

FONDO DE INVERSIÓN SECURITY DEUDA HABITACIONAL CON SUBSIDIO

Estados Financieros al 31 de diciembre de 2024 y 2023

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

\$ - Pesos Chilenos
M\$ - Miles de pesos Chilenos

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

Informe de los Auditores Independientes

Señores Aportantes de:
Fondo de Inversión Security Deuda Habitacional con Subsidio

Opinión

Hemos efectuado una auditoría a los estados financieros adjuntos de **Fondo de Inversión Security Deuda Habitacional con Subsidio**, que comprenden los estados de situación financiera al 31 de diciembre de 2024 y los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio neto y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha y las correspondientes notas a los estados financieros.

En nuestra opinión, los mencionados estados financieros presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera de **Fondo de Inversión Security Deuda Habitacional con Subsidio** al 31 de diciembre de 2024 y el resultado de sus operaciones y los flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Base para la opinión

Efectuamos nuestra auditoría de acuerdo con Normas de Auditoría Generalmente Aceptadas en Chile. Nuestras responsabilidades de acuerdo a tales normas se describen, posteriormente, en los párrafos bajo la sección "Responsabilidades del auditor por la auditoría de los estados financieros" del presente informe. De acuerdo a los requerimientos éticos pertinentes para nuestra auditoría de los estados financieros se nos requiere ser independientes de **Fondo de Inversión Security Deuda Habitacional con Subsidio** y cumplir con las demás responsabilidades éticas de acuerdo a tales requerimientos. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionarnos una base para nuestra opinión de auditoría.

Otros asuntos – Estados Financieros al 31 de diciembre de 2023

Los estados financieros de **Fondo de Inversión Security Deuda Habitacional con Subsidio** al 31 de diciembre de 2023, y por el año terminado en esa fecha, fueron auditados por otros auditores, quienes emitieron una opinión sin modificaciones sobre los mismos en su informe de fecha 13 de marzo de 2024.

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

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 (información suplementaria), que comprenden el resumen de la cartera de inversiones, el estado de resultado devengado y realizado y el estado de utilidad para la distribución de dividendos, contenidos en anexo adjunto, se presentan con el propósito de efectuar un análisis adicional y no es 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 2024 se presenta razonablemente en todos los aspectos significativos en relación con los estados financieros tomados como un todo.

Responsabilidades de la Administración por los estados financieros

La Administradora de **Fondo de Inversión Security Deuda Habitacional con Subsidio** es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera. 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.

Al preparar los estados financieros la Administradora de **Fondo de Inversión Security Deuda Habitacional con Subsidio** es requerida que evalúe si existen hechos o circunstancias, que considerados como un todo, originen una duda sustancial acerca de la capacidad de **Fondo de Inversión Security Deuda Habitacional con Subsidio** para continuar como una empresa en marcha, al menos por doce meses posteriores al 31 de diciembre de 2024.

Responsabilidades del auditor por la auditoría de los estados financieros

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable que los estados financieros como un todo, están exentos de representaciones incorrectas significativas, debido a fraude o error, y emitir un informe del auditor que incluya nuestra opinión. Una seguridad razonable, es un alto, pero no absoluto, nivel de seguridad y, por lo tanto, no garantiza que una auditoría realizada de acuerdo con Normas de Auditoría Generalmente Aceptadas en Chile siempre detectará una representación incorrecta significativa cuando ésta exista. El riesgo de no detectar una representación incorrecta significativa debido a fraude es mayor que el riesgo de no detectar una representación incorrecta significativa debido a un error, ya que el fraude puede involucrar colusión, falsificación, omisiones intencionales, ocultamiento, representaciones inadecuadas o hacer caso omiso de los controles por parte de la Administración. Una representación incorrecta se considera significativa sí, individualmente, o en su sumatoria, éstas podrían influir el juicio que un usuario razonable realiza a base de estos estados financieros.

