

FONDO DE INVERSIÓN SURA RENTA INMOBILIARIA III

Informe de Revisión de Gastos del Fondo por el período comprendido entre el
01 de enero y el 31 de diciembre de 2020

Abril, 2021



CONTENIDO

SECCION I

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE..... 4

SECCION II

RESUMEN EJECUTIVO 6

- 1. Introducción 6
- 2. Alcance 6
- 3. Limitaciones 6
- 4. Conclusiones 6

SECCION III

DETALLE DEL TRABAJO REALIZADO

- 1. Remuneración del comité de vigilancia 8
- 2. Comisión de administración 9
- 3. Otros gastos de operación 11

ANEXO A: PROCEDIMIENTOS ACORDADOS 12

SECCIÓN I

Informe del Auditor Independiente

Santiago de Chile, 28 de abril de 2021
IE/129/21

Señores
Aportantes y Directores
Fondo de Inversión Sura Renta Inmobiliaria III

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

Alcance

Hemos realizado los procedimientos que se describen en el Anexo A, los cuales fueron acordados con la administración de Administradora General de Fondos Sura S.A. (en adelante “la administradora” o “la administración”) por Fondo de Inversión Sura Renta Inmobiliaria III, con el objetivo de revisar los gastos del fondo registrados dentro del período comprendido entre el 01 de enero y el 31 de diciembre de 2020 y su adecuación al reglamento interno vigente a dicha fecha. La Administración del Fondo de Inversión Sura Renta Inmobiliaria III es responsable por la información y documentación requerida para efectuar esta revisión. La suficiencia de estos procedimientos es de exclusiva responsabilidad de las partes especificadas en este informe. En consecuencia, no realizamos ninguna representación sobre la suficiencia de los procedimientos descritos en el Anexo A, ya sea, para el propósito respecto del cual se ha requerido este informe o para cualquier otro propósito.

Responsabilidades de la administración

Nuestro examen fue efectuado de acuerdo con *Normas de Atestiguación* emitidas por el Colegio de Contadores de Chile A.G. Tales normas requieren que planifiquemos y realicemos el examen, con el objeto de lograr un razonable grado de seguridad que la Administración de Fondo de Inversión Sura Renta Inmobiliaria III, ha dado cumplimiento a las obligaciones contraídas en todos sus aspectos significativos. Un examen comprende efectuar procedimientos para obtener evidencia sobre el cumplimiento relativo a los registros de gastos por parte de Fondo de Inversión Sura Renta Inmobiliaria III, en el ejercicio 2020, de acuerdo con el reglamento interno. La naturaleza, oportunidad y alcance de los procedimientos seleccionados, dependen de nuestro juicio profesional, incluyendo una evaluación de los riesgos de representación incorrecta significativa de la información financiera sujeta a evaluación, ya sea, debido a fraude o error. Consideramos que la evidencia que obtuvimos es suficiente y apropiada para proporcionarnos una base razonable para nuestra opinión.

Opinión

En nuestra opinión, la Administración de Fondo de Inversión Sura Renta Inmobiliaria III ha dado cumplimiento a las obligaciones de registro de gastos del fondo y su adecuación al reglamento interno, por el período comprendido entre el 01 de enero de 2020 y el 31 de diciembre de 2020, en todos sus aspectos significativos.

Uso restringido

Este informe tiene como objetivo ser únicamente para la información y uso de la Administración, Aportantes y Directores de Fondo de Inversión Sura Renta Inmobiliaria III, y por lo tanto, no tiene por objetivo ser y no debiera ser utilizado por ningún otro que no sean estas partes especificadas

BDO Auditores & Consultores Ltda.



Moisés Crisóstomo Macchiavello, Socio

SECCIÓN II

Resumen Ejecutivo

SECCIÓN II. Resumen Ejecutivo

1. Introducción

En respuesta a la solicitud efectuada por el Directorio del Fondo de Inversión Sura Renta Inmobiliaria III (En adelante el fondo), relativa a realizar procedimientos acordados con ustedes, para la revisión de los gastos del fondo registrados dentro del período comprendido entre el 01 de enero de 2020 y el 31 de diciembre de 2020 y su adecuación al reglamento interno vigente a dicha fecha, tenemos el agrado de presentar a ustedes los resultados de nuestra revisión, sobre la base de los procedimientos realizados, y que se incluyen en la Sección II: “Detalle del trabajo realizado” de este informe.

