



MEMORIA

2021

Fondos de Inversión **SURA** Renta Inmobiliaria III

01

índice.

Índice

01	ÍNDICE	02
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	11
06	ACTIVIDADES Y NEGOCIOS DE LA ENTIDAD	13
07	INFORMACIÓN SOBRE FILIALES, COLIGADAS E INVERSIONES EN OTRAS SOCIEDADES.....	21
08	POLÍTICA DE DIVIDENDOS	23
09	REMUNERACIÓN A LA SOCIEDAD ADMINISTRADORA.....	25
10	GASTOS DEL FONDO.....	27
11	INFORMACIÓN SOBRE HECHOS RELEVANTES O ESENCIALES.....	29
12	OTROS ANTECEDENTES ECONÓMICOS Y FINANCIEROS.....	31
13	ESTADOS FINANCIEROS	38



02

Carta del Gerente General.

Señores Aportantes

Me es grato dirigirme a ustedes para presentarles la Memoria Anual y los Estados Financieros del Fondo de Inversión SURA Renta Inmobiliaria III correspondientes al ejercicio 2021.

Fue un año de múltiples desafíos provenientes de los efectos directos e indirectos de la pandemia, un contexto de una crisis económica global y de la incertidumbre política que vive el país y nuestra industria, además de grandes desafíos locales y mundiales.

Junto con lo anterior, agradecer a nuestros aportantes el hecho de confiar en esta Administradora y reconocer al equipo que gestiona el Fondo.

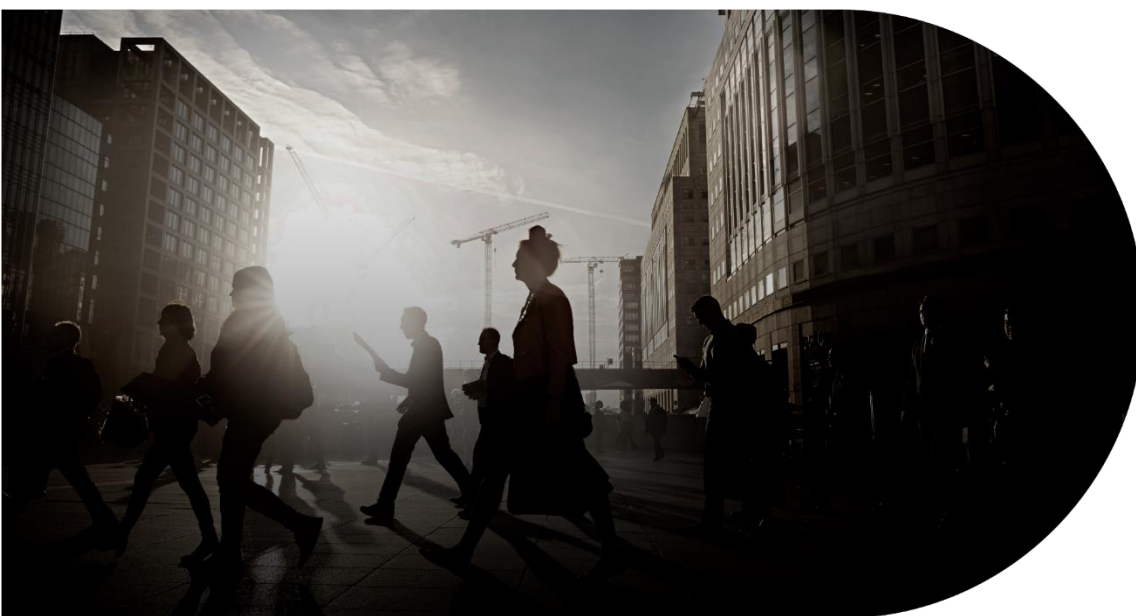
ANDRÉS KARME LIC BASCUÑÁN
GERENTE GENERAL

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 artículo 42 del presente Reglamento Interno.
- ▶ **Razón social de la Sociedad Administradora:** Administradora General de Fondos SURA S.A.
- ▶ **RUT Sociedad Administradora:** 76.036.521-1.
- ▶ **Domicilio legal:** Avenida Apoquindo 4820, Oficina 1501. Las Condes, Santiago.
- ▶ **Sitio web:** www.inversiones.sura.cl
- ▶ **Teléfono contacto:** +56 2 2915 2034



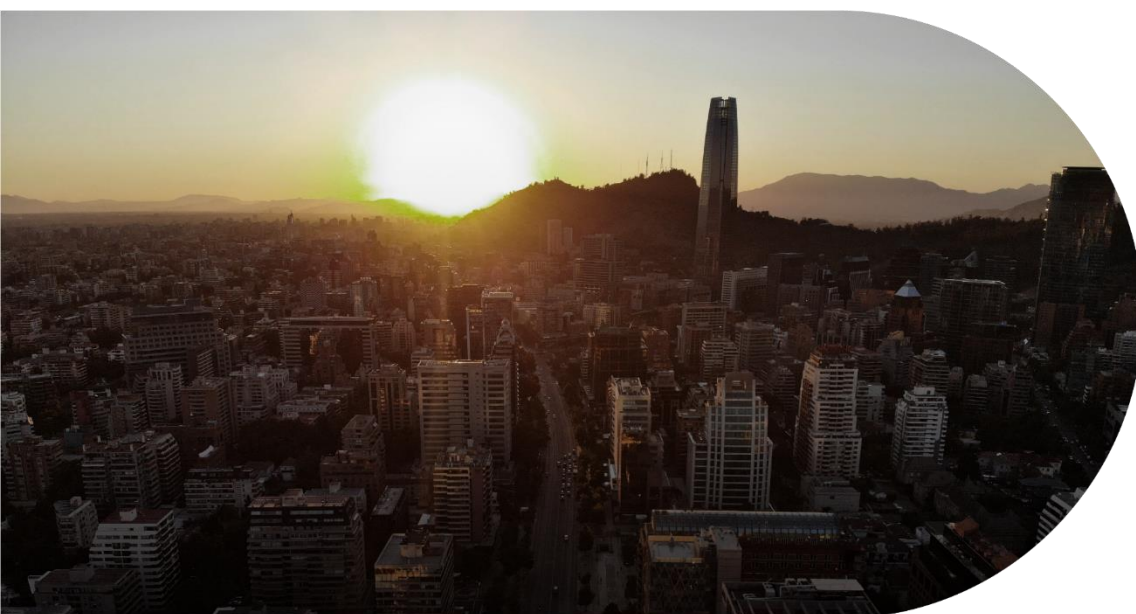
B. Documentos constitutivos



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

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

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



04

**Propiedad del
Fondo.**

A. Series de Cuotas

El Fondo no contempla series de cuotas.

B. Emisiones del Fondo

Los partícipes o aportantes del Fondo son personas naturales y jurídicas. El Fondo al 31 de diciembre de 2021, ha emitido 1.931.163.- cuotas (suscritas y pagadas) de serie única a un valor unitario de \$ 30.903,5006.- lo que se traduce en un total patrimonio de M\$ 59.679.697.

El detalle de las emisiones en el año 2021 fue el siguiente:

31/12/2021	CUOTAS	VALOR CUOTA \$	TOTAL M\$
Saldo final serie ÚNICA	1.931.163	\$30.903,5006	\$59.679.697

C. Principales Aportantes

Nombre o Razón Social	Porcentaje de las cuotas
Corredores de Bolsa SURA S.A.	61,72%
SURA Asset Management Chile S.A.	14,82%
Seguros Generales Suramericana S.A.	8,82%
MAPFRE Compañía de Seguros Generales de Chile S.A.	7,62%
Finanzas y Negocios S.A. Corredores de Bolsa	3,80%
MAPFRE Compañía de Seguros de Vida de Chile	1,19%
Credicorp Capital S.A. Corredores de Bolsa	0,87%
Banchile Corredores de Bolsa S.A.	0,31%
BICE Inversiones Corredores de Bolsa S.A.	0,24%
Santander Corredores de Bolsa Limitada	0,19%



05

**Administración
y personal.**

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. Esteban López Vargas	Director

B. Gerencia general

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

C. Auditores

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

D. Comité de Vigilancia del Fondo

Presidente	Sr. Ignacio Rodríguez Llona
Miembros	Sr. Germán Tagle O’Ryan
	Sr. Guillermo Andres Ugalde Carrasco

E. Auditores

Auditores Externos del Fondo	BBDO Auditores & Consultores 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

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

Riesgo de crédito:

Es el riesgo de que el Fondo incurra en una pérdida debido a que sus contrapartes no cumplan con sus obligaciones contractuales. El Fondo cuenta con un comité de inversiones que revisa los proyectos inmobiliarios en los que se invierte para mitigar este riesgo. Estos son elegidos selectivamente a través de un comité de inversiones compuesto por integrantes de vasta experiencia y conocimientos del sector inmobiliario. De esta forma se evalúa con especial cuidado a los potenciales socios en los proyectos, privilegiando atributos de seriedad y solidez financiera. Adicionalmente se efectúan análisis financieros a los subarrendatarios que suscriben contratos de subarriendo o arriendo con las sociedades por medio de las cuales el Fondo invierte.

Riesgo de mercado:

Es el riesgo de enfrentar pérdidas producto de cambios adversos en las variables del mercado inmobiliario. Estas variables o factores se categorizan en dos grupos:

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

Riesgo de liquidez:

Corresponde a las potenciales pérdidas que el Fondo y sus sociedades puedan enfrentar en caso de una estrechez de liquidez en los mercados financieros. Esta estrechez puede ocurrir ya sea por una disminución de fondos disponibles que impactan negativamente la capacidad o costo de financiamiento.

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

Riesgo geográfico o sectorial:

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

Riesgo de Capital:

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



F. Política de inversión y financiamiento

Política de inversiones:

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

Por tipo de Instrumentos financieros	Límite máximo respecto del activo del Fondo
1) Acciones, bonos, efectos de comercio u otros títulos de deuda, cuya emisión no haya sido registrada en la CMF, siempre que la sociedad emisora cuente con estados financieros anuales dictaminados por empresas de auditoría externa, de aquellas inscritas en el registro que al efecto lleva la CMF o que sus estatutos establezcan que los estados financieros anuales serán dictaminados por dichas empresas de auditoría externa	100%
2) Acciones, bonos, efectos de comercio u otros títulos de deuda cuya emisión haya sido registrada en la CMF siempre que el emisor invierta o tenga por objeto invertir mayoritariamente en bienes raíces no habitacionales para renta y cuente con estados financieros anuales dictaminados por empresas de auditoría externa de aquellas inscritas en la CMF	100%
3) Cuotas de Fondos de Inversión Privados constituidos en conformidad con la ley 20.712, que tengan por objeto invertir mayoritariamente en acciones o deuda de sociedades chilenas que a su vez tengan por objeto invertir, directa o indirectamente, principalmente en bienes raíces no habitacionales para renta	100%
4) Acciones de sociedades anónimas abiertas, cuotas de fondos de inversión y otras acciones inscritas en el Registro de Valores de la CMF.	5%
5) Acciones y derechos sociales, bonos, efectos de comercio u otros títulos de deuda cuya emisión no haya sido registrada en la CMF, siempre que el emisor cuente con estados financieros anuales dictaminados por empresas de auditoría externa, de aquellas inscritas en el registro que al efecto lleva la CMF	5%
6) Títulos emitidos por la Tesorería General de la República, por el Banco Central de Chile o que cuenten con garantía estatal por el 100% de su valor hasta su total extinción	5%
7) Depósitos a plazo y otros títulos representativos de captaciones de instituciones financieras o garantizados por éstas	5%
8) Letras de crédito emitidas por Bancos e Instituciones Financieras	5%
9) Cuotas de Fondos Mutuos nacionales y extranjeros	5%
10) Otros valores o instrumentos de oferta pública que autorice la CMF para la inversión de los Fondos de Inversión regulados por la Ley N°20.712.	5%

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

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

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

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

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

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

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

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

- i. Al menos el 60% del total de los Activos Inmobiliarios Subyacentes del Fondo se encuentren en la Región Metropolitana de Santiago.
- ii. Hasta un 70% del total de los activos inmobiliarios subyacentes del Fondo correspondan a bienes raíces destinados a oficinas.

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

Sin perjuicio de lo indicado en esta sección, tanto el límite general indicado, como los límites específicos, 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) del reglamento interno del fondo hasta el 31 de diciembre de 2022. Durante los referidos periodos excepcionales, establecidos en el párrafo señalado, el Fondo invertirá sus recursos en los instrumentos contemplados en los artículos 8 y 9 de su 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.



Información de subsidiarias o filiales

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



31/12/2021 Sociedad # 1		31/12/2021 Sociedad # 2		31/12/2021 Sociedad # 3		31/12/2021 Sociedad # 4		31/12/2021 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

31/12/2021														
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	4.039.159	(4.267.915)	-	(228.656)
# 2	Filial	100%	100%	2.530.732	61.232.756	63.763.488	1.432.264	47.268.880	48.701.144	5.062.344	3.177.871	(3.073.888)	-	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	2.549.058	(4.958.969)	-	(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	3.318.979	(2.874.852)	-	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	2.372.512	231.337.327	233.709.839	26.411.039	14.844.084	(15.973.044)	-	(1.128.960)



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.

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:

- El 19 de marzo de 2021 por un monto igual a M\$ 768.603
- El 10 de junio de 2021 por un monto igual a M\$ 1.000.000
- El 14 de septiembre de 2021 por un monto igual a M\$ 1.000.000
- El 16 de diciembre de 2021 por un monto igual a M\$ 1.000.000



09

Remuneración a la sociedad administradora.

Remuneración a la sociedad administradora

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

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

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

Remuneración por pagar a la sociedad administradora:

Cuentas y documentos por pagar por operaciones y Remuneraciones administradora	31/12/2021 M\$	31/12/2020 M\$
Remuneraciones por pagar	123.608	123.842
Total	123.608	123.842

El impacto que se presenta en resultado al 31 de diciembre de 2021 corresponde M\$ 746.980. y al 31 de diciembre de 2020 es de M\$ 716.076



10



**Gastos
del fondo.**

Gastos del Fondo

Los principales gastos correspondieron a:

DETALLE	MONTO M\$
Remuneración comité de vigilancia	4.482
Legales	44.977
Auditoría y otros gastos de operación	64.035
Total	113.494



11 |

Información sobre hechos relevantes o esenciales.

Año 2021

26-Feb-2021	→	Se emite hecho esencial para informar reparto de dividendos provisorios.
26-Abr-2021	→	Se emiten dos hechos esenciales informando sobre las citaciones a Asamblea Ordinaria y Extraordinaria de Aportantes.
24-May-2021	→	Se emite hecho esencial para informar reparto de dividendos provisorios.
24-May-2021	→	Se realiza precisión respecto al hecho esencial anterior que informaba reparto de dividendos provisorios.
27-May-2021	→	Se emiten dos hechos esenciales informando sobre las citaciones a Asamblea Ordinaria y Extraordinaria de Aportantes.
12-Jul-2021	→	Se emite hecho esencial para comunicar que con fecha 7 de julio de 2021, el Fondo a través de su sociedad filial denominada Renta SURA 5 SpA, adquirió el 50% de las acciones de la sociedad Prologistika SpA dueña del 100% de las acciones de Inmobiliaria y Constructora Chorrillos SpA, la que a su vez es propietaria del Centro Industrial Chorrillos ubicado en Lampa.
23-Jul-2021	→	Complementa el hecho esencial anterior, informando que la compra del 50% de las acciones de Prologistika SpA se realizó por medio del financiamiento otorgado por el Banco Scotiabank al Fondo, el cual lo capitalizó en la sociedad Renta SURA 5 SpA y con ello se materializó la inversión.
23-Ago-2021	→	Se emite hecho esencial para informar reparto de dividendos provisorios.
09-Sep-2021	→	Se emite hecho esencial complementando un dato del hecho esencial anterior, específicamente respecto al monto a pagar por cuota en el reparto de dividendos mencionado en el hecho esencial inicial.
26-Nov-2021	→	Se emite hecho esencial para informar reparto de dividendos provisorios.

