, Chile

TEL: 56 (2) 2651 3000

Surlatina Auditores Ltda. es una firma independiente de HLB, una red global de firmas de auditoría y asesoría independientes, cada una de las cuales es una entidad legal separada independiente y, como tal, no tiene responsabilidad por los actos y omisiones de ningún otro miembro. Para más antecedentes visitar hlb.global

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 2022 y los resultados de sus operaciones y los flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, 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.

Otros asuntos

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2021 de Fondo de Inversión Sura Renta inmobiliaria III, fueron auditados por otros auditores, quienes expresaron una opinión sin modificaciones sobre los mismos en su informe de fecha 25 de marzo de 2022.

Santiago, Chile
27 de febrero de 2023

Marco Opazo Herrera – Socio
Rut: 9.989.364-8



Estados Financieros

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA III

Al de diciembre de 2022 y 2021

Índice

Estados de Situación Financiera Clasificados	4
Estados de Resultados Integrales	5
Estados de Cambios en el Patrimonio Neto	6
Estados de Flujo de Efectivo (Método directo).....	7
Nota 1 Información General	8
Nota 2 Resumen de criterios contables significativos.....	10
Nota 3 Cambios Contables.....	26
Nota 4 Política de Inversión del Fondo.....	27
Nota 5 Administración de Riesgos.....	30
Nota 6 Juicios y estimaciones contables críticas.....	38
Nota 7 Activos financieros a valor razonable con efecto en resultados.....	38
Nota 8 Activos financieros a valor razonable con efecto en otros resultados integrales	38
Nota 9 Activos Financieros a Costo Amortizado.....	39
Nota 10 Inversiones Valorizadas por el Método de Participación.....	42
Nota 11 Propiedades de inversión.....	44
Nota 12 Cuentas y documentos por cobrar y por pagar operaciones.....	44
Nota 13 Pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultados	44
Nota 14 Préstamos.....	45
Nota 15 Otros pasivos financieros.....	45
Nota 16 Otros documentos y cuentas por cobrar y por pagar	46
Nota 17 Ingresos anticipados	46
Nota 18 Otros activos y otros pasivos	46
Nota 19 Intereses y Reajustes.....	46
Nota 20 Costos Financieros	47
Nota 21 Instrumentos financieros derivados afectos a contabilidad de cobertura	47
Nota 22 Efectivo y Equivalentes al Efectivo	47
Nota 23 Cuotas Emitidas.....	48
Nota 24 Reparto de beneficios a los aportantes.....	49
Nota 25 Rentabilidad del Fondo	49
Nota 26 Valor económico de la cuota.....	49
Nota 27 Inversión acumulada en acciones o en cuotas de fondos de inversión	50
Nota 28 Excesos de inversión	51
Nota 29 Gravámenes y prohibiciones.....	51
Nota 30 Custodia de Valores.....	51
Nota 31 Partes Relacionadas	51
Nota 32 Garantía constituida por la Sociedad Administradora en beneficio del Fondo	54
Nota 33 Otros gastos de operación y comité vigilancia	55
Nota 34 Información estadística	55
Nota 35 Consolidación de subsidiarias o filiales e información de asociadas o coligadas	56
Nota 36 Operaciones discontinuadas.....	61
Nota 37 Sanciones	62
Nota 38 Información por segmentos.....	62
Nota 39 Contingencias y Compromisos	62
Nota 40 Hechos Relevantes.....	63
Nota 41 Hechos Posteriores.....	63
A) Resumen de la Cartera de Inversiones	64
B) Estado de Resultado devengado y realizado	65
C) Estado de Utilidad para la distribución de dividendos	66
\$: Pesos chilenos	
M\$: Miles de pesos chilenos	
UF : Unidades de fomento	

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA III

Estados de Situación Financiera Clasificados

Al de diciembre de 2022 y 2021

(Expresado en miles de pesos chilenos)

ACTIVOS	Nota	31/12/2022 M\$	31/12/2021 M\$
Activo Corriente			
Efectivo y equivalentes al efectivo	22	802.729	2.848.769
Activos financieros a valor razonable con efecto en resultados		-	-
Activos financieros a valor razonable con efecto en resultados integrales		-	-
Activos financieros a costo amortizado	9	539.400	1.072.395
Cuentas y documentos por cobrar por operaciones		-	-
Otros documentos y cuentas por cobrar	16	-	246
Otros activos	18	104.376	115.019
Total activo corriente		1.446.505	4.036.429
Activo no corriente			
Activos financieros a valor razonable con efecto en resultados		-	-
Activos financieros a valor razonable con efecto en resultados integrales		-	-
Activos financieros a costo amortizado	9	53.148.636	46.355.356
Cuentas y documentos por cobrar por operaciones		-	-
Otros documentos y cuentas por cobrar		-	-
Inversiones valorizadas por el método de la participación	10	7.832.365	19.579.844
Otros activos		-	-
Total activo no corriente		60.981.001	65.935.200
TOTAL ACTIVOS		62.427.506	69.971.629
PASIVOS Y PATRIMONIO			
Pasivo corriente			
Pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultados		-	-
Préstamos	14	9.150.905	10.167.083
Otros pasivos financieros		-	-
Cuentas y documentos por pagar por operaciones	12	6.409	1.241
Remuneraciones sociedad administradora	31	-	123.608
Otros documentos y cuentas por pagar		-	-
Ingresos anticipados		-	-
Otros pasivos		-	-
Total pasivo corriente		9.157.314	10.291.932
Pasivo no corriente			
Préstamos		-	-
Otros pasivos financieros		-	-
Cuentas y documentos por pagar por operaciones		-	-
Otros documentos y cuentas por pagar		-	-
Ingresos anticipados		-	-
Otros pasivos	18	1.303.443	-
Total pasivo no corriente		1.303.443	-
Patrimonio neto			
Aportes	23	56.486.075	56.501.468
Otras Reservas		3.428	(11.966)
Resultados acumulados		3.190.195	5.041.462
Resultado del ejercicio		(6.462.949)	1.917.336
Dividendos provisorios	24	(1.250.000)	(3.768.603)
Total patrimonio neto	23	51.966.749	59.679.697
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO		62.427.506	69.971.629

Las notas adjuntas números 1 al 41 forman parte integral de estos estados financieros.

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA III

Estados de Resultados Integrales

Por lo ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2022 y 2021

(Expresado en miles de pesos chilenos)

ESTADO DE RESULTADOS POR NATURALEZA	Nota	De 01/01/2022 al 31/12/2022 M\$	De 01/01/2021 al 31/12/2021 M\$
<u>Ingresos/pérdidas de la operación</u>			
Intereses y reajustes	19	1.704.930	1.448.935
Ingresos por dividendos		-	-
Diferencias de cambio netas sobre activos financieros a costo amortizado	9	6.209.902	2.766.249
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	141.664	14.620
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	(12.205.697)	(948.322)
Otros	14	(1.218.674)	(410.881)
Total ingresos/pérdidas netas de la operación		(5.367.875)	2.870.601
<u>Gastos</u>			
Depreciaciones		-	-
Remuneración del comité de vigilancia	33	(11.231)	(4.482)
Comisión de administración	31	(630.923)	(746.980)
Honorarios por custodia y administración		-	-
Costos de transacción		-	-
Otros gastos de operación	33	(151.006)	(109.012)
Total gastos de operación		(793.160)	(860.474)
Utilidad (pérdida) de la operación		(6.161.035)	2.010.127
Costos financieros	20	(301.914)	(92.791)
Utilidad (pérdida) antes de impuesto		(6.462.949)	1.917.336
Impuesto a las ganancias por inversiones en el exterior		-	-
RESULTADO DEL EJERCICIO		(6.462.949)	1.917.336
<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		(6.462.949)	1.917.336

Las notas adjuntas números 1 al 41 forman parte integral de estos estados financieros.

FONDO DE INVERSION SURA RENTA NMOBILIARIA III

Estados de Cambios en el Patrimonio Neto

Por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2022 y 2021

(Expresado en miles de pesos chilenos)

Período 2022	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 01/01/2022		56.501.468	-	-	-	(11.966)	(11.966)	5.041.462	1.917.336	(3.768.603)	59.679.697
Cambios contables		-	-	-	-	-	-	(3.768.603)	-	3.768.603	-
Subtotal		56.501.468	-	-	-	(11.966)	(11.966)	1.272.859	1.917.336	-	59.679.697
Aportes		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Repartos de patrimonio		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Repartos de dividendos	24	-	-	-	-	-	-	-	-	(1.250.000)	(1.250.000)
Resultados integrales del ejercicio:	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Resultado del período		-	-	-	-	-	-	-	(6.462.949)	-	(6.462.949)
- Otros resultados integrales		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros movimientos		(15.393)	-	-	-	15.394	15.394	1.917.336	(1.917.336)	-	1
Saldo final al 31/12/2022	23	56.486.075	-	-	-	3.428	3.428	3.190.195	(6.462.949)	(1.250.000)	51.966.749

Período 2021	Nota	Aportes	Otras reservas					Resultados acumulados	Resultados Ejercicio	Dividendos Provisorios	Total
			Cobertura de flujo de caja	Conversión	Inversiones valorizadas por el método de la participación	Otras	Total				
Saldo inicio al 01/01/2021		56.501.468	-	-	-	-	-	167.156	7.260.953	(2.386.647)	61.542.930
Cambios contables		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Subtotal		56.501.468	-	-	-	-	-	167.156	7.260.953	(2.386.647)	61.542.930
Aportes		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Repartos de patrimonio		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Repartos de dividendos	24	-	-	-	-	-	-	(2.386.647)	-	(3.768.603)	(6.155.250)
Resultados integrales del ejercicio:	-	-	-	-	-	-	-	-	1.917.336	-	1.917.336
- Resultado del período		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Otros resultados integrales		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros movimientos		-	-	-	-	(11.966)	(11.966)	7.260.953	(7.260.953)	2.386.647	2.374.681
Saldo final al 30/09/2021	23	56.501.468	-	-	-	(11.966)	(11.966)	5.041.462	1.917.336	(3.768.603)	59.679.697

Las notas adjuntas números 1 al 41 forman parte integral de estos estados financieros.

FONDO DE INVERSION SURA RENTA NMOBILIARIA III

Estados de Flujos de Efectivo (Método Directo)

Por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2022 y 2021

(Expresado en miles de pesos chilenos)

ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO (MÉTODO DIRECTO)	Nota	De 01/01/2022 al 31/12/2022 M\$	De 01/01/2021 al 31/12/2021 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	141.664	14.620
Liquidación de instrumentos financieros derivados		-	-
Dividendos recibidos		-	-
Cobranza de cuentas y documentos por cobrar		-	-
Pagos de cuentas y documentos por pagar		(987.597)	(834.126)
Otros gastos de operación pagados		-	-
Otros ingresos de operación percibidos		-	-
Flujo neto originado por actividades de la operación		(845.933)	(819.506)
<u>Flujos de Efectivo Originado por Actividades de Inversión</u>			
Cobro de arrendamientos de bienes raíces		-	-
Venta de inmuebles		-	-
Compra de activos financieros	9	(1.616.158)	(6.471.523)
Venta de activos financieros		-	-
Intereses, diferencias de cambio y reajustes recibidos	9	1.264.116	2.009.750
Liquidación de instrumentos financieros derivados		-	-
Dividendos recibidos	10	845.227	4.807.332
Cobranza de cuentas y documentos por cobrar		-	-
Pagos de cuentas y documentos por pagar		-	-
Otros egresos de inversión pagados	10	-	(2.700.000)
Otros ingresos de inversión percibidos	9	2.006.589	-
Flujo neto originado por actividades de inversión		2.499.774	(2.354.441)
<u>Flujos de Efectivo Originado por Actividades de Financiamiento</u>			
Obtención de préstamos	14	-	9.517.877
Pago de préstamos	14	(2.434.487)	-
Otros pasivos financieros obtenidos		-	-
Pagos de otros pasivos financieros		-	-
Aportes		-	-
Repartos de patrimonio		-	-
Repartos de dividendos	24	(1.250.000)	(3.768.603)
Otros	23	(15.394)	(11.966)
Flujo neto originado por actividades de financiamiento		(3.699.881)	5.737.308
Aumento (disminución) neto de efectivo y efectivo equivalente		(2.046.040)	2.563.361
Saldo Inicial de efectivo y efectivo equivalente		2.848.769	285.408
Diferencias de cambio netas sobre efectivo y efectivo equivalente		-	-
SALDO FINAL DE EFECTIVO Y EFECTIVO EQUIVALENTE	22	802.729	2.848.769

Las notas adjuntas números 1 al 41 forman parte integral de estos estados financieros.