Como parte de una auditoría realizada de acuerdo con Normas de Auditoría Generalmente Aceptadas en Chile, nosotros:

- Ejercemos nuestro juicio profesional y mantenemos nuestro escepticismo profesional durante toda la auditoría.
- Identificamos y evaluamos los riesgos de representaciones incorrectas significativas de los estados financieros, ya sea, debido a fraude o error, diseñamos y realizamos procedimientos de auditoría en respuesta a tales riesgos. Tales procedimientos incluyen el examen, a base de pruebas, de la evidencia con respecto a los montos y revelaciones en los estados financieros.
- Obtenemos un entendimiento del control interno pertinente para una auditoría con el objeto de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero sin el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de **Fondo de Inversión Security Deuda Habitacional con Subsidio**. En consecuencia, no expresamos tal tipo de opinión.
- Evaluamos lo apropiado que son las políticas de contabilidad utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables significativas efectuadas por la Administradora de **Fondo de Inversión Security Deuda Habitacional con Subsidio**, así como evaluamos lo apropiado de la presentación general de los estados financieros.
- Concluimos si a nuestro juicio existen hechos o circunstancias, que considerados como un todo, originen una duda sustancial acerca de la capacidad de **Fondo de Inversión Security Deuda Habitacional con Subsidio** para continuar como una empresa en marcha por un periodo de tiempo razonable.

Se nos requiere comunicar a los responsables del Gobierno Corporativo, entre otros asuntos, la oportunidad y el alcance planificados de la auditoría, y los hallazgos significativos de la auditoría, incluyendo, cualquier deficiencia significativa y debilidad importante del control interno que identificamos durante nuestra auditoría.



Marco Opazo Herrera - Socio
Rut.: 9.989.364-8

Santiago, Chile
12 de marzo de 2025

FONDO DE INVERSION SECURITY DEUDA HABITACIONAL CON SUBSIDIO

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
 POR LOS PERIODOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024 Y 2023
 (Expresado en miles de pesos - M\$)

		31-12-2024	31-12-2023
	Nota N°	M\$	M\$
ACTIVO			
<u>Activo Corriente</u>			
Efectivo y efectivo equivalente	24	24.904	27.997
Activos financieros a valor razonable con efecto en resultados	8 a)	1.306.723	1.046.689
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	18 a)	1.141.163	400.046
Otros activos	20 a)	17.217	-
Total Activo Corriente		2.490.007	1.474.732
<u>Activo No Corriente</u>			
Activos financieros a valor razonable con efecto en resultados		-	-
Activos financieros a valor razonable con efecto en otros resultados integrales		-	-
Activos financieros a costo amortizado	11 a)	91.771.431	82.962.003
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		91.771.431	82.962.003
Total Activo		94.261.438	84.436.735

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros

FONDO DE INVERSION SECURITY DEUDA HABITACIONAL CON SUBSIDIO

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
 POR LOS PERIODOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024 Y 2023
 (Expresado en miles de pesos - M\$)

		31-12-2024	31-12-2023
	Nota N°	M\$	M\$
PASIVO			
<u>Pasivo Corriente</u>			
Pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultados		-	-
Préstamos		-	-
Otros pasivos financieros		-	-
Cuentas y documentos por pagar por operaciones		-	-
Remuneraciones sociedad administradora	33	449.798	396.753
Otros documentos y cuentas por pagar	18 b)	1.116.330	442.300
Ingresos anticipados	19	-	110.966
Otros pasivos	20 b)	271.222	287.487
Total Pasivo Corriente		1.837.350	1.237.506
<u>Pasivo No Corriente</u>			
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		76.825.669	73.241.193
Otras reservas		-	-
Resultados acumulados		8.765.842	5.572.552
Resultado del ejercicio		8.416.336	5.927.019
Dividendos provisorios	26	(1.583.759)	(1.541.535)
Total Patrimonio Neto		92.424.088	83.199.229
Total Pasivo		94.261.438	84.436.735

