



FONDO DE INVERSIÓN SECURITY STEPSTONE REAL ESTATE PARTNERS IV

Estados Financieros por el período de 88 días terminado el 31 de diciembre de 2020

CONTENIDO

**Estado de situación financiera
Estado de resultados integrales
Estado de cambios en el patrimonio neto
Estado de flujos de efectivo (método directo)
Notas a los estados financieros**

**USD – Dólares estadounidenses
MUS\$– Miles de dólares estadounidenses**

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

Informe de los auditores independientes

A los Señores Aportantes de:

Fondo de Inversión Security Stepstone Real Estate Partners IV

Hemos efectuado una auditoría a los estados financieros adjuntos de Fondo de Inversión Security Stepstone Real Estate Partners IV, que comprende el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2020 y los correspondientes estados integrales de resultados, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el periodo comprendido entre el 05 de octubre y el 31 de diciembre de 2020 y las correspondientes notas a los estados financieros.

Responsabilidad de la Administración por los estados financieros

Administradora General de Fondos Security S.A. es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF). Esta responsabilidad incluye el diseño, implementación y mantención de un control interno pertinente para la preparación y presentación razonable de estados financieros que estén exentos de representaciones incorrectas significativas, ya sea debido a fraude o error.

Responsabilidad del auditor

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

Una auditoría comprende efectuar procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los montos y revelaciones en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de representaciones incorrectas significativas de los estados financieros, ya sea debido a fraude o error. Al efectuar estas evaluaciones de los riesgos, el auditor considera el control interno pertinente para la preparación y presentación razonable de los estados financieros de la entidad con el objeto de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con 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 del Fondo, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros.

www.hlbsurlatinachile.com

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

TEL: 56 (2) 2651 3000

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

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

Opinión

En nuestra opinión, los mencionados estados financieros presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera de Fondo de Inversión Security Stepstone Real Estate Partners IV al 31 de diciembre de 2020 y los resultados de sus operaciones y los flujos de efectivo por el periodo comprendido entre el 05 de octubre y el 31 de diciembre de 2020, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Énfasis en un asunto

Como se describe en la nota 2.4.3, a los estados financieros adjuntos, al 31 de diciembre de 2020 el Fondo mantiene una inversión en el exterior que representa su principal activo y en la cual no posee control ni influencia significativa. La mencionada inversión se mide de acuerdo con lo señalado en dicha nota. No se modifica nuestra opinión con respecto 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 devengados y realizados y 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 una parte requerida de los estados financieros. Tal información suplementaria es responsabilidad de la Administración del Fondo 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 y a ciertos procedimientos adicionales, 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 los otros procedimientos adicionales, de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas en Chile. En nuestra opinión, la mencionada información suplementaria al 31 de diciembre de 2020 se presenta razonablemente en todos los aspectos significativos en relación con los estados financieros tomados como un todo.

Santiago, Chile
10 de marzo de 2021

Marco Opazo Herrera - Socio
Rut: 9.989.364-8



FONDO DE INVERSIÓN SECURITY STEPSTONE REAL ESTATE PARTNERS IV
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
POR EL PERIODO TERMINADO DE 88 DIAS TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020
(Expresado en miles de dólares - MUS\$)

ACTIVO	Nota	31/12/2020
	N°	MUS\$
Activo corriente		
Efectivo y efectivo equivalente		-
Activos financieros a valor razonable con efecto en resultados		-
Activos financieros a valor razonable con efecto en otros resultados integrales		-
Activos financieros a valor razonable con efecto en resultados entregados en garantía		-
Activos financieros a costo amortizado		-
Cuentas y documentos por cobrar por operaciones		-
Otros documentos y cuentas por cobrar		-
Otros activos		-
Total Activo Corriente		-
Activo no corriente		
Activos financieros a valor razonable con efecto en resultados	8 a)	1.529
Activos financieros a valor razonable con efecto en otros resultados integrales		-
Activos financieros a costo amortizado		-
Cuentas y documentos por cobrar por operaciones		-
Otros documentos y cuentas por cobrar		-
Inversiones valorizadas por el método de la participación		-
Propiedades de inversión		-
Otros activos		-
Total Activo No Corriente		1.529
Total Activo		1.529

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

FONDO DE INVERSIÓN SECURITY STEPSTONE REAL ESTATE PARTNERS IV
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
POR EL PERIODO TERMINADO DE 88 DIAS TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020
(Expresado en miles de dólares - MUS\$)

PASIVO	Nota N°	31/12/2020 MUS\$
Pasivo Corriente		
Pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultados		-
Préstamos		-
Otros pasivos financieros		-
Cuentas y documentos por pagar por operaciones		-
Remuneraciones sociedad administradora		-
Otros documentos y cuentas por pagar	18 b)	7
Ingresos anticipados		-
Otros pasivos	20 b)	5
Total Pasivo Corriente		12
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		1.446
Otras reservas		-
Resultados acumulados		-
Resultado del ejercicio		71
Dividendos provisorios		-
Total Patrimonio Neto		1.517
Total Pasivo y Patrimonio		1.529

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

FONDO DE INVERSIÓN SECURITY STEPSTONE REAL ESTATE PARTNERS IV
ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES
POR EL PERIODO TERMINADO DE 88 DIAS TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE
(Expresado en miles de dólares - MUS\$)

	05/10/2020
Nota	31/12/2020
N°	<u>MUS\$</u>
INGRESOS/ PERDIDAS DE LA OPERACION	
Intereses y reajustes	-
Ingresos por dividendos	-
Diferencias de cambio netas sobre activos financieros a costo amortizado	-
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	83
Resultado en venta de instrumentos financieros	-
Resultado por venta de inmuebles	-
Ingreso por arriendo de bienes raíces	-
Variaciones en valor razonable de propiedades de inversión	-
Resultado en inversiones valorizadas por el método de la participación	-
Otros	-
Total ingresos/(pérdidas) netos de la operación	<u>83</u>
GASTOS	
Depreciaciones	-
Remuneración del Comité de Vigilancia	(3)
Comisión de administración	-
Honorarios por custodia y admistración	-
Costos de transacción	-
Otros gastos de operación	35 (9)
Total gastos de operación	<u>(12)</u>
Utilidad/(pérdida) de la operación	<u>71</u>
Costos financieros	-
Utilidad/(pérdida) antes de impuesto	<u>71</u>
Impuesto a las ganancias por inversiones en el exterior	-
Resultado del ejercicio	<u>71</u>
Otros resultados integrales:	
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	<u>-</u>
Total Resultado Integral	<u>71</u>

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

FONDO DE INVERSIÓN SECURITY STEPSTONE REAL ESTATE PARTNERS IV
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO
POR EL PERIODO TERMINADO DE 88 DIAS TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020
(En miles de dólares - MUS\$)

	Aportes	Otras Reservas					Resultados Acumulados	Resultado del Ejercicio	Dividendos Provisorios	Total
		Cobertura de Flujo de Caja	Conversión	Inversiones valorizadas por el método de la participación	Otras	Total Otras Reservas				
		MUS\$	MUS\$	MUS\$	MUS\$	MUS\$				
Saldo inicio al 05.10.2020	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Cambios contables	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Subtotal	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Aportes	1.446	-	-	-	-	-	-	-	-	1.446
Repartos de patrimonio	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Repartos de dividendos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Resultados integrales del ejercicio:	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Resultado del Ejercicio	-	-	-	-	-	-	-	71	-	71
Otros resultados integrales	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros movimientos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total al 31.12.2020	1.446	-	-	-	-	-	-	71	-	1.517

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

FONDO DE INVERSIÓN SECURITY STEPSTONE REAL ESTATE PARTNERS IV
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO (MÉTODO DIRECTO)
POR EL PERIODO TERMINADO DE 88 DIAS TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020
(Expresado en miles de dólares - MUS\$)

		05/10/2020
	Nota	31/12/2020
	N°	MUS\$
Flujos de efectivo originado por actividades de la operación		
Cobro de arrendamiento de bienes raíces		-
Venta de inmuebles		-
Compra de activos financieros	8 d)	(1.446)
Venta de activos financieros		-
Intereses, diferencias de cambio y reajustes recibidos		-
Liquidación de instrumentos financieros derivados		-
Dividendos recibidos		-
Cobranza de cuentas y documentos por cobrar		-
Pago de cuentas y documentos por pagar		-
Otros gastos de operación pagados		-
Otros ingresos de operación percibidos		-
Flujo neto originado por actividades de la operación		(1.446)
Flujos de efectivo originado por actividades de inversión		
Cobro de arrendamiento de bienes raíces		-
Venta de inmuebles		-
Compra de activos financieros		-
Venta de activos financieros		-
Intereses, diferencias de cambio y reajustes recibidos		-
Liquidación de instrumentos financieros derivados		-
Dividendos recibidos		-
Cobranza de cuentas y documentos por cobrar		-
Pago de cuentas y documentos por pagar		-
Otros gastos de inversión pagados		-
Otros ingresos de inversión percibidos		-
Flujo neto originado por actividades de inversión		-
Flujo de efectivo originado por actividades de financiamiento		
Obtención de préstamos		-
Pago de préstamos		-
Otros pasivos financieros obtenidos		-
Pagos de otros pasivos financieros		-
Aportes		1.446
Repartos de patrimonio		-
Repartos de dividendos		-
Otros		-
Flujo neto originado por actividades de financiamiento		1.446
Aumento (disminución) neto de efectivo y efectivo equivalente		-
Saldo inicial de efectivo y efectivo equivalente		-
Diferencias de cambio netas sobre efectivo y efectivo equivalente		-
Saldo final de efectivo y efectivo equivalente	24	-

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

FONDO DE INVERSIÓN SECURITY STEPSTONE REAL ESTATE PARTNERS IV
Notas a los estados financieros por el período de 88 días terminado el 31 de diciembre de 2020

ÍNDICE

1. INFORMACIÓN GENERAL	1
2. RESUMEN CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS	2
3. PRONUNCIAMIENTOS CONTABLES	11
4. CAMBIOS CONTABLES	12
5. POLÍTICA DE INVERSIÓN DEL FONDO	13
6. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS	16
7. JUICIOS Y ESTIMACIONES CONTABLES CRÍTICAS	22
8. ACTIVOS FINANCIEROS A VALOR RAZONABLE CON EFECTO EN RESULTADOS	23
9. ACTIVOS FINANCIEROS A VALOR RAZONABLE CON EFECTO EN OTROS RESULTADOS INTEGRALES	23
10. ACTIVOS FINANCIEROS A VALOR RAZONABLE CON EFECTO EN RESULTADOS ENTREGADOS EN GARANTÍA	24
11. ACTIVOS FINANCIEROS A COSTO AMORTIZADOS	24
12. INVERSIONES VALORIZADAS POR EL METODO DE LA PARTICIPACIÓN	24
13. PROPIEDADES DE INVERSIÓN	24
14. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR Y PAGAR POR OPERACIONES	24
15. PASIVOS FINANCIEROS A VALOR RAZONABLE CON EFECTO EN RESULTADOS	24
16. PRÉSTAMOS	24
17. OTROS PASIVOS FINANCIEROS	24
18. OTROS DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR Y PAGAR	24
19. INGRESOS ANTICIPADOS	24
20. OTROS ACTIVOS Y OTROS PASIVOS	25
21. INTERESES Y REAJUSTES	25
22. INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS AFECTOS A CONTABILIDAD DE COBERTURA	25
23. OTROS	25
24. EFECTIVO Y EFECTIVO EQUIVALENTE	25
25. CUOTAS EMITIDAS	25
26. REPARTO DE BENEFICIOS A LOS APORTANTES	27
27. RENTABILIDAD DEL FONDO	27
28. VALOR ECONÓMICO DE LA CUOTA	28
29. INVERSIÓN A CUMULADA EN ACCIONES O EN CUOTAS DE FONDOS DE INVERSIÓN	28
30. EXCESOS DE INVERSIÓN	28
31. GRAVAMENES Y PROHIBICIONES	28
32. CUSTODIA DE VALORES (NORMA DE CARÁCTER GENERAL Nº 235 DE 2009)	28
33. PARTES RELACIONADAS	28
34. GARANTÍA CONSTITUIDA POR LA SOCIEDAD ADMINISTRADORA EN BENEFICIO DEL FONDO (ARTÍCULO 12 LEY Nº 20712)	30
35. OTROS GASTOS DE OPERACIÓN	30
36. INFORMACIÓN ESTADÍSTICA	33
37. CONSOLIDACION DE SUBSIDIARIAS O FILIALES E INFORMACIÓN DE ASOCIADAS O COLIGADAS	33
38. INGRESOS POR DIVIDENDOS	33
39. SANCIONES	33
40. INFORMACIÓN POR SEGMENTOS	33
41. CONTINGENCIAS Y COMPROMISOS	33
42. HECHOS RELEVANTES	34
43. HECHOS POSTERIORES	35
INFORMACIÓN COMPLEMENTARIA	36
I. ESTADOS COMPLEMENTARIOS A LOS ESTADOS FINANCIEROS	36
II. CARTERAS DE INVERSIÓN	39
III. OTROS INFORMES	40
IV. INFORMACIÓN DEL FONDO Y OTROS ANTECEDENTES	41
V. ANÁLISIS RAZONADO	43

FONDO DE INVERSIÓN SECURITY STEPSTONE REAL ESTATE PARTNERS IV

Notas a los estados financieros por el período de 88 días terminado el 31 de diciembre de 2020

1. INFORMACIÓN GENERAL

1.1 Tipo de Fondo

El Fondo de Inversión Security STEPSTONE REAL ESTATE PARTNERS IV (el 'Fondo'), Run 9896-5, es un Fondo de inversión No Rescatable sujeto a la fiscalización de la Comisión para el Mercado Financiero, domiciliado y constituido bajo las leyes chilenas. La dirección de su oficina es Av. Apoquindo N° 3150, Piso 7; comuna de Las Condes, ciudad de Santiago.

Este Fondo se rige por lo establecido en la Ley N° 20.712 sobre Administración de Fondos de Terceros y Carteras Individuales, el Decreto Supremo de Hacienda N° 129 de 2014, por las normas que imparte la Comisión para el Mercado Financiero y por las disposiciones de su propio Reglamento Interno.

El Fondo es administrado por Administradora General de Fondos Security S.A., en adelante la "Administradora", la cual pertenece al Grupo Security y cuya existencia fue autorizada mediante Resolución N° 112 de fecha 2 de junio de 1992 de la Comisión para el Mercado Financiero.

La Administradora General de Fondos Security S.A. pertenece a Banco Security, con un 99,99% de las acciones de la Sociedad, cuyo controlador es Grupo Security S.A.

Las cuotas del Fondo fueron inscritas en la Bolsa de Comercio de Santiago con fecha 15 de julio de 2020. Asimismo, las cuotas del Fondo cotizan en bolsa bajo el nemotécnico "CFI-SESTAE", para la serie A, y "CFI-SESTDE", para la serie D.

1.2 Objetivo del Fondo

El Fondo tendrá como objetivo principal invertir, directa o indirectamente a través de sociedades o fondos de inversión constituidos especialmente para tales efectos, en un fondo extranjero denominado "StepStone Real Estate Partners IV L.P" (en adelante "Fondo SREP IV"), administrado por StepStone REP IV (GP), LLC o sus continuadores legales o sociedades relacionadas (en adelante "General Partner"). Adicionalmente, como objetivo principal, el Fondo podrá también coinvertir en los proyectos con el Fondo SREP IV, pudiendo para estos efectos constituir sociedades o invertir en sociedades u otros fondos de inversión extranjeros ya existentes.

Se hace presente que el Fondo SREP IV es un fondo de inversión extranjero cuyo objetivo principal es invertir directa o indirectamente en bienes raíces situados principalmente en los Estados Unidos de América y Europa.

La Administradora mantendrá en sus oficinas copias autorizadas del prospecto del Fondo SREP IV (Confidential Private Placement Memorandum) a disposición de los Aportantes del Fondo.