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA III

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021

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 bajo el RUT 9697-0, con fecha de inicio 07 de diciembre de 2018.

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

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

Documento	Fecha depósito
Reglamento interno	22/07/2021
Reglamento interno	10/11/2022

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA III

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021

NOTA 1 – INFORMACION GENERAL (CONTINUACIÓN)

Con fecha 22 de julio de 2021, se ha procedido a depositar el Reglamento Interno del Fondo, el cual incluye la siguiente modificación:

“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 a la fecha de inicio de un nuevo periodo de colocación de cuotas del Fondo que represente más de un 40% de los activos del Fondo; (2) Durante los 12 (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, lo anterior siempre que dicho pago represente más de un 40% de los activos del Fondo; (3) Durante los periodos en que el Fondo requiera contar con reservas especiales de liquidez, tales como: (i) entre la fecha en que se acuerde una distribución de dividendos y el pago de dichas distribuciones, siempre que estas represente más de un 15% de los activos del Fondo (ii) Entre la fecha en que se acuerde una disminución de capital y el pago de dichas distribuciones, siempre que estas represente más de un 25% de los activos del Fondo y (iii) durante los 9 (nueve) meses anteriores a la fecha en que el Fondo deba cumplir con la obligación de pago y/o adquisición de una inversión siempre que esta última represente más de un 5% de los activos del Fondo; (4) Durante los 180 días siguientes a la fecha en que se haya realizado alguna desinversión de bienes raíces y/o alguna desinversión en vehículos propietarios de bienes raíces, siempre que esta represente el 2,5% o más del activo del fondo; (5) Durante el período de liquidación del Fondo; y (6) 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.”

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

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

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

Los presentes estados financieros fueron autorizados para su emisión el día 27 de febrero de 2023

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA III

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021

NOTA 2 – RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS

2.1 Bases de preparación

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

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

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

2.2 Nuevos pronunciamientos contables

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

2.2.1 Modificaciones a las NIIF

- a) Al 31 de diciembre de 2022 se presentan las nuevas normas, mejoras o modificaciones aplicables a los presentes Estados Financieros.

Enmiendas		Fecha de aplicación obligatoria
NIIF 3	Referencia al Marco Conceptual	1 de enero de 2022
NIC 16	Propiedad, planta y equipo: cobros antes del uso previsto	1 de enero de 2022
Mejoras anuales a las normas NIIF 2018-2020	Mejoras anuales a las Normas NIIF 2018 – 2020 <ul style="list-style-type: none">Tasas en la prueba de '10 por ciento' para la baja en cuentas de pasivos financieros (Enmienda a la NIIF 9)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)	1 de enero de 2022
NIC 37	Contratos onerosos – costo del cumplimiento de un contrato	1 de enero de 2022

Modificación NIIF 3 – Referencia al Marco Conceptual

Las enmiendas actualizan NIIF 3 para que haga referencia al Marco Conceptual 2018 en lugar del Marco Conceptual de 1989. Las enmiendas también agregan un requerimiento a NIIF 3 de que para obligaciones dentro del alcance de NIC 37, un adquirente aplique NIC 37 para determinar si en la fecha de adquisición existe una obligación presente como resultado de eventos pasados. Para un gravamen que debería estar en el alcance de CINIIF 21 Gravámenes, el adquirente aplica CINIIF 21 para determinar si el evento obligatorio que da origen a un pasivo para pagar el gravamen ha ocurrido a la fecha de adquisición. Finalmente, las enmiendas agregan una declaración explícita de que un adquirente no reconoce activos contingentes en una combinación de negocios.

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA III

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021

NOTA 2 – RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS (CONTINUACIÓN)

2.2 Nuevos pronunciamientos contables (continuación)

2.2.1 Modificaciones a las NIIF (continuación)

- a) Al 31 de diciembre de 2022 se presentan las nuevas normas, mejoras o modificaciones aplicables a los presentes Estados Financieros, (continuación)

NIC 16 – Productos antes del uso previsto

Las enmiendas prohíben la deducción del costo de una partida de propiedad, planta y equipo de cualquier ingreso proveniente de la venta de ítems producidos antes de que el activo esté disponible para su uso, es decir, los ingresos mientras el activo es llevado a la ubicación y condición necesaria para que pueda operar de la forma prevista por la administración. Por consiguiente, una entidad reconoce los ingresos por ventas y los costos relacionados en resultados. La entidad mide el costo de esos ítems de acuerdo con IAS 2, Inventarios.

Las enmiendas también aclarar el significado de “probar si un activo está funcionando apropiadamente”. NIC 16 ahora especifica esto mediante la evaluación de si el desempeño técnico y fijo del activo es tal que es capaz de ser usado en la producción o entrega de bienes y servicios, para arrendamiento a otros, o para propósitos administrativos.

Si no son presentados separadamente en el estado de resultados integrales, los estados financieros deberán revelar los importes de los ingresos y costos incluidos en resultados que se relacionan a los ítems producidos que no son un output de las actividades ordinarias de la entidad, y en qué línea(s) en el estado de resultados integrales se incluyen tales ingresos y costos.

Las enmiendas se aplican retrospectivamente, pero solamente a partidas de propiedad, planta y equipos que fueron llevadas a la ubicación y condición necesaria para que puedan operar de la forma prevista por la administración en o después del comienzo del período más reciente presentando en los estados financieros en el cual la entidad aplica por primera vez las enmiendas.

La entidad deberá reconocer el efecto acumulado de aplicar inicialmente las enmiendas como un ajuste al saldo inicial de utilidades retenidas (u otro componente de patrimonio, como sea apropiado) al comienzo de ese período más reciente presentado.

Mejoras anuales a las Normas NIIF 2018 – 2020

Tasas en la prueba de '10 %' para la baja en cuentas de pasivos financieros (Enmienda a la 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.

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA III

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021

NOTA 2 – RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS (CONTINUACIÓN)

2.2 Nuevos pronunciamientos contables (continuación)

2.2.1 Modificaciones a las NIIF (continuación)

Mejoras anuales a las Normas NIIF 2018 – 2020 (continuación)

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.

- 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 8	Definición de la estimación contable	1 de enero de 2023
NIC 1	Revelación de políticas contables	1 de enero de 2023
NIC 12	Impuestos diferidos relacionado con activos y pasivos que surgen de una sola transacción	1 de enero de 2023
NIIF 10 y NIC 28	Estados Financieros Consolidados – venta o aportación de activos entre un inversor y su asociada o negocio conjunto	Por determinar
NIIF 17	Contratos de seguros	1 de enero de 2023
NIIF 9 y NIIF 4	Ampliación de la exención temporal de la aplicación de NIIF 9 (Modificaciones a NIIF 4)	1 de enero de 2023
NIIF 17	Modificaciones a NIIF 17	1 de enero de 2023
NIIF 17 y NIIF 9	Aplicación Inicial de NIIF 17 y NIIF 9- Información a Revelar Comparativa (Modificación a NIIF 17)	1 de enero de 2023
NIC 1	Clasificación de pasivos	1 de enero de 2024
NIIF 16	Responsabilidad por arrendamiento en una venta con arrendamiento posterior	1 de enero de 2024
NIC 1	Pasivos no corrientes con convenios	1 de enero de 2024

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA III

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021

NOTA 2 – RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS (CONTINUACIÓN)

2.2 Nuevos pronunciamientos contables (continuación)

2.2.1 Modificaciones a las NIIF (continuación)

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

Estas modificaciones introdujeron una definición de 'estimaciones contables' e incluyeron otras modificaciones a la NIC 8 para ayudar a las entidades a distinguir los cambios en las políticas contables de los cambios en las estimaciones contables.

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

El Consejo modificó los párrafos 117 a 122 de la NIC 1 Presentación de estados financieros para requerir que las entidades revelen su información material sobre políticas contables en lugar de sus políticas contables importantes.

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

Para algunas transacciones, las NIIF requieren el reconocimiento simultáneo de un activo y un pasivo. Una consecuencia es que la NIC 12 también podría requerir el reconocimiento del neteo de diferencias temporarias. Antes de las modificaciones, no estaba claro si la NIC 12 requería el reconocimiento de impuestos diferidos para estas diferencias temporarias o si se aplicaba la exención de reconocimiento inicial. Esa exención prohíbe a una entidad reconocer activos y pasivos por impuestos diferidos en el reconocimiento inicial de un activo o pasivo en una transacción que no es una combinación de negocios y no afecta ni la utilidad contable ni tributaria.

El IASB modificó la NIC 12 para proporcionar una excepción adicional a la exención de reconocimiento inicial. Bajo las modificaciones, una entidad no aplica la exención de reconocimiento inicial para transacciones que dan lugar a diferencias temporarias imponibles y deducibles iguales.

Dependiendo de la legislación tributaria aplicable, pueden surgir diferencias temporarias imponibles y deducibles iguales en el reconocimiento inicial de un activo y un pasivo en una transacción que no es una combinación de negocios y no afecta ni a las utilidades contables ni a las utilidades tributarias. Por ejemplo, esto puede surgir al reconocer un pasivo por arrendamiento y el activo por derecho de uso correspondiente aplicando la NIIF 16 Arrendamientos en la fecha de comienzo de un arrendamiento. Después de las modificaciones a la NIC 12, se requiere que una entidad reconozca el activo y pasivo por impuestos diferidos relacionados, con el reconocimiento de cualquier activo por impuestos diferidos sujeto a los criterios de recuperabilidad de la NIC 12.

Las enmiendas también se aplican a las diferencias temporarias imponibles y deducibles asociadas con los activos por derecho de uso y pasivos por arrendamiento, y las obligaciones por desmantelamiento y los montos correspondientes reconocidos como activos al comienzo del primer período comparativo presentado.

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

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA III

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021

NOTA 2 – RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS (CONTINUACIÓN)

2.2 Nuevos pronunciamientos contables (continuación)

2.2.1 Modificaciones a las NIIF (continuación)

NIIF 17, Contratos de Seguros

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

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

Una entidad aplicará la NIIF 17 Contratos de seguro a:

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

Cambios de alcance de la NIIF 4

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

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

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

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

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA III

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021

NOTA 2 – RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS (CONTINUACIÓN)

2.2 Nuevos pronunciamientos contables (continuación)

2.2.1 Modificaciones a las NIIF (continuación)

Ampliación de la exención temporal de la aplicación de NIIF 9 (Modificaciones a NIIF 4)

La enmienda es una opción de transición relacionada con la información comparativa sobre activos financieros presentada en la aplicación inicial de la NIIF 17. La enmienda tiene como objetivo ayudar a las entidades a evitar desajustes contables temporales entre activos financieros y pasivos por contratos de seguro y, por lo tanto, mejorar la utilidad de la información comparativa para usuarios de los estados financieros.

Modificaciones a NIIF 17

Modifica la NIIF 17 para abordar las preocupaciones y los desafíos de implementación que se identificaron después de la publicación de los contratos de seguro de la NIIF 17 en 2017.