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros

FONDO DE INVERSION SECURITY DEUDA HABITACIONAL CON SUBSIDIO

ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES
 POR EL PERIODO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024 Y 2023
 (Expresado en miles de pesos - M\$)

		01-01-2024	01-01-2023
		31-12-2024	31-12-2023
	Nota N°	M\$	M\$
INGRESOS/ (PÉRDIDAS) DE LA OPERACIÓN			
Intereses y reajustes	21	10.040.160	7.294.078
Ingresos por dividendos		-	-
Diferencias de cambio netas sobre activos financieros a costo amortizado		-	474.337
Diferencias de cambio netas sobre efectivo y efectivo equivalente		3.771	13.751
Cambios netos en valor razonable de activos financieros y pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultados	8 b)	84.033	109.271
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	23	(332.411)	(310.987)
Total ingresos/(pérdidas) netos de la operación		9.795.553	7.580.450
GASTOS			
Depreciaciones		-	-
Remuneración del Comité de Vigilancia		(5.722)	(5.115)
Comisión de administración	33	(640.765)	(796.691)
Honorarios por custodia y administración		(38.099)	(23.484)
Costos de transacción		-	-
Otros gastos de operación	35	(694.631)	(828.124)
Total gastos de operación		(1.379.217)	(1.653.414)
Utilidad/(pérdida) de la operación		8.416.336	5.927.036
Costos financieros		-	(17)
Utilidad/(pérdida) antes de impuesto		8.416.336	5.927.019
Impuesto a las ganancias por inversiones en el exterior		-	-
Resultado del ejercicio		8.416.336	5.927.019
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		-	-
Total Resultado Integral		8.416.336	5.927.019

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros

FONDO DE INVERSION SECURITY DEUDA HABITACIONAL CON SUBSIDIO

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO
 POR EL PERIODO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024 Y 2023
 (Expresado en miles de pesos - M\$)

	2024									
	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				
M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	
Saldo inicio al 01.01.2024	73.241.193	-	-	-	-	-	9.958.036	-	-	83.199.229
Cambios contables	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Subtotal	73.241.193	-	-	-	-	-	9.958.036	-	-	83.199.229
Aportes	3.584.476	-	-	-	-	-	-	-	-	3.584.476
Repartos de patrimonio	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Repartos de dividendos	-	-	-	-	-	-	(360.000)	-	(1.583.759)	(1.943.759)
Resultados integrales del ejercicio: Resultado del Ejercicio	-	-	-	-	-	-	-	8.416.336	-	8.416.336
Otros resultados integrales	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros movimientos (*)	-	-	-	-	-	-	(832.194)	-	-	(832.194)
Saldo final al 31.12.2024	76.825.669	-	-	-	-	-	8.765.842	8.416.336	(1.583.759)	92.424.088

(*) El monto de (M\$832.194) se encuentra detallado en la “Nota 42 – Hechos Relevantes”, en la cual se presentan los antecedentes y desgloses correspondientes para su adecuada comprensión.

	2023									
	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				
M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	
Saldo inicio al 01.01.2023	41.181.304	-	-	-	-	-	5.572.552	-	-	46.753.856
Cambios contables	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Subtotal	41.181.304	-	-	-	-	-	5.572.552	-	-	46.753.856
Aportes	32.059.889	-	-	-	-	-	-	-	-	32.059.889
Repartos de patrimonio	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Repartos de dividendos	-	-	-	-	-	-	-	-	(1.541.535)	(1.541.535)
Resultados integrales del ejercicio: Resultado del Ejercicio	-	-	-	-	-	-	-	5.927.019	-	5.927.019
Otros resultados integrales	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros movimientos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo final al 31.12.2023	73.241.193	-	-	-	-	-	5.572.552	5.927.019	(1.541.535)	83.199.229

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros

FONDO DE INVERSION SECURITY DEUDA HABITACIONAL CON SUBSIDIO

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO (MÉTODO DIRECTO)
 POR EL PERIODO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024 Y 2023
 (Expresado en miles de pesos - M\$)