12

**Otros antecedentes
económicos y financieros.**

Contexto Mercado | Oficinas de Santiago

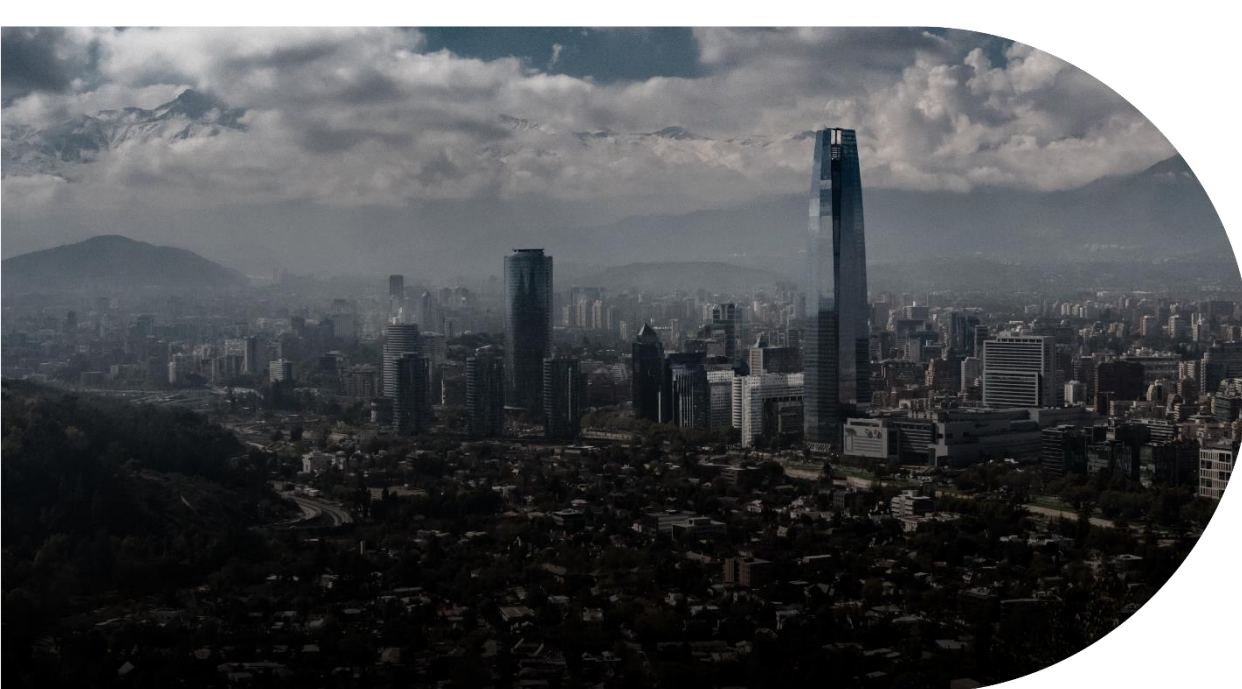
De acuerdo con el último informe de CBRE el año 2021 cierra con una tasa de vacancia de los activos de Clase A + B de un 11.7%, 350pb por encima del cierre de 2020, reflejando las entregas de áreas y baja demanda derivadas de la pandemia.

La vacancia de los activos clase A evidencia un aumento a niveles de 10.3% al cierre del cuarto trimestre del 2021 con absorción neta de -3,391m² en el último trimestre. Si bien, se mantiene una absorción neta negativa a fin de 2021, ésta se encuentra en los niveles más bajos desde que empezó la pandemia, lo que indica que se empieza a recuperar el mercado de oficinas clase A.

El valor de arriendo ofrecido Clase A disminuyó en 10.5% y alcanzó niveles de un promedio ponderado de 0,57 UF/m², con un máximo de 0.56 UF/m² al mes para el submercado de El Golf en Las Condes y un mínimo de 0,38 UF/m² para la comuna de Santiago Centro. Los submercados, EL Golf, Nueva Las Condes, y Apoquindo en Las Condes son los que registraron los mayores precios promedio de arriendo con 0,56 UF/m², 0,55 UF/m² y 0,54 UF/m² respectivamente.

Para 2022 se observa un mercado de oficinas en recuperación, lo que se explica por la menor relevancia de la pandemia y por la disminución en la absorción negativa neta que se ha dado desde el tercer trimestre de 2021.

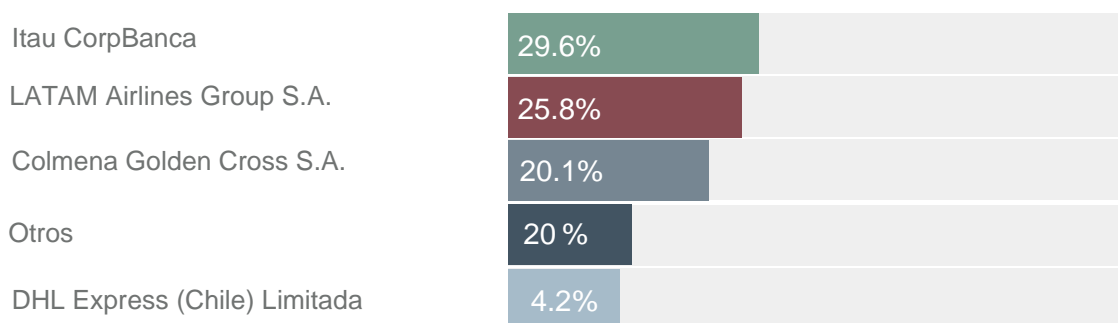
El mercado industrial se encuentra al alza, lo que se ve reflejado en niveles de vacancia de 0.67% en el segundo semestre 2021, lo que implica una disminución de 566pb con respecto al mismo periodo de 2020, según CBRE. Por último, los precios del periodo se ubican en 0.18UF/m², lo que implica un aumento de un 60% con respecto al año anterior.



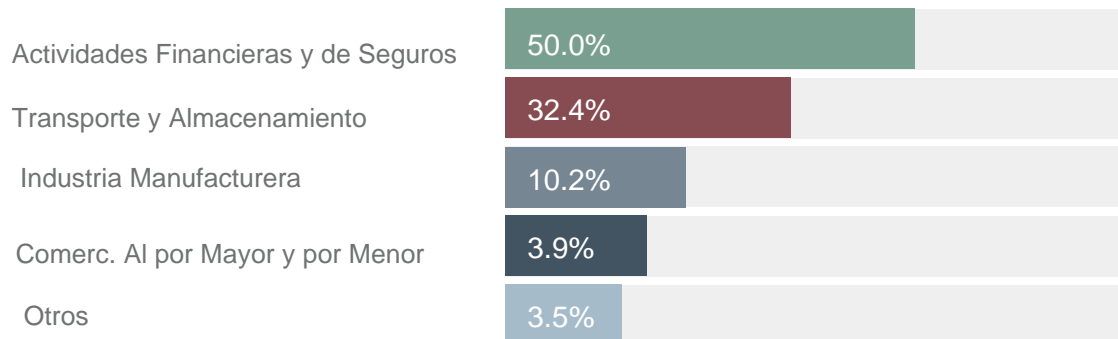
Antecedentes del Fondo:

Al 31 de diciembre de 2021, el fondo presenta una composición de ingresos que se puede analizar en función de sus arrendatarios, el rubro económico de estos, y por activo generador de renta, tal y cómo se muestra a continuación:

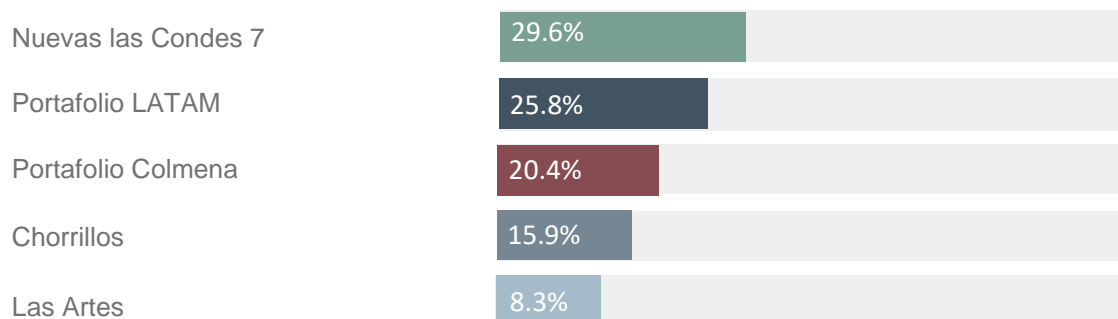
Por Arrendatario



Por Rubro



Composición del Fondo por Activo



Edificio de Las Artes:



Tabla Resumen	
Porcentaje de participación en el Fondo	8.3%
Fecha de adquisición	Diciembre 2018
% de la copropiedad	12,67%
Arriendos percibidos al mes	2.300 UF
Superficie Arrendable	3.409 m ²
Cantidad de Arrendatarios	10
Vacante oficinas (m ² disp./m ² total)	0,00%
Plazo promedio de contratos	52 meses

El edificio Las Artes se encuentra en el corazón de Nueva Las Condes, zona prime de oficinas y altos niveles de ocupación. El edificio cuenta con acceso principal por la calle Cerro El Plomo (peatonal y vehicular) y adicionalmente tiene un acceso secundario por Avenida Presidente Riesco (solo peatonal). La zona se caracteriza por ser un sector de oficinas Clase A. El conjunto de oficinas que rodea el edificio Las Artes cuenta con placas comerciales de gran tamaño que permiten a los trabajadores disfrutar de una gran oferta gastronómica.

Portafolio LATAM:



Tabla Resumen	
Porcentaje de participación en el Fondo	24%
Fecha de adquisición	Diciembre 2019
Arriendos percibidos al mes	7.179 UF
Área Arrendable	23.983 m2
Cantidad de Arrendatarios	1
Vacancia oficinas (m2 disp./m2 total)	16,3%
Plazo promedio de arriendos	
Estado 10	122 meses
Huidobro	15 meses
Corporativo + Terreno (Renca)	15 meses

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

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

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

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

Portafolio Colmena:



Tabla Resumen	
Porcentaje de participación en el Fondo	23%
Fecha de adquisición	Diciembre 2019
Arriendos percibidos al mes	5.683 UF
Área Arrendable	12.067 M2
Cantidad de Arrendatarios	1
Vacancia oficinas (m2 disp./m2 total)	0,00%
Plazo promedio de arriendos	97 meses

El portafolio Colmena cuenta con 18 activos (7.390 m2 de oficinas y 4.822 m2 de locales comerciales). Compuesto en un 50% de oficinas clase A, un 22% de oficinas clase B, y un 28% de locales comerciales distribuidos en 13 regiones de Chile.

Nueva Las Condes 07:



Tabla Resumen	
Porcentaje de participación en el Fondo	28%
Fecha de adquisición	Febrero de 2020
% de la copropiedad	49,20%
Arriendos percibidos al mes	8.253 UF
Superficie Arrendable	12.470 m2
Cantidad de Arrendatarios	1
Vacante oficinas (m2 disp./m2 total)	0.00%
Plazo promedio de contratos	43 meses

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

13

**Estados
financieros.**

Estados Financieros

**FONDO DE INVERSION SURA
RENTA INMOBILIARIA III**

Santiago, Chile

*Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2021 y 2020*

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

Señores
Aportantes
Fondo de Inversión Sura Renta Inmobiliaria III

Informe sobre los estados financieros

Hemos efectuado una auditoría a los estados financieros adjuntos de Fondo de Inversión Sura Renta Inmobiliaria III, que comprenden los estados de situación financiera al 31 de diciembre de 2021 y 2020, y los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas y las correspondientes notas a los estados financieros.

Responsabilidad de la Administración por los estados financieros

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

Responsabilidad del auditor

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

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

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



Opinión

En nuestra opinión, los mencionados estados financieros presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera de Fondo de Inversión Sura Renta Inmobiliaria III al 31 de diciembre de 2021 y 2020, los resultados de sus operaciones y los flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, de acuerdo con instrucciones y normas de preparación y presentación de información financiera de la Comisión para el Mercado Financiero, descritas en Nota 2.

Énfasis en un asunto

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

Otros asuntos, Estados complementarios

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



Moisés Crisóstomo Macchiavello

BDO Auditores & Consultores Ltda.

Santiago, 25 de marzo de 2022

Este documento ha sido firmado electrónicamente por Moisés Crisóstomo Macchiavello RUT: 10.983.095-K. El certificado digital puede encontrarse en la versión electrónica del documento y la información sobre la firma y su validación se encuentran también al final de este.

Estados Financieros

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA III

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020

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.....	27
Nota 3 Cambios Contables.....	44
Nota 4 Política de Inversión del Fondo.....	45
Nota 5 Administración de Riesgos.....	48
Nota 6 Juicios y estimaciones contables críticas.....	57
Nota 7 Activos financieros a valor razonable con efecto en resultados.....	57
Nota 8 Activos financieros a valor razonable con efecto en otros resultados integrales	58
Nota 9 Activos Financieros a Costo Amortizado.....	58
Nota 10 Inversiones Valorizadas por el Método de Participación.....	61
Nota 11 Propiedades de inversión.....	63
Nota 12 Cuentas y documentos por cobrar y por pagar operaciones.....	63
Nota 13 Pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultados.....	63
Nota 14 Préstamos.....	64
Nota 15 Otros pasivos financieros.....	64
Nota 16 Otros documentos y cuentas por cobrar y por pagar	65
Nota 17 Ingresos anticipados	65
Nota 18 Otros activos y otros pasivos	65
Nota 19 Intereses y Reajustes.....	65
Nota 20 Costos Financieros	66
Nota 21 Instrumentos financieros derivados afectos a contabilidad de cobertura	66
Nota 22 Efectivo y Equivalentes al Efectivo	66
Nota 23 Cuotas Emitidas.....	67
Nota 24 Reparto de beneficios a los aportantes.....	68
Nota 25 Rentabilidad del Fondo	69
Nota 26 Valor económico de la cuota.....	69
Nota 27 Inversión acumulada en acciones o en cuotas de fondos de inversión	70
Nota 28 Excesos de inversión	71
Nota 29 Gravámenes y prohibiciones.....	71
Nota 30 Custodia de Valores.....	71
Nota 31 Partes Relacionadas	71
Nota 32 Garantía constituida por la Sociedad Administradora en beneficio del Fondo	74
Nota 33 Otros gastos de operación y comité vigilancia	75
Nota 34 Información estadística	75
Nota 35 Consolidación de subsidiarias o filiales e información de asociadas o coligadas	77
Nota 36 Operaciones discontinuadas.....	82
Nota 37 Sanciones	82
Nota 38 Información por segmentos.....	83
Nota 39 Contingencias y Compromisos	83
Nota 40 Hechos Relevantes.....	83
Nota 41 Hechos Posteriores.....	86
A) Resumen de la Cartera de Inversiones.....	87
B) Estado de Resultado devengado y realizado	88
C) Estado de Utilidad para la distribución de dividendos	89
\$: Pesos chilenos	
M\$: Miles de pesos chilenos	
UF : Unidades de fomento	

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA III

Estados de Situación Financiera Clasificados

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020

(Expresado en miles de pesos)

ACTIVOS	Nota	31/12/2021 M\$	31/12/2020 M\$
Activo Corriente			
Efectivo y equivalentes al efectivo	22	2.848.769	285.408
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	1.072.395	618.293
Cuentas y documentos por cobrar por operaciones		-	-
Otros documentos y cuentas por cobrar	16	246	245
Otros activos	18	115.019	-
Total activo corriente		4.036.429	903.946
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	46.355.356	38.132.501
Cuentas y documentos por cobrar por operaciones		-	-
Otros documentos y cuentas por cobrar		-	-
Inversiones valorizadas por el método de la participación	10	19.579.844	22.635.503
Otros activos		-	-
Total activo no corriente		65.935.200	60.768.004
TOTAL ACTIVOS		69.971.629	61.671.950
PASIVOS Y PATRIMONIO			
	Nota	31/12/2021 M\$	31/12/2020 M\$
Pasivo corriente			
Pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultados		-	-
Préstamos	14	10.167.083	-
Otros pasivos financieros		-	-
Cuentas y documentos por pagar por operaciones	12	1.241	5.178
Remuneraciones sociedad administradora	31	123.608	123.842
Otros documentos y cuentas por pagar		-	-
Ingresos anticipados		-	-
Otros pasivos		-	-
Total pasivo corriente		10.291.932	129.020
Pasivo no corriente			
Préstamos		-	-
Otros pasivos financieros		-	-
Cuentas y documentos por pagar por operaciones		-	-
Otros documentos y cuentas por pagar		-	-
Ingresos anticipados		-	-
Otros pasivos		-	-
Total pasivo no corriente		-	-
Patrimonio neto			
Aportes	23	56.501.468	56.501.468
Otras Reservas		(11.966)	-
Resultados acumulados		5.041.462	167.156
Resultado del ejercicio		1.917.336	7.260.953
Dividendos provisorios	24	(3.768.603)	(2.386.647)
Total patrimonio neto	23	59.679.697	61.542.930
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO		69.971.629	61.671.950

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 los periodos terminados al 31 de diciembre de 2021 y 2020

(Expresado en miles de pesos)