Los principales cambios son:

- Aplazamiento de la fecha de aplicación inicial de la NIIF 17 por dos años a períodos anuales a partir del 1 de enero de 2023.
- Exclusión adicional de alcance para los contratos con tarjeta de crédito y contratos similares que proporcionan cobertura de seguro, así como exclusión de alcance opcional para los contratos de préstamo que transfieren riesgos significativos de seguro.
- Reconocimiento de flujos de efectivo de adquisición de seguros relacionados con las renovaciones esperadas del contrato, incluyendo disposiciones de transición y orientación para flujos de efectivo de adquisición de seguros reconocidos en una empresa adquirida en una combinación de negocios.
- Aclaración de la aplicación de NIIF 17 en estados financieros interinos que permitan una elección de póliza contable a nivel de entidad informante.
- Aclaración de la aplicación del margen de servicio contractual (CSM) atribuible al servicio de retorno de inversiones y servicios relacionados con la inversión y cambios en los requisitos de divulgación correspondientes.
- Ampliación de la opción de mitigación de riesgos para incluir contratos de reaseguros celebrados y derivados no financieros.
- Enmiendas para exigir a una entidad que en el reconocimiento inicial reconozca las pérdidas en los contratos onerosos de seguros emitidos para reconocer también una ganancia en los contratos de reaseguros celebrados.
- Presentación simplificada de contratos de seguros en el estado de situación financiera para que las entidades presenten activos y pasivos de contratos de seguros en el estado de situación financiera determinado utilizando carteras de contratos de seguros en lugar de grupos de contratos de seguros.
- Alivio de transición adicional para combinaciones de negocios y alivio de transición adicional para la fecha de aplicación de la mitigación de riesgos opción y el uso del enfoque de transición del valor razonable.

NOTA 2 – RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS (CONTINUACIÓN)

2.2 Nuevos pronunciamientos contables (continuación)

2.2.1 Modificaciones a las NIIF (continuación)

Aplicación Inicial de NIIF 17 y NIIF 9—Información Comparativa (Modificación a NIIF 17)

La enmienda es una opción de transición relacionada con la información comparativa sobre activos financieros presentada en la aplicación inicial de la NIIF 17. La enmienda tiene como objetivo ayudar a las entidades a evitar desajustes contables temporales entre activos financieros y pasivos por contratos de seguro y, por lo tanto, mejorar la utilidad de la información comparativa para usuarios de los estados financieros.

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.

NIIF 16 Responsabilidad por arrendamiento en una venta con arrendamiento posterior

El párrafo 100 (a) de la NIIF 16 requiere que el vendedor-arrendatario mida el activo por derecho de uso que surge de una transacción de venta con arrendamiento posterior en la proporción del monto en libro previo del activo que se relaciona con el derecho de uso que el vendedor-arrendatario retiene. En consecuencia, en una operación de venta con arrendamiento posterior, el vendedor-arrendatario reconoce únicamente el monto de cualquier ganancia o pérdida relacionada con los derechos transferidos al comprador-arrendador. La valoración inicial del pasivo por arrendamiento que surge de una operación de venta con arrendamiento posterior es consecuencia de cómo valora el vendedor-arrendatario el activo por derecho de uso y la pérdida o ganancia reconocida en la fecha de la operación.

Sin embargo, la NIIF 16 no incluye requisitos específicos de valoración posterior para las operaciones de venta con arrendamiento posterior. En consecuencia, cuando los pagos incluyen cuotas de arrendamiento variables existe el riesgo de que, sin requisitos adicionales, una modificación o cambio en el plazo del arrendamiento posterior pueda dar lugar a que el vendedor-arrendatario reconozca una ganancia por el derecho de uso retenido, aunque no se hubiera producido ninguna transacción o evento que diera lugar a dicha ganancia.

El IASB decidió modificar la NIIF 16 añadiendo requisitos de medición posterior para las transacciones de venta y arrendamiento posterior.

Pasivos no corrientes con convenios (Modificaciones a la NIC 1)

En octubre de 2022, el IASB (Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad) emitió la norma Pasivos no corrientes con Pactos, que modificaba la NIC 1 Presentación de estados financieros. Las modificaciones mejoraron la información que proporciona una entidad cuando su derecho a aplazar la liquidación de un pasivo durante al menos doce meses está sujeto al cumplimiento de pactos. Las modificaciones también responden a las preocupaciones de los interesados sobre la clasificación de un pasivo de este tipo como corriente o no corriente.

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

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA III

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021

NOTA 2 – RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS (CONTINUACIÓN)

2.3 Período cubierto

La fecha de los estados de situación financiera y las clases de activos, pasivos y patrimonio, corresponden al 31 de diciembre de 2022 y 2021.

Los estados complementarios, estados de cambios en el patrimonio neto, estados de flujos de efectivo y estados de resultados integrales con sus respectivas clases, cubren los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2022 y 2021.

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 aportes de cuotas vienen denominados en pesos chilenos.

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

b) Transacciones y saldos

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

Fecha	Valor UF
31/12/2022	35.110,98
31/12/2021	30.991,74

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

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

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

El fondo no posee activos y pasivos financieros en monedas extranjeras a la fecha de los estados de situación financiera.

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA III

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021

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” según 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.

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

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA III

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021

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

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

2.5.6 Estimación del valor razonable

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

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

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

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA III

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021

NOTA 2 – RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS (CONTINUACION)

2.5 Activos y pasivos financieros, (continuación)

2.5.6 Estimación del valor razonable, (continuación)

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

2.6 Inversiones valorizadas por el método de la participación

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

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

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

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

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

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

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA III

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021

NOTA 2 – RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS (CONTINUACIÓN)

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 incobrabilidad.

2.10 Cuentas por cobrar y pagar por operaciones

2.10.1 Cuentas por cobrar y pagar por operaciones

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

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA III

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021

NOTA 2 – RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS (CONTINUACIÓN)

2.10 Cuentas por cobrar y pagar por operaciones (continuación)

2.10.2 Otras Cuentas por cobrar y por pagar (continuación)

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

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

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, el fondo no ha constituido provisión por deterioro de valor para cuentas por cobrar a intermediarios, puesto que estas son recuperables a menos de 30 días.

2.11 Efectivo y efectivo equivalente

El efectivo y efectivo equivalente incluye caja y bancos.

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 2022 y 2021

NOTA 2 – RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS (CONTINUACIÓN)

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 66 a 70 del Reglamento Interno del Fondo siendo los siguientes:

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

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

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA III

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021

NOTA 2 – RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS (CONTINUACIÓN)

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.
- (9) Las disminuciones de capital se podrán materializar en cualquier tiempo, en la medida que, ya sea en una o más oportunidades, la Administradora determine que existen los recursos necesarios para ello.
- (10) Asimismo, la Asamblea Extraordinaria de Aportantes podrá acordar disminuciones de capital para absorber las pérdidas generadas en la operación del Fondo, previo acuerdo de la mayoría absoluta de las Cuotas pagadas.
- (11) Por último, en el caso de operar la prórroga del plazo de vigencia del Fondo, según lo establecido en el artículo 6 del presente Reglamento Interno, los Aportantes disidentes podrán ejercer el derecho a retiro en conformidad con la normativa vigente.
- (12) Generado este derecho a retiro se deberá acordar una disminución de capital para los efectos de restituirles a los Aportantes disidentes que ejercieren su derecho a retiro el valor de sus Cuotas. Esta disminución de capital se acordará en la misma Asamblea en la cual se haya adoptado el acuerdo que generó el derecho a retiro y considerará un número determinable de Cuotas con un máximo equivalente al número de Cuotas que representen los Aportantes disidentes. El número de Cuotas definitivo en el que se entenderá disminuido el capital del Fondo, se determinará por el Directorio de la Administradora dentro del plazo de 30 días contados desde el vencimiento del plazo para ejercer el derecho a retiro y según el número de cuotas que representen los Aportantes que efectivamente hubieran ejercido este derecho situación que se informará a los Aportantes y a la Comisión dentro del plazo de 3 días de adoptado el acuerdo respectivo.
- (13) Al ejercicio al derecho a retiro se le aplicarán las normas de la Ley N°18.046 y su Reglamento, D.S. N°702, en todo lo que no esté expresamente regulado en este Reglamento Interno, en la Ley o en lo que no se oponga a las disposiciones legales y reglamentarias que rigen a los Fondos de Inversión, y salvo también en lo que respecta a las siguientes materias:

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA III

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021

NOTA 2 – RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS (CONTINUACIÓN)

2.12 Aportes (Capital pagado) (continuación)

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

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

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

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

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

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 2022 y 2021

NOTA 2 – RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS (CONTINUACIÓN)

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. 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 3 – CAMBIOS CONTABLES

El Fondo al 31 de diciembre de 2022 y 2021, no se ha efectuado cambios en las políticas contables.

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA III

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021

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 24 de junio de 2021.

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 2022 y 2021

NOTA 4 – POLITICA DE INVERSION DEL FONDO (CONTINUACIÓN)

Política de diversificación de las inversiones del Fondo

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

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

Por tipo de emisor	Límite máximo respecto del activo del Fondo
1) Acciones, bonos, efectos de comercio u otros títulos de deuda, cuya emisión no haya sido registrada en la CMF, siempre que la sociedad emisora cuente con estados financieros anuales dictaminados por empresas de auditoría externa, de aquellas inscritas en el registro que al efecto lleva la CMF o que sus estatutos establezcan que los estados financieros anuales serán dictaminados por dichas empresas de auditoría externa.	Hasta un 100%.
2) Acciones, bonos, efectos de comercio u otros títulos de deuda, cuya emisión haya sido registrada en la CMF que cuente con estados financieros anuales dictaminados por empresas de auditoría externa, de aquellas inscritas en el registro que al efecto lleva la CMF o que sus estatutos establezcan que los estados financieros anuales serán dictaminados por dichas empresas de auditoría externa.	Hasta un 5%.
3) Cuotas de fondos de inversión privados o de fondos de inversión, constituidos en conformidad con la Ley, siempre que tengan por objeto invertir mayoritariamente en acciones o deuda de sociedades chilenas y que cuenten con estados financieros anuales dictaminados por empresas de auditoría externa, inscritas en el registro que al efecto lleva la CMF o que su reglamento interno establezca que los estados financieros anuales serán dictaminados por empresas de auditoría externa.	Hasta un 100%.
4) Acciones de sociedades anónimas abiertas, cuotas de fondos de inversión y otras acciones inscritas en el Registro de Valores de la CMF.	Hasta un 5%.
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 2022 y 2021

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

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA III

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021

NOTA 5 – ADMINISTRACION DE RIESGOS

5.1 Gestión de Riesgo Financiero

5.1.1 Políticas y Procedimientos de Gestión de Riesgos

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

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

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

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

5.1.2 Política de Inversiones de las carteras

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

5.1.3 Valorización y precios de los instrumentos

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

5.1.4 Política de custodia de valores

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

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

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA III

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021

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 2022 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 2022 y 2021

NOTA 5 – ADMINISTRACION DE RIESGOS (CONTINUACION)

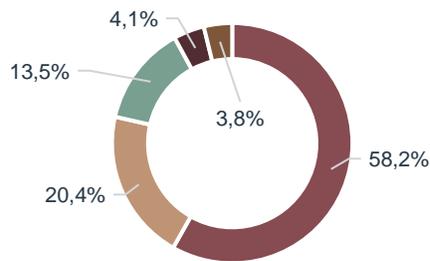
5.2 Tipo y misión del fondo exposiciones al riesgo y formas en que estas surgen (Continuación)

5.2.3 Riesgos mantenidos en este tipo de Fondo (Continuación)

a) Riesgo de crédito (continuación)

Al 31 de diciembre 2022, la composición es la siguiente:

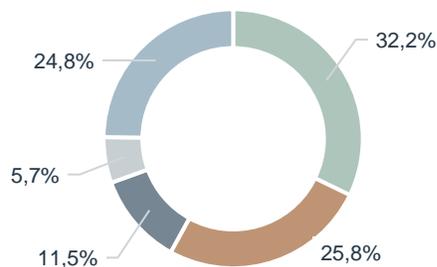
Composición por sector económico de los arrendatarios cómo % del ingreso del fondo



- Actividades Financieras y de Seguros
- Transporte y Almacenamiento
- Industria Manufacturera
- Comerc. al por Mayor y por Menor
- Otros

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

Distribución por Arrendatario % Ingreso



- Arrendatario I
- Arrendatario II
- Arrendatario III
- Arrendatario IV
- Otros

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA III

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021

NOTA 5 – ADMINISTRACION DE RIESGOS (CONTINUACION)

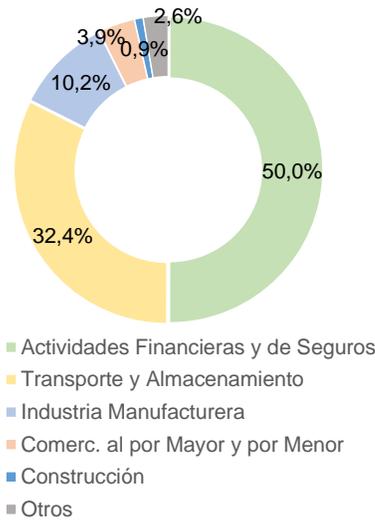
5.2 Tipo y misión del fondo exposiciones al riesgo y formas en que estas surgen (Continuación)

5.2.3 Riesgos mantenidos en este tipo de Fondo (Continuación)

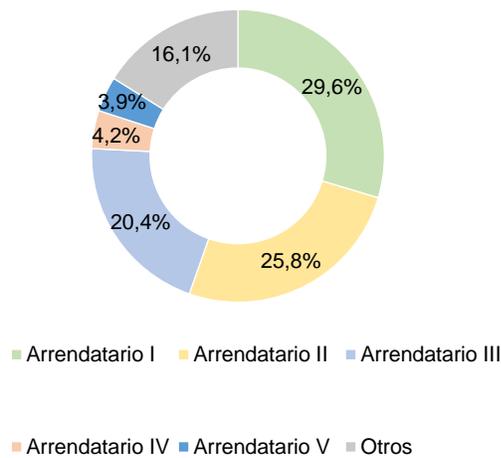
b) Riesgo de crédito (continuación)

Al 31 de diciembre 2021, 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 2022 y 2021

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 de 2022 y 2021 es de 23,8% y 5,56% respectivamente.