		01-01-2024	01-01-2023
		31-12-2024	31-12-2023
	Nota	M\$	M\$
	N°		
Flujos de efectivo originado por actividades de la operación			
Cobro de arrendamiento de bienes raíces		-	-
Venta de inmuebles		-	-
Compra de activos financieros	8 d) y 11 b)	(29.763.956)	(53.139.779)
Venta de activos financieros	8 d)	30.914.227	23.757.285
Intereses, diferencias de cambio y reajustes recibidos		-	-
Liquidación de instrumentos financieros derivados		-	-
Dividendos recibidos		-	-
Cobranza de cuentas y documentos por cobrar		350.794	273.621
Pago de cuentas y documentos por pagar		(3.097.120)	(1.247.425)
Otros gastos de operación pagados		(48.028)	(153.867)
Otros ingresos de operación percibidos		273	1.767
Flujo neto originado por actividades de la operación		(1.643.810)	(30.508.398)
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 (+ ó -)		-	-
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		3.584.476	32.059.889
Repartos de patrimonio		-	-
Repartos de dividendos	26	(1.943.759)	(1.541.535)
Otros		-	-
Flujo neto originado por actividades de financiamiento		1.640.717	30.518.354
Aumento (disminución) neto de efectivo y efectivo equivalente		(3.093)	9.956
Saldo inicial de efectivo y efectivo equivalente		27.997	18.041
Diferencias de cambio netas sobre efectivo y efectivo equivalente		-	-
Saldo final de efectivo y efectivo equivalente	24	24.904	27.997

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros

FONDO DE INVERSIÓN SECURITY DEUDA HABITACIONAL CON SUBSIDIO

Notas a los Estados Financieros al 31 de diciembre de 2024 y 2023

ÍNDICE

1. INFORMACIÓN GENERAL	1
2. RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS	3
3. PRONUNCIAMIENTOS CONTABLES	11
4. CAMBIOS CONTABLES.....	13
5. POLÍTICA DE INVERSIÓN DEL FONDO	13
6. ADMINISTRACIÓN DE RIESGO	15
7. JUICIOS Y ESTIMACIONES CONTABLES CRÍTICAS	23
8. ACTIVOS FINANCIEROS A VALOR RAZONABLE CON EFECTO EN RESULTADOS	24
9. ACTIVOS FINANCIEROS A VALOR RAZONABLE CON EFECTO EN OTROS RESULTADOS INTEGRALES.....	25
10. ACTIVOS FINANCIEROS A VALOR RAZONABLE CON EFECTO EN RESULTADOS ENTREGADOS EN GARANTÍA....	25
11. ACTIVOS FINANCIEROS A COSTO AMORTIZADO.....	26
12. INVERSIONES VALORIZADAS POR EL MÉTODO DE LA PARTICIPACIÓN.....	26
13. PROPIEDADES DE INVERSIÓN	26
14. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR Y POR PAGAR POR OPERACIONES.....	27
15. PASIVOS FINANCIEROS A VALOR RAZONABLE CON EFECTO EN RESULTADOS	27
16. PRÉSTAMOS	27
17. OTROS PASIVOS FINANCIEROS	27
18. OTROS DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR Y POR PAGAR	27
19. INGRESOS ANTICIPADOS.....	28
20. OTROS ACTIVOS Y OTROS PASIVOS.....	28
21. INTERESES Y REAJUSTES.....	29
22. INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS AFECTOS A CONTABILIDAD DE COBERTURA.....	29
23. OTROS.....	30
24. EFECTIVO Y EFECTIVO EQUIVALENTE.....	30
25. CUOTAS EMITIDAS.....	30
26. REPARTO DE BENEFICIOS A LOS APORTANTES	32
27. RENTABILIDAD DEL FONDO.....	34
28. VALOR ECONÓMICO DE LA CUOTA	35
29. INVERSIÓN ACUMULADA EN ACCIONES O EN CUOTAS DE FONDOS DE INVERSIÓN.....	35
30. EXCESOS DE INVERSIÓN.....	36
31. GRAVÁMENES Y PROHIBICIONES.....	36
32. CUSTODIA DE VALORES (NORMA DE CARÁCTER GENERAL N°235 DE 2009)	36
33. PARTES RELACIONADAS	37
34. GARANTÍAS CONSTITUIDAS POR LA SOCIEDAD ADMINISTRADORA EN BENEFICIO DEL FONDO (ARTÍCULO 12 LEY N°20.712).....	39
35. OTROS GASTOS DE OPERACIÓN.....	40
36. INFORMACIÓN ESTADÍSTICA	43
37. CONSOLIDACIÓN DE SUBSIDIARIAS O FILIALES E INFORMACIÓN DE ASOCIADAS O COLIGADAS.....	46
38. INGRESOS POR DIVIDENDOS	46
39. SANCIONES.....	46
40. INFORMACIÓN POR SEGMENTOS.....	46
41. CONTINGENCIAS Y COMPROMISOS	47
42. HECHOS RELEVANTES.....	47
43. HECHOS POSTERIORES.....	52
INFORMACIÓN COMPLEMENTARIA	54
I. ESTADOS COMPLEMENTARIOS A LOS ESTADOS FINANCIEROS.....	54
II. CARTERAS DE INVERSIÓN	57
III. OTROS INFORMES.....	58
IV. INFORMACIÓN DEL FONDO Y OTROS ANTECEDENTES	59
V. ANALISIS RAZONADO DE LOS ESTADOS FINANCIEROS	61