ESTADO DE RESULTADOS POR NATURALEZA	Nota	De 01/01/2021 al 31/12/2021 M\$	De 01/01/2020 al 31/12/2020 M\$
<u>Ingresos/pérdidas de la operación</u>			
Intereses y reajustes	19	1.448.935	1.329.566
Ingresos por dividendos		-	-
Diferencias de cambio netas sobre activos financieros a costo amortizado	9	2.766.249	482.095
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	14.620	5.939
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	(948.322)	6.294.174
Otros	14	(410.881)	-
Total ingresos/pérdidas netas de la operación		2.870.601	8.111.774
<u>Gastos</u>			
Depreciaciones		-	-
Remuneración del comité de vigilancia	33	(4.482)	(4.311)
Comisión de administración	31	(746.980)	(716.076)
Honorarios por custodia y administración		-	-
Costos de transacción		-	-
Otros gastos de operación	33	(109.012)	(130.434)
Total gastos de operación		(860.474)	(850.821)
Utilidad (pérdida) de la operación		2.010.127	7.260.953
Costos financieros	20	(92.791)	-
Utilidad (pérdida) antes de impuesto		1.917.336	7.260.953
Impuesto a las ganancias por inversiones en el exterior		-	-
RESULTADO DEL EJERCICIO		1.917.336	7.260.953
<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		1.917.336	7.260.953

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 periodos terminados al 31 de diciembre de 2021 y 2020

(Expresado en miles de pesos)

Período 2021	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 01/01/2021		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:	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
- Resultado del período		-	-	-	-	-	-	-	1.917.336	-	1.917.336	
- Otros resultados integrales		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Otros movimientos		-	-	-	-	-	(11.966)	(11.966)	(7.260.953)	2.386.647	2.374.681	
Saldo final al 31/12/2021	23	56.501.468	-	-	-	-	(11.966)	(11.966)	5.041.462	1.917.336	(3.768.603)	59.679.697

Período 2020	Nota	Aportes	Otras reservas					Resultados acumulados	Resultados Ejercicio	Dividendos Provisorios	Total M\$	
			Cobertura de flujo de caja	Conversión	Inversiones valorizadas por el método de la participación	Otras	Total M\$					
Saldo inicio al 01/01/2020		34.064.307	-	-	-	-	-	-	167.156	-	34.231.463	
Cambios contables		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Subtotal		34.064.307	-	-	-	-	-	-	167.156	-	34.231.463	
Aportes		22.437.161	-	-	-	-	-	-	-	-	22.437.161	
Repartos de patrimonio		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Repartos de dividendos	24	-	-	-	-	-	-	-	-	(2.386.647)	(2.386.647)	
Resultados integrales del ejercicio:	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
- Resultado del período		-	-	-	-	-	-	-	7.260.953	-	7.260.953	
- Otros resultados integrales		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Otros movimientos		-	-	-	-	-	-	-	167.156	(167.156)	-	
Saldo final al 31/12/2020	23	56.501.468	-	-	-	-	-	-	167.156	7.260.953	(2.386.647)	61.542.930

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 periodos terminados al 31 de diciembre de 2021 y 2020

(Expresado en miles de pesos)

ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO (MÉTODO DIRECTO)	Nota	De 01/01/2021 al 31/12/2021 M\$	De 01/01/2020 al 31/12/2020 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	14.620	5.939
Liquidación de instrumentos financieros derivados		-	-
Dividendos recibidos		-	-
Cobranza de cuentas y documentos por cobrar		-	-
Pagos de cuentas y documentos por pagar		(834.126)	(763.719)
Otros gastos de operación pagados		-	-
Otros ingresos de operación percibidos		-	-
Flujo neto originado por actividades de la operación		(819.506)	(757.780)
<u>Flujos de Efectivo Originado por Actividades de Inversión</u>			
Cobro de arrendamientos de bienes raíces		-	-
Venta de inmuebles		-	-
Compra de activos financieros	9	(6.471.523)	(14.864.919)
Venta de activos financieros		-	-
Intereses, diferencias de cambio y reajustes recibidos	9	2.009.750	773.801
Liquidación de instrumentos financieros derivados		-	-
Dividendos recibidos	10	4.807.332	1.512.705
Cobranza de cuentas y documentos por cobrar		-	-
Pagos de cuentas y documentos por pagar		-	-
Otros egresos de inversión pagados	10	(2.700.000)	(7.662.012)
Otros ingresos de inversión percibidos	10	-	1.096.756
Flujo neto originado por actividades de inversión		(2.354.441)	(19.143.669)
<u>Flujos de Efectivo Originado por Actividades de Financiamiento</u>			
Obtención de préstamos		-	-
Pago de préstamos		-	-
Otros pasivos financieros obtenidos	14	9.517.877	-
Pagos de otros pasivos financieros		-	-
Aportes	22	-	22.437.161
Repartos de patrimonio		-	-
Repartos de dividendos	24	(3.768.603)	(2.386.647)
Otros	23	(11.966)	-
Flujo neto originado por actividades de financiamiento		5.737.308	20.050.514
Aumento (disminución) neto de efectivo y efectivo equivalente		2.563.361	149.065
Saldo Inicial de Efectivo y Efectivo Equivalente		285.408	136.343
Diferencias de Cambio Netas sobre Efectivo y Efectivo Equivalente		-	-
SALDO FINAL DE EFECTIVO Y EFECTIVO EQUIVALENTE	21	2.848.769	285.408

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 2021 y 2020

NOTA 1 – INFORMACION GENERAL

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

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

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

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

Administración del Fondo

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

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

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

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

El día 22 de julio de 2021 la Administradora ha procedido a depositar el Reglamento Interno del Fondo de Inversión SURA Renta Inmobiliaria III (en adelante el “Fondo”) en el Registro Público del Reglamentos Internos que para estos efectos dispone la Comisión para el Mercado Financiero, en conformidad con la modificación acordada en Asamblea Extraordinaria de Aportantes, celebrada el día 24 de junio de 2021.

Estos cambios son los siguientes:

Se eliminó la excepción al límite indicado en el artículo 15 inciso segundo numeral (ii), del párrafo cuarto del artículo No. 15.

Por lo anteriormente expuesto, se reemplaza dicho párrafo por el siguiente:

“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

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA III

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020

NOTA 1 – INFORMACION GENERAL, (continuación)

Administración del Fondo, (continuación)

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.” Se informa que los cambios antes referidos constituyen las principales modificaciones efectuadas al Reglamento Interno adjunto, sin perjuicio de otras adecuaciones de redacción o meramente formales efectuadas al mismo, que no constituyen una alteración al sentido de fondo de las disposiciones correspondientes. Asimismo, se informa que estas modificaciones entrarán en vigencia al décimo día hábil siguiente a su depósito.

El día 24 de junio de 2021 la Administradora ha procedido a depositar el Reglamento Interno del Fondo de Inversión SURA Renta Inmobiliaria III (en adelante el “Fondo”) en el Registro Público del Reglamentos Internos que para estos efectos dispone la Comisión para el Mercado Financiero, en conformidad con la modificación acordada en Asamblea Extraordinaria de Aportantes, celebrada el día 20 de mayo de 2021.

Estos cambios son los siguientes:

- Se modificó el párrafo cuarto del artículo No. 15 del Reglamento Interno, eliminando el numeral (1), limitando la excepción relacionada con un nuevo periodo de colocación de cuotas (numeral (2)) a cuando esta represente más de un 40% del activo del Fondo, limitando la excepción relacionada con el requerimiento de pago de un 50% de las promesas de suscripción de cuotas (numeral (3)) a cuando esta represente más de un 40% del activo del Fondo, separando las excepciones contenidas en el numeral (4) agregando un literal (i) para la distribución de dividendos, la cual se limitó a cuando esta represente más de un 15% del activo del Fondo, y un literal (ii) para las disminuciones de capital cuando estas representen más de un 25% del activo del Fondo, y limitando plazo de 12 meses del numeral (5) a 180 días y siempre que estas representen al menos el 2,5% del activo del Fondo. Quedando de la siguiente manera:

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA III

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020

NOTA 1 – INFORMACION GENERAL, (continuación)

Administración del Fondo, (continuación)

“Sin perjuicio de lo indicado en este artículo 15, tanto el límite general indicado en el primer párrafo del mismo, como los límites específicos indicados en el segundo párrafo, y en los artículos 13 y 14 anteriores, no se aplicarán: (1) Durante los 12 (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; y (5) Durante el período de liquidación del Fondo. 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.”

- Se incorporó el Artículo No. 78 al Reglamento Interno del Fondo:

El Fondo podrá mantener en cartera cuotas de su propia emisión hasta el 5% del patrimonio total del fondo. Las cuotas de propia emisión que superen el límite a que se refiere el inciso anterior, deberán enajenarse en un plazo máximo de 90 días, contado desde la fecha de la adquisición que originó el exceso. En caso contrario, el capital disminuirá de pleno derecho, en el monto equivalente a las cuotas que exceden el límite máximo. De materializarse la precitada disminución, ésta se comunicará a los partícipes y a la Comisión dentro de los 5 días hábiles siguientes a su ocurrencia. El Fondo podrá adquirir diariamente una cantidad de cuotas representativa de hasta el 1% de su patrimonio. Esta restricción no aplicará en caso de que las cuotas se adquieran en un proceso de oferta pública de recompra de cuotas dirigida a todas las series de cuotas y a todos los partícipes o aportantes del fondo. Sólo podrán ser adquiridas por este procedimiento cuotas del fondo que estén totalmente pagadas y libres de todo gravamen o prohibición. Las cuotas adquiridas por el fondo deberán enajenarse en una bolsa de valores o en los mercados autorizados por la Comisión dentro del plazo máximo de un año a contar de su adquisición. Si así no se hiciera, el capital disminuirá de pleno derecho en aquel número de cuotas adquiridas por el fondo y cuyo plazo de 1 año para su enajenación haya vencido.”

El día 29 de septiembre de 2020 la Administradora ha procedido a depositar el Reglamento Interno del Fondo de Inversión SURA Renta Inmobiliaria III (en adelante el “Fondo”) en el Registro Público del Reglamentos Internos que para estos efectos dispone la Comisión para el Mercado Financiero, en conformidad con las modificaciones acordadas en Asamblea Extraordinaria de Aportantes, celebrada el día 29 de septiembre de 2020.

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA III

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020

NOTA 1 – INFORMACION GENERAL, (continuación)

Administración del Fondo, (continuación)

Estos cambios son los que se indican a continuación:

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

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

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

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

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

El Fondo podrá invertir en tanto en sociedades sobre las cuales tenga el control directo, indirecto o por cualquier otro medio, como en aquellas que no tenga tal control.

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

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

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA III

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020

NOTA 1 – INFORMACION GENERAL, (continuación)

Administración del Fondo, (continuación)

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

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

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

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA III

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020

NOTA 1 – INFORMACION GENERAL, (continuación)

Administración del Fondo, (continuación)

3. Título V Política de Inversión y Diversificación de los Recursos del Fondo: Se reestructura el artículo N°9 del Reglamento Interno, de la siguiente manera:

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

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

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

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

1. Acciones, bonos, efectos de comercio u otros títulos de deuda, cuya emisión no haya sido registrada en la CMF, siempre que **la sociedad emisora cuente con estados financieros anuales dictaminados por empresas de auditoría externa, de aquellas inscritas en el registro que al efecto lleva la CMF o que sus estatutos establezcan que los estados financieros anuales serán dictaminados por dichas empresas de auditoría externa: hasta un 100% (cien por ciento).**
2. Acciones, bonos, efectos de comercio u otros títulos de deuda, cuya emisión haya sido registrada en la CMF **que cuente con estados financieros anuales dictaminados por empresas de auditoría externa, de aquellas inscritas en el registro que al efecto lleva la CMF o que sus estatutos establezcan que los estados financieros anuales serán dictaminados por dichas empresas de auditoría externa: hasta un 100% (cien por ciento).**

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA III

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020

NOTA 1 – INFORMACION GENERAL, (continuación)

Administración del Fondo, (continuación)

3. Cuotas de fondos de inversión privados o de fondos de inversión, constituidos en conformidad con la Ley, siempre que tengan por objeto invertir mayoritariamente en acciones o deuda de sociedades chilenas **y que cuenten con estados financieros anuales dictaminados por empresas de auditoría externa, inscritas en el registro que al efecto lleva la CMF o que su reglamento interno establezca que los estados financieros anuales serán dictaminados por empresas de auditoría externa: hasta un 100%** (cien por ciento).
 4. Acciones de sociedades anónimas abiertas, cuotas de fondos de inversión y otras acciones inscritas en el Registro de Valores de la CMF: hasta un 5% (cinco por ciento).
 5. Acciones y derechos sociales, bonos, efectos de comercio u otros títulos de deuda cuya emisión no haya sido registrada en la CMF, siempre que el emisor cuente con estados financieros anuales dictaminados por empresas de auditoría externa, de aquellas inscritas en el registro que al efecto lleva la CMF **o que sus estatutos establezcan que los estados financieros anuales serán dictaminados por dichas empresas de auditoría externa, mencionados en el numeral 2 del artículo 9 precedente: hasta un 5%** (cinco por ciento).
 6. Títulos emitidos por la Tesorería General de la República, por el Banco Central de Chile o que cuenten con garantía estatal por el 100% (cien por ciento) de su valor hasta su total extinción: **hasta un 5%** (cinco por ciento).
 7. Depósitos a plazo y otros títulos representativos de captaciones de instituciones financieras o garantizados por éstas: **hasta un 5%** (cinco por ciento).
 8. Letras de crédito emitidas por Bancos e Instituciones Financieras: **hasta un 5%** (cinco por ciento).
 9. Cuotas de fondos mutuos nacionales y extranjeros: **hasta un 5%** (cinco por ciento).
 10. Otros valores o instrumentos de oferta pública que autorice la CMF para la inversión de los fondos de inversión regulados por la Ley: **hasta un 5%** (cinco por ciento).
- 5. Título V Política de Inversión y Diversificación de los Recursos del Fondo:** Se modifica el artículo N°14 del Reglamento Interno, incluyendo el límite por emisor y grupo empresarial del 45%, mencionando cuando éste puede llegar al 100%. Se incluyeron límites respecto al tamaño de las acciones o cuotas suscritas y pagadas de algunos tipos de activos en los que pueda invertir en Fondo, quedando de la siguiente manera:
- ARTÍCULO 14°: En la inversión de los recursos del Fondo deberán observarse los siguientes límites máximos de inversión respecto de cada emisor y su grupo empresarial y sus personas relacionadas y sin perjuicio de dar cumplimiento a los límites ya indicados anteriormente:
1. Inversión directa e indirecta en instrumentos o valores emitidos o garantizados por un mismo emisor de aquellos mencionados en los números 1, 2 y 3 del artículo 13 precedente: Hasta un 45% (cuarenta y cinco por ciento) del activo total del Fondo.
 2. Inversión directa e indirecta en instrumentos o valores emitidos o garantizados por un mismo emisor, distintos de los referidos en el número 1 precedente: Hasta un 5% (cinco por ciento) del activo total del Fondo.

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA III

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020

NOTA 1 – INFORMACION GENERAL, (continuación)

Administración del Fondo, (continuación)

3. Inversión en instrumentos o valores emitidos por entidades pertenecientes a un mismo grupo empresarial y sus personas relacionadas: Hasta un 45% (cuarenta y cinco por ciento) del activo total del Fondo

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

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

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

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

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA III

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020

NOTA 1 – INFORMACION GENERAL, (continuación)

Administración del Fondo, (continuación)

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

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

1. Las sociedades en las que invierta el Fondo podrán invertir, directa o indirectamente, en bienes raíces de distintos usos no habitacionales, tales como, uso comercial, de oficinas, hospedaje, bodegaje, entre otros. Con todo, los activos inmobiliarios subyacentes del Fondo deberán estar diversificados, de manera que: (i) al menos el 60% (sesenta por ciento) del total de los Activos Inmobiliarios Subyacentes del Fondo, se encuentren ubicados en la Región Metropolitana de Santiago; (ii) hasta un 70% (setenta por ciento) del total de los Activos Inmobiliarios Subyacentes del Fondo correspondan a bienes raíces destinados a oficinas; (iii) hasta un 60% (sesenta por ciento) del total de los Activos Inmobiliarios Subyacentes del Fondo se encuentre destinado individualmente a cualquier otro segmento de uso distinto del oficinas; (iv) hasta un 30% del total de los Activos Inmobiliarios Subyacentes del Fondo se encuentren en procesos de remodelación **o ampliación**; (v) al menos el 30% del total de los Activos Inmobiliarios Subyacentes del Fondo destinados a oficinas cuenten con una calificación mayor o igual a “A” o una escala equivalente al momento de la compra de acuerdo con las escalas de alguna consultora inmobiliaria local de reconocida presencia en el mercado chileno; (vi) hasta un 15% del total de los Activos Inmobiliarios Subyacentes del Fondo destinados a oficinas sean clasificados con una calificación inferior a “B” o una escala equivalente de acuerdo con las escalas de alguna consultora inmobiliaria local de reconocida presencia en el mercado chileno.