Todo lo anterior, es sin perjuicio de las inversiones en instrumentos de deuda que efectúe el Fondo por motivos de liquidez, según se autoriza en el número 2.1 del Reglamento Interno.

El Fondo asume el riesgo propio de mantener sus recursos invertidos en el Fondo SREP IV y, por tanto, no asegura rentabilidad alguna por sus inversiones.

1.3 Aprobación Reglamento Interno

Con fecha 16 de septiembre de 2020, la Comisión para el Mercado Financiero aprobó el Reglamento Interno vigente a la fecha de los presentes estados financieros, el Fondo inició operaciones el 05 de octubre de 2020.

FONDO DE INVERSIÓN SECURITY STEPSTONE REAL ESTATE PARTNERS IV

Notas a los estados financieros por el período de 88 días terminado el 31 de diciembre de 2020

1. INFORMACIÓN GENERAL, continuación

1.4 Modificaciones al Reglamento Interno:

Al 31 de diciembre de 2020

Con fecha, 02 de septiembre de 2020, El Fondo efectuó una modificación a su Reglamento Interno, el cual se detalla en la nota “42 Hechos Relevantes”.

1.5 Inicio de Operaciones

Con fecha 05 de octubre de 2020, el Fondo de Inversión Security STEPSTONE REAL ESTATE PARTNERS, inició sus operaciones como fondo público, con un valor cuota inicial de US\$ 1.

1.6 Término de Operaciones

El Fondo tendrá una duración de 10 años a contar de la fecha del primer depósito del presente Reglamento Interno en el Registro Público de Depósito de Reglamentos Internos que al efecto lleva la Comisión. Dicho plazo será prorrogable sucesivamente por períodos de 1 año cada uno, por acuerdo adoptado en Asamblea Extraordinaria de Aportantes. Esta Asamblea deberá celebrarse a lo menos con 5 días hábiles de anticipación a la fecha del vencimiento del plazo de duración o de su prórroga. En caso de acordarse la prórroga del plazo de duración del Fondo en los términos señalados precedentemente, se informará de ello directamente a los Aportantes a través de los medios establecidos para tales efectos en el segundo párrafo del numeral UNO anterior del Reglamento Interno.

1.7 Aprobación de Estados Financieros

Los presentes Estados Financieros referidos al 31 de diciembre de 2020, fueron autorizados para su emisión por la Administradora en la Sesión Ordinaria de Directorio efectuada el 10 de marzo de 2021.

2. RESUMEN CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS

Los principales criterios contables aplicados en la preparación de estos Estados Financieros se exponen a continuación. Estos principios han sido aplicados consistentemente a todo el año presentado, a menos que se indique lo contrario.

Los presentes estados financieros del Fondo al 31 de diciembre de 2020, han sido preparados de acuerdo a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

2.1 Bases de preparación

Los estados financieros del Fondo al 31 de diciembre de 2020, han sido preparados de acuerdo con las normas emitidas por la Comisión para el Mercado Financiero y por las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), emitidas por el International Accounting Standards Board (IASB).

Los estados financieros han sido preparados bajo la convención de costo histórico, modificada por la revalorización de activos financieros y pasivos financieros (incluidos los instrumentos financieros derivados) a valor razonable con efecto en resultados.

La preparación de estados financieros en conformidad con NIIF 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 7 Juicios y Estimaciones Contables Críticas.

FONDO DE INVERSIÓN SECURITY STEPSTONE REAL ESTATE PARTNERS IV

Notas a los estados financieros por el período de 88 días terminado el 31 de diciembre de 2020

2. RESUMEN CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS, continuación

2.2 Período cubierto

Los presentes Estados Financieros comprenden los Estados de Situación Financiera por el período de 88 días terminado el 31 de diciembre de 2020; los Estados de Resultados Integrales, los Estados de Cambios en el Patrimonio Neto y los Estados de Flujos de Efectivo por los períodos comprendidos entre el 05 de octubre de 2020 y el 31 de diciembre de 2020.

2.3 Conversión de moneda extranjera

a) Moneda funcional y de presentación

La administración considera el dólar de los Estados Unidos de Norteamérica como la moneda que representa más fielmente los efectos económicos de las transacciones, hechos y condiciones subyacentes. Los estados financieros son presentados en dólar estadounidense, que es la moneda funcional y de presentación del Fondo. Toda información presentada en dólares estadounidenses ha sido redondeada a la unidad de mil más cercana (MUS\$). Los inversionistas del Fondo proceden principalmente del mercado local, siendo sus principales transacciones las suscripciones y rescates de las cuotas en circulación denominadas en dólares estadounidenses. El rendimiento del Fondo es medido e informado a los inversionistas en dólares estadounidenses.

b) Transacciones y saldos

Las transacciones en pesos chilenos y en otras monedas extranjeras se convierten a la moneda funcional en la fecha de la transacción. Los activos y pasivos monetarios denominados en pesos chilenos y en otras monedas extranjeras son convertidos a moneda funcional utilizando la tasa de cambio a la fecha de conversión. La diferencia surgida de la conversión se reconoce en los resultados del Fondo.

Las paridades usadas para la valorización a la fecha de cierre del período es el siguiente:

Moneda	31-12-2020
Dólar de E.E.U.U.	710,95

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 equivalentes al efectivo se presentan en el estado de resultados integrales dentro de "Diferencias de cambio netas sobre efectivo y equivalentes al efectivo".

Las diferencias de cambio relacionadas con activos y pasivos financieros contabilizados al costo amortizado se presentan en los estados de resultados integrales dentro de "Diferencias de cambio netas sobre activos y pasivos 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 los estados de resultados dentro de "Cambios netos en valor razonable de activos financieros y pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultados".

2.4 Activos y pasivos financieros

2.4.1 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. El Fondo de acuerdo con su modelo de negocios no ha clasificado inversiones de deuda como activos financieros a costo amortizado.

FONDO DE INVERSIÓN SECURITY STEPSTONE REAL ESTATE PARTNERS IV

Notas a los estados financieros por el período de 88 días terminado el 31 de diciembre de 2020

2. RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS, continuación

2.4 Activos y pasivos financieros, continuación

2.4.1.1 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.

2.4.1.2 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.

El Fondo evalúa a cada fecha del Estado de Situación Financiera si existe evidencia objetiva de desvalorización o deterioro en el valor de un activo financiero o grupo de activos financieros bajo esta categoría.

2.4.1.3 Pasivos financieros

Los pasivos financieros, son clasificados como “otros pasivos” de acuerdo con NIIF 9.

2.4.2 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 agente, asesores, corredores y operadores.

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

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

Los ingresos por dividendos procedentes de activos financieros a valor razonable con efecto en resultados se reconocen en estado de resultados integrales dentro de “Ingresos por dividendos” cuando se establece el derecho del Fondo a recibir su pago. El interés sobre títulos de deuda a valor razonable con efecto en resultados se reconoce en el estado de resultado integrales dentro de “Intereses y reajustes” en base al tipo de interés efectivo.

FONDO DE INVERSIÓN SECURITY STEPSTONE REAL ESTATE PARTNERS IV

Notas a los estados financieros por el período de 88 días terminado el 31 de diciembre de 2020

2. RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS, continuación

2.4 Activos y pasivos financieros, continuación

2.4.2 Reconocimiento, baja y medición, continuación

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 efectos 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 efectivos 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.

2.4.3 Estimación del valor razonable

Inversión en Feeder Fund

El Fondo mantiene una inversión en el fondo extranjero “StepStone Real Estate Partners IV L.P”, constituido bajo las leyes de Luxemburgo y opera únicamente como “Feeder Fund” en una estructura de “Master/Feeder Fund” e invierte todos sus activos en “StepStone Real Estate Partners IV L.P” que también fue constituido el 29 de abril de 2019. El Master Fund tiene a “StepStone REP IV”, una sociedad limitada de Luxemburgo, como su Gestora de Inversiones para proporcionar servicios administrativos y de gestión de carteras.

En consideración a las características de esta inversión y a la información disponible a la fecha de los presentes Estados Financieros, la Administración clasifica esta inversión en nivel 2, ha estimado que la mejor aproximación al valor razonable corresponde a la valorización informada por “StepStone Real Estate Partners IV L.P”, a través del “Account Statement”; éste informe no auditado se emite regularmente 3 meses después de concluido cada trimestre, por lo que la valorización reportada en los Estados Financieros del Fondo tiene un desfase de 3 meses respecto de “StepStone Real Estate Partners IV L.P”.

En consecuencia, la Administración ha valorizado la inversión considerando el último “Account Statement” no auditado correspondiente al 30 de septiembre de 2020; el cual es ajustado por eventos de capital que se hayan efectuado hasta la fecha de presentación de los presentes Estados Financieros del Fondo.

Otras Inversiones

El valor razonable de activos y pasivos financieros transados en mercados activos (tales como derivados e inversiones para negociar) se basa en precios de mercados 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 ese precio de compra o venta a la posición neta abierta, según sea apropiado.

FONDO DE INVERSIÓN SECURITY STEPSTONE REAL ESTATE PARTNERS IV

Notas a los estados financieros por el período de 88 días terminado el 31 de diciembre de 2020

2. RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS, continuación

2.4.3 Estimación del valor razonable

Otras Inversiones, continuación

El valor razonable de activos y pasivos financieros que no son transados en un mercado activo (por ejemplo, derivados extrabursátiles) se determina utilizando técnicas de valoración. El Fondo utiliza una variedad de métodos y formula supuestos que están basados en condiciones de mercado existentes a cada fecha del estado de situación financiera. Las técnicas de valoración empleadas incluyen el uso de transacciones entre partes independientes comparables recientes, la referencia a otros instrumentos que son sustancialmente similares, el análisis de flujos de efectivo descontados, los métodos de precios de opciones y otras técnicas de valoración comúnmente utilizados por participantes de mercado, que aprovechan al máximo los "inputs" (aportes de datos) del mercado y depende lo menos posible de los "inputs" de entidades específicas.

Al cierre de los periodos cubiertos por el estado de situación financiera, el Fondo no posee instrumentos financieros derivados.

2.5 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.

Al 31 de diciembre de 2020, el Fondo de Inversión no realiza presentación neta o compensada de instrumentos financieros.

2.6 Inversiones valorizadas por el método de participación

De acuerdo a lo establecido en la NIIF 10, para efectos de consolidación es necesario evaluar el rol que ejerce el Fondo respecto a las inversiones que mantiene, evaluando si tiene control sobre una participada si y solo si éste reúne todos los elementos siguientes:

- a) Poder sobre la participada,
- b) Exposición, o derecho, a rendimientos variables procedentes de su implicación en la participada y
- c) Capacidad de utilizar su poder sobre la participada para influir en el importe de los rendimientos del inversor.

De acuerdo a la evaluación realizada el Fondo no cumple con ninguno de los requisitos señalados anteriormente, adicionalmente, el oficio circular N° 592 emitido por la CMF exime a los Fondos de presentar sus estados financieros consolidados, por lo cual, las inversiones que mantiene deben ser valorizan utilizando el método de la participación.

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

La participación del Fondo en las pérdidas o ganancias, posteriores a la adquisición de sus filiales, 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 cuentas de patrimonio (y se reflejan según corresponda, en el estado de resultados integrales).

FONDO DE INVERSIÓN SECURITY STEPSTONE REAL ESTATE PARTNERS IV

Notas a los estados financieros por el período de 88 días terminado el 31 de diciembre de 2020

2. RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS, continuación

2.6 Inversiones valorizadas por el método de participación, continuación

Cuando la participación del Fondo en las pérdidas de una filial, 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 realizado 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 de la Sociedad en éstas.

Para el caso de las utilidades no realizadas por transacciones efectuadas con Filiales se eliminan íntegramente, independiente del porcentaje de participación. 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.

2.7 Cuentas y documentos por cobrar de operaciones

Cuentas por cobrar y pagar a intermediarios

Los montos por cobrar y pagar a intermediarios representan deudores por valores vendidos y acreedores por valores comprados que han sido contratados pero aún no saldados o entregados en la fecha de 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.

2.8 Efectivo y efectivo equivalente

El efectivo y efectivo equivalente incluye caja, depósitos a la vista y otras inversiones de corto plazo de alta liquidez utilizados para administrar su caja.

2.9 Aportes (Capital pagado)

El Fondo se formará con una primera emisión de Cuotas acordada por la Administradora, que podrá complementarse con nuevas emisiones de Cuotas que acuerde la Asamblea Extraordinaria de Aportantes.

Para estos efectos, deberá darse cumplimiento al derecho preferente de suscripción de Cuotas contemplado en el artículo 36° de la Ley, por un plazo de 30 días corridos. Para lo anterior, se deberá enviar una comunicación a todos los Aportantes del Fondo informando sobre el proceso y en particular el día a partir del cual empezará el referido período de 30 días. Dicha comunicación deberá ser enviada con al menos 6 días hábiles de anticipación a la fecha de inicio del período de 30 días y tendrán derecho a participar en la oferta preferente los Aportantes a que se refiere el artículo 36° de la Ley, en la prorrata que en el mismo se dispone. El derecho de opción preferente aquí establecido es esencialmente renunciable y transferible. Sin perjuicio de lo anterior, en la misma Asamblea Extraordinaria de Aportantes en que se acuerde el aumento de capital, por la unanimidad de las cuotas presentes, se podrá establecer que no habrá oferta preferente alguna.

El Fondo podrá efectuar disminuciones de capital para restituir parte de su inversión a todos los Aportantes del Fondo, en los siguientes términos, condiciones y plazos.

FONDO DE INVERSIÓN SECURITY STEPSTONE REAL ESTATE PARTNERS IV

Notas a los estados financieros por el período de 88 días terminado el 31 de diciembre de 2020

2. RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS, continuación

2.9 Aportes (Capital pagado), continuación

El Fondo podrá efectuar disminuciones de capital para restituir parte de su inversión a todos los Aportantes del Fondo, por decisión de la Administradora por hasta el 100% de las cuotas suscritas y pagadas del Fondo, a fin de restituir a todos los Aportantes la parte proporcional de su inversión en el Fondo, en la forma, condiciones y plazos que a continuación se indican siempre y cuando la Administradora determine que existen excedentes suficientes para cubrir las necesidades de caja del Fondo y cumplir con los compromisos y obligaciones del Fondo no cubiertos con otras fuentes de financiamiento:

(a) La disminución de capital se efectuará mediante la disminución del número de cuotas del Fondo que determine la Administradora, o bien mediante la disminución del valor de cada una de las Cuotas del Fondo.

(b) Para cada una de las disminuciones de capital, la Administradora publicará un aviso y enviará una carta a los Aportantes del Fondo, con al menos cinco días hábiles de anticipación a la fecha del pago respectivo, indicando el número de cuotas del Fondo objeto de esa disminución o el monto de la misma, según corresponda, la fecha y el lugar de pago. Este aviso y carta deberán publicarse y enviarse cada vez que se vaya a proceder con una disminución de capital.

(c) El o los pagos de la disminución deberán efectuarse en la misma moneda en que se lleve la contabilidad del Fondo y se pagará en efectivo, cheque o transferencia electrónica.

(d) En caso que la Administradora decida realizar una disminución de capital mediante la disminución del número de cuotas, el valor de la cuota para los efectos de lo señalado en este numeral, se determinará tomando el valor cuota del día hábil bursátil anterior a la fecha de pago de la disminución de capital, determinado de conformidad con lo establecido en el artículo 10° del Reglamento de la Ley.

(e) Sin perjuicio de lo anterior, para efectos de materializar y pagar una disminución de capital por el 100% de las cuotas suscritas y pagadas del Fondo, de conformidad con los términos establecidos en el presente numeral, previamente la Administradora deberá convocar a una Asamblea Extraordinaria que deberá acordar la liquidación del Fondo y designar al liquidador, fijándole sus atribuciones, deberes y remuneración. Los términos y el plazo en que se pagará la citada disminución de capital, así como la liquidación del Fondo, serán los que en definitiva acuerde la Asamblea Extraordinaria de Aportantes convocada por la Administradora de acuerdo con lo antes señalado.