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, la valorización de los activos del fondo es la siguiente:

Descripción	Rubro	31/12/2022		31/12/2021	
		Valor Mercado M\$	% Total Activo	Valor Mercado M\$	% Total Activo
Efectivo Disponible	Efectivo y equivalentes al efectivo	10.573	0,02%	86.067	0,12%
Fondo Mutuo Scotia Clipper	Efectivo y equivalentes al efectivo	792.156	1,27%	2.762.702	3,95%
Cuentas por Cobrar	Otros documentos y cuentas por cobrar	-	0,00%	246	0,00%
Gastos Pagados Por Anticipado	Otros activos	104.376	0,17%	115.019	0,16%
Inversión en Rentas Artes Seis SpA	Inversiones valorizadas por el método de participación	-	0,00%	1.815.887	2,60%
Inversión en Rentas Sura 3 SpA	Inversiones valorizadas por el método de participación	-	0,00%	5.062.344	7,23%
Inversión en Rentas Sura 4 SpA	Inversiones valorizadas por el método de participación	-	0,00%	4.810.381	6,87%
Inversión en Rentas Sura 7 SpA	Inversiones valorizadas por el método de participación	2.927.001	4,69%	4.635.965	6,63%
Inversión en Rentas Sura 5 SpA	Inversiones valorizadas por el método de participación	4.905.364	7,86%	3.255.267	4,65%
Pagaré Rentas Artes Seis SpA	Activos Financieros a Costo Amortizado	5.477.067	8,77%	4.779.763	6,83%
Pagaré Rentas Sura 3 SpA	Activos Financieros a Costo Amortizado	12.489.371	20,01%	11.959.225	17,09%
Pagaré Rentas Sura 4 SpA	Activos Financieros a Costo Amortizado	10.510.130	16,84%	9.214.877	13,17%
Pagaré Rentas Sura 7 SpA	Activos Financieros a Costo Amortizado	17.981.351	28,79%	15.703.689	22,44%
Pagaré Rentas Sura 5 SpA	Activos Financieros a Costo Amortizado	7.230.117	11,58%	5.770.197	8,25%
Total Activos		62.427.506	100,00%	69.971.629	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 2022, el Fondo tiene un 1,30% (al 31 de diciembre de 2021 es de 3,95%) de los activos administrados en un fondo mutuo money market (Fondo Mutuo Scotia Money Market), el cual invierte en instrumentos de deuda de corto plazo de oferta pública, acotando la exposición al riesgo de tasa de interés. A continuación, se determina la pérdida del valor de la cartera del Fondo frente a diferentes escenarios de subidas de las tasas de interés del mercado.

Al 31 de diciembre de 2022:

% del Fondo invertido en Fondo Mutuo Money Market	Escenario de estrés %	Valor total cartera del Fondo M\$	Variación cartera del Fondo en M\$	Variación cartera del Fondo en %
1,27%	0,10%	61.124.063	47	0,00008%
	0,20%		94	0,00015%
	0,50%		236	0,00039%

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA III

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021

NOTA 5 – ADMINISTRACION DE RIESGOS (CONTINUACION)

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

5.2.3 Riesgos mantenidos en este tipo de Fondo (Continuación)

c) Riesgo tasa de interés

Al 31 de diciembre de 2021:

% 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 %
3,95%	0,10%	69.971.629	37	0,00005%
	0,20%		75	0,00011%
	0,50%		186	0,00027%

Análisis de Sensibilidad

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

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

En el siguiente cuadro se muestra el VaR anual al 31 de diciembre de 2022 y al 31 de diciembre de 2021:

VaR Anual			
% Patrimonio Neto		Patrimonio Neto M\$	
31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
20,1%	16,3%	13.354.836	8.620.480

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

Riesgo cambiario

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

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA III

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021

NOTA 5 – ADMINISTRACION DE RIESGOS (CONTINUACION)

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

5.2.3 Riesgos mantenidos en este tipo de Fondo (Continuación)

c) Riesgo de Liquidez

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

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

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

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

Perfil de flujos de pasivos (en M\$)	< 10 días	10 a 30 días	30 a 360 días	> 360 días
Al 31 de diciembre de 2021				
Remuneraciones sociedad administradora	-	124.459	-	-
Cuentas y documentos por pagar por operaciones	-	-	1.241	-
Préstamos	-	-	10.167.083	-

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 2022 y 2021

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 2022 y al 31 de diciembre de 2021 el Fondo no mantiene activos financieros a valor razonable con efecto en resultados clasificados en alguno de los tres niveles mencionados.

5.4 Valor razonable de activos y pasivos financieros a costo amortizado

Rubros	31 de diciembre de 2022		31 de diciembre de 2021	
	Valor libro	Valor razonable	Valor libro	Valor razonable
Activo				
Efectivo y efectivo equivalente	-	-	-	-
Activos financieros a costo amortizado	53.688.036	53.688.036	47.427.751	47.427.751
Cuentas y documentos por cobrar por operaciones	-	-	-	-
Otros documentos y cuentas por cobrar	-	-	-	-
Otros activos	-	-	-	-
Pasivo				
Préstamos	-	-	-	-
Cuentas y documentos por pagar por operaciones	-	-	-	-
Otros documentos y cuentas por pagar	-	-	-	-
Otros pasivos	-	-	-	-

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA III

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021

NOTA 6 – JUICIOS Y ESTIMACIONES CONTABLES CRITICAS

6.1 Estimaciones contables críticas

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

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

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

6.2 Juicios importantes al aplicar las políticas contables

Moneda funcional

La administración considera el peso chileno como la moneda que representa el efecto económico de las transacciones, hechos y condiciones subyacentes. El peso chileno es la moneda en la cual el Fondo mide su rendimiento e informa sus resultados. Así como también la moneda en la cual recibe suscripciones de sus inversionistas, los aportes y rescates por parte de los inversionistas son en pesos chilenos al igual que la distribución de dividendos. Los estados financieros son presentados en pesos chilenos, que es la moneda funcional y de presentación del Fondo, de acuerdo a lo descrito en el Reglamento Interno.

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

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

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, 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\$ 141.664.- que corresponden a la valorización por activos financieros (fondos mutuos tipo 1). Al 31 de diciembre de 2021 el impacto que presenta en resultado corresponde a M\$ 14.620.

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

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, el Fondo no posee activos financieros a valor razonable con efecto en resultados.

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA III

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021

NOTA 9 – ACTIVOS FINANCIEROS A COSTO AMORTIZADO

a) Composición de la cartera

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021 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	53.688.036	-	53.688.036	86,0006%	47.427.751	-	47.427.751	67,7814%
Otros valores o instrumentos autorizados	-	-	-	-	-	-	-	-
Subtotal	53.688.036	-	53.688.036	86,0006%	47.427.751	-	47.427.751	67,7814%
<u>Otras inversiones</u>								
Otras inversiones	-	-	-	-	-	-	-	-
Subtotal	-	-	-	-	-	-	-	-
Total	53.688.036	-	53.688.036	86,0006%	47.427.751	-	47.427.751	67,7814%

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA III

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021

NOTA 9 – ACTIVOS FINANCIEROS A COSTO AMORTIZADO (CONTINUACIÓN)

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

	31/12/2022 M\$	31/12/2021 M\$
Saldo de inicio (1)	47.427.751	38.750.794
Intereses y reajustes (Nota 19)	1.704.930	1.448.935
Diferencias de cambio	6.209.902	2.766.249
Compras	1.616.158	6.471.523
Pago Capital	(2.006.589)	-
Intereses recibidos	(1.264.116)	(2.009.750)
Otros movimientos	-	-
Saldo final (**)	53.688.036	47.427.751

(**) El saldo final está compuesto por:	31/12/2022 M\$	31/12/2021 M\$
No corriente - Capital pagarés	53.148.636	46.355.356
Corriente - Intereses devengados por cobrar	539.400	1.072.395

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

Al 31 de diciembre de 2021 el monto ascendía a UF 1.530.335,22, compuestos por capital por UF 1.528.014,36 e intereses por UF 2.320,86.

Al 31 de diciembre de 2022 el Fondo mantiene los siguientes pagarés:

Emisor	Fecha emisión	Capital UF	Interés UF	Tasa interés anual	Fecha vencimiento
Rentas Artes Seis SpA	22/01/2019	154.227,00	1.766,00	4,58% Compuesto	22/01/2026
Rentas Sura 3 SpA	11/11/2019	282.800,00	1.767,51	2,50% Compuesto	30/11/2025
Rentas Sura 3 SpA	16/12/2019	70.666,67	477,09	2,70% Compuesto	30/11/2025
Rentas Sura 4 SpA	16/12/2019	297.333,33	2.006,92	2,70% Compuesto	30/11/2025
Rentas Sura 7 SpA	06/02/2020	486.426,73	5.245,84	4,22% Simple	30/11/2025
Rentas Sura 7 SpA	01/04/2020	20.278,90	177,52	3,50% Simple	30/11/2025
Rentas Sura 5 SpA	09/07/2021	184.000,00	3.848,89	2,50% Simple	30/11/2025
Rentas Sura 5 SpA	28/09/2022	18.000,00	72,94	5,05% Simple	30/11/2025
Total		1.513.732,63	15.362,72		

Al 31 de diciembre de 2021 el Fondo mantiene los siguientes pagarés:

Emisor	Fecha emisión	Capital UF	Interés UF	Tasa interés anual	Fecha vencimiento
Rentas Artes Seis SpA	22/01/2019	154.227,00	-	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
Rentas Sura 7 SpA	06/02/2020	486.426,73	-	4,22% Simple	30/11/2025
Rentas Sura 7 SpA	01/04/2020	20.278,90	-	3,50% Simple	30/11/2025
Rentas Sura 5 SpA	09/07/2021	184.000,00	2.185,00	2,50% Simple	30/11/2025
Rentas Sura 3 SpA	27/12/2021	14.529,35	61,14	5,05% Compuesto	26/01/2022
Rentas Sura 3 SpA	28/12/2021	17.752,38	74,72	5,05% Compuesto	28/01/2022
Total		1.528.014,36	2.320,86		

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA III

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021

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

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021 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 2022 y 2021

NOTA 10 – INVERSIONES VALORIZADAS POR EL METODO DE LA PARTICIPACION

a) Composición del rubro:

31/12/2022																
RUT	Sociedad	Moneda funcional	País origen	Porcentaje participación	Activos corrientes M\$	Activos no corrientes M\$	Total Activos M\$	Pasivos corrientes M\$	Pasivos no corrientes M\$	Total Pasivos M\$	Total Patrimonio M\$	Total Ingresos M\$	Total Gastos M\$	Otros resultados integrales M\$	Total Resultados Integrales M\$	Valor de cotización bursátil
76.975.681-7	Rentas Artes Seis SpA	Peso chileno	Chile	21%	1.687.973	81.267.721	82.955.694	1.132.926	83.592.682	84.725.608	(1.769.914)	7.927.742	(18.232.649)	-	(10.304.907)	-
77.081.319-0	Rentas Sura 3 SpA	Peso chileno	Chile	100%	2.193.733	50.921.044	53.114.777	257.082	53.145.541	53.402.623	(287.846)	4.584.401	(9.934.591)	-	(5.350.191)	-
77.087.782-2	Rentas Sura 4 SpA	Peso chileno	Chile	100%	1.323.169	42.377.370	43.700.539	349.821	43.994.633	44.344.454	(643.915)	4.623.907	(9.754.663)	-	(5.130.756)	-
76.452.839-5	Rentas Sura 7 SpA	Peso chileno	Chile	100%	1.394.381	72.698.566	74.092.947	937.133	70.228.814	71.165.947	2.927.000	9.244.232	(10.552.244)	-	(1.308.012)	-
77.394.152-1	Rentas Sura 5 SpA	Peso chileno	Chile	100%	454.883	22.685.595	23.140.478	239.532	17.995.584	18.235.116	4.905.362	4.285.570	(2.538.279)	-	1.747.291	-
Total					7.054.139	269.950.296	277.004.435	2.916.494	268.957.254	271.873.748	5.130.687	30.665.852	(51.012.426)	-	(20.346.574)	-

31/12/2021																
RUT	Sociedad	Moneda funcional	País origen	Porcentaje participación	Activos corrientes M\$	Activos no corrientes M\$	Total Activos M\$	Pasivos corrientes M\$	Pasivos no corrientes M\$	Total Pasivos M\$	Total Patrimonio M\$	Total Ingresos M\$	Total Gastos M\$	Otros resultados integrales M\$	Total Resultados Integrales M\$	Valor de cotización bursátil
76.975.681-7	Rentas Artes Seis SpA	Peso chileno	Chile	21%	711.633	83.895.516	84.607.149	1.003.872	74.956.194	75.960.066	8.647.083	7.106.582	(7.335.238)	-	(228.656)	-
77.081.319-0	Rentas Sura 3 SpA	Peso chileno	Chile	100%	2.530.732	51.232.756	53.763.488	1.432.264	47.268.880	48.701.144	5.062.344	4.390.936	(4.286.753)	-	104.183	-
77.087.782-2	Rentas Sura 4 SpA	Peso chileno	Chile	100%	370.098	43.511.081	43.881.179	229.355	38.841.444	39.070.799	4.810.380	2.656.580	(5.066.461)	-	(2.409.881)	-
76.452.839-5	Rentas Sura 7 SpA	Peso chileno	Chile	100%	2.039.895	65.848.825	67.888.720	637.366	62.615.389	63.252.755	4.635.965	6.853.044	(6.408.917)	-	444.127	-
77.394.152-1	Rentas Sura 5 SpA	Peso chileno	Chile	100%	658.332	9.322.010	9.980.342	70.121	6.654.954	6.725.075	3.255.267	1.758.987	(797.720)	-	961.267	-
Total					6.310.690	253.810.188	260.120.878	3.372.978	230.336.861	233.709.839	26.411.039	27.766.129	(23.895.089)	-	(1.128.960)	-

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA III

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021

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

b) Movimiento del ejercicio fue el siguiente:

31/12/2022										
RUT	Sociedad	Saldo de inicio	Participación en resultados	Participación en otros resultados integrales	Resultados no realizados	Adiciones	Bajas	Dividendos provisorios	Otros movimientos (1)	Saldo de cierre
		M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
76.975.681-7	Rentas Artes Seis SpA	1.815.888	(2.164.031)	-	-	-	-	(23.539)	371.682	-
77.081.319-0	Rentas Sura 3 SpA	5.062.344	(5.350.191)	-	-	-	-	-	287.847	-
77.087.782-2	Rentas Sura 4 SpA	4.810.380	(5.130.756)	-	-	-	-	(323.539)	643.915	-
76.452.839-5	Rentas Sura 7 SpA	4.635.965	(1.308.012)	-	-	-	-	(400.953)	-	2.927.000
77.394.152-1	Rentas Sura 5 SpA	3.255.267	1.747.293	-	-	-	-	(97.196)	-	4.905.364
Total		19.579.844	(12.205.697)	-	-	-	-	(845.227)	1.303.444	7.832.364

31/12/2021										
RUT	Sociedad	Saldo de inicio	Participación en resultados	Participación en otros resultados integrales	Resultados no realizados	Adiciones	Bajas	Dividendos provisorios	Otros movimientos	Saldo de cierre
		M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
76.975.681-7	Rentas Artes Seis SpA	2.213.724	(48.018)	-	-	-	-	(349.813)	(5)	1.815.888
77.081.319-0	Rentas Sura 3 SpA	6.577.905	104.183	-	-	-	-	(1.619.744)	-	5.062.344
77.087.782-2	Rentas Sura 4 SpA	8.722.893	(2.409.881)	-	-	-	-	(1.502.632)	-	4.810.380
76.452.839-5	Nueva Las Condes SpA	5.120.981	444.127	-	-	-	-	(929.143)	-	4.635.965
77.394.152-1	Rentas Sura 5 SpA		961.267			2.700.000		(406.000)		3.255.267
Total		22.635.503	(948.322)	-	-	2.700.000	-	(4.807.332)	(5)	19.579.844

(1) Al 31 de diciembre de 2022, las sociedades filiales Rentas Artes Seis SpA, Rentas Sura 3 SpA y Rentas Sura 4 SpA, terminaron con patrimonio negativo, con ello, la inversión negativa se clasificó como pasivo en el fondo.

c) Plusvalías incluidas en el valor de la inversión

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, 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 2022 y 2021

NOTA 11 – PROPIEDADES DE INVERSIÓN

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021 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 2022 y 2021 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	31/12/2022 M\$	31/12/2021 M\$
Provisión auditoría	1.946	803
Provisión comité de vigilancia	3.821	298
Impuesto de segunda categoría, profesionales	257	-
Otras provisiones	385	140
Total	6.409	1.241

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 2022 y 2021 el Fondo no posee pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultados.

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA III

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021

NOTA 14 – PRÉSTAMOS

El detalle o composición de este rubro es el siguiente:

a) Clases de préstamos que devengan intereses:

Préstamos que devengan intereses	31/12/2022		31/12/2021	
	Saldo Corriente M\$	Saldo No Corriente M\$	Saldo Corriente M\$	Saldo No Corriente M\$
Préstamo Bancario	9.150.905	-	10.167.083	-
Total	9.150.905	-	10.167.083	-

b) Préstamos bancarios – desglose de monedas y vencimientos

Al 31 de diciembre de 2022:

País	Nombre Acreedor	Moneda	Tipo Amortización	Tasa	Garantía	> 1 mes en M\$	1 a 3 meses en M\$	3a 12 meses en M\$	Total Corriente en M\$
Chile	Scotiabank	Pesos Chilenos	Anual	1,95% Simple	Sin Garantía	-	-	9.150.905	9.150.905
					Total	-	-	9.150.905	9.150.905

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, el Fondo no tiene préstamos no corrientes que informar.

Con fecha 08 de julio de 2021, el Fondo adquirió un préstamo con el Banco Scotiabank por M\$ 9.663.410 equivalente a UF 325.000. Con fecha 08 de julio de 2022 se realizó pago del 20% del capital inicial quedando en un monto equivalente a UF 260.000 el cual ha devengado intereses por un total de UF 628,02 al 31 de diciembre de 2022 el desglose de capital e intereses devengados es el siguiente:

Detalle	31/12/2022 M\$	31/12/2021 M\$
Préstamo Banco Scotiabank UF 260.000	9.128.855	10.072.316
Interés Préstamo Banco Scotiabank	22.050	94.767
Total	9.150.905	10.167.083

Del total del préstamo, entraron a caja del Fondo, equivalente a M\$ 9.517.877 (UF 320.105), la diferencia de M\$ 145.533 (UF 4.895) se cargó directamente al préstamo y se ocupó para el pago del Impuesto de timbres y estampillas (M\$ 76.534), el FEE al banco prestador (M\$ 68.997) y M\$ 2 de otros gastos.

Respecto al año 2022, se pagó por el préstamo a Scotiabank M\$ 2.536.766, de los cuales, con fecha 08 de julio de 2022, se pagaron UF 65.000 por concepto de capital del préstamo, equivalente a M\$ 2.157.496, los M\$ 379.270 (UF 11.433,05) corresponden a intereses pagados a lo largo del año.

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

- Para la variación en UF, corresponden M\$ 1.214.036 para el préstamo y M\$ 4.638 para el reajuste de los intereses. Estos están reflejados en el rubro "Otros" en el Estado de Resultados Integrales.
- A M\$ 301.914 por devengamientos de intereses, reflejados en el rubro de "Costos Financieros" en el Estado de Resultados Integrales y Nota 20 del presente Estado Financiero.

NOTA 15 – OTROS PASIVOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021 el Fondo no posee otros pasivos financieros.

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA III

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021

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

Otros documentos y cuentas por cobrar y por pagar	31/12/2022 M\$	31/12/2021 M\$
Pago exceso retenciones segunda categoría	-	246
Total	-	246

NOTA 17 – INGRESOS ANTICIPADOS

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021 el Fondo no posee ingresos anticipados.

NOTA 18 – OTROS ACTIVOS Y OTROS PASIVOS

a) Otros Activos

Otros Activos	31/12/2022 M\$	31/12/2021 M\$
Gastos pagados por anticipado	104.376	115.019
Total	104.376	115.019

b) Otros Pasivos

Otros Pasivos	31/12/2022 M\$	31/12/2021 M\$
Inversión de patrimonio negativo Rentas Artes Seis SpA	371.682	-
Inversión de patrimonio negativo Rentas Sura 3 SpA	287.847	-
Inversión de patrimonio negativo Rentas Sura 4 SpA	643.914	-
Total	1.303.443	-

Al 31 de diciembre de 2022, se reconoce una provisión para reflejar el efecto del patrimonio negativo de la inversión en las sociedades Rentas Artes Seis SpA, Rentas Sura 3 SpA y Rentas Sura 4.

NOTA 19 – INTERESES Y REAJUSTES

La composición de este rubro es la siguiente:

Intereses y reajustes	De 01/01/2022 al 31/12/2022 M\$	De 01/01/2021 al 31/12/2021 M\$
Efectivo y efectivo equivalente	-	-
Títulos de deuda a valor razonable con efecto en resultados:		
- A valor razonable con efecto en resultados	-	-
- Designados a valor razonable con efecto en resultados	-	-
- Intereses de activos financieros a costo amortizado (Nota 9)	1.704.930	1.448.935
Total	1.704.930	1.448.935

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA III

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021

NOTA 20 – COSTOS FINANCIEROS

Costos Financieros	De 01/01/2022 al 31/12/2022 M\$	De 01/01/2021 al 31/12/2021 M\$
Intereses Financieros Préstamo Scotiabank	301.914	92.791
Total	301.914	92.791

NOTA 21 – INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS AFECTOS A CONTABILIDAD DE COBERTURA

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021 el Fondo no posee instrumentos financieros derivados afectos a contabilidad de cobertura.