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

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA III

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020

NOTA 1 – INFORMACION GENERAL, (continuación)

Administración del Fondo, (continuación)

2. Sin perjuicio de lo indicado en este artículo 15, tanto el límite general indicado en el primer párrafo del mismo, como los límites específicos indicados en el segundo párrafo, y en los artículos 13 y 14 anteriores, no se aplicarán: (1) Durante los 12 (doce) meses siguientes al depósito del presente Reglamento

Interno en la CMF; (2) Durante los 12 (doce) meses siguientes a la fecha de inicio de un nuevo período de colocación de cuotas del Fondo; (3) Durante los 12 (doce) meses siguientes a la fecha en que la Administradora hubiere requerido el pago de un 50% (cincuenta por ciento) de las promesas de suscripción de cuotas celebradas por los Aportantes; (4) Durante los períodos en que el Fondo requiera contar con reservas especiales de liquidez, tales como: (i) entre la fecha en que se acuerde una distribución de dividendos o una disminución de capital y el pago de dichas distribuciones, y (ii) durante los 9 (nueve) meses anteriores a la fecha en que el Fondo deba cumplir con la obligación de pago y/o adquisición de una inversión; (5) Durante los 12 (doce) meses siguientes a la fecha en que se haya realizado alguna desinversión de bienes raíces y/o alguna desinversión en vehículos propietarios de bienes raíces; , (6)

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

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

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

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

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

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA III

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020

NOTA 1 – INFORMACION GENERAL, (continuación)

Administración del Fondo, (continuación)

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

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

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

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

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

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

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

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

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA III

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020

NOTA 1 – INFORMACION GENERAL, (continuación)

Administración del Fondo, (continuación)

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.

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

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

- 13. Título X. Comisión, Remuneración y Serie de Cuotas:** Se corrigió el artículo N° 27 del Reglamento Interno, dado que el mismo hacía referencia a una tabla de IVA inexistente.
- 14. Título XI. Gastos de cargo del Fondo:** Se modificó la redacción del artículo N°37 del Reglamento Interno, incorporando la palabra “Administradora” para dar claridad que el fondo no contempla remuneración aportada por esta.

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA III

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020

NOTA 1 – INFORMACION GENERAL, (continuación)

Administración del Fondo, (continuación)

15. Título XIII Política de Reparto de Beneficios: Se modificó el artículo N°39 del Reglamento Interno, con el objeto de dar mayor entendimiento a los inversionistas sobre la comunicación legal del pago de dividendos. En este sentido, se incorpora lo siguiente: “Para efectos del reparto de dividendos, la Administradora informará al público en general, mediante los medios oficiales que establezca la normativa vigente, el reparto de dividendos correspondiente sea éste provisorio o definitivo, su monto, fecha, lugar y modalidad de pago, con a lo menos 20 días corridos de anticipación a la fecha de pago.”

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

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

17. Título XIX Comité de Vigilancia: Se modificó el artículo N°63 del Reglamento Interno, modificando la referencia de la Circular N° 1998 por la Circular N° 1291 que refleja de mejor forma el espíritu del artículo.

18. Título XXI. De los Conflictos de Intereses: Se modificó el artículo N°71 del Reglamento Interno, incorporando entre otros la referencia a la Política de Conflicto de Interés de la Administradora, y reflejando las instancias de gobierno corporativo actuales que administrarán el conflicto. Adicionalmente, se realizaron algunas precisiones, quedando de la siguiente manera:

ARTÍCULO 71°:

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

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

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

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA III

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020

NOTA 1 – INFORMACION GENERAL, (continuación)

Administración del Fondo, (continuación)

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

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

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

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

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

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

2. La Administradora, sus directores o gerentes, y sus personas relacionadas no podrán adquirir, arrendar, o usufructuar directamente o a través de otras personas naturales o jurídicas, valores o bienes de propiedad del Fondo, ni enajenar o arrendar de los suyos a éste. Tampoco podrán dar en préstamo dinero u otorgar garantías al Fondo, y viceversa, ni contratar la construcción, renovación, remodelación y desarrollo de bienes raíces. Se exceptúan de esta prohibición las siguientes operaciones:

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA III

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020

NOTA 1 – INFORMACION GENERAL, (continuación)

Administración del Fondo, (continuación)

3. Aquellas transacciones de valores de oferta pública realizadas en mercados formales que tengan alta liquidez;
4. Los contratos de arrendamiento o subarrendamiento, que celebren sociedades controladas por el Fondo, con sociedades o personas relacionadas a la Administradora, sus directores o gerentes, siempre que previamente hayan sido aprobados por el Comité de Vigilancia, el que para adoptar una decisión al respecto deberá encargar un informe preparado por una empresa independiente de reconocido prestigio, que acredite que los valores cobrados como renta son aquellos que habitualmente prevalecen en el mercado para operaciones de similares características. Sin perjuicio de ello, el monto total anual de los contratos de arriendo o subarrendamiento que efectúen las sociedades controladas por el Fondo con personas relacionadas a la Administradora, sus directores o gerente, no podrá ser superior al 20% (veinte por ciento) de los ingresos consolidados de las entidades controladas por el Fondo, y se deberá dar cuenta de las operaciones entre partes relacionadas en la Asamblea Ordinaria de Aportantes más próxima;
5. Los contratos de arrendamiento o subarrendamiento vigentes, cuando el arrendatario asume la condición de relacionada a la Administradora o de filial o coligada del Fondo, producto de la adquisición por la Administradora, sus personas relacionadas o por el Fondo, del mismo arrendatario o de una persona relacionada a él. El monto total anual de las rentas de estos contratos de arrendamiento no podrá exceder el 45% (cuarenta y cinco por ciento) por un plazo máximo de 5 (cinco) años; o

6. Aquellas establecidas en la normativa vigente.

La Administradora y sus personas relacionadas no podrán realizar transacciones ni prestar servicios de cualquier naturaleza al Fondo, salvo las remuneraciones por administración establecidas en el Reglamento Interno y los servicios contratados en cumplimiento del artículo 36 de este Reglamento.

Sin perjuicio de lo anterior, las personas que se desempeñen como Gerentes, Subgerentes y/o directores de la Administradora y de sus personas relacionadas, podrán desempeñar funciones administrativas o de gestión en las sociedades en que el Fondo tenga invertidos sus recursos.

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

7. Los activos no podrán invertirse en acciones emitidas por sociedades administradoras de fondos. Sin perjuicio de lo anterior, si un determinado emisor en el cual el Fondo mantiene inversiones, por razones ajenas a la Administradora, pasa a ser persona relacionada a la misma, dicha sociedad deberá informar al Comité de Vigilancia y a la CMF al día siguiente hábil de ocurrido el hecho. La regularización de la situación mencionada deberá efectuarse dentro del plazo de 24 (veinticuatro) meses, contado desde que ésta se produjo.

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA III

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020

NOTA 1 – INFORMACION GENERAL, (continuación)

Administración del Fondo, (continuación)

8. El Fondo no podrá efectuar operaciones con personas deudoras de la propia Administradora o de sus personas relacionadas, cuando esos créditos sean iguales o superiores al equivalente de 2.500 Unidades de Fomento, límite que se incrementará a 20.000 Unidades de Fomento cuando la persona relacionada sea Banco o institución financiera, salvo que estas operaciones sean informadas anticipadamente al Comité de Vigilancia del Fondo, por escrito y con no menos de 5 (cinco) días hábiles de anticipación a que éstas se realicen, como mínimo, indicando el tipo de operación, fecha en que se efectuará, monto comprometido, nombre o razón social de la persona deudora y tipo de relación, así como también la conveniencia de materializarla para los intereses del Fondo, mediante un informe escrito y documentado. El Comité de Vigilancia deberá informar de estas situaciones en la próxima Asamblea de Aportantes, en la forma y oportunidad que disponga el Reglamento de la Ley.
9. No se considerará como persona relacionada a la Administradora la que adquiera dicha relación como consecuencia de la inversión en ella de los recursos del Fondo. Se considerará que existe un “conflicto de interés entre el Fondo y la Administradora” por la compra, mantención o liquidación en forma conjunta de una inversión en un emisor (coinversión); recomendaciones a terceros por la Administradora o relacionados respecto de inversión en cuotas de un Fondo de dicha Administradora; o producto de otras operaciones entre ellos.
10. El Directorio de la Administradora **delega** en el Comité de Inversiones **la definición del** criterio general que permitirá establecer las características que cada tipo de inversión deberá presentar para ser elegible como un valor o bien en el cual cada uno de los Fondos pueda invertir sus recursos, de conformidad con las políticas de sus respectivos Reglamentos Internos.
11. Si, pese a las definiciones anteriores, el Fondo y uno o más Fondos de Inversión administrados por la Administradora, **o por la Administradora o** alguna sociedad Administradora de fondos relacionada a ésta, cuentan con los recursos necesarios disponibles para efectuar una inversión que se enmarque dentro de la política y límites de inversión establecidos en sus respectivos Reglamentos Internos, **el Directorio de la**

Administradora determinará los criterios a seguir para dar tratamiento a los eventuales conflictos de interés a través de la Política de Conflicto de Interés de la Administradora.

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

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

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA III

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020

NOTA 1 – INFORMACION GENERAL, (continuación)

Administración del Fondo, (continuación)

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

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

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

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

“ARTICULO 23 : Con el objeto de complementar la liquidez del Fondo, asumir el pago de sus obligaciones tanto con terceros, incluido la Administradora, cumplir con los compromisos de inversión que hubiere asumido, o de distribuir o repartir dividendos a los Aportantes, la Administradora podrá obtener endeudamiento de corto, mediano y largo plazo por cuenta del Fondo mediante la contratación de créditos o cualquier otro tipo de financiamiento, hasta por una cantidad equivalente al 30% del activo del Fondo, más el monto al que equivalgan las promesas de suscripción de cuotas del Fondo que se hayan firmado y que estén pendientes de pago a la fecha en que se incurra en tal endeudamiento. Para efectos de lo anterior, se entenderá por pasivo de corto plazo aquellos que venzan en un plazo inferior o igual a un año; por pasivos de mediano plazo, aquellos que venzan en un plazo superior a un año pero que no excedan de los dos años; por pasivos de largo plazo aquellos que excedan los dos años.

Sin embargo, el Fondo podrá contratar créditos hasta por un monto de una vez en patrimonio y por un plazo máximo de 5 años, bajo las siguientes circunstancias. a) para financiar la adquisición de activos de las sociedades en que invierta y b) para pagar las disminuciones de capital del Capítulo XX siguiente sin tener que recurrir a liquidar activos.

Para el cálculo de este límite no se considerará la deuda de las sociedades o entidades en que participe el Fondo, a menos que hayan sido caucionadas por éste y en dicho caso, hasta el monto máximo de dicha caución.

Adicionalmente, **el endeudamiento total de la transacción podrá ser hasta un 70% (setenta por ciento) del total del valor de esta. Se entiende por transacción, cualquier adquisición de uno o varios activos realizada en un mismo momento del tiempo con una misma contraparte a través de otra o varias sociedades propiedad del fondo. El valor de la transacción incluye además del valor del activo adquirido, todos los costos asociado con la adquisición La deuda con terceros incurrida en virtud de dicha adquisición podrá ser distribuida entre las diferentes sociedades a discreción de la Administradora.** Para el cálculo de este límite se excluyen los pagarés suscritos entre la sociedad en la que invierta el Fondo y los accionistas de ésta.

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA III

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020

NOTA 1 – INFORMACION GENERAL, (continuación)

Administración del Fondo, (continuación)

El Fondo podrá adquirir activos con pago a plazo y podrá utilizar como fuentes de financiamiento créditos otorgados por instituciones financieras, nacionales o internacionales, y cualquier otra fuente de financiamiento de corto, mediano o largo plazo.

El Fondo también podrá endeudarse emitiendo bonos regulados por el Título XVI de la Ley N°18.045, los cuales podrán ser colocados en bolsas nacionales o extranjeras. Los eventuales gravámenes y prohibiciones que afecten los activos del Fondo, en los términos indicados en el artículo 66 de la Ley, no podrán exceder del 100% (cien por ciento) del activo total del Fondo. “

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

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

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

l) Remuneración Fija Mensual

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

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

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

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

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

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA III

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020

NOTA 1 – INFORMACION GENERAL, (continuación)

Administración del Fondo, (continuación)

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

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.

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

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

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

Los presentes estados financieros fueron autorizados para su emisión por la administración de la Administradora el día 25 de marzo de 2022.

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

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA III

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020

NOTA 2 – RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS

2.1 Bases de preparación

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

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

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

2.2 Nuevos pronunciamientos contables

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

2.2.1 Modificaciones a las NIIF

- a) Al 31 de diciembre de 2021 se presentan las nuevas normas, mejoras o modificaciones aplicables a los presentes Estados Financieros.

Enmiendas		Fecha de aplicación obligatoria
NIIF 9, NIC 39, NIIF 7, NIIF 4 y NIIF 16	Reforma de la Tasa de Interés de Referencia – Fase 2	1 de enero de 2021
NIIF 16	Reducción de alquiler relacionadas con el covid-19, posteriores al 30 de junio 2021	1 de abril de 2021

NIIF 9, NIC 39, NIIF 7, NIIF 4 y NIIF 16 Reforma de la Tasa de Interés de Referencia – Fase 2

En agosto de 2020, el IASB publicó la segunda fase de la Reforma de la Tasa de Interés de Referencia que comprende enmiendas a las normas NIIF 9, NIC 39, NIIF 7, NIIF 4 e NIIF 16. Con esta publicación, el IASB completa su trabajo para responder a los efectos de la reforma de las tasas de oferta interbancarias (IBOR, por sus siglas en inglés) en la información financiera.

Las enmiendas proporcionan excepciones temporales que abordan los efectos en la información financiera cuando una tasa de interés de referencia (IBOR, por sus siglas inglés) es reemplazada por una tasa de interés alternativa casi libres de riesgo.

Las enmiendas son requeridas y la aplicación anticipada es permitida. Una relación de cobertura debe ser reanudada si la relación de cobertura fue descontinuada únicamente debido a los cambios requeridos por la reforma de la tasa de interés de referencia y, por ello, no habría sido descontinuada si la segunda fase de enmiendas hubiese sido aplicada en ese momento. Si bien su aplicación es retrospectiva, no se requiere que una entidad reexpresé períodos anteriores.

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA III

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020

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 2021 se presentan las nuevas normas, mejoras o modificaciones aplicables a los presentes Estados Financieros.

IFRS 16 Reducciones del alquiler relacionadas con el Covid-19, posteriores al 30 de junio de 2021

En marzo de 2021, el IASB modificó las condiciones de la solución práctica en la NIIF 16 en relación con la aplicación de la guía de la NIIF 16 sobre modificaciones de alquileres que surgen como consecuencia del Covid-19.

Como solución práctica, un arrendatario puede optar por no evaluar si una concesión de un alquiler relacionado con el Covid-19 de un arrendador es una modificación del arrendamiento. Un arrendatario que realiza esta elección contabiliza cualquier cambio en los pagos de arrendamiento que resulten del alquiler relacionada con el covid-19 de la misma manera que contabilizaría el cambio según la NIIF 16, si el cambio no fuera una modificación del arrendamiento.

Asimismo, el expediente práctico aplica ahora a los alquileres en el cual cualquier reducción en los pagos del arrendamiento afecta sólo a los pagos que originalmente vencen en o antes del 30 de junio de 2022, siempre que se cumplan las otras condiciones para aplicar el expediente práctico.

Un arrendatario aplicará esta solución práctica de forma retroactiva, reconociendo el efecto acumulado de la aplicación inicial de la enmienda como un ajuste en el saldo inicial de los resultados acumulados (u otro componente del patrimonio, según proceda) al comienzo del periodo anual sobre el que se informa en el cual el arrendatario aplique por primera vez la enmienda. El arrendatario no estará obligado a revelar la información requerida por el párrafo 28 (f) de la IAS 8.

De acuerdo con el párrafo 2 de la NIIF 16, se requiere que un arrendatario aplique la solución de manera consistente a contratos elegibles con características similares y en circunstancias parecidas, independientemente de si el contrato se volvió elegible para la solución práctica antes o después de la modificación.

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

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA III

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020

NOTA 2 – RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS, (continuación)

2.2 Nuevos pronunciamientos contables, (continuación)

2.2.1 Modificaciones a las NIIF, (continuación)

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

Nuevas Normas e Interpretaciones		Fecha de aplicación obligatoria
NIIF 3	Actualización a una referencia al marco conceptual	1 de enero de 2022
NIC 16	Propiedad, planta y equipo: productos obtenidos antes del uso previsto	1 de enero de 2022
NIC 37	Contratos onerosos: costos de cumplir un contrato	1 de enero de 2022
NIC 1	Clasificación de pasivos como corrientes o no corrientes	1 de enero de 2023
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
Mejoras anuales a las normas NIIF 2018-2020	Mejoras anuales a las Normas NIIF 2018 – 2020 • Tasas en la prueba de '10 por ciento 'para la baja en cuentas de pasivos financieros (Enmienda a la NIIF 9) • 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
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

NIIF 3 Referencia al Marco Conceptual

En mayo 2020, el IASB emitió enmiendas a la norma NIIF 3 Combinaciones de Negocios – Referencia al Marco Conceptual. Estas enmiendas están destinadas a reemplazar la referencia a una versión anterior del Marco Conceptual del IASB (Marco de 1989) con una referencia a la versión actual emitida en marzo 2018 sin cambiar significativamente sus requerimientos.