Asimismo, el Fondo podrá acordar realizar disminuciones voluntarias y parciales de capital mediante la disminución del valor de las cuotas del Fondo o del número de cuotas del Fondo, por decisión de la Administradora y sin necesidad de acuerdo alguno de una Asamblea de Aportantes, a fin de imputar contra la misma cualquier monto que hubiere sido distribuido como dividendo provisorio por la Administradora y no hubiere alcanzado a ser cubierto en su totalidad según las imputaciones que se indican en el numeral CINCO del Título IX del Reglamento Interno.

No obstante lo anterior, no podrá acordarse una disminución de capital cuando ésta impida al Fondo cumplir con sus compromisos contractuales para con el Fondo SREP IV. Al efecto, la Administradora, si así lo estima necesario para los efectos antes indicados, podrá requerir a los Aportantes que firmen nuevos Contratos de Promesas de Suscripción de Cuotas del Fondo, previo a la materialización de la disminución de capital de que se trate.

FONDO DE INVERSIÓN SECURITY STEPSTONE REAL ESTATE PARTNERS IV

Notas a los estados financieros por el período de 88 días terminado el 31 de diciembre de 2020

2. RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS, continuación

2.10 Otros Pasivos

- a) Otros pasivos corrientes
Corresponde a provisión de gastos que se valorizan a su costo estimado, conforme a los criterios descritos en la NIC 37.
- b) Otros pasivos no corrientes
En este rubro se presentan las provisiones por patrimonios negativos de las inversiones valorizadas por el método de la participación, indicada en el criterio contable 2.6.

2.11 Ingresos financieros o ingresos por dividendos

Los ingresos por interés de capital y por dividendos se reconocen cuando se establece el derecho a recibir su pago.

2.12 Dividendos por pagar

El Fondo distribuirá anualmente como dividendo a lo menos el 30% de los “Beneficios Netos Percibidos” por el Fondo durante el ejercicio, pudiendo la Asamblea Ordinaria de Aportantes acordar distribuir libremente un porcentaje superior. Para estos efectos, se considerará por Beneficios Netos Percibidos por el Fondo durante un ejercicio, la cantidad que resulte de restar a la suma de utilidades, intereses, dividendos y ganancias de capital efectivamente percibidas en dicho ejercicio, el total de pérdidas y gastos devengados en el período. No se contempla el pago de dividendos en cuotas liberadas del Fondo.

Los repartos de dividendos antes referidos deberán efectuarse dentro de los 180 días siguientes al cierre del respectivo cierre anual, sin perjuicio que el Fondo haya distribuido dividendos provisorios con cargo a tales resultados de conformidad a lo establecido en el Reglamento Interno.

La Administradora podrá distribuir dividendos provisorios del Fondo con cargo a los resultados del ejercicio correspondiente. En caso que los dividendos provisorios distribuidos excedan el monto de los beneficios susceptibles de ser distribuidos de ese ejercicio, los dividendos provisorios pagados en exceso deberán ser imputados a beneficios netos percibidos de ejercicios anteriores o a utilidades que puedan no ser consideradas dentro de la definición de Beneficios Netos Percibidos, situación de la cual habrá que informar en la siguiente Asamblea Ordinaria de Aportantes.

Para efectos del reparto de dividendos, la Administradora informará, mediante los medios establecidos en el Reglamento Interno, el reparto de dividendos correspondiente, sea éste provisorio o definitivo, su monto, fecha y lugar o modalidad de pago, con a lo menos 5 días hábiles de anticipación a la fecha de pago.

2.13 Tributación

El Fondo está domiciliado en Chile, bajo las leyes vigentes en Chile, no existe ningún impuesto sobre ingresos, utilidades, ganancias de capital u otros impuestos pagaderos por el Fondo. El Fondo se encuentra exento del pago de impuesto a la renta, en virtud de haberse constituido al amparo de la Ley N° 20.712.

Sin embargo, de conformidad a la letra d) del N°1 del Artículo 81 de la Ley N° 20.712, los Fondos de Inversión deberán cumplir con el impuesto único del inciso primero del artículo 21 de la Ley sobre Impuesto a la Renta, sobre las siguientes cantidades:

FONDO DE INVERSIÓN SECURITY STEPSTONE REAL ESTATE PARTNERS IV

Notas a los estados financieros por el período de 88 días terminado el 31 de diciembre de 2020

2. RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS, continuación

2.13 Tributación, continuación

I. Aquellos que no sean necesarios para el desarrollo de las actividades e inversiones que la ley permite efectuar al Fondos.

II. Los préstamos que los Fondos de Inversión efectúen a sus aportantes contribuyentes del impuesto global complementario o adicional.

III. El uso o goce, a cualquier título, o sin título alguno, que beneficie a uno o más aportantes, contribuyentes del impuesto global complementario o adicional, su cónyuge o hijos no emancipados legalmente de éstos, de los bienes del activo del Fondo de Inversión.

IV. La entrega de bienes del Fondo de Inversión en garantía de obligaciones, directas o indirectas, de los aportantes contribuyentes del impuesto Global Complementario o Adicional.

V. La diferencia de valor que se determinen por aplicación de la facultada de tasación ejercida conforme a la letra e), numeral 1 del artículo 81 de la Ley N° 20.712.

En consideración a lo anterior, no se ha registrado efectos en los Estados financieros por concepto de impuesto a la renta e impuesto diferido.

2.14 Garantías

El Fondo no contempla constituir garantías, según lo indicado en su Reglamento Interno.

2.15 Hipótesis de negocio en marcha

La Administración de la Administradora General de Fondos Security S.A., estima que la Sociedad no tiene incertidumbres significativas, eventos subsecuentes significativos, o indicadores de deterioro fundamentales que pudieran afectar la hipótesis de negocio en marcha a la fecha de presentación de los presentes estados financieros.

2.16 Segmentos

El Fondo mantiene una línea uniforme de negocios por lo tanto no es necesario aplicar segmentos.

2.17 Reclasificaciones

Al 31 de diciembre de 2020, El Fondo no presenta reclasificaciones.

FONDO DE INVERSIÓN SECURITY STEPSTONE REAL ESTATE PARTNERS IV

Notas a los estados financieros por el período de 88 días terminado el 31 de diciembre de 2020

3. PRONUNCIAMIENTOS CONTABLES

A continuación, se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos Estados Financieros. Tal como lo dispone la Comisión para el Mercado Financiero, estas políticas han sido diseñadas en función de las nuevas normas vigentes al 31 diciembre de 2020 y aplicadas de manera uniforme a los ejercicios que se presentan en estos estados financieros.

Normas aprobadas y/o modificadas por el International Accounting Standards Board (IASB).

3.1. Las siguientes Normas, Enmiendas e Interpretaciones han sido adoptadas en estos estados financieros

La Compañía no ha adoptado en forma anticipada ninguna norma, interpretación o enmienda que habiendo sido emitida aun no haya entrado en vigencia.

	Normas e Interpretaciones	Fecha de aplicación obligatoria
Marco Conceptual	Marco Conceptual (revisado)	1 de enero de 2020

	Enmiendas	Fecha de aplicación obligatoria
IFRS 3	Definición de un negocio	1 de enero de 2020
IAS 1 e IAS 8	Definición de material	1 de enero de 2020
IFRS 9, IAS 39 e IFRS 7	Reforma de la Tasa de Interés de Referencia	1 de enero de 2020
IFRS 16	Reducciones del alquiler relacionadas con el Covid-19	1 de enero de 2020*

* Se permite la aplicación anticipada, incluyendo los estados financieros aún no autorizados para su publicación al 28 de mayo de 2020.

FONDO DE INVERSIÓN SECURITY STEPSTONE REAL ESTATE PARTNERS IV

Notas a los estados financieros por el período de 88 días terminado el 31 de diciembre de 2020

3. PRONUNCIAMIENTOS CONTABLES, continuación

3.2. Las siguientes Normas, Enmiendas e Interpretaciones han sido emitidas, pero aún no entran en vigencia.

Las normas e interpretaciones, así como las enmiendas a IFRS, que han sido emitidas, pero aún no han entrado en vigencia a la fecha de estos estados financieros, se encuentran detalladas a continuación. La Compañía no ha aplicado estas normas en forma anticipada:

Normas e Interpretaciones		Fecha de aplicación obligatoria
IFRS 17	Contratos de Seguro	1 de enero de 2023

Enmiendas		Fecha de aplicación obligatoria
IFRS 9, IAS 39, IFRS 7, IFRS 4 e IFRS 16	Reforma de la Tasa de Interés de Referencia – fase 2	1 de enero de 2021
IFRS 3	Referencia al Marco Conceptual	1 de enero de 2022
IAS 16	Propiedad, planta y equipo: productos obtenidos antes del uso previsto	1 de enero de 2022
IAS 37	Contratos onerosos – costo del cumplimiento de un contrato	1 de enero de 2022
IAS 1	Clasificación de pasivos como corrientes o no corrientes	1 de enero de 2023
IFRS 10 e IAS 28	Estados Financieros Consolidados – venta o aportación de activos entre un inversor y su asociada o negocio conjunto	Por determinar

La entidad realizará la evaluación del impacto de la enmienda una vez entre en vigencia.

4. CAMBIOS CONTABLES

Las políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros han sido aplicadas uniformemente en comparación con los estados financieros terminados el año anterior; esto incluye la adopción de nuevas normas vigentes a partir del 1 de enero de 2019, descritas en la Nota 3 “Pronunciamentos Contables” que han sido emitidas y revisadas por la Administración de la Sociedad Administradora en los presentes Estados Financieros. La adopción de éstas nuevas Normas no tuvo impactos en los Estados Financieros del Fondo.

Al 31 de diciembre de 2020, no han ocurrido otros cambios contables significativos que afecten la presentación de estos estados financieros.

FONDO DE INVERSIÓN SECURITY STEPSTONE REAL ESTATE PARTNERS IV

Notas a los estados financieros por el período de 88 días terminado el 31 de diciembre de 2020

5. POLÍTICA DE INVERSIÓN DEL FONDO

La política de inversión vigente se encuentra definida en el Reglamento Interno del Fondo, cuyo texto vigente fue depositado en el Registro de Depósito de Reglamentos Internos con fecha 02 de septiembre de 2020 y que entró en vigencia el 16 de septiembre de 2020, el que se encuentra disponible en nuestras oficinas ubicadas en Avenida Apoquindo N° 3150, oficina 701, Las Condes, Santiago y en el sitio web corporativo, <http://www.inversionessecurity.cl> y en el sitio web de la Comisión para el Mercado Financiero <http://www.cmfchile.cl>.

El Fondo tendrá como objetivo principal invertir, directa o indirectamente a través de sociedades o fondos de inversión constituidos especialmente para tales efectos, en un fondo extranjero denominado "StepStone Real Estate Partners IV L.P" (en adelante "Fondo SREP IV"), administrado por StepStone REP IV (GP), LLC o sus continuadores legales o sociedades relacionadas (en adelante "General Partner"). Adicionalmente, como objetivo principal, el Fondo podrá también coinvertir en los proyectos con el Fondo SREP IV, pudiendo para estos efectos constituir sociedades o invertir en sociedades u otros fondos de inversión extranjeros ya existentes.

Se hace presente que el Fondo SREP IV es un fondo de inversión extranjero cuyo objetivo principal es invertir directa o indirectamente en bienes raíces situados principalmente en los Estados Unidos de América y Europa.

La Administradora mantendrá en sus oficinas copias autorizadas del prospecto del Fondo SREP IV (Confidential Private Placement Memorandum) a disposición de los Aportantes del Fondo.

Todo lo anterior, es sin perjuicio de las inversiones en instrumentos de deuda que efectúe el Fondo por motivos de liquidez, según se autoriza en el número 2.1 del Reglamento Interno.

El Fondo asume el riesgo propio de mantener sus recursos invertidos en el Fondo SREP IV y, por tanto, no asegura rentabilidad alguna por sus inversiones.

5.1 Para el cumplimiento de su objetivo de inversión, el Fondo podrá invertir sus recursos en cuotas de participación emitidas por el Fondo SREP IV, independientemente como éstas se denominen en el extranjero, y en los siguientes instrumentos para invertir indirectamente en el Fondo SREP IV o coinvertir directa o indirectamente con éste:

- (i) Cuotas de fondos de inversión constituidos en el extranjero.
- (ii) Acciones de entidades emisoras extranjeras, cuya emisión no haya sido registrada como valor de oferta pública en el extranjero, siempre que la entidad emisora cuente con estados financieros dictaminados por empresas de auditoría externa de reconocido prestigio.
- (iii) Acciones cuya emisión no haya sido registrada en la Comisión, siempre que la sociedad emisora cuente con estados financieros anuales dictaminados por empresas de auditoría externa que se encuentren inscritas en el Registro de Empresas de Auditoría Externa que lleva la Comisión. Adicionalmente, y por motivos de liquidez, el Fondo podrá invertir sus recursos en los siguientes valores, sin perjuicio de las cantidades que mantenga en caja y bancos:
 - (iv) Títulos de deuda, de emisores nacionales o internacionales, denominados en dólares de los Estados Unidos de América ("dólares"), cuyo vencimiento no sea superior a 90 días;
 - (v) Cuotas de fondos mutuos y de fondos de inversión rescatables, nacionales o extranjeros, que inviertan sus recursos principalmente en instrumentos de deuda con vencimientos no superiores a 90 días; y
 - (vi) Depósitos a plazo y otros títulos representativos de captaciones, denominados en dólares de los Estados Unidos de América, emitidos por bancos, o por instituciones financieras, o garantizados por éstas.

FONDO DE INVERSIÓN SECURITY STEPSTONE REAL ESTATE PARTNERS IV

Notas a los estados financieros por el período de 88 días terminado el 31 de diciembre de 2020

5. POLÍTICA DE INVERSIÓN DEL FONDO, continuación

5.2 Los fondos en los cuales el Fondo invierta no se le exige como requisito para la inversión en ellos tener algún límite de inversión o diversificación mínimo o máximo distintos de los indicados precedentemente.

5.3 Para el cumplimiento de su objetivo de inversión indicado en la Sección UNO de este Título II, el Fondo podrá concurrir a la constitución de sociedades, tanto en Chile como en el extranjero en cuyos estatutos deberá establecerse que sus estados financieros anuales serán dictaminados por empresas de auditoría externa, inscritas en el registro que al efecto lleva la Comisión en caso de sociedades constituidas en Chile o de reconocido prestigio en caso de sociedades constituidas en el extranjero.

5.4 Los instrumentos en los cuales invertirá sus recursos el Fondo no requerirán de clasificación de riesgo.

5.5 El Fondo podrá invertir en cuotas de fondos administrados por la Administradora o por sus personas relacionadas, en los términos contemplados en el artículo 61° de la Ley.

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

5.7 Las monedas de denominación de los instrumentos, corresponderán a aquellas en las que se expresen las inversiones del Fondo de acuerdo a lo señalado en el presente numeral.

El Fondo tiene contemplado invertir en instrumentos denominados en Dólares de los Estados Unidos de América y podrá mantener hasta el 100% de su activo en dicha moneda. Sin perjuicio de lo anterior, el Fondo podrá mantener hasta un 5% de su activo en Pesos chilenos para el pago de aquellos gastos que se detallan en el Título VI del presente Reglamento Interno.

5.8 Los mercados a los cuales el Fondo dirigirá sus inversiones serán el nacional y extranjero, los cuales no deberán cumplir con ninguna condición especial. Asimismo, no se exige ningún requisito para las contrapartes con las que opere el Fondo.

