



Humphreys

CLASIFICADORA DE RIESGO

Razón reseña:
Primera Clasificación del Emisor y sus valores

A n a l i s t a s

Eric Pérez F.

Hernán Jiménez A.

Tel. (56) 22433 5200

eric.perez@humphreys.cl

hernan.jimenez@humphreys.cl

Fondo de Inversión Sura Renta Inmobiliaria III

Septiembre 2020

Isidora Goyenechea 3621 – Piso16º
Las Condes, Santiago – Chile
Fono 22433 5200
ratings@humphreys.cl
www.humphreys.cl

Categoría de riesgo	
Tipo de instrumento	Categoría
Clasificación cuota	Primera Clase Nivel 2
Tendencia	Estable
Estados financieros	Junio 2020
Administradora	Administradora General de Fondos Sura S.A.

Opinión

Fundamentos de la clasificación

Fondo de Inversión Sura Renta Inmobiliaria III (FI Sura Renta Inmobiliaria III) es un fondo de inversión no rescatable con el propósito, según señala su reglamento interno, de invertir al menos un 95% de su activo total, directa o indirectamente, en sociedades chilenas, que inviertan al menos un 90% de sus activos en bienes raíces nacionales no habitacionales para renta.

El fondo de inversión es administrado por Administradora General de Fondos Sura S.A. (Sura AGF), integrante del grupo Sura, que es una organización latinoamericana con más de 70 años de experiencia que cuenta a junio de 2020 con un patrimonio de US\$ 7.537 millones.

El fondo inició sus operaciones el 22 de enero de 2019 y a fines del mes de junio 2020 alcanzó los \$ 62.602 millones de patrimonio. Las cuotas del fondo se cotizan en la bolsa bajo el nemotécnico CFISURI3.

Entre las fortalezas de **FI Sura Renta Inmobiliaria III**, que sirven de fundamento para la clasificación de riesgo de las cuotas en "*Primera Clase Nivel 2*", destaca la política de inversión cuyo límite lleva a invertir al menos un 95% de sus activos dentro del objetivo del fondo, dejando inequívocamente establecido el riesgo y exposición que asumen los aportantes. También se reconoce que, durante los 17 meses de operación del fondo, siempre se ha dado cumplimiento al límite antes mencionado. En la actualidad su patrimonio está expuesto a los riesgos propios del negocio de rentas inmobiliarias, con el 97% de sus activos, aproximadamente, invertidos en sociedades que participan en el negocio inmobiliario, principalmente inmuebles destinados a oficinas y locales comerciales.

También resalta que los inmuebles que integran el fondo mantienen un elevado nivel de ocupación (del orden del 100%) y presentan arrendatarios con alta capacidad de pago, situación que debiera repercutir favorablemente en la estabilidad del flujo de caja de las sociedades vehículos y, a través de las utilidades, en el fondo de inversión.

En paralelo, la clasificación de las cuotas incorpora como factor positivo los estándares más que adecuados que exhibe Sura AGF para gestionar sus fondos; lo que, en conjunto con los procedimientos existentes para evitar y resolver eventuales conflictos de interés, permiten presumir una baja probabilidad de un deterioro significativo en el nivel de riesgo actual de las cuotas.

Dentro de los factores propios de la estructura financiera se considera la falta de mercados secundarios profundos y transparentes, que permitan valorizar las acciones en poder del fondo y sus activos subyacentes. Con todo, se reconoce que siempre se tiene la alternativa, como ocurre en los hechos, de recurrir a valorizaciones externas independientes, que, si bien no se igualan a transacciones de mercado, en este caso se ven favorecidas por tratarse de inmuebles arrendados y con flujos relativamente conocidos (asimilables, en cierta medida, a la renta fija).

También cabe advertir sobre la concentración geográfica de los inmuebles¹, lo que podría repercutir en la caída de valor de éstos frente a situaciones adversas que ocurran en las ubicaciones en que se encuentran emplazados. Además, se recoge la concentración en clase de activos (usos) que posee el fondo para su generación de flujos, así como también la concentración de sus ingresos por arrendatario. Con todo, a juicio de la clasificadora, se trata de riesgo de baja relevancia en el corto o mediano plazo dado.

En el corto plazo la tendencia de clasificación se califica “*Estable*”, ya que no se vislumbran situaciones que hagan cambiar los actuales factores que definen la categoría asignada a las cuotas del fondo.