FONDO DE INVERSIÓN SECURITY DEUDA HABITACIONAL CON SUBSIDIO

Notas a los Estados Financieros al 31 de diciembre de 2024 y 2023

1. INFORMACIÓN GENERAL

1.1. Tipo de Fondo

Fondo de Inversión Security Deuda Habitacional con Subsidio (el “Fondo”), Run 10047-1, 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 registrada es Avenida Apoquindo N° 3.150, piso 7, comuna de Las Condes, Santiago de Chile.

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 empresarial N° 35 y cuya existencia fue autorizada mediante Resolución Exenta 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 el Registro de Valores de la Comisión para el Mercado Financiero, de conformidad a lo dispuesto en la Ley N° 20.712. Asimismo, con fecha 30 de marzo de 2021, las cuotas del Fondo fueron inscritas en la Bolsa Electrónica de Chile, bajo los nemotécnicos “CFISEDHA-E para la serie A, “CFISEDFO-E” para la serie FO, “CFISEDFP-E” para la serie FP y “CFISEDHS-E” para la serie S.

1.2. Objetivo

El objeto principal del Fondo será la inversión en mutuos hipotecarios endosables regulados en el Título V del Decreto con Fuerza de Ley N° 251 y en la Norma de Carácter General N° 136 dictada por la Comisión, o la que la modifique o reemplace, correspondientes a créditos hipotecarios habitacionales complementarios a subsidios habitacionales promovidos u otorgados por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo (en adelante, el “MINVU”) y que cuenten con la garantía denominada “Garantía Estatal de Remate” emitida por el MINVU o por el Servicio de Vivienda y Urbanización, según corresponda.

Asimismo, el Fondo podrá invertir en contratos de arrendamiento con promesa de compraventa de aquellas regulados en la Ley N° 19.281, que sean complementarios a subsidios habitacionales promovidos u otorgados por el MINVU y que cuenten con la garantía denominada “Garantía Estatal de Remate” emitida por el MINVU o por el Servicio de Vivienda y Urbanización, según corresponda, y en las viviendas correspondientes según lo dispuesto en el artículo 30 de la Ley N° 19.281.