5.9 Las inversiones del Fondo tienen un nivel de riesgo Alto, lo que se determina por la naturaleza de los instrumentos en los que invierte.

a) En la inversión de los recursos del Fondo se observarán los siguientes límites máximos por tipo de instrumento respecto al activo total del Fondo, sin perjuicio de las limitaciones contenidas en la Ley y el Reglamento de la Ley:

N°	CONCEPTO	Límite según Reglamento Interno
1	Cuotas de participación emitidas por el Fondo SREP IV:	100% del activo total del Fondo
2	Cuotas de fondos de inversión constituidos en el extranjero, para invertir indirectamente en el Fondo SREP IV o coinvertir directa o indirectamente con el Fondo SREP IV:	100% del activo total del Fondo
3	Acciones de entidades emisoras extranjeras, cuya emisión no haya sido registrada como valor de oferta pública en el extranjero, siempre que la entidad emisora cuente con estados financieros dictaminados por empresas de auditoría externa de reconocido prestigio, para invertir indirectamente en el Fondo SREP IV o coinvertir directa o indirectamente con el Fondo SREP IV:	100% del activo total del Fondo
4	Acciones cuya emisión no haya sido registrada en la Comisión, siempre que la sociedad emisora cuente con estados financieros anuales dictaminados por empresas de auditoría externa que se encuentren inscritas en el Registro de Empresas de Auditoría Externa que lleva la Comisión, para invertir indirectamente en el Fondo SREP IV o coinvertir directa o indirectamente con el Fondo SREP IV:	100% del activo total del Fondo
5	Títulos de deuda, de emisores internacionales o internacionales, denominados en dólares de los Estados Unidos de América, cuyo vencimiento no sea superior a 90 días:	20% del activo total del Fondo
6	Cuotas de fondos mutuos y de fondos de inversión rescatables, nacionales o extranjeros, que inviertan sus recursos principalmente en instrumentos de deuda con vencimientos no superiores a 90 días:	20% del activo total del Fondo

FONDO DE INVERSIÓN SECURITY STEPSTONE REAL ESTATE PARTNERS IV

Notas a los estados financieros por el período de 88 días terminado el 31 de diciembre de 2020

5. POLÍTICA DE INVERSIÓN DEL FONDO, continuación

7	Depósitos a plazo y otros títulos representativos de captaciones, denominados en Dólares, emitidos por bancos o por instituciones financieras, tanto nacionales como extranjeras, o garantizados por éstas:	20% del activo total del Fondo
---	---	--------------------------------

Las inversiones de los fondos en los cuales el Fondo invierta, no deberán cumplir con límites o condiciones de diversificación diferentes de las que pudiere establecer la Comisión.

Conforme lo indicado precedentemente, y sin perjuicio de las cantidades mantenidas en caja y bancos, el Fondo deberá mantener invertido al menos un 80% de su activo en cuotas de participación emitidas por el Fondo PGCO IV, directamente o a través de los instrumentos que se indican en los números (i), (ii) y (iii) del número 5.1 precedente. Las inversiones en los instrumentos indicados en los números (iv) (v) y (vi), del referido número, se efectuarán con el exclusivo propósito de preservar el valor de los recursos disponibles que el Fondo mantenga en caja.

Para los efectos de determinar los valores máximos referidos en este numeral a), se estará a la información contenida en la contabilidad del Fondo, la cual se llevará conforme a los criterios que al efecto fije la Comisión.

b) Por otra parte, en la inversión de los recursos del Fondo deberán observarse los siguientes límites máximos de inversión:

Límite máximo de inversión respecto del activo total del Fondo respecto del emisor de cada instrumento:

N°	CONCEPTO	Límite según Reglamento Interno
1	Inversión directa o indirecta en instrumentos o valores emitidos por el Fondo SREP IV siempre y cuando dicha inversión no signifique controlarlo directa o indirectamente:	Hasta un 100% del activo del Fondo.
2	Acciones cuya emisión no haya sido registrada en la Comisión, siempre que la sociedad emisora cuente con estados financieros anuales dictaminados por empresas de auditoría externa que se encuentren inscritas en el Registro de Empresas de Auditoría Externa que lleva la Comisión para invertir indirectamente en el Fondo SREP IV o coinvertir directa o indirectamente con el Fondo SREP IV:	Hasta un 100% del activo del Fondo.
3	Cuotas de fondos de inversión constituidos en el extranjero, para invertir indirectamente en el Fondo SREP IV o coinvertir directa o indirectamente con el Fondo SREP IV:	Hasta un 100% del activo del Fondo.
4	Acciones de entidades emisoras extranjeras, cuya emisión no haya sido registrada como valor de oferta pública en el extranjero, siempre que la entidad emisora cuente con estados financieros dictaminados por empresas de auditoría externa de reconocido prestigio, para invertir indirectamente en el Fondo SREP IV o coinvertir directa o indirectamente con el Fondo SREP IV:	Hasta un 100% del activo del Fondo.
5	Títulos de deuda de un mismo emisor denominado en dólares de los Estados Unidos de América con vencimiento no superior a 90 días:	Hasta un 20% del activo del Fondo.
6	Cuotas de un mismo fondo mutuo o de otros fondos de inversión rescatables que inviertan sus recursos principalmente en instrumentos de deuda con vencimientos no superiores a 90 días:	Hasta un 20% del activo del Fondo.
7	Depósitos a plazo y otros títulos representativos de captaciones, denominados en dólares de los Estados Unidos de América, emitidos por bancos o por instituciones financieras, tanto nacionales como extranjeras, o garantizados por éstas:	Hasta un 20% del activo del Fondo.

FONDO DE INVERSIÓN SECURITY STEPSTONE REAL ESTATE PARTNERS IV

Notas a los estados financieros por el período de 88 días terminado el 31 de diciembre de 2020

5. POLÍTICA DE INVERSIÓN DEL FONDO, continuación

Límite máximo de inversión respecto del activo total del Fondo en función de grupo empresarial y sus personas relacionadas:

N°	CONCEPTO	Límite según Reglamento Interno
1	Inversiones en instrumentos o valores emitidos o garantizados por entidades pertenecientes a un mismo grupo empresarial y sus personas relacionadas, determinadas de acuerdo a la legislación chilena:	Hasta un 100% del activo del Fondo.

Los límites indicados en los números a) y b) anteriores no se aplicarán (1) durante el primer año contado de la fecha de depósito del Reglamento Interno del Fondo en los registros que la Comisión lleva para tales efectos; o (2) por un período de seis meses luego de haberse enajenado o liquidado una inversión relevante del Fondo que represente más del 10% de su patrimonio; o (3) por un período de seis meses luego de haberse recibido por el Fondo una devolución de capital, distribución de dividendos o cualquier tipo de repartos desde el Fondo SREP IV, directa o indirectamente, que representen más del 10% del patrimonio del Fondo; o (4) por un período de 1 año luego de haberse recibido aportes al Fondo que representen más del 20% del patrimonio del Fondo. Para los efectos de determinar el porcentaje indicado, no deberán considerarse los aportes en cuestión efectuados al Fondo; o (5) durante la liquidación del Fondo.

Información detallada de la composición y diversificación de la cartera, se encuentra disponible en la página www.inversionessecurity.cl

Excesos y su regularización

Si se produjeren excesos de inversión, estos deberán ser regularizados en los plazos indicados en el artículo 60° de la Ley y no podrá efectuar nuevas adquisiciones de los instrumentos o valores excedidos. La regularización de los excesos de inversión se realizará mediante la venta de los instrumentos o valores excedidos o mediante el aumento del patrimonio del Fondo en los casos que esto sea posible.

6. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS

La presente nota revela las políticas, criterios y procedimientos de gestión de riesgo desarrollados por la Administradora General de Fondos, en adelante "La Administradora", de acuerdo a la circular N°1.869 de la CMF de fecha 15 de Febrero de 2008.

El Fondo fue establecido bajo la Ley Única de Fondos y es registrado como un instrumento de oferta pública en la Comisión para el Mercado Financiero con el objetivo de permitir a inversionistas nacionales invertir directa o indirectamente a través de sociedades o fondos de inversión constituidos especialmente para tales efectos, en un fondo extranjero denominado "StepStone Real Estate Partners IV L.P" (en adelante "Fondo SREP IV"), administrado por StepStone REP IV (GP), LLC o sus continuadores legales o sociedades relacionadas (en adelante "General Partner"). Adicionalmente, como objetivo principal, el Fondo podrá también coinvertir en los proyectos con el Fondo SREP IV, pudiendo para estos efectos constituir sociedades o invertir en sociedades u otros fondos de inversión extranjeros ya existentes.

Se hace presente que el Fondo SREP IV es un fondo de inversión extranjero cuyo objetivo principal es invertir directa o indirectamente en bienes raíces situados principalmente en los Estados Unidos de América y Europa. Dada la forma de retribución de los activos del Fondo, y los contratos de largo plazo firmados que subyacen la explotación de estos negocios. Este Fondo se considera en un nivel de riesgo moderado.

La Administradora mantendrá en sus oficinas copias autorizadas del prospecto del Fondo SREP IV (Confidential Private Placement Memorandum) a disposición de los Aportantes del Fondo.

FONDO DE INVERSIÓN SECURITY STEPSTONE REAL ESTATE PARTNERS IV

Notas a los estados financieros por el período de 88 días terminado el 31 de diciembre de 2020

6. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS, continuación

El Fondo tendrá como política que, a lo menos, un 0,00001% de sus activos serán activos de alta liquidez. Se entenderán que tienen tal carácter, 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 períodos de pago de rescates no superiores a 10 días siguientes a la presentación de la solicitud. Lo anterior, para efectos de solventar los gastos establecidos en el presente Reglamento Interno, aprovechar oportunidades de inversión o pagar disminuciones de capital o la remuneración de la Administradora.

Los factores de riesgo a que se enfrenta el Fondo son los siguientes:

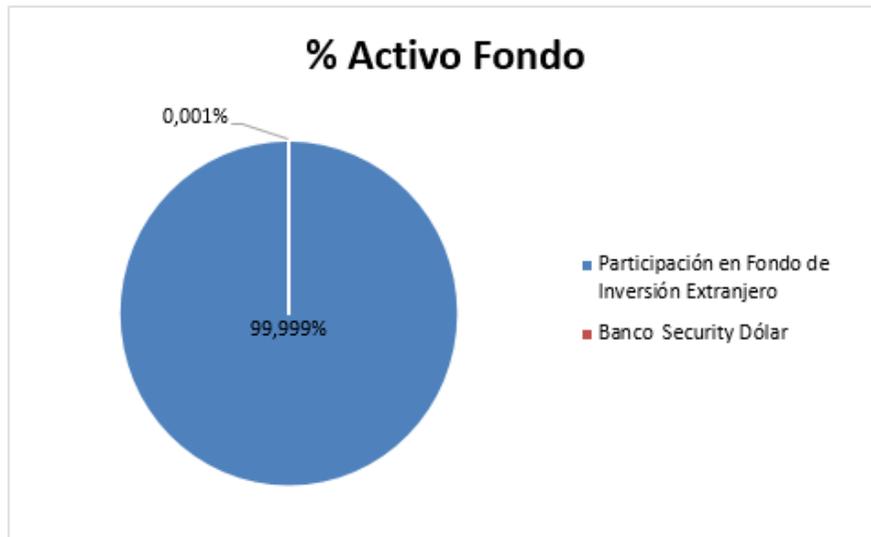
6.1 Gestión de riesgo financiero

Las actividades del Fondo lo exponen a diversos riesgos financieros, como, por ejemplo, los riesgos de mercado, riesgos crediticios y riesgos de liquidez. Estos riesgos son inherentes a la actividad y deben ser analizados, monitoreados, y en lo posible, mitigados y evitados.

6.1.1 Riesgos de mercado

El riesgo de mercado se refiere a la volatilidad en el valor de los activos y pasivos que compone el Fondo. A mayor fluctuación en el valor de los activos y pasivos subyacentes, mayor es la exposición al riesgo de mercado que tienen los partícipes del Fondo. Existen tres componentes que conforman el riesgo de mercado, estos son: Riesgo de Precios, Cambiario y Tipo de Interés.

En lo que respecta a la inversión el activo del Fondo de encuentra distribuido de la siguiente forma:



a) Riesgo de precios

Refiere a la posibilidad de que el Fondo reduzca su patrimonio como consecuencia de caídas en el precio de los instrumentos de capitalización presentes en cartera. El Fondo no mantiene esta clase de instrumentos de capitalización que lo podría exponer a fluctuaciones por variaciones de los precios.

FONDO DE INVERSIÓN SECURITY STEPSTONE REAL ESTATE PARTNERS IV

Notas a los estados financieros por el período de 88 días terminado el 31 de diciembre de 2020

6. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS, continuación

6.1.1 Riesgos de mercado, continuación

b) Riesgo cambiario

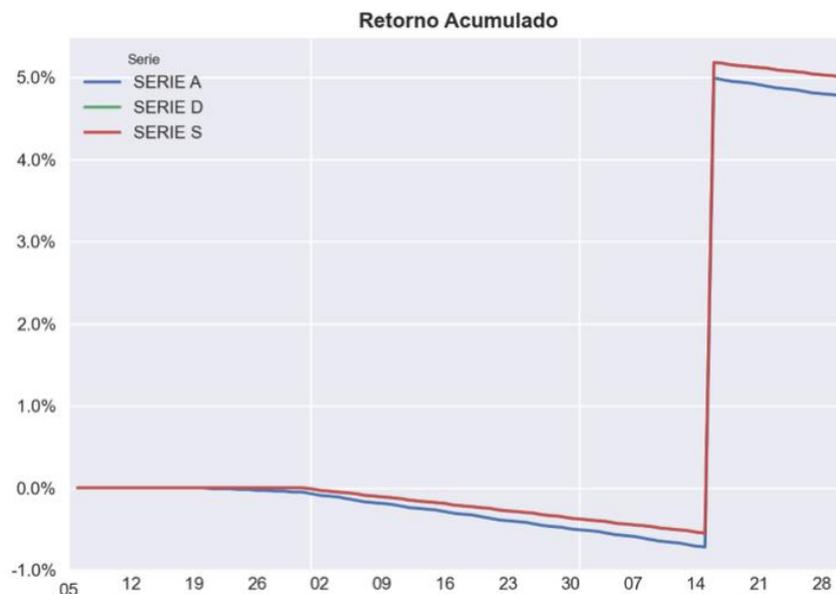
Dicho riesgo emerge cuando el Fondo cotiza valor cuota en una moneda manteniendo activos en cartera denominados en otras monedas, y queda expuesto a fluctuaciones en los tipos de cambio. El presente Fondo no mantiene instrumentos en otras monedas que lo expongan a este tipo de riesgo.

b) Riesgo de tipo de interés

El riesgo de tipo de interés se produce cuando el Fondo mantiene activos o pasivos en que su valor razonable es sensible a cambios de una tasa de interés relevante.

De acuerdo a la política de inversión del Fondo, el Fondo invierte principalmente en la sociedad StepStone REP IV (GP) LLC. La valorización de esta inversión no está determinada por los cambios en las tasas de interés.

La sociedad StepStone REP IV (GP) LLC. Invierte directa o indirectamente en el sector de bienes raíces con un riesgo considerado moderado. La rentabilidad acumulada es la siguiente:



6.1.2 Riesgo de crédito

El riesgo crediticio es el riesgo de que un emisor de deuda no sea capaz de cumplir con sus obligaciones financieras.

De acuerdo a la política de inversión del Fondo, el Fondo invierte principalmente en la sociedad StepStone REP IV (GP) LLC. pero para fines de administración de saldos de caja, el Fondo también puede invertir en instrumentos de deuda. El Fondo no ha tenido ni mantiene instrumentos de deuda, por lo tanto, no hay exposición a riesgos crediticios.

FONDO DE INVERSIÓN SECURITY STEPSTONE REAL ESTATE PARTNERS IV

Notas a los estados financieros por el período de 88 días terminado el 31 de diciembre de 2020

6. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS, continuación

6.1.3 Riesgo de liquidez

El riesgo de liquidez es el riesgo que el Fondo no podrá liquidar los activos a tiempo para cumplir con sus obligaciones financieras. El Fondo mantiene activos líquidos para cumplir con cuentas por pagar del Fondo, los gastos de constitución y las remuneraciones de la sociedad administradora.