Para la mantención de la clasificación, es necesario que el fondo continúe desarrollándose enmarcado dentro de lo establecido en su propio reglamento interno.

Si bien la contingencia actual (covid-19) ha afectado la demanda por inmuebles, la administración ha velado por el valor presente de los contratos de arriendo, así como también la estabilidad de flujos para los aportantes. Si bien dichos efectos se ven acotados dado el tipo de activos en los que invierte el fondo, la clasificadora se encuentra revisando continuamente los posibles efectos de la crisis en contacto con la administradora del fondo.

¹ Se entiende que la concentración de los inmuebles se da en la Región Metropolitana, en barrios consolidados, con sólida demanda y que es transversal en la industria.

Resumen fundamentos de la clasificación

Fortalezas centrales

- Reglamento definido en forma adecuada.
- Elevada ocupación de los inmuebles que conforman el fondo.

Fortalezas complementarias

- Adecuado cumplimiento de los objetivos del fondo.
- AGF presenta estándares más que adecuados en lo relativo a su gestión.

Fortalezas de apoyo

- Subyacente real como garantía.

Consideraciones Comisión Clasificadora de Riesgo	
Acuerdo N°31²	Referencia
Claridad y precisión de los objetivos del fondo	Objetivos del fondo
Grado de orientación de las políticas y coherencia con el reglamento interno	Objetivos del fondo
Conflictos de interés - Entre fondos administrados - Con la administradora y sus personas relacionadas	Manejo de conflictos de interés Manejo de conflictos de interés
Idoneidad y experiencia de la administración y la administradora	Fundamento de la clasificación
Estructura, políticas y procesos del gobierno corporativo para resguardar apropiadamente los intereses del fondo y de sus partícipes	De la Administración del fondo
Separación funcional e independencia en la realización de tareas, establecida por la administradora con el fin de gestionar los riesgos, vigilar y salvaguardar las inversiones del fondo, y prevenir, manejar y resolver potenciales conflictos de interés.	De la Administración del fondo
Suficiencia e idoneidad de la estructura de gestión de riesgos y control interno de la administradora, de la implementación formal de políticas y procedimientos al respecto, y de la realización de estas funciones	De la Administración del fondo
Fortaleza y suficiencia de su plataforma de operaciones en relación al tamaño y la complejidad de los activos administrados	De la Administración del fondo
Política de inversión (Artículo N° 3) El reglamento deberá establecer en forma clara y precisa los objetivos del fondo. Como política de inversión el reglamento debe contemplar que al menos el 70% de sus activos estará invertido, sea directa o indirectamente, en instrumentos que son objeto de inversión.	Objetivos del fondo establecidos de forma clara. Reglamento establece una inversión mínima de 95% de sus activos dentro de su objetivo.
Endeudamiento (Artículo N° 4) El reglamento debe establecer que los pasivos más los gravámenes y prohibiciones que mantenga el fondo, no podrán exceder del 50% de su patrimonio.	Reglamento establece que la cantidad de pasivos que podrá contraer estará limitada al 50% de su patrimonio.
Concentración por emisor y grupo empresarial (Artículo N° 5) El reglamento deberá establecer que la inversión máxima de un fondo de inversión no rescatable, en una entidad o grupo empresarial y sus personas relacionadas, no podrá exceder del 45% de sus activos.	Reglamento establece que la inversión directa en instrumentos o valores emitidos o garantizados por un mismo emisor o grupo empresarial, pueden comprender hasta 45% de los activos del fondo. La inversión en sociedades controladas exclusivamente por el fondo, pueden comprender hasta un 100% del activo del fondo.
Valoración de las inversiones	Valorización de las inversiones

² Incluye las modificaciones introducidas por el Acuerdo N° 34 de 2010, por el Acuerdo N° 35 de 2010, por el Acuerdo N° 36 de 2013, por el Acuerdo N° 38 de 2013, por el Acuerdo N° 39 de 2014 y por el Acuerdo N° 44 de 2017.

Definición categoría de riesgo

Primera Clase Nivel 2

Corresponde a aquellas cuotas emitidas por fondos de inversión que presentan una muy buena probabilidad de cumplir con sus objetivos.

Antecedentes generales

Administración del fondo

FI Sura Renta Inmobiliaria III es administrado por Administradora General de Fondos Sura S.A., entidad perteneciente al grupo Sura que es una organización latinoamericana con más de 70 años de experiencia y que a junio de 2020 cuenta con un patrimonio de US\$ 7.537 millones. A junio de 2020 la propiedad de AGF Sura se componía como se muestra en la Tabla 1.