El Fondo podrá realizar operaciones de securitización que consideren todo o parte de su cartera de inversiones, ya sea al patrimonio común de una sociedad securitizadora para su posterior aporte a un patrimonio separado o bien directamente a alguno de estos últimos, pudiendo recibir como contraprestación dinero y/o bonos securitizados emitidos con el respaldo de sociedades anónimas securitizadoras cuyos patrimonios separados y activo esté integrado en todo o en parte por la cartera enajenada.

La inversión del Fondo en los términos antes señalados se efectuará sin perjuicio de las inversiones en otros instrumentos que pueda efectuar de conformidad con el Reglamento Interno (dispuesto en número 2.2) por motivos de liquidez.

1.3. Aprobación Reglamento Interno

Con fecha 15 de abril de 2021, se depositó el Reglamento Interno del Fondo de Inversión Security Deuda Habitacional con Subsidio en el Registro Público de Depósito de Reglamentos Internos que lleva la Comisión para el Mercado Financiero, de conformidad a lo establecido en la Ley N° 20.712, su Reglamento y la Norma de Carácter General N° 365 de la Comisión para el Mercado Financiero.

FONDO DE INVERSIÓN SECURITY DEUDA HABITACIONAL CON SUBSIDIO
Notas a los Estados Financieros al 31 de diciembre de 2024 y 2023

1. INFORMACIÓN GENERAL, continuación

1.4. Modificaciones al Reglamento Interno

Las modificaciones efectuadas al Reglamento Interno se encuentran descritas en Nota 42 “Hechos Relevantes”.

Al 31 de diciembre de 2024

Con fecha 17 de abril de 2024, se comunica a través de Hecho Esencial, el depósito del nuevo texto refundido del Reglamento Interno, los detalles de este cambio se presentarán en la nota 42 “Hechos Relevantes”.

Al 31 de diciembre de 2023

Al 31 de diciembre de 2023, el Fondo no presenta modificaciones en su Reglamento Interno

1.5. Inicio de operaciones

El Fondo inició sus operaciones como Fondo público el 18 de junio de 2021, con un valor cuota inicial de \$29.674,25.-

1.6. Término de Operaciones

El Fondo tendrá una duración de 5 años a contar del día de inicio de operaciones del Fondo. Dicho plazo será prorrogable por un período de 2 años, por acuerdo adoptado en Asamblea Extraordinaria de Aportantes o aquel plazo de prórroga mayor que establezca la Asamblea. Esta Asamblea deberá celebrarse a lo menos con 5 días hábiles de anticipación a la fecha del vencimiento del plazo de duración. 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 tercer párrafo del Reglamento Interno.

1.7. Aprobación de Estados Financieros

Los presentes Estados Financieros referidos al 31 de diciembre de 2024, fueron autorizados para su emisión por la Administradora en la Sesión de Directorio efectuada el 12 de marzo de 2025.

FONDO DE INVERSIÓN SECURITY DEUDA HABITACIONAL CON SUBSIDIO

Notas a los Estados Financieros al 31 de diciembre de 2024 y 2023

2. RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS

Los principales criterios contables aplicados en la preparación de estos estados financieros se exponen a continuación. Estos principios han sido aplicados sistemáticamente a todos los ejercicios presentados, a menos que se indique lo contrario.

2.1 Bases de preparación

Los presentes Estados Financieros del Fondo al 31 de diciembre de 2024 y 2023, han sido preparados de acuerdo con las normas e interpretaciones impartidas por la Comisión para el Mercado Financiero (CMF), según Oficio Circular N°592 y N°657 de fecha 6 de abril de 2010 y 31 de enero de 2011, respectivamente, las cuales se basan en las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), emitidas por el International Accounting Standards Board (IASB) vigentes. Lo anterior sin perjuicio que la Comisión para el Mercado Financiero puede pronunciarse respecto de su aplicabilidad, aclaraciones, excepciones y restricciones en la aplicación de las NIIF.

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. Las áreas que implican un mayor discernimiento o complejidad, en donde los supuestos y estimaciones son significativos para los Estados Financieros se detallan en Nota 7.