El siguiente cuadro analiza los pasivos financieros del Fondo y pasivos financieros derivados liquidables netos dentro de agrupaciones de vencimientos relevantes en base al período restante en la fecha de balance respecto de la fecha de vencimiento contractual. Los montos en el cuadro son los flujos de efectivo contractuales no descontados excluidos los derivados liquidados brutos.

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020	Menos de 7 días	7 días a 1 mes	1 a 12 meses	Sin vencimiento estipulado
	MUS\$	MUS\$	MUS\$	MUS\$
Pasivo corriente	-	-	-	-
Pasivo Financiero a valor razonable con efecto en resultado	-	-	-	-
Préstamos	-	-	-	-
Otros pasivos financieros	-	-	-	-
Cuentas y documentos por pagar por operaciones	-	-	-	-
Remuneración Sociedad Administradora	-	-	-	-
Otros documentos y cuentas por pagar	-	-	-	7
Ingresos Anticipados	-	-	-	-
Otros Pasivos	-	-	-	5
Total Pasivo Corriente	-	-	-	12
Total Pasivo No Corriente	-	-	-	-
	-	-	-	-
Patrimonio Neto	-	-	-	-
Aportes	-	-	-	1.446
Otras Reservas	-	-	-	-
Resultados Acumulados	-	-	-	-
Resultado del Ejercicio	-	-	-	71
Dividendos Provisorios	-	-	-	-
Total Patrimonio Neto	-	-	-	1.517
Flujos de salida de efectivo contractual	-	-	-	1.529

6.2 Gestión de Riesgo de Capital

El capital del Fondo está representado por los activos netos atribuibles a partícipes de cuotas en circulación. El objetivo del Fondo cuando administra capital es salvaguardar la capacidad del mismo para continuar como una empresa en marcha con el objeto de proporcionar rentabilidad para los partícipes y mantener una sólida base de capital para apoyar el desarrollo de las actividades de inversión del Fondo.

Con el objeto de mantener o ajustar la estructura de capital, la política del Fondo es realizar lo siguiente:

- La administración controla el capital sobre la base del valor de activos netos atribuibles a partícipes de cuotas en circulación.

Requerimiento externo de capital

De acuerdo a lo establecido por la Ley Única de Fondos N° 20.172, en su artículo 5°, el Fondo de Inversión deberá mantener permanentemente un patrimonio no menor al equivalente a UF 10.000. Al 31 de diciembre de 2020, El Fondo presenta la siguiente información patrimonial, la que da cuenta del cumplimiento por parte del Fondo del capital mínimo exigido:

FONDO DE INVERSIÓN SECURITY STEPSTONE REAL ESTATE PARTNERS IV

Notas a los estados financieros por el período de 88 días terminado el 31 de diciembre de 2020

6. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS, continuación

Requerimiento externo de capital, continuación

Patrimonio FI	Moneda	31-12-2020
Patrimonio	MUS\$	1.517
Patrimonio	M\$	1.078.511
Patrimonio	UF	37.100
Patrimonio Requerido	UF	10.000
Capital de Gestión/exceso sobre mínimo legal	UF	27.100

6.3 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).

Se considera que un instrumento financiero es cotizado en un mercado activo si es posible obtener fácil y regularmente los precios cotizados ya sea de un mercado bursátil, operador, corredor, grupo de industria, servicio de fijación de precios, o agencia fiscalizadora y esos precios representan transacciones de mercado reales que ocurren regularmente entre partes independientes y en condiciones de plena competencia.

El valor razonable de activos y pasivos financieros que no son transados en un mercado activo (por ejemplo, derivados extrabursátiles) es determinado usando la información de un proveedor externo.

La clasificación de mediciones a valores razonables de acuerdo con su jerarquía, que refleja la importancia de los “inputs” utilizados para la medición, se establece de acuerdo a los siguientes niveles:

- Nivel 1: Precios cotizados (no ajustados) en mercados activos para activos o pasivos idénticos.
- Nivel 2: Inputs de precios cotizados no incluidos dentro del nivel 1 que son observables para el activo o Pasivo, sea directamente (esto es, como precios) o indirectamente (es decir, derivados de precios).
- Nivel 3: Inputs para el activo o pasivo que no están basados en datos de mercado observables.

El nivel en la jerarquía del valor razonable dentro del cual se clasifica la medición de valor razonable efectuada es determinada en su totalidad en base al “input” o dato del nivel más bajo que es significativo para la medición. Para este propósito, la relevancia de un dato es evaluada en relación con la medición del valor razonable en su conjunto. Si una medición del valor razonable utiliza datos observables de mercado que requieren ajustes significativos en base a datos no observables, esa medición es clasificada como de nivel 3. La evaluación de la relevancia de un dato particular respecto de la medición del valor razonable en su conjunto requiere de juicio, considerando los factores específicos para el activo o pasivo.

La determinación de qué constituye el término “observable” requiere de criterio significativo de parte de la administración del Fondo. Es así como, se considera que los datos observables son aquellos datos de mercado que se pueden conseguir fácilmente, se distribuyen o actualizan en forma regular, son confiables y verificables, no son privados (de uso exclusivo) y son proporcionados por fuentes independientes que participan activamente en el mercado pertinente.

FONDO DE INVERSIÓN SECURITY STEPSTONE REAL ESTATE PARTNERS IV

Notas a los estados financieros por el período de 88 días terminado el 31 de diciembre de 2020

6. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS, continuación

Las inversiones cuyos valores están basados en precios de mercado cotizados en mercados activos y por lo tanto clasificados dentro del nivel 1, incluyen acciones activas que cotizan en bolsa, derivados transados en mercados bursátiles. El Fondo no ajusta el precio cotizado para estos instrumentos.

El siguiente cuadro analiza dentro de la jerarquía del valor razonable los activos financieros del Fondo (por clase):

Activos al 31 de diciembre de 2020	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3
Activos financieros a valor razonable con efecto en resultados:			
Acciones y derechos preferentes de suscripción	-	-	-
Cuotas de fondos de inversión y derechos preferentes	-	1.529	-
Cuotas de fondos mutuos	-	-	-
Depósitos a plazo y otros títulos de bancos e instituciones financieras	-	-	-
Total Activos	-	1.529	-
Pasivos			
Pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultados:			
Acciones que cotizan en bolsa vendidas cortas	-	-	-
Derivados	-	-	-
Total pasivos	-	-	-

Riesgo Operacional

El riesgo operacional se presenta como la exposición a potenciales pérdidas debido a la falla de procedimientos adecuados para la ejecución de las actividades del negocio del Fondo, incluidas las actividades de apoyo correspondientes.

Entre las actividades principales se deben considerar el cumplimiento del objetivo de inversión del Fondo y el cumplimiento cabal por parte del Fondo de los límites y los demás parámetros establecidos en las leyes, normativa vigente y en su Reglamento Interno.

La gestión directa de inversión está a cargo de la Gerencia de Inversiones y su equipo. Asimismo, el equipo señalado está a cargo del seguimiento de las inversiones realizadas, evaluando si éstas siguen cumpliendo con el objetivo del Fondo.

Respecto al control de gestión realizado a nivel interno, la Sociedad Administradora cuenta con una unidad de control interno, denominada Middle Office, quienes diariamente controlan el cumplimiento de límites normativos, reportando la situación en la que se encuentra el Fondo a distintas áreas predefinidas con anterioridad.

Desde el año 2008 la Sociedad Administradora dispone de un Manual de "Gestión de Riesgo y Control Interno", tal como lo indica la circular N° 1869 de 2008, emitida por la Comisión para el Mercado Financiero, la última actualización de este manual se realizó el 8 de septiembre de 2016 y se encuentra aprobada por el directorio de la Sociedad Administradora. Las instrucciones y definiciones contenidas en dicho manual tienen por objeto elaborar y poner en práctica de manera formal, políticas y procedimientos de Gestión de Riesgos y Control Interno en todas las actividades de la Sociedad Administradora. En un objetivo más específico a través de este manual, la Sociedad Administradora busca aplicar un Modelo de Gestión de Riesgo y Control Interno que permita la identificación de riesgos, análisis de riesgos, evaluación de riesgos, controles, tratamiento de los riesgos, monitoreo, supervisión y comunicación de los riesgos asociados a las actividades del negocio, por medio del establecimiento de Políticas, definiciones de Roles y Responsabilidades.

FONDO DE INVERSIÓN SECURITY STEPSTONE REAL ESTATE PARTNERS IV

Notas a los estados financieros por el período de 88 días terminado el 31 de diciembre de 2020

6. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS, continuación

Plan de Contingencia

Para enfrentar el riesgo operacional, orientado principalmente a indisponibilidad de espacios físicos, falta de personal y fallas de sistemas computacionales, la Sociedad Administradora cuenta con un Plan de Continuidad de Negocios que considera estas distintas situaciones. Este plan es sometido a prueba al menos una vez al año. Por otra parte, los servicios informáticos tanto del Banco Security como los de su Filiales se tienen externalizados en un Site de IBM, el cual cumple con todos los estándares, requisitos y exigencias de la Superintendencia de Bancos e Instituciones Financieras. En caso de producirse una falla en el Site principal, se cuenta con un segundo Site que permite la continuidad operacional de las distintas compañías.

Otros Riesgos de Negocio

Adicionalmente, cabe mencionar que invertir en cuotas de este Fondo también conlleva otros riesgos para los Aportantes. En concreto, existen, riesgos tales como que la liquidez de las cuotas del Fondo en el mercado secundario pueda ser muy baja o que las transacciones puedan realizarse a valores distintos respecto al valor cuota del Fondo.

Además, se está expuesto a i) riesgo de incumplimiento en los aportes de capital, en caso que algún aportante no concurra a un llamado de capital; ii) riesgo de valorización; iii) riesgo de fraude y riesgo jurídico. La Sociedad Administradora ha desarrollado procedimientos para enfrentar cada uno de estos riesgos y tiene planes de mitigación.

7. JUICIOS Y ESTIMACIONES CONTABLES CRÍTICAS

7.1 Estimaciones contables críticas

La Administración hace estimaciones y formula supuestos respecto del futuro. Las estimaciones contables resultantes, por definición, rara vez van a ser equivalentes a los resultados reales relacionados. Las estimaciones y supuestos que tienen un riesgo significativo de causar ajustes importantes a los valores contables de activos y pasivos dentro del próximo año financiero se describe a continuación:

- Valor razonable de instrumentos financieros derivados e instrumentos que no cotizan en un mercado activo o sin presencia bursátil.

El Fondo mantiene instrumentos financieros que no son cotizados en mercados activos, tales como derivados extrabursátiles. Los valores razonables de tales instrumentos se determinan utilizando la información de precios entregada por la agencia de servicios de fijación de precios Risk América. Esa información es validada y periódicamente revisada por personal experimentado del Fondo, independiente de la entidad que las creó.

7.2 Juicios importantes al aplicar las políticas contables

Moneda funcional

La Administración considera el Dólar de los Estados Unidos de América como su moneda funcional, ya que es la moneda que representa el efecto económico de las transacciones, hechos y condiciones subyacentes. El Dólar de los Estados Unidos de América 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 Dólar de los Estados Unidos de América.

FONDO DE INVERSIÓN SECURITY STEPSTONE REAL ESTATE PARTNERS IV

Notas a los estados financieros por el período de 88 días terminado el 31 de diciembre de 2020

8. ACTIVOS FINANCIEROS A VALOR RAZONABLE CON EFECTO EN RESULTADOS

a) Activos y Pasivos

Activos financieros a valor razonable con efecto en resultados	31-12-2020 MUS\$
TÍTULOS DE RENTA VARIABLE	
Cuotas de fondos de inversión y derechos preferentes	1.529
Total activos financieros a valor razonable con efecto en resultados	1.529

b) Efecto en resultados

Otros cambios netos en el valor razonable sobre activos financieros a valor razonable con efecto en resultados (incluyendo los designados al inicio):	31-12-2020 MUS\$
- Resultados realizados	-
- Resultados no realizados	83
Total ganancias/ (pérdidas)	83

c) Composición de la cartera

Al 31 de diciembre de 2020, la composición de la cartera de inversiones del Fondo es la siguiente:

Instrumento	31-12-2020			
	Nacional	Extranjero	Total	% del Total de activos
TÍTULOS DE RENTA VARIABLE				
Cuotas de fondos de inversión y derechos preferentes	-	1.529	1.529	100,00%
Subtotal	-	1.529	1.529	100,00%
TOTAL	-	1.529	1.529	100,00%

d) El movimiento de los activos financieros a valor razonable por resultados se resume como sigue:

Títulos de deuda	31-12-2020 MUS\$
Saldo de Inicio	-
Intereses y reajustes de instrumentos de deuda	-
Diferencias de cambio	-
Aumento (disminución) neto por otros cambios en el valor razonable	83
Adiciones	1.446
Ventas	-
Vencimientos	-
Resultado en ventas	-
Otros movimientos	-
Saldo Final	1.529

9. ACTIVOS FINANCIEROS A VALOR RAZONABLE CON EFECTO EN OTROS RESULTADOS INTEGRALES

Al 31 de diciembre de 2020, el Fondo no mantiene saldos de activos financieros a valor razonable con efecto en otros resultados integrales.

FONDO DE INVERSIÓN SECURITY STEPSTONE REAL ESTATE PARTNERS IV

Notas a los estados financieros por el período de 88 días terminado el 31 de diciembre de 2020

10. ACTIVOS FINANCIEROS A VALOR RAZONABLE CON EFECTO EN RESULTADOS ENTREGADOS EN GARANTÍA

Al 31 de diciembre de 2020, el Fondo no mantiene activos financieros a valor razonable con efecto en otros resultados entregados en garantía.

11. ACTIVOS FINANCIEROS A COSTO AMORTIZADOS

Al 31 de diciembre de 2020, el Fondo no mantiene activos financieros a costo amortizados.

12. INVERSIONES VALORIZADAS POR EL METODO DE LA PARTICIPACIÓN

Al 31 de diciembre de 2020, el Fondo no mantiene inversiones valorizadas por el método de la participación.

13. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

Al 31 de diciembre de 2020, el Fondo no posee saldos por propiedades de inversión.

14. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR Y PAGAR POR OPERACIONES

- a) Al 31 de diciembre de 2020, el Fondo no presenta documentos y cuentas por cobrar por operaciones
- b) Al 31 de diciembre de 2020, el Fondo no presenta documentos y cuentas por pagar por operaciones.

15. PASIVOS FINANCIEROS A VALOR RAZONABLE CON EFECTO EN RESULTADOS

Al 31 de diciembre de 2020, el Fondo no mantiene saldos en pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultados.

16. PRÉSTAMOS

Al 31 de diciembre de 2020, el Fondo no conserva saldos en préstamos.

17. OTROS PASIVOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2020, el Fondo no mantiene saldos en otros pasivos financieros.

18. OTROS DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR Y PAGAR

- a. Al 31 de diciembre de 2020, el Fondo no tiene saldo en el rubro otros documentos y cuentas por cobrar.
- b. Al 31 de diciembre de 2020, el Fondo presenta saldos por otros documentos y cuentas por pagar, el detalle es el siguiente:

Descripción	31-12-2020 MUS\$
Gasto Administradora por Pagar	7
Total	7

19. INGRESOS ANTICIPADOS

Al 31 de diciembre de 2020, el Fondo no mantiene saldos en ingresos anticipados.

FONDO DE INVERSIÓN SECURITY STEPSTONE REAL ESTATE PARTNERS IV

Notas a los estados financieros por el período de 88 días terminado el 31 de diciembre de 2020

20. OTROS ACTIVOS Y OTROS PASIVOS

- a. Al 31 de diciembre de 2020, el Fondo no presenta otros activos.
- b. Al 31 de diciembre de 2020, el Fondo presenta saldos por otros pasivos, el detalle es el siguiente:

Descripción	31-12-2020 MUS\$
Auditoría	1
Valorizadores	1
Comité de Vigilancia	3
Total	5

21. INTERESES Y REAJUSTES

Al 31 de diciembre de 2020, el Fondo no tiene intereses y reajustes que informar.

22. INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS AFECTOS A CONTABILIDAD DE COBERTURA

Al 31 de diciembre de 2020, el Fondo no tiene instrumentos financieros derivados afectos a contabilidad de cobertura.

23. OTROS

Al 31 de diciembre de 2020, el Fondo no presenta saldos en este rubro.

24. EFECTIVO Y EFECTIVO EQUIVALENTE

Al 31 de diciembre de 2020, el Fondo no presenta saldos en Efectivo y efectivo equivalente.

25. CUOTAS EMITIDAS

Al 31 de diciembre de 2020

Al cierre del ejercicio, el número de cuotas emitidas del Fondo ascienden a 1.445.782, en tanto que las cuotas para la serie A, D y S, suscritas y pagadas alcanzan a 48.488, 1.273.870 y 123.424, respectivamente, con un valor cuota al 31 de diciembre de 2020 de US\$ 1,0471, US\$ 1,0494 y US\$ 1,0494, respectivamente.

a) Colocaciones de cuotas

El detalle de las colocaciones de cuotas del Fondo es siguiente:

Emisión	Fecha	N° Cuotas Autorizado	N° Cuotas Pagadas	N° Cuotas Rescatadas	TOTAL CUOTAS EMITIDAS
1° Emisión	05-10-2020	500.000.000	-	-	500.000.000
TOTALES		500.000.000	-	-	500.000.000

FONDO DE INVERSIÓN SECURITY STEPSTONE REAL ESTATE PARTNERS IV

Notas a los estados financieros por el período de 88 días terminado el 31 de diciembre de 2020

25. CUOTAS EMITIDAS, continuación

Al 31 de diciembre de 2020, continuación

b) Movimiento de Cuotas

Los movimientos de cuotas al 31 de diciembre de 2020, son los siguientes:

SERIE A

Descripción	Comprometidas	Emitidas	Suscritas	Pagadas	Total
Saldo inicio	-	-	-	-	-
Cuotas no suscritas ni pagadas	-	-	-	-	-
Colocadas en el Período	-	-	48.488	48.488	48.488
Rescatadas en el Período	-	-	-	-	-
Saldo al cierre	-	-	48.488	48.488	48.488

SERIE D

Descripción	Comprometidas	Emitidas	Suscritas	Pagadas	Total
Saldo inicio	-	-	-	-	-
Cuotas no suscritas ni pagadas	-	-	-	-	-
Colocadas en el Período	-	-	1.273.870	1.273.870	1.273.870
Rescatadas en el Período	-	-	-	-	-
Saldo al cierre	-	-	1.273.870	1.273.870	1.273.870

SERIE S

Descripción	Comprometidas	Emitidas	Suscritas	Pagadas	Total
Saldo inicio	-	-	-	-	-
Cuotas no suscritas ni pagadas	-	-	-	-	-
Colocadas en el Período	-	-	123.424	123.424	123.424
Rescatadas en el Período	-	-	-	-	-
Saldo al cierre	-	-	123.424	123.424	123.424

Promesas y los llamados de capital para el Fondo local y para el Fondo extranjero

Al 31 de diciembre de 2020, se detalla los movimientos efectuados en el Fondo y su inversión.

Descripción	Llamados de Capitales	
	De Oaktree	De AGF Security (a nombre del Fondo)
	(*) StepStone Real Estate Partners IV Europe SCSp	(**) Fondo de Inversión Security StepStone Real Estate Partners IV
	US\$	US\$
Llamados enterados	1.699.648	1.445.782,00
Distribuciones Recallable	(253.887)	-
Llamados Comprometidos	14.954.239	14.954.218,00
TOTALES	16.400.000	16.400.000

(*)Montos de los llamados de capital efectuados en Chile por el FI Security Security Stepstone Real Estate Partners IV, los que fueron pagados al Fondo por sus aportantes.

(**)Montos de los llamados de capital efectuados en el extranjero por Stepstone Real Estate Partners IV Europe SCSp, los que fueron aportados al Fondo extranjero por parte del FI Security Stepstone Real Estate Partners IV (como aportante).

FONDO DE INVERSIÓN SECURITY STEPSTONE REAL ESTATE PARTNERS IV

Notas a los estados financieros por el período de 88 días terminado el 31 de diciembre de 2020

26. REPARTO DE BENEFICIOS A LOS APORTANTES

La información de los repartos de dividendos o beneficio que el Fondo ha distribuido al 31 de diciembre de 2020, es la siguiente:

1) Distribución de Dividendos:

Al 31 de diciembre de 2020, el Fondo no ha efectuado reparto de beneficios a los aportantes.

2) Provisión Dividendos mínimo:

La provisión y registro contable de los dividendos, sean estos el 30% mínimo u otro monto determinado, se efectúa el 5to día hábil anterior a su fecha de pago, toda vez que estos hayan sido previamente autorizados y aprobado por la administración y/o la asamblea de aportantes según corresponda.

Al 31 de diciembre de 2020, no se presentan provisiones por este concepto.

3) Estado de beneficios netos susceptibles de distribuir:

A continuación, se presentan los resultados o beneficios anuales y acumulados del Fondo:

Descripción	05.10.2020
	31.12.2020
Beneficio Neto Percibido en el ejercicio	(12)
Dividendos Provisorios (menos)	-
Beneficio Neto Percibido acumulados de ejercicios anteriores	-
Monto Susceptible de distribuir	(12)

27. RENTABILIDAD DEL FONDO

Al 31 de diciembre de 2020

SERIE A

Tipo Rentabilidad	Rentabilidad Acumulada		
	Período Actual	Últimos 12 meses	Últimos 24 meses
Nominal	4,7100%	-	-

SERIE D

Tipo Rentabilidad	Rentabilidad Acumulada		
	Período Actual	Últimos 12 meses	Últimos 24 meses
Nominal	4,9400%	-	-

SERIE S

Tipo Rentabilidad	Rentabilidad Acumulada		
	Período Actual	Últimos 12 meses	Últimos 24 meses
Nominal	4,9400%	-	-

La Rentabilidad Nominal de los últimos 12 y 24 meses el Fondo no los informa, debido a que inició sus operaciones el día 05 de octubre de 2020, fecha con la cual se calculó la rentabilidad del período actual de las series A, D y S.

FONDO DE INVERSIÓN SECURITY STEPSTONE REAL ESTATE PARTNERS IV

Notas a los estados financieros por el período de 88 días terminado el 31 de diciembre de 2020

28. VALOR ECONÓMICO DE LA CUOTA

Al 31 de diciembre de 2020, el Fondo no mantiene inversiones en instrumentos que se encuentren valorizados por el método de la participación o al costo amortizado, para los cuales se haya optado por efectuar valorizaciones económicas de las mismas.

29. INVERSIÓN ACUMULADA EN ACCIONES O EN CUOTAS DE FONDOS DE INVERSIÓN

Al 31 de diciembre de 2020, el Fondo no posee inversión acumulada en acciones o en cuotas de fondos de inversión.

30. EXCESOS DE INVERSIÓN

Al 31 de diciembre de 2020, el Fondo no ha incurrido en excesos de inversión.

31. GRAVAMENES Y PROHIBICIONES

Al 31 de diciembre de 2020, el Fondo no presenta gravámenes y prohibiciones sobre los activos que integran su cartera de inversiones.

32. CUSTODIA DE VALORES (NORMA DE CARÁCTER GENERAL N° 235 DE 2009)

Al 31 de diciembre de 2020, El Fondo no mantiene directamente en custodia valores de su cartera de inversión extranjera, de acuerdo a lo establecido en las normas de carácter general de la CMF N° 235 de 2009 y sus modificaciones posteriores.

Entidades	Custodia de Valores al 31.12.2020					
	Custodia Nacional			Custodia Extranjera		
	Monto Custodiado (MUS\$)	% sobre total de inversiones en instrumentos emitidos por Emisores Nacionales	% sobre total Activo del Fondo	Monto Custodiado (MUS\$)	% sobre total de inversiones en instrumentos emitidos por Emisores Extranjeros	% sobre total Activo del Fondo
Depósito Central de Valores	-	-	-	-	-	-
Otras Entidades	-	-	-	1.529	100,0000%	100,0000%
Total Cartera en Custodia	-	-	-	1.529	100,0000%	100,0000%

La Participación en el Fondo extranjero StepStone Real Estate Partners IV Europe SCSp es custodiada por su respectiva administradora StepStone REP IV (GP) LLC.

33. PARTES RELACIONADAS

Se considera que las partes están relacionadas si una de las partes tiene la capacidad de controlar a la otra o ejercer influencias significativas sobre la otra parte al tomar decisiones financieras u operaciones, o si se encuentran comprendidas por el Artículo N° 100 de la Ley de Mercado de Valores.

FONDO DE INVERSIÓN SECURITY STEPSTONE REAL ESTATE PARTNERS IV

Notas a los estados financieros por el período de 88 días terminado el 31 de diciembre de 2020

33. PARTES RELACIONADAS, continuación

a) Remuneración por administración

Serie	Remuneración	
	Fija (%)	Variable
A	1% anual I.V.A. incluido	No Aplica.
D	0,03% anual I.V.A. incluido	No Aplica.
S	No Aplica	No Aplica.

La Administradora percibirá por la administración del Fondo una remuneración fija anual de hasta los porcentajes indicados para cada serie, calculada sobre el patrimonio de cada Serie del Fondo.

Esta remuneración incluye el Impuesto al Valor Agregado (IVA) correspondiente de conformidad con la ley.

Para los efectos de lo dispuesto en el Oficio Circular N°335 emitido por la Superintendencia de Valores y Seguros con fecha 10 de Marzo de 2006, hoy Comisión, o el que lo modifique o reemplace, se deja constancia que la tasa del IVA vigente a la fecha de depósito del presente Reglamento Interno corresponde a un 19%. En caso de modificarse la tasa del IVA antes señalada, la remuneración a que se refiere la presente sección se actualizará según la variación que experimente el IVA, de conformidad con la tabla de cálculo que se indica en el Anexo A del presente Reglamento Interno, a contar de la fecha de entrada en vigencia de la modificación respectiva.

La remuneración fija se pagará semestralmente del Fondo dentro de los primeros cinco días hábiles del trimestre siguiente a aquel en que se hubiere hecho exigible la remuneración que se deduce. Sin perjuicio de lo anterior, el monto de la remuneración se provisionará diariamente.

Sin perjuicio de lo anterior, se deja constancia que la Administradora o una o más sociedades relacionadas a ésta conforme al artículo 100 de la Ley N°18.045, tendrán derecho a percibir por su gestión en la colocación de cuotas del Fondo SREP IV, comisiones de colocación ("placement fee") a ser pagadas por el Fondo SREP IV, o quien lo suceda o reemplace o quién éste designe. Dichas comisiones de colocación se determinarán en base a los aportes comprometidos a invertir en el Fondo SREP IV.

Se señala expresamente que las comisiones de colocación antes señaladas no constituyen bajo ningún concepto gastos o comisiones adicionales para el Fondo por su inversión en el Fondo SREP IV.

Al 31 de diciembre de 2020, el total de remuneración por administración ascendió a MUS\$0, respectivamente. Al 31 de diciembre de 2020, el Fondo presenta una remuneración por pagar a Administradora General de Fondos Security S.A equivalente a MU\$0.

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:

Al 31 de diciembre de 2020

Tenedor	% sobre patrimonio neto inicial	N° de cuotas a comienzos del ejercicio	N° de cuotas adquiridas en el año	N° de cuotas rescatadas en el año	N° de cuotas al cierre del ejercicio	Monto en cuotas al cierre del ejercicio MUS\$	% sobre patrimonio neto final
Sociedad administradora	-	-	-	-	-	-	-
Personas relacionadas	0,00%	-	92.567	-	92.567	97	6,40%
Accionistas de la sociedad administradora	-	-	-	-	-	-	-
Trabajadores que representen al empleador	-	-	-	-	-	-	-

FONDO DE INVERSIÓN SECURITY STEPSTONE REAL ESTATE PARTNERS IV

Notas a los estados financieros por el período de 88 días terminado el 31 de diciembre de 2020

34. GARANTÍA CONSTITUIDA POR LA SOCIEDAD ADMINISTRADORA EN BENEFICIO DEL FONDO (ARTÍCULO 12 LEY Nº 20712)

La garantía constituida por la sociedad administradora en beneficio del Fondo, en cumplimiento de las disposiciones contenidas en el artículo 12 de la Ley Nº 20.712 se presenta en el siguiente cuadro:

Al 31 de diciembre de 2020

Naturaleza	Emisor	N° Póliza	Representante de los beneficiarios	Monto UF	Vigencia	
					desde	Hasta
Póliza de Seguro	P.P. MAPFRE Seguros Generales S.A.	3302000028200	Banco Security	10.000	23-03-2020	09-01-2021

35. OTROS GASTOS DE OPERACIÓN

El Fondo presenta gastos de operación al 31 de diciembre de 2020. Según el siguiente detalle:

Tipo de Gasto	Monto del trimestre (MUS\$)	Monto Acumulado Ejercicio Actual (MUS\$)
Auditoría	(3)	(3)
Asamblea de Aportantes	(4)	(4)
Gastos CMF	(1)	(1)
Valorizadores	(1)	(1)
TOTALES	(9)	(9)
% sobre el activo del Fondo	(0,5886%)	(0,5886%)

Sin perjuicio de las remuneraciones a que se refiere el presente Reglamento Interno, serán también de cargo del Fondo, los siguientes gastos y costos de administración:

(i) Toda comisión, provisión de fondos, derechos de bolsa, honorarios u otro gasto que se derive, devengue, cobre o en que se incurra con ocasión de la inversión, rescate, reinversión o transferencia de los recursos del Fondo.

(ii) Honorarios profesionales de empresas de auditoría externa independientes, peritos tasadores, abogados, consultores u otros profesionales cuyos servicios sea necesario contratar para el adecuado funcionamiento del Fondo, la inversión o liquidación de sus recursos y la valorización de las inversiones que materialice o bien por disposición legal o reglamentaria; y los gastos necesarios para realizar las auditorías externas, informes periciales, tasaciones y otros trabajos que esos profesionales realicen.

(iii) Seguros y demás medidas de seguridad que deban adoptarse en conformidad a la ley o demás normas aplicables a los Fondos de Inversión, para el cuidado y conservación de los títulos y bienes que integren el activo del Fondo, incluida la comisión y gastos derivados de la custodia de esos títulos y bienes.

(iv) Honorarios y gastos por servicio de clasificación de riesgo que sea necesario o se estime conveniente contratar.

(v) Gastos y honorarios profesionales derivados de la inscripción y registro de las Cuotas del Fondo en bolsas de valores u otras entidades y, en general, todo gasto derivado de la colocación de las referidas Cuotas.

(vi) Gastos de liquidación del Fondo, incluida la remuneración u honorarios del liquidador.

FONDO DE INVERSIÓN SECURITY STEPSTONE REAL ESTATE PARTNERS IV

Notas a los estados financieros por el período de 88 días terminado el 31 de diciembre de 2020

35. OTROS GASTOS DE OPERACIÓN, continuación

(vii) Gastos de publicaciones que deban realizarse en conformidad a la Ley, su Reglamento, el presente Reglamento Interno o las normas que al efecto imparta la Comisión; gastos de envío de información a la Comisión, a los Aportantes o a otras entidades; gastos de apertura y mantención de los registros y demás nóminas del Fondo; y, en general, todo otro gasto o costo de administración derivado de exigencias legales, reglamentarias o impuestas por la Comisión a los Fondos de Inversión.