Tabla 1: Accionistas Sura AGF

Nombre Accionista	N° Acciones	% de propiedad
Sura Asset Management Chile S.A.	1.899.999	100,00%
Activos Estratégicos Sura AM Colombia S.A.S	1	0,00%
Total	1.900.000	100,00%

Según información otorgada por la Comisión para el Mercado Financiero (CMF), al 30 de junio de 2020 Sura AGF administraba 10 fondos de inversión. El total de patrimonio administrado en fondos de inversión ascendía a US\$ 277 millones, del cual **FI Sura Renta Inmobiliaria III** representaba un 27,7% del total de los fondos de inversión gestionados por Sura AGF.

Estructura organizacional

El directorio de Sura AGF está compuesto por cinco directores titulares, quienes se encargan de establecer los objetivos y estrategia de la sociedad, además de controlar y evaluar el cumplimiento de éstos. En la Tabla 2 se identifican los miembros que integran el directorio.

Tabla 2: Directorio Sura AGF

Nombre	Cargo
Juan Carlos Möller Muzzo	Director
Pedro Orueta Arregui	Director
Alfie Ulloa Urrutia	Director
Juan Montero Averó	Director
Esteban López Vargas	Director

Fondo y cuotas del fondo

FI Sura Renta Inmobiliaria III está organizado y constituido conforme con las disposiciones de la Ley Nº 20.712 sobre administración de fondos de terceros y administración de carteras individuales, así como por las instrucciones obligatorias impartidas por la CMF. Su reglamento interno fue autorizado por la CMF con fecha 7 de diciembre de 2018.

De la Administración del fondo

Como regla general, la estructura de administración queda definida al momento de decidir la constitución del fondo o, en su defecto, a la fecha de tomar la decisión de su gestión si es que ya está en funcionamiento. En particular se designa al responsable de la administración y se establecen los mecanismos de control, tanto en los aspectos operativos de la gestión como de rendimiento del fondo. Los responsables y los resguardos necesarios para evitar y minimizar los eventuales de conflictos de interés se encuentra definidos en la Política de Conflicto de Interés, la cual es revisada y aprobada por el Directorio.

En los hechos, el responsable directo de la administración del fondo debe ceñir sus funciones en concordancia con lo establecido en la "Política de Conflictos de Interés" de la AGF, que establece los criterios generales y específicos que norman la forma de resolver las potenciales situaciones que envuelvan superposiciones de intereses. Existe una unidad independiente que vela por el cumplimiento de estas normas.

Se observa que la estructura de gestión de riesgo del fondo está debidamente formalizada y con niveles de flexibilidad adecuados, ello sobre la base de políticas generales para todos los fondos que deben adecuarse a las características de propias de sus activos. Por otra parte, se observa que la administradora dispone de sistemas robustos para la administración de los fondos, incluidos aquellos con activos con mayor nivel de movimiento (enajenaciones), precios más variables y, en general, más sofisticados en cuanto a su valorización y contabilización. Desde este punto de vista, los sistemas son más que suficientes para soportar las operaciones de **FI Sura Renta Inmobiliaria III**.

Objetivos del fondo

En virtud de lo señalado en el reglamento interno, el objetivo del fondo es invertir al menos un 95% de su activo total, directa o indirectamente, en sociedades chilenas, que inviertan al menos un 90% de sus activos en bienes raíces nacionales no habitacionales para renta.

Para lograr lo anterior, el fondo deberá mantener, directa e indirectamente, al menos el 95% del valor total de sus activos 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 el 90% de sus activos subyacentes esté constituido por activos inmobiliarios nacionales no habitacionales para renta. La información general del fondo se detalla en la Tabla 3.