Estos Estados Financieros han sido preparados por la Administración utilizando su mejor saber y entender respecto de las normas, sus interpretaciones y las circunstancias actuales que ellas conllevan.

2.2 Bases de medición

Los Estados Financieros, han sido preparado sobre la base del costo histórico con excepción de los instrumentos financieros al valor razonable con cambios en resultados son valorizados al valor razonable.

2.3 Período cubierto

Los presentes Estados Financieros comprenden los Estados de Situación Financiera al 31 de diciembre de 2024 y 2023; los Estados de Resultados Integrales, los Estados de Cambios en el Patrimonio Neto y los Estados de Flujos de Efectivo por los periodos comprendidos entre el 1° de enero y el 31 de diciembre de 2024 y 2023.

2.4 Conversión de moneda extranjera

a) Moneda funcional y de presentación

La contabilidad del Fondo se llevará en Pesos Chilenos, por lo cual, tanto los activos, como los pasivos y el valor del patrimonio del Fondo se expresarán en esa moneda, independientemente de la moneda en la cual se efectúen las inversiones de los recursos del Fondo.

b) Transacciones y saldos

Las transacciones en moneda extranjera son convertidas a la moneda funcional utilizando los tipos de cambio vigentes en las fechas de las transacciones. Los activos y pasivos financieros en moneda extranjera son convertidos a la moneda funcional utilizando el tipo de cambio vigente a la fecha del Estado de Situación Financiera.

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

FONDO DE INVERSIÓN SECURITY DEUDA HABITACIONAL CON SUBSIDIO

Notas a los Estados Financieros al 31 de diciembre de 2024 y 2023

2. RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS, continuación

2.4 Conversión de moneda extranjera, continuación

b) Transacciones y saldos, continuación

Las paridades al cierre son las siguientes:

	31-12-2024	31-12-2023
	\$	\$
Unidad de Fomento	38.416,69	36.789,36

2.5 Activos y pasivos financieros

2.5.1 Clasificación

El Fondo clasifica sus inversiones en instrumentos de deuda y de capitalización e instrumentos financieros derivados, como activos financieros a valor razonable con efecto en resultado.

2.5.1.1 Activos financieros a valor razonable con efecto en resultados

Un activo financiero es clasificado como 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.

2.5.1.2 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.

2.5.1.3 Pasivos financieros

Los pasivos financieros que se tengan para negociar se valorarán de acuerdo a lo siguiente: - Se emita principalmente con el propósito de readquirirlo en el corto plazo (por ejemplo, obligaciones y otros valores negociables emitidos cotizados que la empresa pueda comprar en el corto plazo en función de los cambios de valor). - Forme parte de una cartera de instrumentos financieros identificados y gestionados conjuntamente de la que existían evidencias de actuaciones recientes para obtener ganancias en el corto plazo, o - Sea un instrumento financiero derivado, siempre que no sea un contrato de garantía financiera ni haya sido designado como instrumento de cobertura.

Los pasivos financieros mantenidos para negociar se valorarán inicialmente por su valor razonable, que, salvo evidencia en contrato, será en precio de la transacción que equivaldrá el valor razonable de la contraprestación entregada. Los gastos de transacción que les sean directamente atribuibles se reconocerán en el resultado integral.

El resto de los pasivos financieros, son clasificados como "Otros Pasivos" medidos a costo amortizado de acuerdo a NIIF 9.

FONDO DE INVERSIÓN SECURITY DEUDA HABITACIONAL CON SUBSIDIO

Notas a los Estados Financieros al 31 de diciembre de 2024 y 2023

2. RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS, continuación

2.5 Activos y pasivos financieros, continuación

2.5.2 Reconocimiento, baja y medición

Las compras y ventas de inversiones en forma regular se reconocen en la fecha de la transacción, que es 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 gastos en el Estado de Resultado cuando se incurren en ellos, en el caso de activos y pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultados y se registran como parte del valor inicial del instrumento en el caso de activos a costo amortizado y otros pasivos.