(viii) Gastos y honorarios profesionales derivados de la convocatoria, citación, realización y legalización de las Asambleas de Aportantes, y de las modificaciones que sea necesario efectuar al presente Reglamento Interno o a los demás documentos del Fondo, de conformidad con lo acordado en las mismas.

(ix) Gastos y honorarios profesionales incurridos en la formación del Fondo. Los gastos a que se refiere este número, que no superarán la cantidad de 1.500 Unidades de Fomento, se reembolsarán a la Administradora en la medida que el Fondo cuente con recursos disponibles para ello, debiendo distribuirse proporcionalmente entre la totalidad de las cuotas pagadas, en la forma que determine la Administradora y siempre que el Fondo cuente con un patrimonio suficiente de acuerdo con lo establecido en el artículo 5° inciso primero de la Ley.

El porcentaje máximo anual de los gastos y costos de administración de cargo del Fondo a que se refiere el número 3.1 del Reglamento Interno, será de un 1,25% del valor del activo promedio del Fondo más los aportes prometidos suscribir a través de contratos de promesa de suscripción y pago de cuotas que se encuentren vigentes durante cada ejercicio.

Todo gasto derivado de la inversión en cuotas de otros fondos (gastos, comisiones y remuneraciones, directos e indirectos), incluida la inversión en el Fondo SREP IV. El porcentaje máximo de estos gastos no podrá exceder, en cada ejercicio, de un 10% del patrimonio promedio del Fondo durante cada ejercicio.

Sin perjuicio del límite señalado precedentemente, el porcentaje máximo de gastos, remuneraciones y comisiones que podrá ser cargado al Fondo por su inversión en cuotas de fondos administrados por la Administradora o sus personas relacionadas, no podrá exceder de un 0,5% del activo promedio del Fondo durante cada ejercicio, correspondiente a esas inversiones.

Además de los gastos señalados precedentemente, serán de cargo del Fondo los siguientes gastos:

(i) Gastos correspondientes a intereses, comisiones, impuestos y demás gastos financieros derivados de créditos contratados por cuenta del Fondo, así como los intereses de toda otra obligación del Fondo. El porcentaje máximo anual de estos gastos no podrá exceder, en cada ejercicio, de un 10% del valor del activo promedio del Fondo durante cada ejercicio.

(ii) Todo impuesto, tasa, derecho, tributo, retención o encaje de cualquier clase y jurisdicción que grave o afecte de otra forma a los bienes y valores que integren o en que invierta el Fondo, o a los actos, instrumentos o convenciones que se celebren o ejecuten con ocasión de la inversión, rescate, reinversión o transferencia de los recursos del Fondo.

El porcentaje máximo anual de estos gastos no podrá exceder, en cada ejercicio, de un 35% del valor del activo promedio del Fondo, más los aportes prometidos suscribir a través de contratos de promesa de suscripción y pago de cuotas que se encuentren vigentes, durante cada ejercicio.

FONDO DE INVERSIÓN SECURITY STEPSTONE REAL ESTATE PARTNERS IV

Notas a los estados financieros por el período de 88 días terminado el 31 de diciembre de 2020

35. OTROS GASTOS DE OPERACIÓN, continuación

(iii) Litis expensas, costas, honorarios profesionales y otros gastos de orden judicial en que se incurra con ocasión de la representación judicial de los intereses del Fondo, así como las indemnizaciones que éste se vea obligado a pagar, incluidos aquellos gastos de carácter extrajudicial que tengan por objeto precaver o poner término a litigios.

El porcentaje máximo anual de estos gastos no podrá exceder, en cada ejercicio, de un 10% del valor del activo promedio del Fondo, más los aportes prometidos suscribir a través de contratos de promesa de suscripción y pago de cuotas que se encuentren vigentes, durante cada ejercicio.

(iv) Remuneración y gastos del Comité de Vigilancia. Los gastos del Comité de Vigilancia serán fijados anualmente por la Asamblea Ordinaria de Aportantes, mediante la respectiva aprobación de su presupuesto de gastos e ingresos. El porcentaje indicado incluye la remuneración del Comité de Vigilancia que determine la Asamblea Ordinaria de Aportantes. El porcentaje máximo por estos conceptos no podrá exceder, en cada ejercicio, de un 2% del valor del activo promedio del Fondo durante cada ejercicio. más los aportes prometidos suscribir a través de contratos de promesa de suscripción y pago de cuotas que se encuentren vigentes, durante cada ejercicio.

En caso que los gastos de que da cuenta el presente Título deban ser asumidos por más de un fondo administrado por la Administradora, dichos gastos se distribuirán entre los distintos fondos de acuerdo al porcentaje de participación que le correspondan a los fondos sobre el gasto total. En caso contrario, esto es, si el gasto en cuestión no es compartido por ningún otro fondo administrado por la Administradora, dicho gasto será de cargo exclusivo del Fondo, con los límites aplicables según lo dispuesto en los numerales precedentes.

La Administradora, por cuenta del Fondo, se encuentra facultada para celebrar contratos por servicios externos. Los gastos derivados de estas contrataciones serán de cargo del Fondo en la medida que se encuentren contemplados en el presente Título.

El monto máximo a pagar por estos servicios se sujetará a los límites máximos establecidos en el número 3.2 del Reglamento Interno.

Asimismo, la Administradora podrá celebrar contratos por servicios externos para la administración de cartera de recursos del Fondo. Los gastos derivados de estas contrataciones serán de cargo de la Administradora.

La Administradora, por cuenta del Fondo, se encuentra expresamente facultada para contratar cualquier servicio prestado por una sociedad relacionada a ella. Los gastos derivados de estas contrataciones serán de cargo del Fondo y junto con los gastos indicados en el numeral 3.2 del Reglamento Interno, les será aplicable el porcentaje máximo indicado en el citado numeral.

FONDO DE INVERSIÓN SECURITY STEPSTONE REAL ESTATE PARTNERS IV

Notas a los estados financieros por el período de 88 días terminado el 31 de diciembre de 2020

36. INFORMACIÓN ESTADÍSTICA

El Fondo presenta el siguiente detalle:

Al 31 de diciembre de 2020

SERIE A

Mes	Valor libro cuota (US\$)	Valor mercado cuota (US\$)	Patrimonio (MUS\$)	N° aportantes
Octubre	0,9995	0,9995	48	1
Noviembre	0,9950	0,9950	48	1
Diciembre	1,0471	1,0471	51	1

SERIE D

Mes	Valor libro cuota (US\$)	Valor mercado cuota (US\$)	Patrimonio (MUS\$)	N° aportantes
Octubre	1,0000	1,0000	1.274	12
Noviembre	0,9963	0,9963	1.269	12
Diciembre	1,0494	1,0494	1.337	12

SERIE S

Mes	Valor libro cuota (US\$)	Valor mercado cuota (US\$)	Patrimonio (MUS\$)	N° aportantes
Octubre	1,0000	1,0000	123	4
Noviembre	0,9963	0,9963	123	4
Diciembre	1,0494	1,0494	129	4

37. CONSOLIDACION DE SUBSIDIARIAS O FILIALES E INFORMACIÓN DE ASOCIADAS O COLIGADAS

Al 31 de diciembre de 2020, el Fondo no presenta información por consolidación de subsidiarias o filiales e información de asociadas o coligadas.

38. INGRESOS POR DIVIDENDOS

Al 31 de diciembre de 2020, el Fondo no presenta saldos por ingresos por dividendos:

39. SANCIONES

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

40. INFORMACIÓN POR SEGMENTOS

Al 31 de diciembre de 2020, el Fondo no mantiene información por segmentos.

41. CONTINGENCIAS Y COMPROMISOS

Al 31 de diciembre de 2020, el Fondo no presenta contingencias ni compromisos que informar.

FONDO DE INVERSIÓN SECURITY STEPSTONE REAL ESTATE PARTNERS IV

Notas a los estados financieros por el período de 88 días terminado el 31 de diciembre de 2020

42. HECHOS RELEVANTES

Al 31 de diciembre de 2020

1. Garantía Legal

Con fecha 23 de marzo de 2020, Administradora General de Fondos Security S.A. designó al Banco Security como representante de los beneficiarios de las garantías constituidas de acuerdo a lo establecido en el artículo 12 de la ley N° 20.712.

La garantía constituida para este fondo mediante póliza emitida por la Mapfre Seguros Generales S.A., corresponde a la póliza N° 3302000028200 por UF 10.000 con vencimiento el 09 de enero de 2021.

2. Modificación Reglamento Interno

Al 02 de septiembre de 2020 se depositó el nuevo texto refundido del Reglamento Interno del Fondo de Inversión Security StepStone Real Estate Partners IV, Run 9896-5, cuyas principales modificaciones se detallan a continuación:

En el Título VI. SERIES, REMUNERACIONES, COMISIONES Y GASTOS, se realizan modificaciones según el siguiente detalle:

- a. Se rebaja el monto máximo del requisito de ingreso a la Serie A, pasando de 1.000.000 de dólares a 499.999 dólares.
- b. Se rebaja el monto mínimo del requisito de ingreso a la Serie D, pasando de 1.000.001 de dólares a 500.000 dólares.
- c. Se incorpora una nueva serie al fondo, de acuerdo con lo siguiente:

Denominación	Requisitos de Ingreso	Valor Cuota Inicial	Moneda en que se recibirán los aportes	Moneda en que se pagarán las disminuciones de capital
S	El aporte debe ser realizado por este u otro fondo de aquellos contemplados en la Ley 20.712 y que sean administrados por la Administradora General de Fondos Security S.A. o por una empresa relacionada a ésta.	1 Dólar	Dólares	Dólares

Serie	Remuneración de cargo del Fondo	
	Fija (%)	Variable
S.	No aplica	No aplica

La modificación incorporada en el texto del Reglamento Interno entrará en vigencia en 10 días contados desde la fecha de depósito del texto refundido del reglamento, según lo dispuesto en la Norma de Carácter General N° 365 de la Comisión para el Mercado Financiero.

FONDO DE INVERSIÓN SECURITY STEPSTONE REAL ESTATE PARTNERS IV

Notas a los estados financieros por el período de 88 días terminado el 31 de diciembre de 2020

42. HECHOS RELEVANTES, continuación

Al 31 de diciembre de 2020, continuación

3. 1er Llamado de Capital StepStone Real Estate Partners IV Europe SCSp

Con fecha 07 de octubre de 2020, El Fondo de inversión efectuó un aporte de US\$ 1.445.761, en StepStone Real Estate Partners IV Europe SCSp.

4. Account Statement 30.09.2020

Con fecha 16 de diciembre de 2020 StepStone Real Estate Partners IV L.P, informó, a través del "account statement" al 30 de septiembre de 2020, que la valorización de la participación de Fondo Security Stepstone Real Estate Partners IV.en StepStone Real Estate Partners IV L.P asciende a la suma de US\$ 82.936.-

5. Directorio AGF Security

Durante el presente ejercicio, el Directorio de la AGF se encuentra integrado por las siguientes personas:

- Francisco Silva Silva, presidente
- Renato Peñafiel Muñoz
- Eduardo Olivares Veloso
- José Miguel Bulnes Zegers
- Paulina Las Heras Buggedo

Al 31 de diciembre de 2020, el gerente general de Administradora General de Fondos Security S.A. es don Juan Pablo Lira Tocornal.

43.HECHOS POSTERIORES

1. Garantía Legal

Con fecha 10 de enero de 2021, Administradora General de Fondos Security S.A. designó al Fondo como beneficiario de las garantías constituidas de acuerdo a lo establecido en el artículo 12 de la ley N° 20.712.

La garantía constituida para este fondo mediante póliza emitida por la Mapfre Seguros Generales S.A., corresponde a la póliza N° 3302100029626 por UF 10.000 con vencimiento el 10 de enero de 2022.

Entre el 1° de enero de 2021 y la fecha de emisión de los presentes Estados Financieros, no han ocurrido otros hechos significativos que puedan afectar la interpretación de los Estados Financieros del Fondo de Inversión.

FONDO DE INVERSIÓN SECURITY STEPSTONE REAL ESTATE PARTNERS IV
 Notas a los estados financieros por el período de 88 días terminado el 31 de diciembre de 2020

INFORMACIÓN COMPLEMENTARIA

I. ESTADOS COMPLEMENTARIOS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

A. RESUMEN DE LA CARTERA DE INVERSIONES

RESUMEN DE LA CARTERA DE INVERSIONES AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020			
Descripción	MONTO INVERTIDO		% 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 y derechos preferentes	-	1.529	100,0000%
Certificados de depósito de valores (CDV)	-	-	-
Títulos que representan productos	-	-	-
Otros títulos de renta variable	-	-	-
Depósitos a plazo y otros títulos de bancos e instituciones financieras	-	-	-
Carteras de crédito 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	-	-	-
Bienes raíces	-	-	-
Proyectos en desarrollo	-	-	-
Deudores por operaciones de leasing	-	-	-
Acciones de sociedades anónimas inmobiliarias	-	-	-
Otras inversiones	-	-	-
TOTALES	-	1.529	100,0000%

FONDO DE INVERSIÓN SECURITY STEPSTONE REAL ESTATE PARTNERS IV

Notas a los estados financieros por el período de 88 días terminado el 31 de diciembre de 2020

B. ESTADO DE RESULTADOS DEVENGADOS Y REALIZADOS

ESTADO DE RESULTADOS DEVENGADOS Y REALIZADOS	05/10/2020 31/12/2020
Descripción	MUS\$
UTILIDAD (PERDIDA) NETA REALIZADA DE INVERSIONES	-
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	-
Enajenación de títulos de deuda	-
Intereses percibidos en títulos de deuda	-
Enajenación de bienes raíces	-
Arriendo de bienes raíces	-
Enajenación de cuotas o derechos en comunidades sobre bienes muebles	-
Resultado por operaciones con instrumentos derivados	-
Otras inversiones y operaciones	-
Otros	-
PERDIDA NO REALIZADA DE INVERSIONES	-
Valorización de acciones de sociedades anónimas	-
Valorización de cuotas de fondos de inversión	-
Valorización de cuotas de fondos mutuos	-
Valorización de Certificados de Depósito de Valores	-
Valorización de títulos de deuda	-
Valorización de bienes raíces	-
Valorización de cuotas o derechos en comunidades bienes muebles	-
Resultado por operaciones con instrumentos derivados	-
Amortización de menor valor de inversiones en acciones de sociedades anónimas	-
Otras inversiones y operaciones	-
UTILIDAD NO REALIZADA DE INVERSIONES	83
Valorización de acciones de sociedades anónimas	-
Valorización de cuotas de fondos de inversión	83
Valorización de cuotas de fondos mutuos	-
Valorización de Certificados de Depósito de Valores	-
Dividendos devengados	-
Valorización de títulos de deuda	-
Intereses devengados de títulos de deuda	-
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	-
Amortización de mayor valor de inversiones en acciones de sociedades anónimas	-
Otras inversiones y operaciones	-
GASTOS DEL EJERCICIO	(12)
Gastos financieros	-
Comisión de la sociedad administradora	-
Remuneración del comité de vigilancia	(3)
Gastos operacionales de cargo del fondo	(9)
Otros gastos	-
DIFERENCIAS DE CAMBIO	-
RESULTADO NETO DEL EJERCICIO	71

FONDO DE INVERSIÓN SECURITY STEPSTONE REAL ESTATE PARTNERS IV

Notas a los estados financieros por el período de 88 días terminado el 31 de diciembre de 2020

C. ESTADO DE UTILIDAD PARA LA DISTRIBUCION DE DIVIDENDOS

ESTADO DE UTILIDAD PARA LA DISTRIBUCION DE DIVIDENDOS	
Descripción	05/10/2020
	31/12/2020
	MUS\$
BENEFICIO NETO PERCIBIDO EN EL EJERCICIO	(12)
Utilidad (pérdida) neta realizada de inversiones	-
Pérdida no realizada de inversiones (menos)	-
Gastos del ejercicio (menos)	(12)
Saldo neto deudor de diferencias de cambio (menos)	-
DIVIDENDOS PROVISORIOS (menos)	-
BENEFICIO NETO PERCIBIDO ACUMULADO DE EJERCICIOS ANTERIORES	-
Utilidad (pérdida) realizada no distribuida	-
Utilidad (pérdida) realizada no distribuida inicial	-
Utilidad devengada acumulada realizada en ejercicio	-
Pérdida devengada acumulada realizada en ejercicio (menos)	-
Dividendos definitivos declarados (menos)	-
Pérdida devengada acumulada (menos)	-
Pérdida devengada acumulada inicial (menos) (*)	-
Abono a pérdida devengada acumulada (más)	-
	-
Ajuste a resultado devengado acumulado	-
Por utilidad devengada en el ejercicio (más)	-
Por pérdida devengada en el ejercicio (más)	-
MONTO SUSCEPTIBLE DE DISTRIBUIR	(12)

FONDO DE INVERSIÓN SECURITY STEPSTONE REAL ESTATE PARTNERS IV
 Notas a los estados financieros por el período de 88 días terminado el 31 de diciembre de 2020

II. CARTERAS DE INVERSIÓN

1) INVERSIONES EN VALORES O INSTRUMENTOS EMITIDOS POR EMISORES NACIONALES

Al 31 de diciembre de 2020, El Fondo no presenta inversiones en valores o instrumentos emitidos por emisores nacionales.