Tabla 3: Antecedentes generales del fondo

Antecedentes generales del fondo	
Nombre del fondo	Fondo de Inversión Renta Inmobiliaria III
Inicio de operaciones	22 de enero de 2019
Plazo de duración	7 años, prorrogable

La política de inversiones estipulada en el reglamento interno, además de obligar al cumplimiento del objetivo señalado anteriormente, permite y/u obliga a lo siguiente:

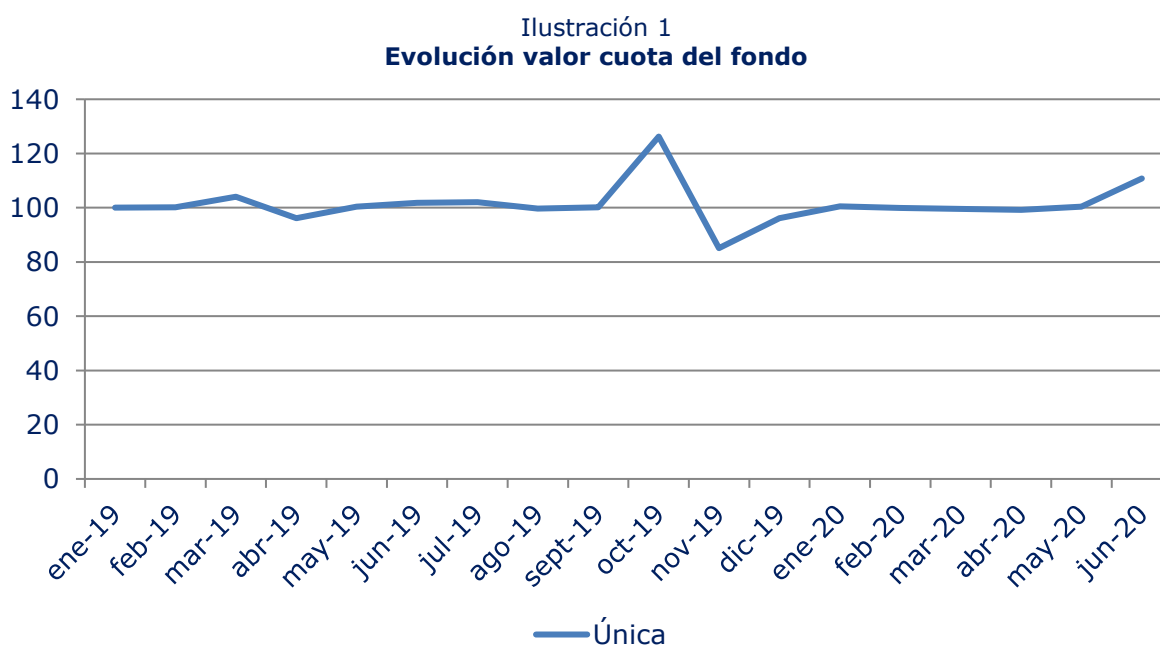
- Invertir hasta un 100% del activo total del fondo, como límite global, en los siguientes activos:
 - Acciones, bonos, efectos de comercio u otros títulos de deuda, cuya emisión no haya sido registrada en la CMF, siempre que la sociedad emisora cuente con estados financieros anuales dictaminados por 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.
 - 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.
 - 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.

- Invertir hasta un 5% del activo total del fondo en acciones de sociedades anónimas abiertas, cuotas de fondos de inversión y otras acciones inscritas en el Registro de Valores de la CMF.
- Invertir hasta un 5% del activo total del fondo en 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.
- Invertir hasta un 5% del activo total del fondo en 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.
- Invertir hasta un 5% del activo total del fondo en depósitos a plazo y otros títulos representativos de captaciones de instituciones financieras o garantizados por éstas.
- Invertir hasta un 5% del activo total del fondo en letras de crédito emitidas por Bancos e Instituciones Financieras.
- Invertir hasta un 5% del activo total del fondo en cuotas de fondos mutuos nacionales y extranjeros.
- Invertir hasta un 5% del activo total del fondo en otros valores o instrumentos de oferta pública que autorice la CMF para la inversión de los fondos de inversión regulados por la Ley.
- El fondo puede constituir sociedades, en cuyos estatutos deberá establecerse que sus estados financieros anuales serán dictaminados por auditores externos registrados en la CMF.
- Adicionalmente, se considerarán los siguientes límites:
 - Inversión directa en instrumentos o valores emitidos o garantizados por un mismo emisor, excluidos aquellos emitidos por el Banco Central de Chile, la Tesorería General de la República, Bancos e Instituciones Financieras, aquellos que cuenten con garantía estatal o aquellos con el objeto de mantener la liquidez del fondo pueden comprender hasta 45% de los activos del fondo.
 - Inversión en instrumentos o valores emitidos o garantizados por un mismo emisor, distintos a los mencionados en el punto anterior, no podrán superar el 5% del activo del fondo.
 - Inversión en instrumentos o valores emitidos por entidades pertenecientes a un mismo grupo empresarial y sus personas relacionadas, pueden comprender hasta 45% del activo del fondo.
 - Inversión en sociedades controladas exclusivamente por el fondo pueden comprender hasta un 100% del activo del fondo.
 - La inversión, directa o indirecta, de sociedades controladas exclusivamente por el fondo en una misma entidad, grupo empresarial y sus personas relacionadas, bienes raíces, conjunto complejo inmobiliario, pueden comprender hasta un 45% de los activos totales del fondo.
 - Inversión en acciones emitidas por una misma sociedad anónima abierta pueden comprender hasta un 100% de las acciones suscritas y pagadas de dicha sociedad.
 - Inversión en acciones emitidas por una sociedad que no haya registrado sus acciones en la CMF, pueden comprender hasta un 100% de sus acciones suscritas y pagadas.