NOTA 22 – EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO

La composición de este rubro es la siguiente:

Efectivo y equivalentes al efectivo	31/12/2022 M\$	31/12/2021 M\$
Efectivo	10.573	86.067
Valores por depositar	-	-
Fondos mutuos (Tipo 1)	792.156	2.762.702
Total	802.729	2.848.769

Conciliación del efectivo y equivalentes al efectivo	31/12/2022 M\$	31/12/2021 M\$
Saldo inicial de Efectivo y Efectivo Equivalente	2.848.769	285.408
Aumento (disminución) neto de efectivo y efectivo equivalente	(2.046.040)	2.563.361
Saldo efectivo y equivalentes al efectivo – Estado de Flujo de efectivo	802.729	2.848.769

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA III

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021

NOTA 23 – CUOTAS EMITIDAS

El Fondo al 31 de diciembre de 2022, ha emitido 1.930.701.- cuotas (suscritas y pagadas) de serie única a un valor unitario de \$ 26.916,0000.- lo que se traduce en un total patrimonio de M\$ 51.966.749.-

a) El detalle de las emisiones es el siguiente:

31/12/2022	Cuotas	Valor cuota \$	Total M\$
Saldo final serie única	1.930.701	\$ 26.916,0000	51.966.749
Total	1.930.701		51.966.749
31/12/2021	Cuotas	Valor cuota \$	Total M\$
Saldo final serie única	1.931.163	\$ 30.903,5006	59.679.697
Total	1.931.163		59.679.697
Al 31/12/2022 y al 31/12/2021	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

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

31/12/2022	Comprometidas	Suscritas	Pagadas	Total
Saldo final serie única	1.930.701	1.930.701	1.930.701	1.930.701
Total	1.930.701	1.930.701	1.930.701	1.930.701
31/12/2021	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

c) Los movimientos relevantes de cuotas son los siguientes:

31/12/2022	Comprometidas	Suscritas	Pagadas	Total
Saldo inicio	1.931.163	1.931.163	1.931.163	1.931.163
Emisiones el período	-	-	-	-
Transferencias	-	-	-	-
Disminuciones	(462)	(462)	(462)	(462)
Otras	-	-	-	-
Total	1.930.701	1.930.701	1.930.701	1.930.701
31/12/2021	Comprometidas	Suscritas	Pagadas	Total
Saldo inicio	1.931.163	1.931.163	1.931.163	1.931.163
Emisiones el período	-	-	-	-
Transferencias	-	-	-	-
Disminuciones	(462)	(462)	(462)	(462)
Otras	462	462	462	462
Total	1.931.163	1.931.163	1.931.163	1.931.163

(*) Durante el tercer trimestre del 2021, el Fondo realizó la recompra de 462 de propia emisión por un valor M\$ 11.966, este monto se refleja como "Otras Reservas" en el Estado de Situación Financiera.

Durante el tercer trimestre del 2022, el Fondo disminuyó su capital en la cantidad de 462 cuotas de propia emisión de Serie única según señala el artículo 43 de la Ley 20.712, por un valor M\$ 15.393.

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA III

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021

NOTA 24 – REPARTO DE BENEFICIOS A LOS APORTANTES

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

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

Entre el 01 de enero de 2021 y el 31 de diciembre de 2021, el Fondo realizó repartos de beneficios a sus aportantes según el siguiente detalle:

Fecha distribución	Tipo de dividendo	Monto por cuota \$	Monto total M\$
19/03/2021	Provisorio	398,00	768.603
10/06/2021	Provisorio	517,82	1.000.000
14/09/2021	Provisorio	517,94	1.000.000
16/12/2021	Provisorio	517,95	1.000.000
Total:			3.768.603

Los dividendos provisorios que han sido repartidos durante los años 2022 y 2021 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 2022 y al 31 de diciembre de 2021, el fondo tiene utilidades financieras por M\$ 7.905.388 y M\$ 1.917.336 respectivamente, por lo tanto, puede distribuir dividendos provisorios con cargo a las utilidades de cada año.

NOTA 25 – RENTABILIDAD DEL FONDO

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

Al 31 de diciembre de 2022:

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

La rentabilidad del período actual corresponde a la variación del valor cuota entre 31 de diciembre de 2022 y 2021.

Al 31 de diciembre de 2021:

Serie única			
Tipo rentabilidad	Rentabilidad		
	Período actual	Últimos 12 meses	Últimos 24 meses
Nominal (%)	(3,0275)	(3,0275)	5,3135
Real (%)	(9,0396)	(9,0396)	(3,7996)

NOTA 26 – VALOR ECONOMICO DE LA CUOTA

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, el Fondo optó por no determinar el valor económico de la cuota.

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA III

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021

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

A continuación, se detalla las acciones o cuotas de inversión acumuladas al 31 de diciembre de 2022.

Nombre Emisor	Nemotécnico del Instrumento	Monto Total Invertido	% Total Inversión del Emisor	Fondo Mutuo Sura Selección Acciones Latam	% Inversión del Emisor	Fondo Mutuo Sura Selección Acciones Chile	% Inversión del Emisor	Fondo Mutuo Fondo Mutuo Sura Acciones Chile Activo	% Inversión del Emisor
AGUAS ANDINAS S.A	AGUAS-A	136.872	0,0114%	-	-	136.872	0,0114%	-	-
AMERICA MOVIL SAB DE C-SER L	AMXL MM EQUITY	39.321	0,0001%	39.321	0,0001%	-	-	-	-
AREZZO INDUSTRIA E COMERCIO SA	ARZZ3 BZ EQUITY	77.485	0,0055%	77.485	0,0055%	-	-	-	-
B3 SA BRASIL BOLSA BALCAO	B3SA3 BZ EQUITY	170.312	0,0013%	170.312	0,0013%	-	-	-	-
BANCO BRADESCO S.A	BBDC3 BZ EQUITY	103.665	0,0009%	103.665	0,0009%	-	-	-	-
BANCO BRADESCO S.A	BBDC4 BZ EQUITY	97.498	0,0007%	97.498	0,0007%	-	-	-	-
BANCO CREDITO E INVERSIONES	BCI	927.356	0,0225%	-	-	728.285	0,0177%	199.071	0,0048%
BANCO DE CHILE	CHILE	1.669.358	0,0188%	-	-	1.517.160	0,0171%	152.198	0,0017%
BANCO SANTANDER	BSANTANDER	864.810	0,0135%	-	-	716.293	0,0112%	148.517	0,0023%
BANREGIO GRUPO FINANCIERO S A	RA MM EQUITY	76.419	0,0038%	76.419	0,0038%	-	-	-	-
CAP S.A.	CAP	195.677	0,0188%	-	-	162.102	0,0156%	33.575	0,0032%
CENCOSUD S.A	CENCOSUD	1.217.059	0,0305%	-	-	926.856	0,0232%	290.203	0,0073%
CENCOSUD SHOPPING S.A.	CENCOSHOPP	353.673	0,0155%	-	-	353.673	0,0155%	-	-
CIA.SUDAMERICANA DE VAPORES S.A.	VAPORES	316.958	0,0092%	-	-	316.958	0,0092%	-	-
E.CL S.A.	ECL	104.871	0,0203%	-	-	104.871	0,0203%	-	-
EMBOTELLADORA ANDINA S.A.	ANDINA-B	289.601	0,0147%	-	-	289.601	0,0147%	-	-
EMPRESA ELECTRICA COLBUN MACHICURA S.A.	COLBUN	172.208	0,0112%	-	-	172.208	0,0112%	-	-
EMPRESA NACIONAL DE TELECOMUNICACIONES SA	ENTEL	431.357	0,0489%	-	-	306.208	0,0346%	125.149	0,0141%
EMPRESAS CMPC S. A.	CMPC	1.023.350	0,0289%	-	-	760.919	0,0215%	262.431	0,0074%
EMPRESAS COPEC S. A.	COPEC	1.082.993	0,0313%	-	-	974.141	0,0118%	108.852	0,0013%
ENEL AMERICAS S.A.	ENELAM	900.546	0,0074%	-	-	855.980	0,0070%	44.566	0,0004%
ENEL CHILE S.A.	ENELCHILE	907.361	0,0336%	-	-	686.217	0,0254%	221.144	0,0082%
FALABELLA S.A.C.I.	FALABELLA	629.286	0,0152%	-	-	509.677	0,0123%	119.609	0,0029%
GLOBANT SA	GLOB US EQUITY	50.085	0,0008%	50.085	0,0008%	-	-	-	-
GRUPO AEROPORTUARIO DEL CENTRO NORTE SAB DE CV	OMAB MM EQUITY	86.712	0,0039%	86.712	0,0039%	-	-	-	-
GRUPO FINANCIERO BANORTE S.A.B	GFNORTEO MM EQUITY	285.163	0,0016%	285.163	0,0016%	-	-	-	-
INTERGOUPI FINANCIAL SERVICES CORPORATION	IFS PE EQUITY	114.855	0,0049%	114.855	0,0049%	-	-	-	-
ITAU CORPBANCA	ITAU CORP	789.158	0,0433%	-	-	564.460	0,0310%	224.698	0,0123%
MAGAZINE LUIZ SA	MGLU3 BZ EQUITY	17.146	0,0006%	17.146	0,0006%	-	-	-	-
METALURGICA GERDAU S.A	GGBR4 BZ EQUITY	124.756	0,0024%	124.756	0,0024%	-	-	-	-
MEXICHEM S.A	ORBIA* MM EQUITY	58.634	0,0019%	58.634	0,0019%	-	-	-	-
MINERVA SA	BEEF3 BZ EQUITY	115.176	0,0090%	115.176	0,0090%	-	-	-	-
MOVIDA PARTICIPACOES SA	MOV13 BZ EQUITY	40.571	0,0090%	40.571	0,0090%	-	-	-	-
NATURA CO HOLDING SA	NTCO3 BZ EQUITY	33.922	0,0013%	33.922	0,0013%	-	-	-	-
PARQUE ARAUCO S.A.	PARAUCO	459.873	0,0469%	-	-	322.502	0,0329%	137.371	0,0140%
PETROLEO BRASILEIRO S.A.	PETRA4 BZ EQUITY	149.824	0,0007%	149.824	0,0007%	-	-	-	-
PETROLEO BRASILEIRO S.A.	PETR3 BZ EQUITY	123.302	0,0004%	123.302	0,0004%	-	-	-	-
PLAZA S.A	MALLPLAZA	413.440	0,0200%	-	-	260.419	0,0126%	153.021	0,0074%
SM CHILE S.A.	SM-CHILE B	-	0,0283%	-	-	-	0,0168%	-	0,0115%
SMU S.A.	SMU	235.889	0,0352%	-	-	172.829	0,0258%	63.060	0,0094%
SOC QUIMICA Y MINERA DE CHILE S.A.	SOM-B	2.495.123	0,0127%	143.786	0,0007%	1.910.032	0,0097%	441.305	0,0023%
SONDA S.A	SONDA	196.349	0,0696%	-	-	131.514	0,0466%	64.835	0,0230%
VALE DO RIO DOCE	VALE3 BZ EQUITY	360.840	0,0005%	360.840	0,0005%	-	-	-	-
VINA CONCHA Y TORO S.A.	CONCHATORO	149.828	0,0187%	-	-	149.828	0,0187%	-	-
WEG SA	WEGE3 BZ EQUITY	112.954	0,0004%	112.954	0,0004%	-	-	-	-
ITAU UNIBANCO HOLDING	ITU84 BZ EQUITY	170.763	0,0009%	170.763	0,0009%	-	-	-	-
FOMENTO ECONOMICO MEXICA-UBD	FEMSAUBD MM EQUITY	166.507	0,0012%	166.507	0,0012%	-	-	-	-
RIPLEY CORP S.A	RIPLEY	105.605	0,0393%	-	-	105.605	0,0393%	-	-
CIA CERVECERIAS UNIDAS S.A.	CCU	278.423	0,0133%	-	-	278.423	0,0133%	-	-
ALSEA SAB DECV	ALSEA* MM EQUITY	35.551	0,0027%	35.551	0,0027%	-	-	-	-
BANCO DO BRASIL S.A	BBAS3 BZ EQUITY	197.866	0,0012%	197.866	0,0012%	-	-	-	-
GENTERA SAB DE CV	GENTERA* MM EQUITY	115.807	0,0076%	115.807	0,0076%	-	-	-	-
INVERSIONES ITAU S.A.	ITS44 BZ EQUITY	96.291	0,0011%	96.291	0,0011%	-	-	-	-
QUINENCO S.A.	QUINENCO	310.990	0,0065%	-	-	310.990	0,0065%	-	-
ALPEK SAB DE CV	ALPEKA MM EQUITY	69.815	0,0027%	69.815	0,0027%	-	-	-	-
GRUPO CEMENTO CHIHUAHUA	GCC* MM EQUITY	53.991	0,0028%	53.991	0,0028%	-	-	-	-
INVERSIONES AGUAS METROPOLITANAS S. A.	IAM	350.420	0,0738%	-	-	232.251	0,0489%	118.169	0,0249%
SITIOS LATINOAMERICA SAB /MXN	LASITEB1 MM EQUITY	1.061	0,0001%	1.061	0,0001%	-	-	-	-
GRUPO AEROPORTUARIO DEL SURESTE S.A.V	ASURB MM EQUITY	51.975	0,0009%	51.975	0,0009%	-	-	-	-
HYPERA S.A	HYPE3 BZ EQUITY	101.925	0,0022%	101.925	0,0022%	-	-	-	-
SOC DE INVERSIONES ORO BLANCO S.A.	ORO BLANCO	152.124	0,0107%	-	-	152.124	0,0107%	-	-
CYRELA BRAZIL REALTY S.A EMPREE	CYRE3 BZ EQUITY	75.452	0,0089%	75.452	0,0089%	-	-	-	-
RUMO SA	RAIL3 BZ EQUITY	119.267	0,0021%	119.267	0,0021%	-	-	-	-
Total general		20.655.369	0,8357%	3.638.597	0,0848%	14.108.998	0,5925%	2.907.774	0,1584%

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA III

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021

NOTA 28 – EXCESOS DE INVERSIÓN

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, el Fondo no mantiene inversiones que se encuentren excedidas de los límites establecidos en la Ley N° 20.712 y/o en el reglamento interno del Fondo, por lo que no existen excesos de inversión a revelar.