INVERSIONES EN VALORES O INSTRUMENTOS EMITIDOS POR EMISORES EXTRANJEROS

El Fondo presenta las siguientes inversiones en valores o instrumentos emitidos por emisores extranjeros:

Al 31 de diciembre de 2020

INVERSIONES EN VALORES O INSTRUMENTOS EMITIDOS POR EMISORES EXTRANJEROS																										
Clasific. del instrum. en el Estado de Situación Financiera	Código ISIN o CUSIP	Nemotécnico del instrumento	Nombre del emisor	Código país emisor	Tipo de inst.	Fecha de venc.	Situac. del inst.	Clas. de riesgo	Nombre del grupo emp.	Cantidad de unidades	Tipo de uni.	Unidad de Valorización				Valor al cierre	Código moneda de liquid.	Código país de transac.	Porcentajes (1)							
												TIR, valor par o precio	Código de valoriz.	Base tasa	Tipo de interés				del capital del emisor	del activo del emisor	del activo del fondo					
1	-	SREP IV	StepStone Real Estate Partners IV Europe SCSp	LU	CFIE		1			1.458.088	PROM	1,0486	Precio		No Aplicable	1.529	PROM	US	0,0000%	0,0000%	100,0000%					
Total															1.529										Total	100,0000%

2) INVERSIONES VALORIZADAS SEGÚN EL MÉTODO DE LA PARTICIPACIÓN

Al 31 de diciembre de 2020, el Fondo no tiene inversiones valorizadas según el método de la participación.

3) INVERSIONES EN BIENES RAÍCES NACIONALES Y EXTRANJEROS

Al 31 de diciembre de 2020, el Fondo no tiene inversiones en bienes raíces nacionales o en el extranjero.

4) INVERSIONES EN CONTRATOS DE OPCIONES

Al 31 de diciembre de 2020, el Fondo no tiene inversiones contratos de opciones.

5) INVERSIONES EN CONTRATOS DE FUTUROS Y FORWARDS

Al 31 de diciembre de 2020, el Fondo no tiene inversiones en contratos de futuros y forwards.

III. OTROS INFORMES

1) CONTRATOS DE OPCIONES CUANDO EL FONDO ACTUA COMO LANZADOR

Al 31 de diciembre de 2020, el Fondo no tiene contrato de opciones cuando actúa como lanzador.

2) OPERACIONES DE VENTA CON COMPROMISO DE RETROCOMPRA (VRC) Y DE COMPRA CON COMPROMISO DE RETROVENTA (CRV)

Al 31 de diciembre de 2020, el Fondo no tiene operaciones de venta con compromiso de retrocompra y de compra con compromiso de retroventa.

FONDO DE INVERSIÓN SECURITY STEPSTONE REAL ESTATE PARTNERS IV
 Notas a los estados financieros por el período de 88 días terminado el 31 de diciembre de 2020

IV. INFORMACIÓN DEL FONDO Y OTROS ANTECEDENTES

I. IDENTIFICACIÓN DEL FONDO	
RUN DEL FONDO DE INVERSIÓN	9896-5
NEMOTECNICO DE LA CUOTA	CFIESTA-E
GRUPO EMPRESARIAL DE LA ADMINISTRADORA	35
NOMBRE GERENTE GENERAL	JUAN PABLO LIRA TOCORNAL
MONEDA FUNCIONAL	PROM

II. APORTANTES			
NOMBRE DE LOS 12 MAYORES APORTANTES	TIPO DE PERSONA (*)	RUT	% PROPIEDAD
1 BICE VIDA CIA. DE SEGUROS S.A	G	96656410-5	24,3918
2 INVERSIONES ALABAMA LIMITADA	E	76363269-5	18,2938
3 SOC. DE R. DE CAP. MOB. ISC LTDA.	E	76263410-4	9,1469
4 TOLHUACA INTERNACIONAL SPA	E	76452396-2	5,4882
5 BICE INVERSIONES CORREDORES DE BOLSA S.A	E	79532990-0	5,1834
6 LARRAIN VIAL S. A. CORREDORES DE BOLSA	E	80537000-9	4,8785
7 KORONEIKI INTERNACIONAL SPA	E	76609716-2	4,2686
8 PATRICIA MATTE LARRAÍN	A	4333299-6	4,2686
9 F.M. SECURITY PROTECCION ESTRATEGICO	G	96639280-0	3,9638
10 CREDICORP CAPITAL S.A. CORREDORES DE BOLSA	E	96489000-5	3,6588
11 VALORES SECURITY S.A. CORREDORES DE BOLSA	G	96515580-5	3,3467
12 AGROFORESTAL E INVERSIONES MAIHUE LTDA	E	94088000-9	3,0490
		TOTAL	89,9381

(*) TIPO DE PERSONA
 A = PERSONA NATURAL NACIONAL
 B = PERSONA NATURAL EXTRANJERA
 C = SOCIEDAD ANÓNIMA ABIERTA NACIONAL
 D = ESTADO DE CHILE (FISCO, CORFO, ETC)
 E = OTRO TIPO DE PERSONA JURÍDICA NACIONAL
 F = PERSONA JURÍDICA EXTRANJERA
 G = INVERSIONISTA INSTITUCIONAL

III. EMISION DE CUOTAS			
	SERIE A	SERIE D	SERIE S
TOTAL APORTANTES	1	12	4
CUOTAS EMITIDAS (*)	500.000.000		
CUOTAS PAGADAS	48.488	1.273.870	123.424
CUOTAS SUSCRITAS Y NO PAGADAS	-	-	-
NÚMERO DE CUOTAS CON PROMESA DE SUSCRIPCIÓN Y PAGO	14.250.255		
NÚMERO DE CONTRATOS DE PROMESAS DE SUSCRIPCIÓN Y PAGO	17		
NUMERO DE PROMITENTES SUSCRIPTORES DE CUOTAS	17		
VALOR LIBRO DE LA CUOTA	1,0471	1,0494	1,0494

FONDO DE INVERSIÓN SECURITY STEPSTONE REAL ESTATE PARTNERS IV
 Notas a los estados financieros por el período de 88 días terminado el 31 de diciembre de 2020

IV. INFORMACIÓN DEL FONDO Y OTROS ANTECEDENTES, continuación

IV. AUDITORES EXTERNOS Y CLASIFICADORA DE RIESGO	
AUDITORES EXTERNOS	
NOMBRE DE LOS AUDITORES EXTERNOS	SURLATINA AUDITORES LIMITADA
Nº DE INSCRIPCIÓN REGISTRO EMPRESAS AUD. EXT.	5
CLASIFICADORA DE RIESGO	
CLASIFICACIÓN DE RIESGO PRIVADA VIGENTE	-
Nº DE INSCRIPCIÓN	-
NOMBRE CLASIFICADORA DE RIESGO	-

V. COMITÉ DE VIGILANCIA				
COMITÉ DE VIGILANCIA				
	NOMBRE INTEGRANTES COMITÉ DE VIGILANCIA	RUT	FECHA DE INICIO	FECHA DE TÉRMINO
1	Jorge Sepulveda Torres	8.311.241-7	2020-10-05	2021-05-31
2	Marcelo Nacrur Awad	6.908.066-9	2020-10-05	2021-05-31
3	Christian Schiessler Garcia	7.277.278-4	2020-10-05	2021-05-31

VI. OTROS ANTECEDENTES			
FACTOR DE DIVERSIFICACIÓN	0,2		
NOMBRE EMISOR	StepStone Real Estate Partners IV		
RUT EMISOR	0-E		
TIPO DE INSTRUMENTO	INVERSIÓN DIRECTA	INVERSIÓN INDIRECTA	TOTAL INVERSIÓN
CFIE	1.529	-	1.529
		TOTAL EMISOR	1.529
		% SOBRE TOTAL ACTIVO DEL FONDO	100,0000

FONDO DE INVERSIÓN SECURITY STEPSTONE REAL ESTATE PARTNERS IV
 Notas a los estados financieros por el período de 88 días terminado el 31 de diciembre de 2020

V. ANÁLISIS RAZONADO

Al 31 de diciembre de 2020

Los activos y pasivos se presentan valorizados de acuerdo a normas internacionales de información financiera (IFRS-NIIF) y a normas e instrucciones específicas de la Comisión para el Mercado Financiero.

De acuerdo a la norma de carácter general N°30, número 2, A.4.1, letra e) de la Sección II, el Fondo presenta el siguiente análisis:

Índices	Ratios	31-12-2020
Índices de Liquidez (n° de veces)	Liquidez corriente:	-
	Activo corriente	-
	Pasivo corriente	12
	Razón ácida:	-
	Disponible	-
	Pasivo corriente	12
Índices de Endeudamiento (%)	Razón de endeudamiento:	0,79%
	Pasivo exigible	12
	Patrimonio	1.517
	Proporción de la deuda corto plazo	0,78%
	Pasivo corriente	12
	Pasivo total	1.529
	Cobertura de gastos financieros:	0,00%
	Resultado antes impuesto renta	71
	Gastos financieros	-
Índices de Resultados (MUS\$)	Ingresos de explotación	83
	Costos de explotación	(12)
	Resultado Operacional	71
	Gastos Financieros	-
	R.A.I.I.D.A.I.E	71
	Utilidad (pérdida) después de impuesto	71
Índices de Rentabilidad	Rentabilidad del patrimonio:	4,87%
	Resultado del ejercicio	71
	Patrimonio Promedio (**)	1.457
	Rentabilidad del activo:	1,62%
	Resultado del ejercicio	71
	Activos Promedio (**)	4.383
	Rendimiento activos operacionales:	1,62%
	Resultado operacional	71
	Activos operacionales Promedio (**)	4.383
	Utilidad por Acción (N° Veces)	0,0493
	(*) Resultado del ejercicio (US\$)	71.276
	(*) N° Cuotas suscritas y pagadas	1.445.782

Todos los montos se encuentran en MUS\$, salvo los indicados con (*)

(**) El Fondo comenzó sus operaciones el día 05 de octubre de 2020, por lo tanto, el activo operacional promedio y patrimonio promedio fueron calculados por 88 días transcurridos.

V. ANÁLISIS RAZONADO, continuación

I. Descripción de la evolución de las actividades y negocios del Fondo

El Fondo tendrá como objetivo principal invertir, directa o indirectamente a través de sociedades o fondos de inversión constituidos especialmente para tales efectos, en un fondo extranjero denominado “StepStone Real Estate Partners IV L.P” (en adelante “Fondo SREP IV”), administrado por StepStone REP IV (GP), LLC o sus continuadores legales o sociedades relacionadas (en adelante “General Partner”). Adicionalmente, como objetivo principal, el Fondo podrá también coinvertir en los proyectos con el Fondo SREP IV, pudiendo para estos efectos constituir sociedades o invertir en sociedades u otros fondos de inversión extranjeros ya existentes.

Se hace presente que el Fondo SREP IV es un fondo de inversión extranjero cuyo objetivo principal es invertir directa o indirectamente en bienes raíces situados principalmente en los Estados Unidos de América y Europa.

El feeder fund inicio operaciones en 5 de octubre de 2020.

El fondo extranjero en que está invertido este Fondo se encuentra en el periodo de inversión.

II. Descripción de los flujos netos del periodo diciembre 2020

1. Flujos netos originado por las actividades de operación

A diciembre de 2020 el flujo neto originado por actividades de operación se explica por los aportes de capital al Fondo SREP IV.

2. Flujos de efectivo originado por actividades de inversión

No ha existido flujo de actividades de inversión en estos periodos

3. Flujos netos originado por las actividades de financiamiento

A diciembre de 2020 el Fondo presenta flujo neto originado por actividades de financiamiento se explica por los aportes capital recibidos por el Fondo para financiar los llamados de capital del Fondo SREP IV.

III. Análisis de indicadores financieros periodo diciembre 2020

1. Liquidez

a) Razón corriente:

A diciembre de 2020, es cero porque el Fondo está invertido 100% en el Fondo SREP IV.

b) Razón acida:

A diciembre de 2020, es cero porque el Fondo está invertido 100% en el Fondo SREP IV.

2. Endeudamiento

a) Endeudamiento y proporción de la deuda corto plazo:

Este indicador de endeudamiento del Fondo se explica por los pasivos exigibles producto de la provisión de gastos.

b) Cobertura de gastos financieros:

El Fondo no utiliza deuda por lo que este indicador no aplica.

V. ANALISIS RAZONADO, continuación

3. Resultado

a) Resultados del Fondo

El resultado operacional del periodo a diciembre de 2020, se explica por la provisión de gastos operacionales del Fondo.

4. Rentabilidad

a) Rentabilidad del Patrimonio y del Activo:

A diciembre de 2020 la rentabilidad del Patrimonio y del Activo se explica por el mayor valor de la inversión del Fondo SREP IV.

b) Utilidad (pérdida) por cuota:

A diciembre de 2020 la utilidad se explica por el mayor valor de la inversión del Fondo en Fondo SREP IV.

DEFINICION DE RATIOS

Análisis Liquidez

Mide la capacidad de pago que tiene el fondo para hacer frente a sus deudas, es decir el dinero en efectivo de que dispone para cancelar las deudas.

a) Razón de liquidez: (Activo circulante / Pasivo circulante)

b) Razón Acida: (Activos más líquidos / Pasivo circulante)

Análisis Endeudamiento

Mide la capacidad de endeudamiento del fondo para responder a sus obligaciones a corto plazo.

Todas las obligaciones del fondo que corresponde a pago de “remuneración y gastos” se realizan en el corto plazo.

a) Razón de endeudamiento: (Pasivo corriente + no corriente / Patrimonio)

b) Proporción deuda corto y largo plazo (Pasivo corriente / Total pasivos)

Análisis Resultado

a) Ingresos y costos de explotación, desglosados por línea de negocio, segmentos geográficos y otro que a su juicio de la administración sea relevante.

b) Resultado operacional

c) Gastos Financieros

d) R.A.I.I.D.A.I.E.: (Resultado antes de impuestos, intereses + depreciación + amortización + ítems extraordinarios)

e) Utilidad (pérdida) después de impuestos.

Análisis Rentabilidad

Mide la capacidad de generación de utilidad por parte del fondo.

a) Rentabilidad del patrimonio: (Utilidad (pérdida) del ejercicio / patrimonio promedio)

b) Rentabilidad del activo: (Utilidad del ejercicio / activos promedios)

c) Utilidad por acción: (Utilidad (pérdida) del ejercicio / N° cuotas)

Evaluación de Riesgo

La información para este ítem, se encuentra detallada en Nota N° 6 “Administración del riesgo” de los presentes estados financieros.