- Inversión en cuotas emitidas por un mismo fondo de inversión privado pueden comprender hasta un 20% de las cuotas suscritas y pagadas de dicho fondo.
- Inversión en cuotas emitidas por un mismo fondo de inversión público pueden comprender hasta un 35% de las cuotas suscritas y pagadas de dicho fondo.

Desempeño histórico del fondo

FI Sura Renta Inmobiliaria III inició sus operaciones el 22 de enero de 2019. En la Ilustración 1 se puede observar la evolución del valor cuota en los últimos 17 meses.



Durante los últimos doce meses, el fondo obtuvo una rentabilidad anual de 16,26% (en base a su valor cuota) con una desviación estándar de 9,20%.

A continuación, en la Tabla 4 se muestra un análisis de rentabilidad de riesgo mensual para el fondo calculado en base al valor cuota sin considerar ajustes por aumentos de capital.

Tabla 4: Rentabilidades del fondo en base a valor cuota

	Mensual
	A
Rentabilidad mes actual	10,83%
Rentabilidad mes anterior	0,42%
Últimos seis meses	10,47%
Últimos 12 meses	16,26%
Rentabilidad YTD	10,47%
Des. Est. (12 meses)	9,20%
Promedio (12 meses)	1,66%
C. de Variación (12 meses)	5,55
	Anualizado
	A
Rentabilidad mes actual	243,37%
Rentabilidad mes anterior	5,19%
Últimos seis meses	22,04%
Últimos 12 meses	16,26%
Rentabilidad YTD	230,33%
Promedio (12 meses)	21,80%

Liquidez del fondo

Después de la última modificación del Reglamento Interno realizada en septiembre 2020, el fondo debe mantener como mínimo un 0,1% de sus activos invertidos en valores de alta liquidez, entendiéndose por activos de alta liquidez, además de las cantidades mantenidas en caja y bancos, aquellos instrumentos de renta fija con vencimientos inferiores a un año y cuotas de fondos mutuos tanto nacionales como extranjeros que contemplen periodos de rescate no superiores a diez días corridos. O bien, debe contar con una o más líneas de crédito por un monto disponible equivalente a dicho porcentaje.

Actualmente a junio de 2020 el fondo mantiene como efectivo y equivalentes al efectivo un 0,7% de sus activos totales más la línea de crédito a través de la administradora para sus necesidades de corto plazo.

Liquidez de la cuota

Las cuotas de **FI Sura Renta Inmobiliaria III** se encuentran inscritas en la bolsa de valores bajo el nemotécnico CFISURI3, con el objetivo de proporcionar a sus aportantes un mercado secundario para su transacción.

En cuanto a la presencia bursátil, el fondo cuenta con un contrato de *Market Maker* con Corredores de Bolsa Sura S.A.

Cartera de inversiones

A junio de 2020 un 38,01% de los activos del fondo se concentraron en las acciones de Rentas Sura 3 SpA, Rentas Sura 4 SpA, Rentas Sura 7 SpA, todas con un 99% de participación y en acciones de Rentas Artes Seis SpA con un 21% de participación. Por otro lado, un 61,28% de los activos se concentró en pagarés de empresas no registradas correspondientes a instrumentos emitidos por Rentas Artes Seis SpA, Rentas Sura 3 SpA, Rentas Sura 4 SpA y Nueva Las Condes SpA (todas empresas relacionadas al fondo).

Los activos inmobiliarios en los que invierten las sociedades previamente mencionadas se detallan en la Tabla 5.