Las enmiendas serán efectivas para períodos que comiencen en o después del 1 de enero de 2022 y deben ser aplicadas retrospectivamente. Se permite la aplicación anticipada si, al mismo tiempo o con anterioridad, una entidad aplica también todas las enmiendas contenidas en las enmiendas a las Referencias al Marco Conceptual de las Normas IFRS emitidas en marzo de 2018.

Las enmiendas proporcionarán consistencia en la información financiera y evitarán posibles confusiones por tener más de una versión del Marco Conceptual en uso.

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA III

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020

NOTA 2 – RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS, (continuación)

2.2 Nuevos pronunciamientos contables, (continuación)

2.2.1 Modificaciones a las NIIF, (continuación)

NIC 16 Propiedad, plata y equipo: productos obtenidos antes del uso previsto

La enmienda prohíbe a las entidades deducir del costo de un elemento de propiedad, planta y equipo, cualquier venta obtenida al llevar ese activo a la ubicación y condiciones necesarias para que pueda operar en la forma prevista por la gerencia. En su lugar, una entidad reconocerá los productos procedentes de la venta de esos elementos, y su costo, en el resultado del periodo, de acuerdo con las normas aplicables.

La enmienda será efectiva para períodos que comiencen en o después del 1 de enero de 2022. La enmienda debe ser aplicada retrospectivamente sólo a los elementos de propiedades, planta y equipo disponibles para su uso en o después del comienzo del primer periodo presentado en los estados financieros en los que la entidad aplique por primera vez la enmienda.

NIC 37 Contratos onerosos – costo de cumplimiento de un contrato

En mayo 2020, el IASB emitió enmiendas a la norma NIC 37 Provisiones, Pasivos Contingentes y Activos Contingentes para especificar los costos que una entidad necesita incluir al evaluar si un contrato es oneroso o genera pérdidas.

La enmienda será efectiva para períodos que comiencen en o después del 1 de enero de 2022. La enmienda debe ser aplicada retrospectivamente a los contratos existentes al comienzo del periodo anual sobre el que se informa en el que la entidad aplique por primera vez la enmienda (fecha de la aplicación inicial). La aplicación anticipada es permitida y debe ser revelada.

Las enmiendas están destinadas a proporcionar claridad y ayudar a garantizar la aplicación consistente de la norma. Las entidades que aplicaron previamente el enfoque de costo incremental verán un aumento en las provisiones para reflejar la inclusión de los costos relacionados directamente con las actividades del contrato, mientras que las entidades que previamente reconocieron las provisiones por pérdidas contractuales utilizando la guía de la norma anterior, IAS 11 Contratos de Construcción, deberán excluir la asignación de costos indirectos de sus provisiones.

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

En junio 2020, el IASB emitió enmiendas a los párrafos 69 al 76 de la NIC 1 para especificar los requerimientos para la clasificación de los pasivos como corrientes o no corrientes.

Las enmiendas son efectivas para períodos que comiencen en o después del 1 de enero de 2023. Las entidades deben considerar cuidadosamente si hay algún aspecto de las enmiendas que sugiera que los términos de sus acuerdos de préstamo existentes deben renegociarse. En este contexto, es importante resaltar que las enmiendas deben aplicarse retrospectivamente.

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

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

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA III

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020

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

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

La enmienda será efectiva para períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero 2023.

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

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

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

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

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

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

NIC 12 Impuesto diferido relacionado con activos y pasivos que surgen de una sola transacción

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

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

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA III

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020

NOTA 2 – RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS, (continuación)

2.2 Nuevos pronunciamientos contables, (continuación)

2.2.1 Modificaciones a las NIIF, (continuación)

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

Asimismo, conforme a las modificaciones emitidas, la excepción en el reconocimiento inicial no aplica a transacciones que, en el reconocimiento inicial, dan lugar a diferencias temporarias imponibles y deducibles iguales. Sólo aplica si el reconocimiento de un activo por arrendamiento y un pasivo por arrendamiento (o un pasivo por desmantelamiento y un componente del activo por desmantelamiento) dan lugar a diferencias temporarias imponibles y deducibles que no son iguales. No obstante, es posible que los activos y pasivos por impuestos diferidos resultantes no sean iguales (por ejemplo, si la entidad no puede beneficiarse de las deducciones fiscales o si se aplican tasas de impuestos diferentes a las diferencias temporarias imponibles y deducibles). En tales casos, una entidad necesitaría contabilizar la diferencia entre el activo y el pasivo por impuestos diferidos en resultados. La enmienda será efectiva para períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero 2023.

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

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

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

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

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.

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA III

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020

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, (continuación)

Una entidad aplicará la NIIF 17 Contratos de seguro a:

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

Cambios de alcance de la NIIF 4:

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

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

La enmienda modifica la fecha de caducidad fija para la exención temporal en los Contratos de Seguro de NIIF 4 que aplican NIIF 9 Instrumentos Financieros, de modo que las entidades estarían obligadas a aplicar NIIF 9 para períodos anuales a partir del 1º de enero de 2023.

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA III

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020

NOTA 2 – RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS, (continuación)

2.2 Nuevos pronunciamientos contables, (continuación)

2.2.1 Modificaciones a las NIIF, (continuación)

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

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA III

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020

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

Tasas en la prueba de '10 por ciento '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.

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.

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

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

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

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA III

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020

NOTA 2 – RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS, (continuación)

2.3 Período cubierto

La fecha del Estado de Situación Financiera Clasificados y las clases de activos, pasivos y patrimonio, corresponden al 31 de diciembre de 2021 y 2020.

Los estados complementarios, Estado de Cambios en el Patrimonio Neto, Estado de Flujo de Efectivo y Estado de Resultados Integrales con sus respectivas clases, cubren los períodos terminados al 31 de diciembre de 2021 y 2020.

2.4 Conversión de moneda extranjera

a) Moneda funcional y de presentación

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

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

b) Transacciones y saldos

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

Fecha	Valor UF
31/12/2021	30.991,74
31/12/2020	29.070,33

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

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

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

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

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA III

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020

NOTA 2 – RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS, (continuación)

2.5 Activos y pasivos financieros

2.5.1 Clasificación

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

2.5.2 Activos financieros a valor razonable con efecto en resultados

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

2.5.3 Activos financieros a costo amortizado

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

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

2.5.4 Pasivos financieros

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

2.5.5 Reconocimiento, baja y medición

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

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

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

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

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA III

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020

NOTA 2 – RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS, (continuación)

2.5 Activos y pasivos financieros, (continuación)

2.5.5 Reconocimiento, baja y medición, (continuación)

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

El interés sobre títulos de deuda a valor razonable con efecto en resultados se reconoce en el estado de resultados integrales dentro de “Intereses y reajustes” en base al tipo de interés efectivo. Los dividendos por acciones sujetas a ventas cortas son considerados dentro de “Cambios netos en valor razonable de activos financieros y pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultados”.

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

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

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

2.5.6 Estimación del valor razonable

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

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

El valor razonable de activos y pasivos financieros que no son transados en un mercado activo (por ejemplo, derivados extrabursátiles) se determina utilizando técnicas de valoración. El Fondo utiliza una variedad de métodos y formula supuestos que están basados en condiciones de mercado existentes a cada fecha del estado de situación financiera. Las técnicas de valoración empleadas incluyen el uso de transacciones entre partes independientes comparables recientes. La referencia a otros instrumentos que son sustancialmente similares, el análisis de flujos de efectivo descontados.

Los modelos de precios de opciones y otras técnicas de valoración comúnmente utilizadas por participantes de mercado, que aprovechan al máximo los “inputs” (aportes de datos) del mercado y dependen lo menos posible de los “inputs” de entidades específicas.

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020 el Fondo no posee instrumentos financieros derivados.

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA III

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020

NOTA 2 – RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS, (continuación)

2.6 Inversiones valorizadas por el método de la participación

La inversión del Fondo en subsidiaria no incluye el menor valor (goodwill o plusvalía comprada) identificada en la adquisición, neto de cualquier pérdida por deterioro acumulada.

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 no incluye el menor valor (goodwill o plusvalía comprada) identificada en la adquisición neto de cualquier pérdida por deterioro acumulada.

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

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

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

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

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

2.7 Propiedades de inversión

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

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

2.8 Presentación neta o compensada de instrumentos financieros

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

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

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA III

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020

NOTA 2 – RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS, (continuación)

2.9 Deterioro de valor de activos financieros a costo amortizado

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

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

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

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

2.10 Cuentas por cobrar y pagar por operaciones

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

2.11 Efectivo y efectivo equivalente

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

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

- (i) Efectivo y Equivalente al efectivo: las entradas y salidas de efectivo y de efectivo equivalente, entendiendo por éstas los saldos en partidas tales como:
 - a. Efectivo: saldos de disponible en caja y bancos,
 - b. Equivalente al efectivo: inversiones de corto plazo de alta liquidez, es decir, que el vencimiento del instrumento al momento de su adquisición es de tres meses o menos; fácilmente convertible en monto determinado en efectivo y no estén sujetos a cambios significativos de valor.

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA III

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020

NOTA 2 – RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS, (continuación)

2.11 Efectivo y efectivo equivalente, (continuación)

- (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.

2.12 Aportes (Capital pagado)

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

El Fondo podrá efectuar disminuciones voluntarias y parciales de capital previo acuerdo adoptado en Asamblea Extraordinaria de Aportantes en la forma condiciones y para los fines que se indican en los artículos 64 a 68 del Reglamento Interno del Fondo siendo los siguientes:

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

- (1) Las disminuciones de capital se efectuarán mediante la disminución del número de Cuotas del Fondo que acuerde la Asamblea Extraordinaria de Aportantes a proposición de la Administradora.
- (2) Las disminuciones de capital serán por un número de Cuotas cuya determinación final se efectuará con posterioridad a la respectiva Asamblea en función del número de Cuotas respecto de las cuales se ejerciere el derecho a concurrir a la disminución de capital conforme a lo estipulado en los numerales siguientes, quedando no obstante limitadas al número máximo de Cuotas que establezca la Asamblea Extraordinaria de Aportantes.
- (3) Cada uno de los Aportantes del Fondo tendrá derecho a optar por la devolución de capital a prorrata del número de Cuotas de que sea titular a la fecha de la Asamblea Extraordinaria de Aportantes en que se acuerde la disminución de capital.

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA III

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020

NOTA 2 – RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS (continuación)

2.12 Aportes (Capital pagado), (continuación)

- (4) Dentro de los dos días siguientes a aquél en que la Asamblea Extraordinaria de Aportantes acuerde disminuir el capital del Fondo. La Administradora publicará un aviso destacado en el diario a que se refiere el presente Reglamento Interno y remitirá una comunicación a los Aportantes, informando respecto de la disminución de capital acordada. El plazo para optar a la devolución de capital y la fecha de pago del valor de las Cuotas.
- (5) Los Aportantes dispondrán de un plazo de 20 días corridos contado desde la publicación del aviso indicado en el numeral anterior, plazo que se prorrogará hasta el siguiente día hábil si el mismo venciera un sábado, domingo o festivo para notificar a la Administradora su voluntad de optar por la devolución de capital por la totalidad o por una parte de las Cuotas que les corresponda. Aquellos Aportantes que opten por la devolución de capital por el total de Cuotas que les correspondan. Podrán además manifestar su intención de ejercer su derecho respecto del número de Cuotas de la disminución de capital que no fueren ejercidas por los Aportantes con derecho a ello en cuyo caso podrán indicar la cantidad máxima adicional de Cuotas respecto de las cuales opten por la devolución de capital. En caso de que más de un Aportante ejerciere este último derecho, las Cuotas de la disminución de capital que quedaren disponibles se distribuirán entre ellos a prorrata del número de Cuotas de que cada uno de ellos sea titular en el Fondo. Aquellos Aportantes que no manifiesten su voluntad de concurrir a la disminución de capital en el plazo indicado se entenderá que optan por no concurrir a la misma.
- (6) Si una vez concluido el procedimiento antes indicado los Aportantes no hubieren manifestado su intención de ejercer su derecho a la devolución de capital por el total de las Cuotas acordadas por la Asamblea Extraordinaria de Aportantes la respectiva disminución de capital se entenderá limitada al número de Cuotas respecto de la cual la misma se hubiere ejercido. Para estos efectos la determinación del número de Cuotas en que en definitiva se disminuirá el capital del Fondo será efectuada por el Directorio de la Administradora conforme a lo señalado en este mismo numeral. Dentro de los 30 días siguientes al vencimiento del plazo establecido en el N° 5 anterior para los efectos de que los Aportantes manifiesten su voluntad de ejercer su derecho a concurrir a la disminución de capital. La Administradora informará a la Comisión y enviará una comunicación a los Aportantes en tal sentido dentro de los 3 días siguientes de adoptado el acuerdo de Directorio.
- (7) El pago a los Aportantes del valor de las Cuotas a las cuales tengan derecho en la disminución de capital según lo indicado en los números anteriores deberá efectuarse en dinero efectivo o mediante cheque nominativo previa entrega del respectivo Aportante del título en que consten las Cuotas respecto de las cuales se ejerza el derecho a la devolución de capital a contar de la fecha que fije la Asamblea Extraordinaria de Aportantes en la que se adopte el acuerdo de disminución de capital el cual no podrá ser superior a 180 días contados desde la celebración de dicha Asamblea.
- (8) El valor de la Cuota para los efectos de lo señalado en este artículo se determinará tomando el valor Cuota del día inmediatamente anterior a la fecha fijada para el pago por la Asamblea Extraordinaria de Aportantes determinado dicho valor como el que resulte de dividir el patrimonio del Fondo por el número de Cuotas pagadas a esa fecha. Sin perjuicio de la disminución de capital mencionada en el artículo 65 anterior, la Asamblea Extraordinaria de Aportantes podrá acordar disminuciones de capital para restituir a los Aportantes que opten por concurrir a la devolución de capital durante la vigencia del Fondo la proporción que les corresponda en la citada disminución de capital en la forma condiciones y plazos que la misma Asamblea determine. Asimismo, la Asamblea Extraordinaria de Aportantes podrá acordar disminuciones de capital para absorber las pérdidas generadas en la operación del Fondo previo acuerdo de la mayoría absoluta de las Cuotas pagadas.

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA III

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020

NOTA 2 – RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS (continuación)

2.12 Aportes (Capital pagado), (continuación)

Por último, en el caso de operar la prórroga del plazo de vigencia del Fondo según lo establecido en el artículo 6º del presente Reglamento Interno los Aportantes disidentes podrán ejercer el derecho a retiro consignado en el artículo 36 letra b) del D.S N°864 del año 1989.

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

Este derecho a retiro se efectuará en conformidad a las disposiciones legales y reglamentarias que rigen a los Fondos de Inversión y salvo también en lo que respecta a las siguientes materias:

- (1) El valor de las Cuotas de los Aportantes que ejerzan el derecho a retiro se pagará dentro del plazo de 60 días contados desde la celebración de la Asamblea Extraordinaria de Aportantes en la que se tomó el acuerdo que da origen al derecho de retiro o bien dentro del plazo mayor que fije la Asamblea Extraordinaria de Aportantes el cual no podrá ser superior a 180 días. En este último caso, el valor de la Cuota devengará un interés corriente para operaciones reajustables a partir del día 60 contado desde la celebración de la Asamblea.
- (2) El valor de la Cuota para los efectos de lo señalado en este artículo se determinará tomando el valor del día inmediatamente anterior a la fecha de pago determinado dicho valor como el que resulte de dividir el patrimonio del Fondo por el número total de Cuotas pagadas a esa fecha.

2.13 Reconocimiento de ingresos

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

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA III

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020

NOTA 2 – RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS (continuación)

2.14 Dividendos por pagar

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

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

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

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

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

2.15 Tributación

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

2.16 Segmentos

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

NOTA 3 – CAMBIOS CONTABLES

El Fondo no ha efectuado cambios contables durante los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2021 y 2020.

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA III

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020

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 2021 y 2020

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%.

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA III

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020

NOTA 4 – POLITICA DE INVERSION DEL FONDO, (continuación)

Política de diversificación de las inversiones del Fondo, (continuación)

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

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

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

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

El Fondo deberá mantener, directa e indirectamente, al menos el 95% (noventa y cinco por ciento) del valor total de sus activos representado por inversiones en acciones y/o deuda de sociedades chilenas en que, de manera directa o a través de su inversión en otras sociedades, al menos el 90% (noventa por ciento) de sus activos subyacentes esté constituido por Activos Inmobiliarios Subyacentes nacionales no habitacionales para renta. Las sociedades en las que invierta el Fondo podrán invertir, directa o indirectamente, en bienes raíces de distintos usos no habitacionales, tales como, uso comercial, de oficinas, hospedaje, bodegaje, entre otros. Para efectos de este Reglamento se entenderá por Activos Inmobiliarios Subyacentes, los bienes raíces nacionales no habitacionales en los cuales han invertido las sociedades en las que a su vez ha invertido el Fondo. Asimismo, se entenderá como activo inmobiliario subyacente la inversión que haga el Fondo en bienes raíces nacionales no habitacionales de forma indirecta a través de sociedades o fondos que inviertan en otras sociedades cuyo activo subyacente sean bienes raíces nacionales no habitacionales.