2. Alcance

De acuerdo a lo indicado anteriormente, aplicamos los procedimientos que fueron convenidos previamente con ustedes (que se incluyen en el Anexo A, adjunto), orientados a la revisión de los gastos que se registran dentro de las cuentas contables que componen los saldos de los conceptos revelados en los estados financieros del Fondo en las Notas N° 30 y 32, al 31 de diciembre de 2020, y que corresponden a:

Gastos	Nota Estado financiero	M\$
Remuneración del comité de vigilancia	32	(4.311)
Comisión de administración	30	(716.076)
Otros gastos de operación	32	(130.434)
Total		(850.821)

Los procedimientos de revisión acordados se aplicaron sobre la información financiera contable proporcionada por la Administración del fondo por el período comprendido entre el 01 de enero 2020 al 31 de diciembre 2020. Es de señalar que aquellos registros que se componen de un cargo y abono por igual saldo, y que estén dentro del período en revisión, son excluidos del análisis, dado que no afectan el saldo final de los registros en revisión.

3. Limitaciones

La suficiencia de los procedimientos que hemos acordado y realizado es de exclusiva responsabilidad de la Administración del fondo. Nuestra responsabilidad se limita a comunicarles los resultados surgidos de la aplicación de los procedimientos detallados en el Anexo A y, por lo tanto, no hemos aplicado ningún otro procedimiento de revisión sobre los registros contables que se indican en la sección de alcance, y mantenidos por el fondo al 31 de diciembre de 2020, ni sobre otra información, que no hubiesen sido informados por la Administración del fondo. Los procedimientos aplicados no constituyen una auditoría destinada a expresar una opinión sobre la información financiera tal como lo establecen las normas de auditoría generalmente aceptadas en Chile, por lo tanto, no expresamos tal opinión. Si hubiésemos aplicado procedimientos adicionales o hubiésemos realizado una auditoría completa de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas en Chile, otras situaciones podrían haber llegado a nuestro conocimiento las cuales habrían sido informadas a ustedes.

4. Conclusiones

De acuerdo con los procedimientos realizados, no tenemos observaciones ni identificamos situaciones significativas que den cuenta que los registros realizados por el Fondo no cuenten con documentación sustentatoria o no se encuentren permitidos dentro de lo que estipula el reglamento interno vigente al 31 de diciembre de 2020.

SECCIÓN III

Detalle del Trabajo Realizado

Sección III. Detalle del Trabajo Realizado

1. Remuneración del comité de vigilancia

Descripción de los procedimientos efectuados:

Para la validación del gasto por remuneración del comité de vigilancia registrado por el fondo al 31 de diciembre de 2020, ascendente a M\$ 4.311, se aplicaron los siguientes procedimientos:

- a) Solicitamos el reglamento interno del fondo vigente al 31 de diciembre de 2020 y verificamos el artículo N° 32 donde se autoriza que el fondo pueda realizar este tipo de gasto.
- b) Dimos lectura al acta de asamblea de aportantes con fecha 28 de mayo de 2020 donde se aprueba el presupuesto del comité de vigilancia por UF 150 anuales como máximo.
- c) Solicitamos todas las boletas de honorarios generadas por los integrantes del comité de vigilancia desde el 01 de enero 2020 al 31 de diciembre de 2020, y verificamos que estas correspondan con los nombres de los miembros del comité elegidos en el acta de asamblea de aportantes con fecha 28 de mayo de 2020 y estén registrados correctamente en la contabilidad del Fondo.

Resultados obtenidos / hallazgos:

- De acuerdo a la revisión de los importes indicados las boletas de honorarios de los integrantes del comité de vigilancia y el total de gasto registrado por este concepto al 31 de diciembre de 2020 por el fondo, se observó una diferencia de M\$5.

Se consultó al área contable respecto de esta diferencia poco significativa, para la que se nos indicó que corresponde a un ajuste por sobre provisión realizada en el mes de abril de 2020.

Con relación al presupuesto anual aprobado en acta de asamblea de aportantes por UF 150, no observamos excesos en el presupuesto ya que hubo 5 sesiones de UF 10 cada una por cada miembro que asistió resultando en un total de UF 150.