Desde el punto de vista de los ingresos generados por estos, un 90% se concentra en oficinas y un 8% en locales. Geográficamente un 92% de los ingresos se concentra en la Región Metropolitana y un 60% en la comuna de Las Condes.

Al segundo trimestre del 2020 el fondo ha generado ingresos por \$ 737 millones³ producto de intereses y reajustes.

Tabla 5: Características de los activos

Activo	Destino	m ²	Ocupación
Edificio Las Artes	Oficinas	12.826	100,00%
Edificio Corporativo LATAM	Oficinas	4.443	100,00%
Terrenos LATAM	Estacionamientos	10.600	100,00%
Edificio Huidobro LATAM	Oficinas	15.088	100,00%
Edificio Estado 10	Oficinas	4.452	100,00%
Colipí 673	Locales	152	100,00%
Matta 550	Locales	359	100,00%
Phillippi 560	Locales	467	100,00%
Los Militares 4777	Oficinas	4.289	100,00%
Hernando de Aguirre 65	Oficinas	2.435	100,00%
Matias Cousiño 82 Of. 201	Oficinas	504	100,00%
Estado 10 Of. 702	Oficinas	162	100,00%
Marcelino Champagnat 394	Locales	294	100,00%
3 Norte 329-247	Locales	920	100,00%
San Martin 609	Locales	232	100,00%
5 Oriente 1447	Locales	345	100,00%
Chacabuco 1055	Locales	380	100,00%

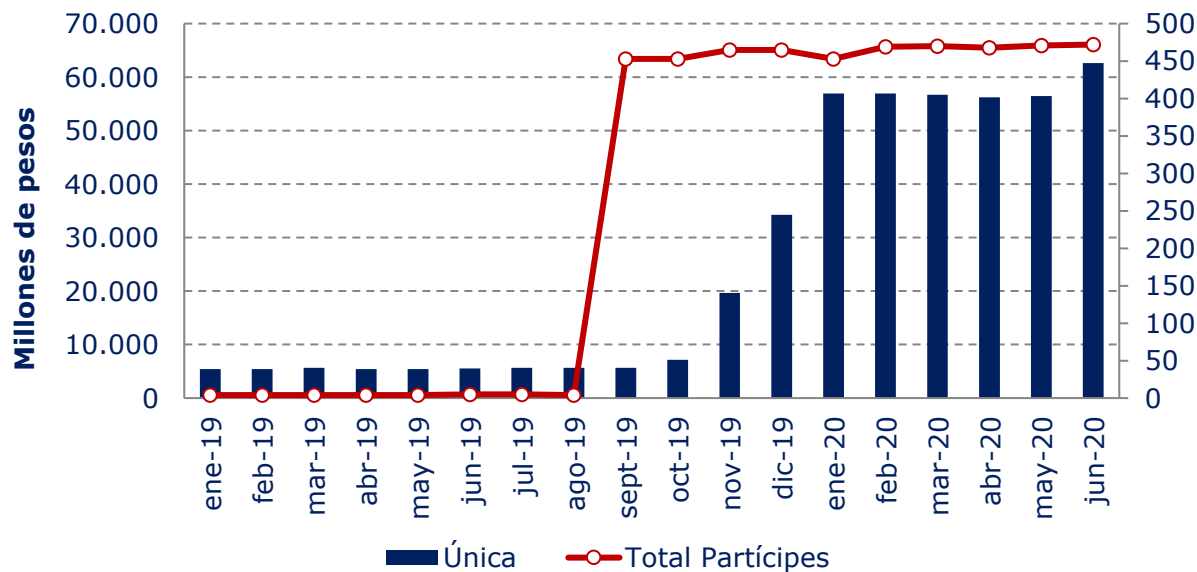
³ Corresponden a los ingresos registrados en los estados financieros del fondo y no a los ingresos generados por sus sociedades inmobiliarias.

Jose Antonio Coloma 80	Locales	187	100,00%
M.A Matta 1115	Locales	619	100,00%
Maipú 727	Locales	208	100,00%
Aníbal Pinto 2051	Locales	320	100,00%
Pedro Aguirre Cerda 810	Locales	157	100,00%
Maipon 473	Locales	182	100,00%
Nueva Las Condes 7	Oficinas	12.175	100,00%
Total		71.796	100,00%

Patrimonio administrado

El patrimonio administrado por el fondo se ha incrementado desde el inicio de sus operaciones, lo cual le ha permitido alcanzar \$ 62.602 millones a mayo de 2020. Este aumento ha ido a la par con el crecimiento en el número de aportantes, que en esa fecha llegó a 472. La evolución del patrimonio administrado y el número de partícipes se exhibe en la Ilustración 2.