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA III

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020

NOTA 4 – POLITICA DE INVERSION DEL FONDO, (continuación)

Política de diversificación de las inversiones del Fondo, (continuación)

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

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:

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA III

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020

NOTA 5 – ADMINISTRACION DE RIESGOS, (continuación)

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.

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.

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA III

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020

NOTA 5 – ADMINISTRACION DE RIESGOS, (continuación)

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 2021 y 2020, 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 2021 y 2020

NOTA 5 – ADMINISTRACION DE RIESGOS, (continuación)

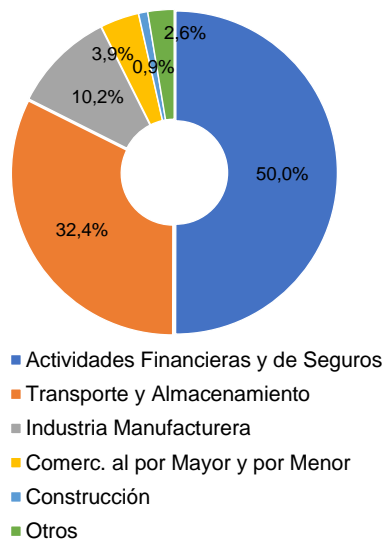
5.2 Tipo y misión del fondo exposiciones al riesgo y formas en que estas surgen, (continuación)

5.2.3 Riesgos mantenidos en este tipo de Fondo, (continuación)

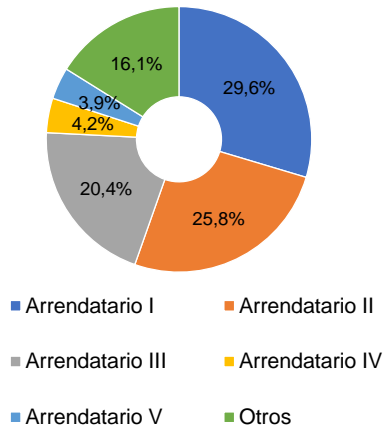
a) Riesgo de crédito, (continuación)

Al 31 de diciembre 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 2021 y 2020

NOTA 5 – ADMINISTRACION DE RIESGOS, (continuación)

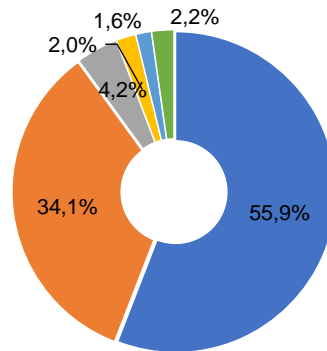
5.2 Tipo y misión del fondo exposiciones al riesgo y formas en que estas surgen, (continuación)

5.2.3 Riesgos mantenidos en este tipo de Fondo, (continuación)

b) Riesgo de crédito, (continuación)

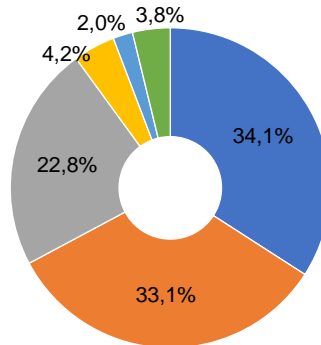
Al 31 de diciembre 2020, la composición es la siguiente:

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



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

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



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

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA III

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020

NOTA 5 – ADMINISTRACION DE RIESGOS, (continuación)

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 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 2021 es del 5,56% y al 31 de diciembre 2020 es del 0%.

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020 la valorización de los activos del fondo es la siguiente:

Descripción	Rubro	31/12/2021		31/12/2020	
		Valor Mercado M\$	% Total Activo	Valor Mercado M\$	% Total Activo
Efectivo Disponible	Efectivo y equivalentes al efectivo	86.067	0,12%	3.326	0,01%
Fondo Mutuo Scotia Clipper	Efectivo y equivalentes al efectivo	2.762.702	3,95%	282.082	0,46%
Cuentas por Cobrar	Otros documentos y cuentas por cobrar	246	0,00%	245	0,00%
Gastos Pagados Por Anticipado	Otros activos	115.019	0,16%	-	0,00%
Inversión en Rentas Artes Seis SpA	Inversiones valorizadas por el método de participación	1.815.887	2,60%	2.213.724	3,59%
Inversión en Rentas Sura 3 SpA	Inversiones valorizadas por el método de participación	5.062.344	7,23%	6.577.905	10,67%
Inversión en Rentas Sura 4 SpA	Inversiones valorizadas por el método de participación	4.810.380	6,87%	8.722.893	14,14%
Inversión en Rentas Sura 7 SpA	Inversiones valorizadas por el método de participación	4.635.965	6,63%	5.120.981	8,30%
Inversión en Rentas Sura 5 SpA	Inversiones valorizadas por el método de participación	3.255.267	4,65%	-	0,00%
Pagaré Rentas Artes Seis SpA	Activos Financieros a Costo Amortizado	4.779.763	6,83%	4.586.899	7,44%
Pagaré Rentas Sura 3 SpA	Activos Financieros a Costo Amortizado	11.959.225	17,09%	10.408.701	16,88%
Pagaré Rentas Sura 4 SpA	Activos Financieros a Costo Amortizado	9.214.877	13,17%	8.762.771	14,21%
Pagaré Rentas Sura 7 SpA	Activos Financieros a Costo Amortizado	15.703.689	22,44%	14.992.423	24,31%
Pagaré Rentas Sura 5 SpA	Activos Financieros a Costo Amortizado	5.770.197	8,25%	-	0,00%
Total Activos		69.971.628	100,00%	61.671.950	100,00%

d) 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 2021, el Fondo tiene un 3,9% (al 31 de diciembre de 2020 es de 0,46%) 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.

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA III

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020

NOTA 5 – ADMINISTRACION DE RIESGOS, (continuación)

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

5.2.3 Riesgos mantenidos en este tipo de Fondo, (continuación)

d) Riesgo tasa de interés, (continuación)

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%	69.971.628	37	0,00005%
	0,20%		75	0,00011%
	0,50%		186	0,00027%

Al 31 de diciembre de 2020:

% del Fondo invertido en Fondo Mutuo Money Market	Escenario de estrés %	Valor total cartera del Fondo M\$	Variación cartera del Fondo en M\$	Variación cartera del Fondo en %
0,46%	0,10%	61.671.950	30	0,00005%
	0,20%		61	0,00010%
	0,50%		152	0,00025%

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 2021 y 2021:

VaR Anual			
% Patrimonio Neto		Patrimonio Neto M\$	
31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
17,7%	13,4%	10.543.720	8.244.183

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

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA III

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020

NOTA 5 – ADMINISTRACION DE RIESGOS, (continuación)

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

5.2.4 Riesgos mantenidos en este tipo de Fondo, (continuación)

Riesgo cambiario

En el Fondo no se presenta el riesgo de tasa de cambio puesto que la moneda funcional es el peso chileno (100%). Además, el fondo no posee activos y pasivos en monedas distintas a la de su moneda funcional.

Riesgo de Liquidez

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

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

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

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

Perfil de flujos de pasivos (en M\$)				
Al 31 de diciembre de 2020	< 10 días	10 a 30 días	30 a 360 días	> 360 días
Remuneraciones sociedad administradora	-	123.842	-	-
Cuentas y documentos por pagar por operaciones	-	-	5.178	-

c) 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.

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.

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA III

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020

NOTA 5 – ADMINISTRACION DE RIESGOS, (continuación)

5.3 Estimación del valor razonable, (continuación)

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 2021 y 2020 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 2021		31 de diciembre de 2020	
	Valor libro	Valor razonable	Valor libro	Valor razonable
Activo				
Efectivo y efectivo equivalente	-	-	-	-
Activos financieros a costo amortizado	47.427.751	47.427.751	38.750.794	38.750.794
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 2021 y 2020

NOTA 6 – JUICIOS Y ESTIMACIONES CONTABLES CRITICAS

6.1 Estimaciones contables críticas

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

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

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

6.2 Juicios importantes al aplicar las políticas contables

Moneda funcional

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

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

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

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, 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\$ 14.620 que corresponden a la valorización por activos financieros (fondos mutuos tipo 1). Al 31 de diciembre de 2020 el impacto que presenta en resultado corresponde a M\$5.939.

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA III

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020

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

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, el Fondo no posee activos financieros a valor razonable con efecto en resultados.

NOTA 9 – ACTIVOS FINANCIEROS A COSTO AMORTIZADO

a) Composición de la cartera

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020 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	47.427.751	-	47.427.751	67,7814%	38.750.794	-	38.750.794	62,8337%
Otros valores o instrumentos autorizados	-	-	-	-	-	-	-	-
Subtotal	47.427.751	-	47.427.751	67,7814%	38.750.794	-	38.750.794	62,8337%
<u>Otras inversiones</u>								
Otras inversiones	-	-	-	-	-	-	-	-
Subtotal	-	-	-	-	-	-	-	-
Total	47.427.751	-	47.427.751	67,7814%	38.750.794	-	38.750.794	62,8337%

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA III

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020

NOTA 9 – ACTIVOS FINANCIEROS A COSTO AMORTIZADO, (continuación)

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

	31/12/2021 M\$	31/12/2020 M\$
Saldo de inicio (1)	38.750.794	22.848.015
Intereses y reajustes	1.448.935	1.329.566
Diferencias de cambio	2.766.249	482.095
Compras	6.471.523	14.864.919
Ventas	-	-
Intereses recibidos	(2.009.750)	(773.801)
Otros movimientos	-	-
Saldo final (**)	47.427.751	38.750.794

(**) El saldo final está compuesto por:

	31/12/2021 M\$	31/12/2020 M\$
No Corriente – Capital pagarés	46.355.356	38.132.501
Corriente - Intereses devengados por cobrar	1.072.395	618.293

Al 31 de diciembre de 2021 el Fondo tiene activos financieros a costo amortizados por 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 2020, el monto ascendía a UF 1.333.001,49, compuesto por capital por UF 1.311.732,63 e intereses por UF 21.268,86.

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		

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

Emisor	Fecha emisión	Monto UF	Interés UF	Tasa interés anual	Fecha vencimiento
Rentas Artes Seis SpA	22/01/2019	154.227,00	3.559,25	4,58% Compuesto	22/01/2026
Rentas Sura 3 SpA	11/11/2019	282.800,00	3.611,01	2,50% Compuesto	30/11/2025
Rentas Sura 3 SpA	16/12/2019	70.666,67	974,69	2,70% Compuesto	30/11/2025
Rentas Sura 4 SpA	16/12/2019	297.333,33	4.100,15	2,70% Compuesto	30/11/2025
Nueva Las Condes SpA (*)	06/02/2020	486.426,73	8.724,06	4,22% Simple	30/11/2025
Nueva Las Condes SpA	01/04/2020	20.278,90	299,69	3,50% Simple	30/11/2025
Total		1.311.732,63	21.268,86		

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA III

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020

NOTA 9 – ACTIVOS FINANCIEROS A COSTO AMORTIZADO, (continuación)

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

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020 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 2021 y 2020

NOTA 10 – INVERSIONES VALORIZADAS POR EL METODO DE LA PARTICIPACION

a) Composición del rubro:

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	4.039.159	(4.267.815)	-	(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	3.177.871	(3.073.688)	-	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	2.549.088	(4.958.969)	-	(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	3.318.979	(2.874.852)	-	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	14.844.084	(15.973.044)	-	(1.128.960)	-

31/12/2020																
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%	1.507.613	80.367.914	81.875.527	1.170.789	70.163.217	71.334.006	10.541.521	3.643.292	(2.696.395)	-	946.897	-
77.081.319-0	Rentas Sura 3 SpA	Peso chileno	Chile	100%	2.011.024	49.684.757	51.695.781	540.800	44.577.076	45.117.876	6.577.905	4.018.424	(2.129.109)	-	1.889.315	-
77.087.782-2	Rentas Sura 4 SpA	Peso chileno	Chile	100%	892.240	44.912.491	45.804.731	319.065	36.762.773	37.081.838	8.722.893	7.679.620	(954.967)	-	6.724.653	-
76.452.839-5	Nueva Las Condes SpA	Peso chileno	Chile	100%	1.754.017	62.625.928	64.379.945	581.937	58.677.027	59.258.964	5.120.981	4.310.198	(6.852.229)	-	(2.542.031)	-
Total					6.164.894	237.591.090	243.755.984	2.612.591	210.180.093	212.792.684	30.963.300	19.651.534	(12.632.700)	-	7.018.834	-

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA III

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020

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

b) Movimiento del ejercicio fue el siguiente:

31/12/2021										
RUT	Sociedad	Saldo de inicio M\$	Participación en resultados M\$	Participación en otros resultados integrales M\$	Resultados no realizados M\$	Adiciones M\$	Bajas M\$	Dividendos provisorios M\$	Otros movimientos (3) M\$	Saldo de cierre M\$
76.975.681-7	Rentas Artes Seis SpA	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	Rentas Sura 7 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

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

c) Plusvalías incluidas en el valor de la inversión

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, 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 2021 y 2020

NOTA 11 – PROPIEDADES DE INVERSIÓN

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020 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 2021 y 2020 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	31/12/2021 M\$	31/12/2020 M\$
Provisión auditoría	803	600
Provisión comité de vigilancia	298	578
Impuesto de segunda categoría, profesionales	-	-
Otras provisiones	140	4.000
Total	1.241	5.178

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 2021 y 2020 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 2021 y 2020

NOTA 14 – PRÉSTAMOS

El detalle o composición de este rubro es el siguiente:

a) Clases de préstamos que devengan intereses:

Préstamos que devengan intereses	31/12/2021		31/12/2020	
	Saldo Corriente M\$	Saldo No Corriente M\$	Saldo Corriente M\$	Saldo No Corriente M\$
Préstamo Bancario	10.167.083	-	-	-
Total	10.167.083	-	-	-

b) Préstamos bancarios – desglose de monedas y vencimientos

Al 31 de diciembre de 2021:

País	Nombre Acreedor	Moneda	Tipo Amortización	Tasa	Garantía	Vencimientos			Total Corriente en M\$
						>1 mes en M\$	1 a 3 meses en M\$	3 a 12 meses en M\$	
Chile	Scotiabank	Pesos Chilenos	Anual	1,95% simple	Sin garantía	-	-	10.167.083	10.167.083
Total						-	-	10.167.083	10.167.083

Al 31 de diciembre de 2020 no hay información que presentar.

Al 31 de diciembre de 2021 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, el cual ha devengado intereses por un total de UF 3.057,83 al 31 de diciembre de 2021, este es el desglose de capital e intereses devengados:

Detalle	Monto en M\$
Préstamo Banco Scotiabank UF 325.000	10.072.316
Interés Préstamo Banco Scotiabank	94.767
Total	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.

A la fecha, el efecto en resultados es de M\$ 410.881 por efecto de actualización de UF (M\$ 408.905 por el préstamo y M\$ 1.976 por los intereses) y M\$ 92.791 por intereses devengados.

NOTA 15 – OTROS PASIVOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020 el Fondo no posee otros pasivos financieros.

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA III

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020

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

Otros documentos y cuentas por cobrar y por pagar	31/12/2021 M\$	31/12/2020 M\$
Pago exceso retenciones segunda categoría	246	245
Total	246	245

NOTA 17 – INGRESOS ANTICIPADOS

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020 el Fondo no posee ingresos anticipados.

NOTA 18 – OTROS ACTIVOS Y OTROS PASIVOS

a) Otros Activos

Otros Activos	31/12/2021 M\$	31/12/2020 M\$
Gastos pagados por anticipado	115.019	-
Total	115.019	-

b) Otros Pasivos

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020 el Fondo no posee otros pasivos.