- Recalculamos el límite establecido para gasto de comité de vigilancia en el reglamento interno y no detectamos incumplimiento o excesos.

Limite	Estado Límite	Valor Observado %	Límite Inferior	Límite Superior según reglamento interno
Artículo 32: Remuneración y Gastos del Comité de Vigilancia. El porcentaje máximo de estos gastos no podrán exceder, en cada ejercicio, de un 0,2% del valor que los activos del Fondo hayan tenido durante el respectivo período.	Cumple	0,00699%	-	0,2% del total activo

2. Comisión de administración

Descripción de los procedimientos aplicados

- Solicitamos el reglamento interno del fondo vigente al 31 de diciembre de 2020 y verificamos el artículo N° 27 en sus numerales I y II, donde se autoriza que el fondo pueda realizar este tipo de gasto y otros requerimientos (por ejemplo, plazo de pago).
- Solicitamos todas las facturas de comisión administración generadas por la Administradora General de Fondos Sura S.A desde el 01 de enero 2020 al 31 de diciembre de 2020, verificamos que dichas facturas se encuentren a nombre del fondo y estén registradas correctamente.
- Realizamos un recalcule de la comisión mensual cobrada por la administradora al fondo de acuerdo con las condiciones estipuladas en el reglamento interno, para el ejercicio 2020.
- Solicitamos todas las cartolas bancarias desde enero 2020 hasta enero 2021, verificamos que el fondo haya realizado el pago según el plazo establecido en el reglamento interno que es más tardar el último día del mes siguiente en que devenga.

Resultados obtenidos / hallazgos:

- Verificamos todas las facturas de comisión administración emitidas en el ejercicio 2020 y no detectamos incumplimiento, retraso en el pago o excesos de limite según lo establecido en el reglamento interno.

Limite	Estado Límite	Valor Observado	Límite Inferior	Límite Superior según reglamento interno
Artículo 27: 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.	Cumple	Véase tabla por mes (*)	Véase tabla por mes (*)	Un doceavo del 1,19% del patrimonio

(*) Detalle por mes

Mes	Estado Límite	Valor Observado M\$	Límite Inferior (UF 5.950)	Límite Superior según reglamento interno
Enero 2020	Cumple	56.537	14.051	Un doceavo del 1,19% del patrimonio
Febrero 2020	Cumple	56.523	14.113	Un doceavo del 1,19% del patrimonio
Marzo 2020	Cumple	56.294	14.180	Un doceavo del 1,19% del patrimonio
Abril 2020	Cumple	55.835	14.226	Un doceavo del 1,19% del patrimonio
Mayo 2020	Cumple	56.071	14.239	Un doceavo del 1,19% del patrimonio
Junio 2020	Cumple	62.142	14.229	Un doceavo del 1,19% del patrimonio
Julio 2020	Cumple	62.164	14.214	Un doceavo del 1,19% del patrimonio
Agosto 2020	Cumple	62.329	14.220	Un doceavo del 1,19% del patrimonio
Septiembre 2020	Cumple	62.072	14.234	Un doceavo del 1,19% del patrimonio
Octubre 2020	Cumple	62.268	14.299	Un doceavo del 1,19% del patrimonio
Noviembre 2020	Cumple	62.751	14.394	Un doceavo del 1,19% del patrimonio
Diciembre 2020	Cumple	61.091	14.414	Un doceavo del 1,19% del patrimonio
Totales		716.076	170.813	

Resultados obtenidos / hallazgos, (continuación):

Con respecto a la remuneración variable anual indicada en el artículo N°27 numeral II que establece un porcentaje de 11,9% del exceso de retorno contable, no es aplicable para el fondo en el ejercicio 2020 ya que según lo establecido en el artículo N°39, dicho porcentaje es descontado cuando el fondo distribuye dividendos por el 100% de su beneficio neto percibido positivo y al 31 de diciembre de 2020 el fondo tuvo un monto susceptible a distribuir negativo de M\$ 1.028.093.

- Con respecto al recalcu de la comisión cobrada por la sociedad Administradora y el registro contable en el Fondo, no detectamos diferencias.