Ilustración 2
Evolución del patrimonio del fondo



Exceso de inversión

La regulación de excesos de inversión se realiza mediante la venta de los instrumentos o valores excedidos o a través de aumento del patrimonio del fondo, en los casos que esto sea posible.

Cuando los excesos se producen por fluctuaciones de mercado u otra causa ajena a la administración, pueden mantenerse hasta por un plazo de 12 meses contados desde que se haya producido el exceso. Cuando éstos son producidos por causas imputables a la administradora, deben ser subsanados en un período de no más de 30 días desde ocurrido el hecho, según lo señalado en el reglamento interno.

Una vez que se ha producido el exceso, cualquiera sea su causa, la administradora informará al Comité de Vigilancia y no se podrá efectuar nuevas adquisiciones de los instrumentos o valores excedidos.

Durante los períodos analizados, el fondo no tuvo excesos de inversión.

Valorización de las cuotas

Los activos del fondo se valorizan de acuerdo con la legislación vigente. Sobre la base de lo anterior, el valor cuota del fondo se obtiene dividiendo el valor del patrimonio por el número de cuotas pagadas a la fecha de evaluación. El valor de las cuotas, contabilizado en pesos chilenos, se calcula mensualmente y es anunciado a través de la página web de la administradora.

Valorización de las inversiones

La inversión directa en sociedades se valoriza mediante el método de la participación y los activos subyacentes se valorizan mediante la tasación por parte de dos firmas independientes siguiendo un calendario anual. Estas firmas son elegidas por los partícipes en la Asamblea de Aportantes. El valor registrado que se utiliza es el menor de los dos valores obtenidos por dichas firmas.

En tanto, la inversión a través de pagarés emitidos por las sociedades relacionadas es valorizada a costo amortizable.

Política de reparto de los beneficios

El reglamento interno establece que el fondo distribuirá anualmente como dividendo el 100% de los beneficios netos percibidos durante el ejercicio, descontada la remuneración variable.

El reparto de beneficios debe hacerse dentro de los 30 días siguientes de celebrada la asamblea ordinaria de aportantes que apruebe los estados financieros. La administradora puede distribuir dividendos provisorios del fondo con cargo a los resultados del ejercicio.

Al cierre del 2019 el fondo no repartió dividendos dado que los beneficios netos percibidos fueron negativos.

En abril de 2020 se repartieron dividendos provisorios por \$ 431 millones y, de acuerdo a lo comunicado en un hecho esencial el día 12 de agosto de 2020, se repartieron dividendos provisorios por \$ 1.377 millones.

Manejo de conflicto de interés

Los potenciales conflictos de interés que puedan surgir de las actividades de inversión deben ser identificados por la administradora y monitoreados por las áreas de control de riesgo.

La legislación vigente, en particular la Ley de fondos N° 20.712 sobre administración de fondos de terceros y carteras individuales, menciona que es deber del mandatario explicitar, en el momento en que ocurran, los conflictos de interés que surjan en el ejercicio y de resolverlos siempre en el mejor beneficio de cada mandante. Cabe destacar, que para los fondos de inversión la ley establece la formación de un comité de vigilancia, que entre sus atribuciones está la de controlar el cumplimiento de las normas vinculadas a este tipo de materias.

SURA AGF posee una "Política de Conflictos de Interés", vigente desde 2014, la cual establece y describe los mecanismos y tratamientos para la resolución de los potenciales conflictos de interés que se pudieran producir entre los fondos y la administradora por adquisición, mantención o enajenación en forma conjunta de la inversión en un instrumento; conflictos de interés por inversiones de distintos fondos y/o cartera de terceros administradas, en un mismo instrumento; conflictos de interés originados por transacciones entre fondos gestionados por la misma administradora y conflictos de interés entre fondos inmobiliarios y/o contratos de administración de carteras de activos inmobiliarios. Ante posibles infracciones de la política, todo miembro de la administradora tiene la obligación de informar directamente al área de Legal y Cumplimiento, donde el encargado de Cumplimiento será el responsable de controlar que se respete la política de la administradora.