NOTA 19 – INTERESES Y REAJUSTES

La composición de este rubro es la siguiente:

Intereses y reajustes	01/01/2021 31/12/2021 M\$	01/01/2020 31/12/2020 M\$
Efectivo y efectivo equivalente	-	-
<u>Títulos de deuda a valor razonable con efecto en resultados:</u>		
- A valor razonable con efecto en resultados	-	-
- Designados a valor razonable con efecto en resultados	-	-
- Intereses de activos financieros a costo amortizado	1.448.935	1.329.566
Total	1.448.935	1.329.566

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA III

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020

NOTA 20 – COSTOS FINANCIEROS

Costos Financieros	01/01/2021 31/12/2021 M\$	01/01/2020 31/12/2020 M\$
Intereses Financieros Préstamo Scotiabank	92.791	-
Total	92.791	-

NOTA 21 – INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS AFECTOS A CONTABILIDAD DE COBERTURA

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020 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	31/12/2021 M\$	31/12/2020 M\$
Efectivo	86.067	3.326
Valores por depositar	-	-
Fondos mutuos (Tipo 1)	2.762.702	282.082
Total	2.848.769	285.408

Conciliación del efectivo y equivalentes al efectivo	31/12/2021 M\$	31/12/2020 M\$
Saldo inicial de Efectivo y Efectivo Equivalente	285.408	136.343
Aumento (disminución) neto de efectivo y efectivo equivalente	2.563.361	149.065
Saldo efectivo y equivalentes al efectivo – Estado de Flujo de efectivo	2.848.769	285.408

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA III

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020

NOTA 23 – CUOTAS EMITIDAS

El Fondo al 31 de diciembre de 2021, ha emitido 1.931.163.- cuotas (suscritas y pagadas) de serie única a un valor unitario de \$ 30.903,5006.- lo que se traduce en un total patrimonio de M\$ 59.679.697.-

a) El detalle de las emisiones es el siguiente:

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

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

Al 31/12/2021 y al 31/12/2020	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:

31/12/2021	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

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

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA III

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020

NOTA 23 – CUOTAS EMITIDAS, (continuación)

c) Los movimientos relevantes de cuotas son los siguientes:

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

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

(*) 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.

NOTA 24 – REPARTO DE BENEFICIOS A LOS APORTANTES

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	517,94	1.000.000
Total:			3.768.603

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

Fecha distribución	Tipo de dividendo	Monto por cuota \$	Monto total M\$
20/04/2020	Provisorio	223,00	430.649
01/09/2020	Provisorio	712,86	1.376.649
18/12/2020	Provisorio	300,00	579.349
Total:			2.386.647

Los dividendos provisorios que han sido repartidos durante los años 2021 y 2020 se pagaron de acuerdo a lo estipulado en el artículo 39 del reglamento interno, el cual, indica que en caso de no tener Beneficios Netos Percibidos positivos en el periodo actual o en los periodos anteriores se pueden distribuir resultados en base a utilidades que puedan o no ser consideradas dentro de la definición de Beneficio Netos Percibidos. Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, el fondo tiene utilidades financieras por M\$2.774.044 y M\$7.260.953 respectivamente, por lo tanto, puede distribuir dividendos provisorios con cargo a las utilidades de cada año.

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA III

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020

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 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)

La rentabilidad del período actual corresponde a la variación del valor cuota entre el 31 de diciembre de 2021 y el 31 de diciembre de 2020.

Al 31 de diciembre de 2020:

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

NOTA 26 – VALOR ECONOMICO DE LA CUOTA

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, 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 2021 y 2020

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 2021.

Nombre Emisor	Nemotécnico del Instrumento	Monto Total Invertido en M\$	% Total Inversión del Emisor	Fondo Mutuo Sura Acciones Alianza Pacifico	% Inversión del Emisor	Fondo Mutuo Sura Selección Acciones Latam	% Inversión del Emisor	Fondo Mutuo Sura Acciones Chile Mid Cap	% Inversión del Emisor	Fondo Mutuo Sura Selección Acciones Chile	% Inversión del Emisor	Fondo Mutuo Sura Acciones Chile Calificado	% Inversión del Emisor	
AGUAS ANDINAS S.A.	AGUAS-A	172.701	0,0182%	-	-	-	0,0000%	36.489	0,0038%	136.212	0,0144%	-	-	
ALICORP S.A.	ALICORC1 PE EQUITY	24.784	0,0023%	24.784	0,0023%	-	-	-	-	-	-	-	-	
AMERICA MOVIL SAB DE C SER L	AMRU MM EQUITY	162.463	0,0049%	106.194	0,0032%	-	-	-	-	-	-	-	-	
AREZZO INDUSTRIA E COMERCIO SA	ARZ23 BZ EQUITY	57.233	0,0049%	-	-	-	-	57.233	0,0049%	-	-	-	-	
B3 SA BRASIL BOLSA BALCAO	B3SA3 BZ EQUITY	93.054	0,0009%	-	-	-	-	93.054	0,0009%	-	-	-	-	
BANCO BRADESCO S.A.	BBDC3 BZ EQUITY	60.845	0,0005%	-	-	-	-	60.845	0,0005%	-	-	-	-	
BANCO BRADESCO S.A.	BBDC4 BZ EQUITY	106.981	0,0008%	-	-	-	-	106.981	0,0008%	-	-	-	-	
BANCO BTG PACTUAL SA UNIT	BPAC11 BZ EQUITY	38.803	0,0003%	-	-	-	-	38.803	0,0003%	-	-	-	-	
BANCO CREDITO E INVERSIONES	BCI	807.805	0,0218%	21.107	0,0006%	-	-	-	-	714.741	0,0193%	71.957	0,0019%	
BANCO DE CHILE	CHILE	1.422.774	0,0212%	-	-	-	-	-	-	1.422.774	0,0212%	-	-	
BANCO SANTANDER	BSANTANDER	1.291.715	0,0199%	22.429	0,0003%	-	-	37.856	0,0006%	1.144.562	0,0177%	86.838	0,0012%	
BANREGIO GRUPO FINANCIERO S A	RAM MM EQUITY	89.591	0,0063%	45.480	0,0032%	-	44.111	0,0031%	-	-	-	-	-	
BESALCO S.A.	BESALCO	102.262	0,0738%	-	-	-	-	102.262	0,0738%	-	-	-	-	
CANACOL ENERGY LIMITED	CNEC CB EQUITY	24.372	0,0005%	24.372	0,0003%	-	-	-	-	-	-	-	-	
CAP S.A.	CAP	408.028	0,0059%	-	-	-	-	98.406	0,0079%	309.623	0,0250%	-	-	
CEMEX SAB DE CV	CEMEXCPO MM EQUITY	160.485	0,0015%	79.063	0,0009%	-	81.432	0,0010%	-	-	-	-	-	
CENCOSUD S.A.	CENCOSUD	1.220.276	0,0299%	-	-	-	-	-	-	1.085.363	0,0286%	134.913	0,0033%	
CENCOSUD SHOPPING S.A.	CENCOSHOPP	346.500	0,0201%	-	-	-	-	45.898	0,0027%	300.602	0,0174%	-	-	
CIA SUBAMERICANA DE VAPORES S A	VAPORES	763.329	0,0203%	-	-	-	-	179.312	0,0048%	584.017	0,0155%	-	-	
CORPORACION FINANCIERA COLOMBIANA	CORFICOL CB EQUITY	31.651	0,0016%	31.651	0,0016%	-	-	-	-	-	-	-	-	
CORPORACION INMOBILIARIA VESTA SAB	VESTA MM EQUITY	52.413	0,0045%	41.611	0,0036%	-	10.802	0,0009%	-	-	-	-	-	
E.C.L.S.A.	ECL	104.095	0,0197%	-	-	-	-	-	-	104.095	0,0197%	-	-	
ECHERRERIA IZQUIERDO S.A.	EISA	3.229	0,0005%	-	-	-	-	3.229	0,0050%	-	-	-	-	
EMBOTELLADORA ANDINA S.A.	ANDINA-B	575.469	0,0330%	28.953	0,0017%	-	-	39.442	0,0023%	425.472	0,0243%	81.602	0,0047%	
EMPRESA ELECTRICA COLBUN MACHICURA S.A.	COLBUN	233.500	0,0192%	-	-	-	-	-	-	233.500	0,0192%	-	-	
EMPRESA NACIONAL DE TELECOMUNICACIONES SA	ENTEL	280.155	0,0323%	-	-	-	-	16.168	0,0019%	255.468	0,0294%	8.519	0,0010%	
EMPRESAS SAHSA	SAHSA	1.026.562	0,0256%	-	-	-	-	-	-	896.788	0,0251%	108.774	0,0030%	
EMPRESAS COPEC S.A.	COPEC	1.193.232	0,0139%	-	-	-	-	-	-	1.193.232	0,0139%	-	-	
ENEL AMERICAS S.A.	ENELAM	1.156.308	0,0116%	20.362	0,0002%	-	-	-	-	1.056.286	0,0106%	79.120	0,0008%	
ENEL CHILE S.A.	ENELCHILE	432.081	0,0210%	-	-	-	-	-	-	432.081	0,0210%	-	-	
FALABELLA S.A.C.I.	FALABELLA	1.291.669	0,0189%	-	-	-	-	22.866	0,0003%	1.142.497	0,0164%	126.306	0,0018%	
FERRERROS S.A.	FERREYO1 PE EQUITY	35.636	0,0044%	35.636	0,0044%	-	-	-	-	-	-	-	-	
GEOPARK LTD	GPRK US EQUITY	19.391	0,0034%	-	-	-	19.391	0,0034%	-	-	-	-	-	
GLOBANT SA	GLOB US EQUITY	92.104	0,0008%	-	-	-	92.104	0,0008%	-	-	-	-	-	
GRUPO AEROPORTUARIO DEL CENTRO NORTE SAB DE CV	OMAB MM EQUITY	36.507	0,0019%	36.507	0,0019%	-	-	-	-	-	-	-	-	
GRUPO AVAL ACCIONES Y VALORES S.A.	PAVAL CB EQUITY	29.495	0,0018%	29.495	0,0018%	-	-	-	-	-	-	-	-	
GRUPO FINANCIERO BANORTE S.A.B	GFNORTEO MM EQUITY	310.641	0,0019%	132.252	0,0008%	-	178.389	0,0011%	-	-	-	-	-	
GRUPO SECURITY S.A.	SECURITY	37.549	0,0078%	-	-	-	-	37.549	0,0078%	-	-	-	-	
HORTIFRUT S.A.	HF	37.117	0,0075%	-	-	-	-	37.117	0,0075%	-	-	-	-	
INDUSTRIAS BACHOCO SA	BACHOCOB MM EQUITY	43.444	0,0024%	12.664	0,0007%	-	30.780	0,0017%	-	-	-	-	-	
INTERGOUP FINANCIAL SERVICES CORPORATION	IFS PE EQUITY	148.621	0,0057%	76.227	0,0029%	-	72.394	0,0028%	-	-	-	-	-	
ITAU CORPBANCA	ITAUICORP	333.749	0,0394%	-	-	-	-	-	-	64.608	0,0076%	269.141	0,0318%	
KIMBERLY-CLARK DE MEXICO S.A.B	KIMBERA MM EQUITY	63.898	0,0031%	24.982	0,0012%	-	38.916	0,0019%	-	-	-	-	-	
KOQUILLARE MEXICO REAL STATE	FIBRAMO MM EQUITY	39.213	0,0049%	39.213	0,0049%	-	-	-	-	-	-	-	-	
MAGAZINE LUIZA SA	MGLU3 BZ EQUITY	25.294	0,0003%	-	-	-	25.294	0,0003%	-	-	-	-	-	
METALURGICA GERDAU S.A.	GGBR4 BZ EQUITY	90.341	0,0019%	-	-	-	90.341	0,0019%	-	-	-	-	-	
MEXICHEM S.A.	ORBUA MM EQUITY	98.039	0,0023%	46.091	0,0011%	-	51.948	0,0012%	-	-	-	-	-	
MINERVA SA	BEFE3 BZ EQUITY	22.353	0,0023%	-	-	-	22.353	0,0023%	-	-	-	-	-	
MOVIDA PARTICIPACOES SA	MOV13 BZ EQUITY	39.421	0,0045%	-	-	-	39.421	0,0045%	-	-	-	-	-	
MULTIEXPORT FOODS S.A.	MULTIX	63.717	0,0184%	-	-	-	-	63.717	0,0184%	-	-	-	-	
NATURA CO HOLDING SA	NTCO3 BZ EQUITY	41.595	0,0008%	-	-	-	41.595	0,0008%	-	-	-	-	-	
PARQUE ARAUCO S.A.	PARAUCO	1.028.112	0,0503%	-	-	-	-	29.716	0,0035%	998.398	0,0488%	-	-	
PETROLEO BRASILEIRO S.A.	PETRA4 BZ EQUITY	97.521	0,0004%	-	-	-	97.521	0,0004%	-	-	-	-	-	
PETROLEO BRASILEIRO S.A.	PETRA3 BZ EQUITY	105.783	0,0003%	-	-	-	105.783	0,0003%	-	-	-	-	-	
PLAZA S.A.	MALLPLAZA	407.998	0,0222%	-	-	-	-	55.389	0,0030%	294.001	0,0160%	58.608	0,0032%	
PROMOTORA Y OPERADORA DE INFRAESTRUCTURA SAB DE CV	PNFRA MM EQUITY	66.059	0,0027%	25.633	0,0010%	-	40.426	0,0017%	-	-	-	-	-	
QUALITAS CONTROLADORA SAV	O MM EQUITY	40.737	0,0024%	40.737	0,0024%	-	-	-	-	-	-	-	-	
REDE D OR SAO LUIZA SA	RDR03 BZ EQUITY	29.307	0,0002%	-	-	-	29.307	0,0002%	-	-	-	-	-	
SALFACORP S.A.	SALFACORP	40.466	0,0279%	-	-	-	-	40.466	0,0279%	-	-	-	-	
SIGDO KOPPEBS S.A.	SK	33.341	0,0040%	-	-	-	-	33.341	0,0040%	-	-	-	-	
SM CHILE S.A.	SM-CHILE B	-	0,0283%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
SMU S.A.	SMU	409.955	0,0826%	30.456	0,0061%	-	37.595	0,0076%	-	189.263	0,0381%	60.994	0,0123%	
SOC QUIMICA Y MINERA DE CHILE S.A	SQM-B	3.070.844	0,0249%	44.053	0,0004%	-	57.188	0,0005%	-	2.752.071	0,0222%	185.350	0,0015%	
SOIEDAD MATRIZ SAAM S.A.	SMSAM	119.413	0,0139%	19.385	0,0036%	-	-	100.029	0,0183%	-	-	-	-	
SONDA S.A.	SONDA	99.659	0,0457%	-	-	-	-	36.441	0,0037%	63.218	0,0290%	-	-	
VALE DO RIO DOCE	VALE3 BZ EQUITY	218.833	0,0004%	-	-	-	218.833	0,0004%	-	-	-	-	-	
VINA CONCHA Y TORO S.A.	CONCHATORO	350.704	0,0358%	-	-	-	-	47.336	0,0048%	303.368	0,0310%	-	-	
WALMART MEXICO	WALMEX MM EQUITY	6.862	-	6.862	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
WEG SA	WEGE3 BZ EQUITY	39.759	0,0002%	-	-	-	39.759	0,0002%	-	-	-	-	-	
BRASKEM SA-SPON ADR	BAK US EQUITY	45.032	0,0015%	-	-	-	45.032	0,0015%	-	-	-	-	-	
ITAU UNIBANCO HOLDING	ITUBA BZ EQUITY	80.122	0,0005%	-	-	-	80.122	0,0005%	-	-	-	-	-	
FONENTO ECONOMICO MEXICA-UBD	FEMSAUBD MM EQUITY	192.331	0,0013%	102.399	0,0007%	-	79.932	0,0006%	-	-	-	-	-	
RIPLEY CORP S.A.	RIPLEY	148.262	0,0557%	-	-	-	-	25.636	0,0096%	122.626	0,0461%	-	-	
CIA CERVECERIAS UNIDAS S.A.	CCU	408.226	0,0159%	-	-	-	-	-	-	408.226	0,0159%	-	-	
Total general	-	21.752.527	1,0360%	1.148.598	0,0591%	-	2.085.655	0,0491%	1.277.100	0,2601%	16.238.193	0,6304%	1.002.981	0,0373%

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA III

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020

NOTA 28 – EXCESOS DE INVERSIÓN

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, 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 2021 y 2020, el Fondo no posee gravámenes ni prohibiciones.

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

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 2021 y 2020, 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 2021 y 2020

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 2021 y 2020

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	31/12/2021 M\$	31/12/2020 M\$
Remuneraciones por pagar	123.608	123.842
Total	123.608	123.842

El impacto que se presenta en resultado al 31 de diciembre de 2021 corresponde M\$ 746.980. y al 31 de diciembre de 2020 es de M\$ 716.076.