3. Otros gastos de operación

Descripción de los procedimientos acordados

- a) Solicitamos el reglamento interno del fondo vigente al 31 de diciembre de 2020 y verificamos los artículos N° 30 y 31 donde se autoriza que el fondo pueda realizar este tipo de gasto. El detalle de los gastos de operación es el siguiente:

Gastos de operación	Balance M\$	BDO M\$	Diferencia	Artículo s/reglamento
Publicaciones normativas	922	922	-	Artículo N° 30 numeral 7
Auditoría	2.897	2.897	-	Artículo N° 30 numeral 4
Clasificadora de riesgo	3.879	3.879	-	Artículo N° 30 numeral 5
Gastos de honorarios y asesorías	15.612	15.612	-	Artículo N° 30 numeral 5
Gastos legales y notariales	89.879	89.879	-	Artículo N° 30 numeral 5
Comisión de bolsa	3.912	3.912	-	Artículo N° 30 numeral 3
Comisión y asesorías en bienes raíces	10.625	10.625	-	Artículo N° 30 numeral 5
Gastos market maker	2.057	2.057	-	Artículo N° 30 numeral 3
Gastos reglamento interno	651	651	-	Artículo N° 30 numeral 3
Totales	130.434	130.434	-	

- b) Solicitamos las facturas, notas de cobro y/o comprobantes que respalden los gastos que componen el saldo registrado al 31 de diciembre de 2020, y verificamos que los documentos se encuentren a nombre del fondo y estén registrados correctamente.
- c) Solicitamos todas las cartolas bancarias desde enero 2020 hasta enero 2021, y verificamos que los gastos que tengan comprobante como respaldo hayan sido pagados en el ejercicio 2020.

Resultados obtenidos / hallazgos:

- Verificamos todas las facturas, notas de cobro o comprobantes correspondientes al ejercicio 2020 y no detectamos incumplimientos o excesos de límite según lo establecido en el reglamento interno, ni otras materias a informar.

Límite	Estado Límite	Valor Observado %	Límite Inferior	Límite Superior según reglamento interno
Artículo 31: El porcentaje máximo anual de los gastos y costos de administración de cargo del Fondo a que se refiere el artículo precedente, excluida la Remuneración Fija y Variable a que tenga derecho la Administradora -tanto mientras el plazo de duración del Fondo se encuentre vigente como una vez éste hubiere expirado-, será de un 0,5% del valor que los activos del Fondo hayan tenido durante el respectivo período.	Cumple	0,2%	-	0,5% del total activo

ANEXO A: PROCEDIMIENTOS ACORDADOS

Los procedimientos acordados con la administración referente a la revisión de gastos de Fondo de Inversión Sura Renta Inmobiliaria III, que han sido registrados por este en el ejercicio 2020, contempló el siguiente plan de trabajo,

- Verificamos que los gastos registrados por el Fondo, estén permitidos dentro de lo que establece el reglamento interno (vigente al 31 de diciembre de 2020). Para efectos de este procedimiento se solicitaron los documentos sustentatorios de los gastos registrados en el ejercicio, es decir, facturas, boletas de honorarios, notas de cobro, u otro que corresponda, y se verificó que dichos documentos estuvieran emitidos a nombre del Fondo y que correspondían a gastos del ejercicio en revisión. En el caso de la remuneración que se devenga por los servicios de administración a Administradora General de Fondos Sura S.A., se efectuó además el recalcu mensual. En el caso de los gastos asociados al comité de vigilancia, se verificó de forma adicional el acta de aprobación de presupuesto y remuneración anual, y la correspondencia de los gastos registrados en el ejercicio respecto del importe aprobado.
- Verificamos que al 31 de diciembre de 2020, los gastos revisados en el punto anterior, no exista exceso a los límites que establece el reglamento interno del Fondo. Dichos límites están establecidos en el artículo N° 27 (Remuneración administración), N° 31 (otros gastos y costos de administración a cargo del Fondo) y N° 32 (Gastos asociados a comité de vigilancia).

Es de señalar, y tal como se indicó en la sección II - Alcance, dichos procedimientos fueron aplicados sobre los gastos que componen la Nota N° 32 y N° 30 de los Estados Financieros auditados al 31 de diciembre de 2020, y que se indican en dicha sección.