Todo colaborador que ingrese y tenga acceso a información privilegiada debe participar de una inducción en materia de conflicto de interés y firmar una carta que evidencia la toma de conocimiento en dicha materia. Adicionalmente toda información relacionada a conflictos de interés se encuentra disponible para todos los colaboradores a través de una plataforma interna.

A juicio de **Humphreys**, las políticas para evitar el surgimiento de eventuales conflictos de interés se encuentran adecuadamente definidas y dentro de los estándares de exigencia que se observan en el mercado local.

Aportantes

Al 30 de junio de 2020, el fondo **FI Sura Renta Inmobiliaria III** contaba con 472 aportantes, donde los 12 principales se detallan en la Tabla 6.

Tabla 6: Aportantes del fondo

Aportante	Propiedad
CORREDORES DE BOLSA SURA S.A.	63,21%
SURA ASSET MANAGEMENT CHILE S.A.	13,64%
SEGUROS GENERALES SURAMERICANA S.A.	8,82%
MAPFRE CIA DE SEGUROS GENERALES DE CHILE S A	7,62%
EFG CORREDORES DE BOLSA SPA	3,80%
MAPFRE CIA. DE SEGUROS DE VIDA DE CHILE	1,19%
CREDICORP CAPITAL S.A. CORREDORES DE BOLSA	0,57%
BICE INVERSIONES CORREDORES DE BOLSA S.A.	0,38%
BANCHILE CORREDORES DE BOLSA S.A.	0,31%
SANTANDER CORREDORES DE BOLSA LIMITADA	0,19%
BTG PACTUAL CHILE S.A. CORREDORES DE BOLSA	0,14%
VALORES SECURITY S.A. CORREDORES DE BOLSA	0,09%
Otros	0,05%

Política de endeudamiento

El reglamento interno establece que 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% 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% de su patrimonio.

Al cierre del presente informe, el fondo no contaba con endeudamiento.

Se presentaron excesos a la política de endeudamiento al cierre del 2019 cuando el fondo excedió el límite de endeudamiento para sus sociedades, el cual era un 70% del valor total del valor total de sus activos, establecido en el reglamento vigente en esa fecha. Dicha situación se encuentra actualmente regularizada.

Comisión de administración

El reglamento interno contempla una remuneración fija mensual que corresponde al máximo entre un doceavo del 1,19% del monto de los aportes efectivamente enterados al fondo y un doceavo de UF 5.950. Todos estos montos son determinados al último día del mes correspondiente y se calculan sobre el valor que tenga el patrimonio en dicho día.

Esta remuneración es pagada a más tardar el último día del mes siguiente al que se devengue.

Además, se estipula una remuneración variable en favor de la administradora, equivalente al 11,9% del exceso de retorno contable, la cual se calcula mensualmente y se paga de forma anual.

Al primer trimestre de 2020 el fondo reportó una comisión por administración de \$ 343 millones, mientras que al cierre del 2019 alcanzó un valor de \$ 191 millones.

Gasto con cargo del fondo

El reglamento interno define de manera clara y precisa todos los egresos que son de cargo del fondo, los cuales incluyen aquellos necesarios para solventar las transacciones u operaciones relacionadas con el proceso propio de inversión.

El porcentaje máximo anual de los gastos y costos de administración de cargo del fondo es de un 0,5% del valor de sus activos durante el respectivo periodo. Además, la remuneración y gasto del comité de vigilancia anual no puede exceder de un 0,2% del valor de los activos. En 2019 los gastos representaron un 0,02% del activo a esa fecha, así como la remuneración y gasto del comité de vigilancia representaron un 0,01% del activo, por lo que se cumplió con lo establecido en el reglamento interno. En la Tabla 7 se presentan los gastos del fondo al cierre de cada año.

Tabla 7: Gastos de operación

	2019
Gastos legales	596
Auditoria y otros gastos operacionales	7.545
Total	199.446
% sobre el activo del fondo	0,582%
Comité de vigilancia	2.241
% sobre el activo del fondo	0,007%

“La opinión de las entidades clasificadoras no constituye en ningún caso una recomendación para comprar, vender o mantener un determinado instrumento. El análisis no es el resultado de una auditoría practicada al emisor, sino que se basa en información que este ha hecho pública o ha remitido a la Comisión para el Mercado Financiero y en aquella que ha sido aportada voluntariamente por el emisor, no siendo responsabilidad de la firma evaluadora la verificación de la autenticidad de la misma.”