NOTA 29 – GRAVÁMENES Y PROHIBICIONES

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021 el Fondo no posee gravámenes ni prohibiciones.

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

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

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, el Fondo no mantiene en custodia de valores su cartera de inversión.

NOTA 31 – PARTES RELACIONADAS

a) Remuneración por administración

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

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

- Comisión fija mensual

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

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA III

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021

NOTA 31 – PARTES RELACIONADAS (CONTINUACIÓN)

a) Remuneración por administración (continuación)

- 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

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.

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA III

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021

NOTA 31 – PARTES RELACIONADAS (CONTINUACIÓN)

a) Remuneración por administración (continuación)

Remuneración por pagar a la sociedad administradora:

Cuentas y documentos por pagar por operaciones y Remuneraciones administradora	31/12/2022 M\$	31/12/2021 M\$
Remuneraciones por pagar	-	123.608
Total	-	123.608

El impacto que se presenta en resultado al 31 de diciembre de 2022 corresponde M\$ 630.923, al 31 de diciembre de 2021 es de M\$ 746.980.

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:

31/12/2022

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	24,39%	471.101	-	1.592	472.693	12.723.005	24,48%
Accionistas de la sociedad administradora	0,00%	-	-	-	-	-	0,00%
Trabajadores que representen al empleador	0,00%	-	-	-	-	-	0,00%

31/12/2021

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	84,41%	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%

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA III

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021

NOTA 31 – PARTES RELACIONADAS (CONTINUACIÓN)

c) Transacciones con personas relacionadas

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

Al 31 de diciembre de 2022:

Emisor	Fecha emisión	Monto UF	Capital M\$	Interés M\$	Tasa interés anual	Fecha vencimiento
Rentas Artes Seis SpA	22/01/2019	155.993,00	5.415.061	62.006	4,58% Compuesto	22/01/2026
Rentas Sura 3 SpA	11/11/2019	284.567,51	9.929.385	62.059	2,50% Compuesto	30/11/2025
Rentas Sura 3 SpA	16/12/2019	71.143,76	2.481.176	16.751	2,70% Compuesto	30/11/2025
Rentas Sura 4 SpA	16/12/2019	2.006,92	-	70.465	2,70% Compuesto	30/11/2025
Rentas Sura 7 SpA	06/02/2020	5.245,84	-	184.187	4,22% Simple	30/11/2025
Rentas Sura 7 SpA	01/04/2020	177,52	-	6.233	3,50% Simple	30/11/2025
Rentas Sura 5 SpA	09/07/2021	187.848,89	6.460.420	135.138	2,50% Simple	30/11/2025
Rentas Sura 5 SpA	28/09/2022	18.072,94	631.998	2.561	5,05% Simple	30/11/2025
Total		725.056,38	24.918.040	539.400		

Al 31 de diciembre de 2021:

Emisor	Fecha emisión	Monto UF	Capital M\$	Interés M\$	Tasa interés anual	Fecha vencimiento
Rentas Artes Seis SpA	22/01/2019	154.227,00	4.779.763	-	4,58% Compuesto	22/01/2026
Rentas Sura 3 SpA	11/11/2019	282.800,00	8.764.464	-	2,50% Compuesto	30/11/2025
Rentas Sura 3 SpA	16/12/2019	70.666,67	2.190.083	-	2,70% Compuesto	30/11/2025
Rentas Sura 4 SpA	16/12/2019	297.333,33	9.214.877	-	2,70% Compuesto	30/11/2025
Rentas Sura 7 SpA	06/02/2020	486.426,73	15.075.211	-	4,22% Simple	30/11/2025
Rentas Sura 7 SpA	01/04/2020	20.278,90	628.478	-	3,50% Simple	30/11/2025
Rentas Sura 5 SpA	09/07/2021	184.000,00	5.702.480	67.717	2,50% Simple	30/11/2025
Rentas Sura 3 SpA	27/12/2021	14.529,35	450.177	1.895	5,05% Compuesto	26/01/2022
Rentas Sura 3 SpA	28/12/2021	17.752,38	550.290	2.316	5,05% Compuesto	28/01/2022
Total		1.528.014	47.355.823	71.928		

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

NOTA 32 – GARANTIA CONSTITUIDA POR LA SOCIEDAD ADMINISTRADORA EN BENEFICIO DEL FONDO (Artículo 12° Ley N° 20.712 – Artículo 13 Ley N° 20.712)

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

Naturaleza	Emisor	Representante de los beneficiarios	Monto UF	Vigencia (Desde – Hasta)
Póliza de Seguro de Garantía N° 222100273	Cía. de Seguros de Crédito Continental S.A.	Banco Santander	22.000	10/01/2022 al 10/01/2023
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

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA III

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021

NOTA 33 – OTROS GASTOS DE OPERACIÓN 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	28.528	11.231	4.482
Subtotal	28.528	11.231	4.482
<u>Otros gastos de operación:</u>			
Gastos legales	157.947	53.656	44.977
Auditoría y otros gastos operacionales	272.994	97.350	64.035
Subtotal	430.941	151.006	109.012
Total	459.469	162.237	113.494
% sobre el activo del fondo	0,75%	0,27%	0,17%

NOTA 34 – INFORMACIÓN ESTADÍSTICA

La información estadística del Fondo al último día de cada mes del ejercicio 2022 y 2021, es la siguiente:

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

2021					
Serie Única					
Mes	Fecha	Valor libro cuota \$	Patrimonio M\$	Nro. Aportantes	Valor mercado cuota \$
Enero	31/01/2021	32.015,9854	61.828.086	468	27.555,1200
Febrero	28/02/2021	32.316,5808	62.408.585	465	27.555,1200
Marzo	31/03/2021	32.153,9094	62.094.440	467	27.555,1200
Abril	30/04/2021	32.363,9186	62.500.002	468	27.555,1200
Mayo	31/05/2021	32.605,5658	62.966.662	468	27.555,1200
Junio	30/06/2021	32.247,0518	62.274.313	470	27.555,1200
Julio	31/07/2021	32.806,5862	63.354.865	470	27.555,1200
Agosto	31/08/2021	32.838,5474	63.416.588	470	27.555,1200
Septiembre	30/09/2021	32.732,1988	63.211.211	470	25.900,0000
Octubre	31/10/2021	33.105,5341	63.932.183	470	25.900,0000
Noviembre	30/11/2021	33.577,5886	64.843.797	470	25.900,0000
Diciembre	31/12/2021	30.903,5006	59.679.697	469	25.900,0000

Los aportantes son: Sura Asset Management Chile S.A., Seguros Generales Suramericana S.A., Finanzas y Negocios S.A. Corredores de Bolsa., 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 Corredores de Bolsa 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, Vector Capital Corredores de Bolsa S.A., 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 2022 y 2021

NOTA 35 – 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 2022:

31/12/2022			31/12/2022			31/12/2022			31/12/2022			31/12/2022		
Sociedad # 1			Sociedad # 2			Sociedad # 3			Sociedad # 4			Sociedad # 5		
Sociedad	: Rentas Artes Seis SpA		Sociedad	: Rentas Sura 3 SpA		Sociedad	: Rentas Sura 4 SpA		Sociedad	: Rentas Sura 7 SpA		Sociedad	: Rentas Sura 5 SpA	
RUT	: 76.975.681-7		RUT	: 77.081.319-0		RUT	: 77.087.782-2		RUT	: 76.452.839-5		RUT	: 77.394.152-1	
País	: Chile		País	: Chile		País	: Chile		País	: Chile		País	: Chile	
Moneda funcional	: Pesos chilenos		Moneda funcional	: Pesos chilenos		Moneda funcional	: Pesos chilenos		Moneda funcional	: Pesos chilenos		Moneda funcional	: Pesos chilenos	
31/12/2022														
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%	1.687.973	81.267.721	82.955.694	1.132.926	83.592.682	84.725.608	(1.769.914)	7.927.742	(18.232.649)	-	(10.304.907)
# 2	Filial	100%	100%	2.193.733	50.921.044	53.114.777	257.082	53.145.541	53.402.623	(287.846)	4.584.401	(9.934.591)	-	(5.350.190)
# 3	Filial	100%	100%	1.323.169	42.377.370	43.700.539	349.821	43.994.633	44.344.454	(643.915)	4.623.907	(9.754.663)	-	(5.130.756)
# 4	Filial	100%	100%	1.394.381	72.698.566	74.092.947	937.133	70.228.814	71.165.947	2.927.000	9.244.232	(10.552.244)	-	(1.308.012)
# 5	Filial	100%	100%	454.883	22.685.595	23.140.478	239.532	17.995.584	18.235.116	4.905.362	4.285.570	(2.538.279)	-	1.747.291
Total				7.054.139	269.950.296	277.004.435	2.916.494	268.957.254	271.873.748	5.130.687	30.665.852	(51.012.426)	-	(20.346.574)

El Fondo posee el control directo en las siguientes sociedades al 31 de diciembre de 2021:

31/12/2021			31/12/2021			31/12/2021			31/12/2021			31/12/2021		
Sociedad # 1			Sociedad # 2			Sociedad # 3			Sociedad # 4			Sociedad # 5		
Sociedad	: Rentas Artes Seis SpA		Sociedad	: Rentas Sura 3 SpA		Sociedad	: Rentas Sura 4 SpA		Sociedad	: Rentas Sura 7 SpA		Sociedad	: Rentas Sura 5 SpA	
RUT	: 76.975.681-7		RUT	: 77.081.319-0		RUT	: 77.087.782-2		RUT	: 77.087.779-2		RUT	: 77.394.152-1	
País	: Chile		País	: Chile		País	: Chile		País	: Chile		País	: Chile	
Moneda funcional	: Pesos chilenos		Moneda funcional	: Pesos chilenos		Moneda funcional	: Pesos chilenos		Moneda funcional	: Pesos chilenos		Moneda funcional	: Pesos chilenos	
31/12/2021														
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%	711.633	83.895.516	84.607.149	1.003.872	74.956.194	75.960.066	8.647.083	7.106.582	(7.335.238)	-	(228.656)
# 2	Filial	100%	100%	2.530.732	51.232.756	53.763.488	1.432.264	47.268.880	48.701.144	5.062.344	4.390.936	(4.286.753)	-	104.183
# 3	Filial	100%	100%	370.098	43.511.081	43.881.179	229.355	38.841.444	39.070.799	4.810.380	2.656.580	(5.066.461)	-	(2.409.881)
# 4	Filial	100%	100%	2.039.895	65.848.825	67.888.720	637.366	62.615.389	63.252.755	4.635.965	6.853.044	(6.408.917)	-	444.127
# 5	Filial	100%	100%	658.332	9.322.010	9.980.342	70.121	6.654.954	6.725.075	3.255.267	1.758.987	(797.720)	-	961.267
Total				6.310.690	253.810.188	260.120.878	3.372.978	230.336.861	233.709.839	26.411.039	27.766.129	(23.895.089)	-	(1.128.960)

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA III

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021

NOTA 35 – CONSOLIDACIÓN DE SUBSIDIARIAS O FILIALES E INFORMACIÓN DE ASOCIADAS O COLIGADAS, (continuación)

b) Gravámenes y prohibiciones

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

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

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

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

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.