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:

31/12/2021							
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	24,39%	471.101	-	(780)	470.321	14.743.211	24,35%
Accionistas de la sociedad administradora	0,00%	-	-	-	-	-	0,00%
Trabajadores que representen al empleador	0,00%	-	-	-	-	-	0,00%

31/12/2020							
Tenedor	%	Número de cuotas a comienzos del ejercicio	Número de cuotas adquiridas en el año	Número de cuotas rescatadas en el año	Número de cuotas al cierre del ejercicio	Monto en pesos al cierre del ejercicio (M\$)	%
Sociedad administradora	0,00%	-	-	-	-	-	0,00%
Personas relacionadas	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 2021 y 2020

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 2021:

Emisor	Fecha emisión	Monto UF	Capital	Interés	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		1.528.014,36	47.355.823	71.928		

Al 31 de diciembre de 2020:

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

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 2021 y 2020

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	1.152	4.482	4.311
Subtotal	1.152	4.482	4.311
Otros gastos de operación:			
Gastos legales	22.393	44.977	89.879
Auditoría y otros gastos operacionales	27.959	64.035	40.555
Subtotal	50.352	109.012	130.434
Total	51.504	113.494	134.745
% sobre el activo del fondo	0,07%	0,16%	0,22%

NOTA 34 – INFORMACIÓN ESTADÍSTICA

La información estadística del Fondo al último día de cada mes del ejercicio 2021 y 2020, es la siguiente:

31/12/2021		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

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

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA III

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020

NOTA 34 – INFORMACIÓN ESTADÍSTICA, (continuación)

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 2021 y 2020

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 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	: 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

31/12/2021															
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	4.039.159	(4.267.815)	-	(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	3.177.871	(3.073.688)	-	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	2.549.088	(4.958.969)	-	(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	3.318.979	(2.874.852)	-	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	2.372.512	231.337.327	233.709.839	26.411.039	14.844.084	(15.973.044)	-	(1.128.960)	

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

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

31/12/2020															
Nro. de Sociedad	Relación con el Fondo	Participación del Fondo	Participación con derecho a voto	Activos corrientes M\$	Activos no corrientes M\$	Total Activos M\$	Pasivos corrientes M\$	Pasivos no corrientes M\$	Total Pasivos M\$	Total Patrimonio M\$	Total Ingresos M\$	Total Gastos M\$	Otros resultados integrales M\$	Resultado del ejercicio M\$	
# 1	Filial	21%	21%	1.507.613	80.367.914	81.875.527	1.170.789	70.163.217	71.334.006	10.541.521	3.643.292	(2.696.395)	-	946.897	
# 2	Filial	100%	100%	2.011.024	49.684.757	51.695.781	540.800	44.577.076	45.117.876	6.577.905	4.018.424	(2.129.109)	-	1.889.315	
# 3	Filial	100%	100%	892.240	44.912.491	45.804.731	319.065	36.762.773	37.081.838	8.722.893	7.679.620	(954.967)	-	6.724.653	
# 4	Filial	100%	100%	1.754.017	62.625.928	64.379.945	581.937	58.677.027	59.258.964	5.120.981	4.310.198	(6.852.229)	-	(2.542.031)	
Total				6.192.828	237.504.650	243.755.984	6.164.894	237.591.090	243.755.984	30.963.300	19.651.534	(12.632.700)	-	7.018.834	

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA III

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020

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 Compra-venta, 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 encuentren 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 Compra-venta;(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 compra-venta, 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 compra-venta, 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 2021 y 2020

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 2021 y 2020

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 2021 y 2020

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.

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

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

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA III

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020

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 (ex Nueva Las Condes SpA), (continuación)

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 2021 y 2020 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 2021 y 2020, 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 2021 y 2020.

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 2021, excepto por lo indicado en el párrafo anterior.

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA III

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020

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 2021 y 2020, no existen contingencias y compromisos asociados al Fondo que se deban revelar.

NOTA 40 – HECHOS RELEVANTES

Con fecha 15 de enero de 2021, el Fondo recibió los siguientes dividendos desde sus filiales:

- Rentas Artes Seis SpA, por M\$ 89.568
- Rentas Sura 3 SpA, por M\$ 929.637
- Rentas Sura 4 SpA, por M\$ 550.896

Con fecha 26 de febrero de 2021, 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 2021. El día 19 de marzo de 2021, se realizó el pago de estos dividendos por la suma de M\$768.603, con un valor a pagar por cuota de \$398 pesos.

Con la fusión realizada entre Rentas Sura 7 SpA y Nueva Las Condes SpA en noviembre de 2020, quedando esta última, se decidió cambiar la razón social a la sociedad absorbente a Rentas Sura 7 SpA, cambio que se materializó en marzo de 2021 por parte del Servicio de Impuestos Internos.

Con fecha 26 de mayo de 2021, el Fondo recibió los siguientes dividendos desde sus filiales:

- Rentas Artes Seis SpA, por M\$ 69.018
- Rentas Sura 3 SpA, por M\$ 80.000
- Rentas Sura 4 SpA, por M\$ 80.000

Con fecha 27 de mayo de 2021, la sociedad Rentas Sura 7 SpA realizó un reparto de dividendos al Fondo por M\$ 139.360.

Con fecha 19 de mayo de 2021, 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 2021. El día 10 de junio de 2021, se realizó el pago de dividendos por la suma de M\$1.000.000, con un valor a pagar por cuota de \$517,82 pesos.

Con fecha 7 de julio de 2021, el Fondo a través de su sociedad filial denominada Renta SURA 5 SpA, adquirió el 50% de las acciones de la sociedad Prologistika SpA, dueña del 100% de las acciones de Inmobiliaria y Constructora Chorrillos SpA, la que a su vez es propietaria del Centro Industrial Chorrillos ubicado en Lampa. Se espera que esta operación tenga un efecto positivo en el Fondo, atendiendo la calidad del activo involucrado y los flujos que esperan alcanzar en el futuro.

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA III

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020

NOTA 40 – HECHOS RELEVANTES (continuación)

En conformidad con lo anterior, informamos que la compra del 50% de las acciones de Prologistika SpA se realizó por medio del financiamiento otorgado por el Banco Scotiabank al Fondo, el cual lo capitalizo en la sociedad Renta SURA 5 SpA y con ello se materializó la inversión.

En cuanto al impacto financiero que tendrá esta operación descrita en el activo, resultados y valor cuota del Fondo, se prevé que la operación tendrá un impacto positivo en los resultados, ya que el activo adquirido se encuentra estabilizado, ubicado en una zona de almacenamiento con potencial y con contratos de arrendamiento a largo plazo vigentes, lo que hará contar con ingresos inmediatos.

Finalmente, la Administradora estima cambios favorables en el valor cuota del Fondo producto de lo descrito anteriormente.

Con fecha 18 de agosto de 2021, en sesión de Directorio de la sociedad Administradora General de Fondos SURA S.A. y mediante hecho esencial informado a la CMF con fecha 23 de agosto de 2021, se acordó la distribución de dividendos provisorios del Fondo, con cargo a resultados del ejercicio 2021, por la suma de M\$1.000.000, el valor a pagar por cuota será de \$517,82268.

Con fecha 02 septiembre de 2021, el Fondo recibió los siguientes dividendos desde sus filiales:

- Rentas Artes Seis SpA, M\$120.665
- Rentas Sura 3 SpA, M\$610.107
- Rentas Sura 4 SpA, M\$ 448.296

Con fecha 09 de septiembre de 2021 mediante hecho esencial se informa que el directorio rectificó el monto a pagar por cuota del dividendo a distribuir previamente aprobado en sesión de directorio del 18 de agosto de 2021, el cual es de \$ 517,936 por cuota. Este fue pagado con fecha 14 de septiembre de 2021.

En oficio ordinario N°68.940, del 25 de agosto de 2021, la Comisión para el Mercado Financiero formuló observaciones de los estados financieros al 31 de marzo de 2021. La Sociedad Administradora complementó y modificó la información de algunas notas presentadas a esta Comisión al 30 de junio de 2021, las cuales han sido incorporadas en la presente versión de estados financieros. La naturaleza de las observaciones no implicó la modificación del patrimonio, ni del resultado del ejercicio presentado al 30 de junio de 2021. Las notas modificadas son las que se indican a continuación:

- Nota N°7 Activos financieros a valor razonable con efecto en resultados
- Nota N°24 Rentabilidad del Fondo
- Nota N°25 Valor Económico de la Cuota
- Nota N°30.b Partes Relacionadas

Con fecha 24 de noviembre de 2021, en sesión de Directorio de la sociedad Administradora General de Fondos SURA S.A. y mediante hecho esencial informado a la CMF con fecha 26 de noviembre de 2021, se acordó la distribución de dividendos provisorios del Fondo, con cargo a resultados del ejercicio 2021, por la suma de M\$1.000.000, el valor a pagar por cuota será de \$517,9466. Con fecha 16 de diciembre de 2021 se materializó el pago del dividendo a los aportantes de Fondo.

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA III

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020

NOTA 40 – HECHOS RELEVANTES (continuación)

Con fecha 16 de diciembre de 2021, el Fondo recibió los siguientes dividendos desde sus filiales:

- Rentas Artes Seis SpA, por M\$ 70.562
- Rentas Sura 4 SpA, por M\$ 423.440
- Rentas Sura 7 SpA, por M\$ 145.783

Con fecha 23 de diciembre de 2021, el Fondo recibió los siguientes dividendos desde sus filiales:

- Rentas Sura 7 SpA, por M\$ 44.000
- Rentas Sura 5 SpA, por M\$ 406.000

Con fecha 29 de diciembre de 2021, el Fondo recibió desde su sociedad filial Rentas Sura 7 SpA un pago por concepto de dividendos por M\$ 600.000.

Situación país COVID-19

Durante 2021 se observaron niveles positivos de movilidad en la región metropolitana y un incremento importante en la asistencia de los arrendatarios a los edificios, lo que tuvo un impacto positivo en términos generales. Adicionalmente, se observa un aumento sostenido de visitas a las oficinas vacantes y en el interés de los clientes por tomar una unidad.

El aumento de prospectos durante el segundo semestre de 2021 hace ver un escenario de recuperación en el mercado de oficinas, lo que implicaría una disminución en la vacancia de los activos administrados. Esto, sustentado también en el término en las cuarentenas, los altos niveles de vacunación y al alto grado de adaptación de la economía y el país a nuevos brotes de Covid-19, los que cada vez tienen menos afectación en la actividad económica y la apertura del país.

Por último, se considera que durante 2022 las negociaciones de rebajas de arriendo por concepto Covid-19 se verán reducidas significativamente debido a lo expuesto anteriormente. Se seguirá la estrategia establecida durante la pandemia:

- Implementar estrategia comercial focalizado en 4 pilares:
 - Gestión directa con actores de mercado
 - Relacionamiento con clientes actuales
 - Flexibilidades comerciales
 - Difusión de la información, ofertas y unidades disponibles
- Revisión del impacto de la situación en los arrendatarios
- Minimizar impacto en flujos de corto plazo con el fin de preservar el valor de los activos en el largo plazo.
- Revisión de los arrendatarios que se encuentran en proceso de negociación (prospectos)
- Revisión de los procesos de facturación y cobranza de los arrendatarios.
- Revisión de los costos y gastos por activo y sociedades.
- Identificación de los proyectos de CAPEX que se deban posponer.

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA III

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020

NOTA 40 – HECHOS RELEVANTES, (continuación)

Situación país COVID-19, (continuación)

- Plan de retorno paulatino a los activos
- Gestión de comunicaciones a copropiedades y administradores de los activos para mantenerlos informados.
- Revisión de la vigencia de las pólizas de seguro a cargo de las filiales del Fondo (Spas) y/o los arrendatarios.
- Formalización de eventuales acuerdos y negociaciones que se desarrollen en el proceso.
- Flexibilización de espacios.

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

NOTA 41 – HECHOS POSTERIORES

Con fecha 17 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 la suma de M\$750.000 de pesos.

Entre el 01 de enero de 2022 y la fecha de emisión de los presentes estados financieros (25 de marzo de 2022), no han ocurrido otros hechos que pudiesen afectar en forma significativa los saldos o la interpretación de los estos.

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA III

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020

ANEXO 1

A) RESUMEN DE LA CARTERA DE INVERSIONES

RESUMEN DE LA CARTERA DE INVERSIONES AL 31/12/2021			
Descripción	Monto invertido (M\$)		% Invertido sobre activo del Fondo
	Nacional	Extranjero	
Acciones de sociedades anónimas abiertas	-	-	-
Derechos preferentes de suscripción de acciones de sociedades anónimas abiertas	-	-	-
Cuotas de fondos mutuos	-	-	-
Cuotas de fondos de inversión	-	-	-
Certificados de depósitos de valores (CDV)	-	-	-
Títulos que representen productos	-	-	-
Otros títulos de renta variable	-	-	-
Depósitos a plazo y otros títulos de bancos e instituciones financieras	-	-	-
Cartera de créditos o de cobranzas	-	-	-
Títulos emitidos o garantizados por Estados o Bancos Centrales	-	-	-
Otros títulos de deuda	-	-	-
Acciones no registradas	-	-	-
Cuotas de fondos de inversión privados	-	-	-
Títulos de deuda no registrados	47.427.751	-	67,7814%
Bienes raíces	-	-	-
Proyectos en desarrollo	-	-	-
Deudores por operaciones de leasing	-	-	-
Acciones de sociedades anónimas inmobiliarias y concesionarias	19.579.844	-	27,9825%
Otras inversiones	-	-	-
Total	67.007.595	-	95,7639%

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA III

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020

ANEXO 1 (CONTINUACION)

B) ESTADO DE RESULTADO DEVENGADO Y REALIZADO

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

ESTADO DE RESULTADOS DEVENGADOS Y REALIZADOS		
Descripción	Del: 01/01/2021 Al: 31/12/2021 M\$	Del: 01/01/2020 Al: 31/12/2020 M\$
UTILIDAD (PERDIDA) NETA REALIZADA DE INVERSIONES	2.712.150	2.123.012
Enajenación de acciones de sociedades anónimas	-	-
Enajenación de cuotas de fondos de inversión	-	-
Enajenación de cuotas de fondos mutuos	-	-
Enajenación de Certificados de Depósito de Valores	-	-
Dividendos percibidos	1.335.143	1.407.705
Enajenación de títulos de deuda	-	-
Intereses percibidos en títulos de deuda	1.377.007	715.307
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	(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	(2.283.465)	-
UTILIDAD NO REALIZADA DE INVERSIONES	86.548	5.506.667
Valorización de acciones de sociedades anónimas	-	-
Valorización de cuotas de fondos de inversión	-	-
Valorización de cuotas de fondos mutuos	14.620	5.939
Valorización de Certificados de Depósito de Valores	-	-
Dividendos devengados	-	-
Valorización de títulos de deuda	-	-
Intereses devengados de títulos de deuda	71.928	614.259
Valorización de bienes raíces	-	-
Arriendos devengados de bienes raíces	-	-
Valorización de cuotas o derechos en comunidades sobre bienes muebles	-	-
Resultado por operaciones con instrumentos derivados	-	-
Otras inversiones y operaciones	-	4.886.469
GASTOS DEL EJERCICIO	(1.364.146)	(850.821)
Gastos financieros	(92.791)	-
Comisión de la sociedad administradora	(746.980)	(716.076)
Remuneración del comité de vigilancia	(4.482)	(4.311)
Gastos operacionales de cargo del fondo	(109.012)	(130.434)
Otros gastos	(410.881)	-
Diferencias de cambio	2.766.249	482.095
RESULTADO NETO DEL EJERCICIO	1.917.336	7.260.953

FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA III

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020

ANEXO 1 (CONTINUACION)

C) ESTADO DE UTILIDAD PARA LA DISTRIBUCION DE DIVIDENDOS

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

ESTADO DE UTILIDAD PARA LA DISTRIBUCION DE DIVIDENDOS		
Descripción	Del: 01/01/2021 Al: 31/12/2021 M\$	Del: 01/01/2020 Del: 31/12/2020 M\$
BENEFICIO NETO PERCIBIDO EN EL EJERCICIO	(935.461)	1.272.191
Utilidad (pérdida) neta realizada de inversiones	2.712.150	2.123.012
Pérdida no realizada de inversiones (menos)	(2.283.465)	-
Gastos del ejercicio (menos)	(1.364.146)	(850.821)
Saldo neto deudor de diferencias de cambio (menos)	-	-
DIVIDENDOS PROVISORIOS (menos)	(3.768.603)	(2.386.647)
BENEFICIO NETO PERCIBIDO ACUMULADO DE EJERCICIOS ANTERIORES	3.076.840	86.363
Utilidad (pérdida) realizada no distribuida	3.076.840	648.042
Utilidad (pérdida) realizada no distribuida inicial	1.358.554	484.547
Utilidad devengada acumulada realizada en ejercicio	4.104.933	163.495
Pérdida devengada acumulada realizada en ejercicio (menos)	-	-
Dividendos definitivos declarados (menos)	(2.386.647)	-
Pérdida devengada acumulada (menos)	-	(561.679)
Pérdida devengada acumulada inicial (menos)	-	(561.679)
Abono a pérdida devengada acumulada (más)	-	-
Ajuste a resultado devengado acumulado	-	-
Por utilidad devengada en el ejercicio (más)	-	-
Por pérdida devengada en el ejercicio (más)	-	-
MONTO SUSCEPTIBLE DE DISTRIBUIR	(1.627.224)	(1.028.093)

Moisés

Crisóstomo Macchiavello

10983095-K

moises.crisostomo@bdo.c



Firmado electrónicamente según Ley 19799

el 25-03-2022 a las 14:12:31 con Firma Electrónica Avanzada

Código de Validación: 1648228351168

Validar en <http://www5.esigner.cl/esignercryptofront/documento/verificar/>