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA III

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021

NOTA 35 – 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

Con fecha 24 de diciembre de 2019 se constituyeron hipotecas en favor de Scotiabank Chile, por escrituras públicas otorgadas en la Notaría de Santiago de don Hernán Cuadra Gazmuri, sobre los inmuebles de propiedad de Inmobiliaria Golden Cross SpA, sociedad en la que invierte Rentas Sura 4, las cuales se encuentran en proceso de inscripción en los respectivos conservadores de bienes raíces. El pago de la compraventa se efectuó por medio de depósitos a plazos endosables, emitidos con esta fecha por Scotiabank, tomados a la orden de Sura o de la inmobiliaria según corresponda.

En este acto, se hace entrega de los depósitos a plazo al notario para que los guarde bajo su custodia, con las siguientes instrucciones:

1. El notario, su suplente o subrogante, deberá rendosar a la orden y entregar:

/i/ a Colmena el depósito a plazo Colmena; y

/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.

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA III

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021

NOTA 35 – 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)

4. El Notario, su suplente o subrogante, deberá rendosar a la orden y entregar a BCI el depósito a plazo Copiapó una vez que se le acredite el cumplimiento copulativo de las Condiciones de Pago de los Inmuebles Esenciales de las siguientes condiciones especiales: (a) que el Inmueble de Copiapó ha quedado inscrito a nombre de la Inmobiliaria; (b) que han quedado inscritas las Garantías constituidas sobre el inmueble de Copiapó en favor de Scotiabank; y (c) que no existen otros gravámenes o prohibiciones constituidos sobre el Inmueble de Copiapó, distintos de los constituidos en favor de Scotiabank y de las servidumbres constituidas con anterioridad a esta fecha.

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

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

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

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

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA III

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021

NOTA 35 – 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)

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

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

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

12. 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.

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA III

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021

NOTA 35 – CONSOLIDACIÓN DE SUBSIDIARIAS O FILIALES E INFORMACIÓN DE ASOCIADAS O COLIGADAS (CONTINUACIÓN)

b) Gravámenes y prohibiciones (continuación)

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

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

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

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

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021 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 2022 y 2021, 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 36 – 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 2022 y al 31 de diciembre de 2021.

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA III

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021

NOTA 37 - SANCIONES

Con fecha 02 de septiembre de 2021, la Comisión para el Mercado Financiero emitió la Resolución Exenta N°4851 mediante la cual se aplicó una multa a la Sociedad Administradora por un monto de 200 UF por infracción al artículo 56 de la Ley Única de Fondos, en relación con lo dispuesto en el número 4.1.1. del Reglamento Interno y por la infracción a la letra a) del número 1.1. de la Sección V de la Circular N° 1.869, por operaciones del año 2018 que afectaron a algunos Fondos Mutuos administrados.

La Sociedad, sus directores y ejecutivos, no han sido objeto de sanciones ni multas por parte de los organismos fiscalizadores durante el período finalizado al 31 de diciembre de 2022 y 2021, excepto por lo indicado en el párrafo anterior.

Fecha Resolución	02 de septiembre de 2021
N.º Resolución	4851
Organismo Fiscalizador	Comisión para el Mercado Financiero
Fecha notificación Persona (s) sancionada(s)	8 de febrero de 2019 (Oficio reservado N° 098)
Monto de la sanción en UF	200 UF
Causa de la sanción	Infracción art. 56 de la Ley única de Fondos

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

NOTA 38 – 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 39 – CONTINGENCIAS Y COMPROMISOS

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, 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 2022 y 2021

NOTA 40 – HECHOS RELEVANTES

Con fecha 26 de marzo de 2022, el Fondo recibió los siguientes dividendos desde sus filiales:

- Rentas Artes Seis SpA, por M\$ 23.539
- Rentas Sura 4 SpA, por M\$ 153.353
- Rentas Sura 5 SpA, por M\$ 97.196
- Rentas Sura 7 SpA, por M\$ 178.778

Con fecha 16 de marzo de 2022, en Sesión de Directorio de la sociedad Administradora General de Fondos SURA S.A., se acordó la distribución de dividendos provisorios del Fondo, con cargo a resultado del ejercicio 2022 por M\$750.000. El valor a pagar por cuota es de \$388,5 pesos.

El pago se hizo efectivo a los aportantes el día 25 de marzo de 2022.

Con fecha 20 de junio de 2022, en Sesión de Directorio de la sociedad Administradora General de Fondos SURA S.A., se acordó la distribución de dividendos provisorios del Fondo de Inversión SURA Renta Inmobiliaria III, con cargo a los resultados del ejercicio del año 2022, por la suma de M\$500.000.- pesos. El valor a pagar por cuota es de \$259.

Con fecha 11 de julio 2022 se hizo efectivo el pago del dividendo a los aportantes correspondiente al dividendo acordado en la en Sesión de Directorio de la sociedad Administradora General de Fondos SURA S.A del 20 de junio de 2022.

Al 31 de diciembre de 2022, 3 sociedades filiales del fondo presentaron un patrimonio negativo (Rentas Artes Seis SpA, Rentas Sura 3 SpA y Rentas Sura 4 SpA), en caso de ser necesario un apoyo financiero, este será otorgado por el Fondo a prorrata de la participación (21% para Rentas Artes Seis SpA, para las otras 2 sería del 100%) y por sus obligaciones presentes y futuras.

Al 31 de diciembre de 2022 no existen otros hechos relevantes que revelar.

NOTA 41 – HECHOS POSTERIORES

Entre el 01 de enero de 2023 y la fecha de emisión de los presentes estados financieros, no han ocurrido hechos que pudiesen afectar en forma significativa los saldos o la interpretación de los estos.

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA III

Estados complementarios a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2022

ANEXO 1

A) RESUMEN DE LA CARTERA DE INVERSIONES

RESUMEN DE LA CARTERA DE INVERSIONES AL 31/12/2022				
Descripción	Monto invertido (M\$)		Monto Total	% Invertido sobre activo del Fondo
	Nacional	Extranjero		
Acciones de sociedades anónimas abiertas	-	-	-	-
Derechos preferentes de suscripción de acciones de sociedades anónimas abiertas	-	-	-	-
Cuotas de fondos mutuos	-	-	-	-
Cuotas de fondos de inversión	-	-	-	-
Certificados de depósitos de valores (CDV)	-	-	-	-
Títulos que representen productos	-	-	-	-
Otros títulos de renta variable	-	-	-	-
Depósitos a plazo y otros títulos de bancos e instituciones financieras	-	-	-	-
Cartera de créditos o de cobranzas	-	-	-	-
Títulos emitidos o garantizados por Estados o Bancos Centrales	-	-	-	-
Otros títulos de deuda	-	-	-	-
Acciones no registradas	-	-	-	-
Cuotas de fondos de inversión privados	-	-	-	-
Títulos de deuda no registrados	53.688.036	-	53.688.036	86,0006%
Bienes raíces	-	-	-	-
Proyectos en desarrollo	-	-	-	-
Deudores por operaciones de leasing	-	-	-	-
Acciones de sociedades anónimas inmobiliarias y concesionarias	7.832.365	-	7.832.365	12,5463%
Otras inversiones	-	-	-	-
Total	61.520.401	-	61.520.401	98,5469%

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA III

Estados complementarios a los Estados Financieros

Por los períodos terminados al 31 de diciembre de 2022 y 2021

B) ESTADO DE RESULTADO DEVENGADO Y REALIZADO

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

ESTADO DE RESULTADOS DEVENGADOS Y REALIZADOS		
Descripción	De 01/01/2022 al 31/12/2022 M\$	De 01/01/2021 al 31/12/2021 M\$
UTILIDAD (PERDIDA) NETA REALIZADA DE INVERSIONES	2.035.825	2.712.150
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	845.227	1.335.143
Enajenación de títulos de deuda	-	-
Intereses percibidos en títulos de deuda	1.190.598	1.377.007
Enajenación de bienes raíces	-	-
Arriendo de bienes raíces	-	-
Enajenación de cuotas o derechos en comunidades sobre bienes raíces	-	-
Resultado por operaciones con instrumentos derivados	-	-
Otras inversiones y operaciones	-	-
PERDIDA NO REALIZADA DE INVERSIONES	(13.050.924)	(2.283.465)
Valorización de acciones de sociedades anónimas	-	-
Valorización de cuotas de fondos de inversión	-	-
Valorización de cuotas de fondos mutuos	-	-
Valorización de certificados de Depósitos de Valores	-	-
Valorización de títulos de deuda	-	-
Valorización de bienes raíces	-	-
Valorización de cuotas o derechos en comunidades bienes raíces	-	-
Resultado por operaciones con instrumentos derivados	-	-
Otras inversiones y operaciones	(13.050.924)	(2.283.465)
UTILIDAD NO REALIZADA DE INVERSIONES	655.996	86.548
Valorización de acciones de sociedades anónimas	-	-
Valorización de cuotas de fondos de inversión	-	-
Valorización de cuotas de fondos mutuos	141.664	14.620
Valorización de Certificados de Depósito de Valores	-	-
Dividendos devengados	-	-
Valorización de títulos de deuda	-	-
Intereses devengados de títulos de deuda	514.332	71.928
Valorización de bienes raíces	-	-
Arriendos devengados de bienes raíces	-	-
Valorización de cuotas o derechos en comunidades sobre bienes muebles	-	-
Resultado por operaciones con instrumentos derivados	-	-
Otras inversiones y operaciones	-	-
GASTOS DEL EJERCICIO	(2.313.748)	(1.364.146)
Gastos financieros	(301.914)	(92.791)
Comisión de la sociedad administradora	(630.923)	(746.980)
Remuneración del comité de vigilancia	(11.231)	(4.482)
Gastos operacionales de cargo del fondo	(151.006)	(109.012)
Otros gastos	(1.218.674)	(410.881)
Diferencias de cambio	6.209.902	2.766.249
RESULTADO NETO DEL EJERCICIO	(6.462.949)	1.917.336

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA III

Estados complementarios a los Estados Financieros

Por los períodos terminados al 31 de diciembre de 2022 y 2021

C) ESTADO DE UTILIDAD PARA LA DISTRIBUCION DE DIVIDENDOS

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

ESTADO DE UTILIDAD PARA LA DISTRIBUCION DE DIVIDENDOS		
Descripción	De 01/01/2022 al 31/12/2022 M\$	De 01/01/2021 al 31/12/2021 M\$
BENEFICIO NETO PERCIBIDO EN EL EJERCICIO	(13.328.847)	(935.461)
Utilidad (pérdida) neta realizada de inversiones	2.035.825	2.712.150
Pérdida no realizada de inversiones (menos)	(13.050.924)	(2.283.465)
Gastos del ejercicio (menos)	(2.313.748)	(1.364.146)
Saldo neto deudor de diferencias de cambio (menos)	-	-
DIVIDENDOS PROVISORIOS (menos)	(1.250.000)	(3.768.603)
BENEFICIO NETO PERCIBIDO ACUMULADO DE EJERCICIOS ANTERIORES	(1.553.705)	3.076.840
Utilidad (pérdida) realizada no distribuida	(1.553.705)	3.076.840
Utilidad (pérdida) realizada no distribuida inicial	2.141.379	1.358.554
Utilidad devengada acumulada realizada en ejercicio	73.519	4.104.933
Pérdida devengada acumulada realizada en ejercicio (menos)	-	-
Dividendos definitivos declarados (menos)	(3.768.603)	(2.386.647)
Pérdida devengada acumulada (menos)	-	-
Pérdida devengada acumulada inicial (menos)	-	-
Abono a pérdida devengada acumulada (más)	-	-
Ajuste a resultado devengado acumulado	-	-
Por utilidad devengada en el ejercicio (más)	-	-
Por pérdida devengada en el ejercicio (más)	-	-
MONTO SUSCEPTIBLE DE DISTRIBUIR	(16.132.552)	(1.627.224)

MEMORIA

2022

Fondo de Inversión **SURA** Renta Inmobiliaria III