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

Los activos financieros se dan de baja contablemente cuando los derechos a recibir flujos de efectivo a partir de las inversiones se han extinguido 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 al valor razonable con efecto en resultados" son presentadas en el Estado de Resultado Integral 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 el Estado de Resultado Integral 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 Integral dentro de "intereses y reajustes" en base al tipo de interés efectivo.

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

El interés sobre títulos de deuda a valor razonable con efecto en resultados se reconoce en el estado de resultados integrales dentro de "Intereses y reajustes" en base al tipo de interés efectivo.

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

FONDO DE INVERSIÓN SECURITY DEUDA HABITACIONAL CON SUBSIDIO

Notas a los Estados Financieros al 31 de diciembre de 2024 y 2023

2. RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS, continuación

2.5 Activos y pasivos financieros, continuación

2.5.3 Estimación del valor razonable, continuación

El valor razonable de activos y pasivos financieros que no son transados en un mercado activo (por ejemplo, derivados extrabursátiles) también es determinado usando la información financiera proporcionada por la agencia de servicios de Precios de RiskAmérica.

2.6 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 2024 y 2023, el Fondo de Inversión no realiza presentación neta compensada de instrumentos financieros.

2.7 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 los requisitos señalados anteriormente, sin embargo, 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 valorizadas 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).

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.

FONDO DE INVERSIÓN SECURITY DEUDA HABITACIONAL CON SUBSIDIO

Notas a los Estados Financieros al 31 de diciembre de 2024 y 2023

2. RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS, continuación

2.7 Inversiones valorizadas por el método de participación, continuación

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.

2.8 Cuentas y documentos por cobrar por operaciones

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

En relación con el deterioro de los activos financieros, la NIIF 9 exige un modelo de pérdidas crediticias esperadas. El modelo de pérdidas crediticias esperadas exige que una entidad contabilice las pérdidas crediticias esperadas y los cambios en esas pérdidas crediticias esperadas en cada fecha de reporte para reflejar los cambios en el riesgo de crédito desde el reconocimiento inicial. En otras palabras, no es necesario que ocurra un evento crediticio para que se reconozcan las pérdidas crediticias.

2.9 Efectivo y efectivo equivalente

El efectivo y efectivo equivalente corresponde al efectivo en caja y saldos en cuentas corrientes bancarias, más aquellas inversiones cuya fecha de vencimiento es menor a 90 días, desde la fecha de adquisición de las mismas, las que son utilizadas en la administración normal de excedentes de efectivo de gran liquidez, fácilmente convertibles en importes determinados de efectivo y sin riesgo de pérdida de valor.

Para la elaboración del estado de flujo de efectivo se ha utilizado el método directo. Este método proporciona información que puede ser útil en la estimación de los flujos de efectivo futuros, la cual no está disponible utilizando el método indirecto. Lo anterior se enmarca en los lineamientos establecidos en NIC 7 "Estado de flujo de efectivo".

Para la elaboración del estado de flujo de efectivo se toman en consideración los siguientes conceptos:

(i) Actividades operacionales: corresponden a las actividades normales realizadas por el Fondo, así como otras actividades que no pueden ser calificadas como de inversión o de financiamiento.

(ii) Actividades de inversión: corresponden a la adquisición, enajenación o disposición por otros medios, de activos a largo plazo y otras inversiones no incluidas en el efectivo y equivalente de efectivo.

(iii) Actividades de financiamiento: las actividades que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de los pasivos que no forman parte de las actividades operacionales o de inversión.

2.10 Aportes (Capital Pagado)

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

FONDO DE INVERSIÓN SECURITY DEUDA HABITACIONAL CON SUBSIDIO

Notas a los Estados Financieros al 31 de diciembre de 2024 y 2023

2. RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS, continuación

2.10 Aportes (Capital Pagado), continuación

El capital inicial del Fondo fue de \$11.127.903.103 dividido en 375.002 cuotas, emitidas al valor de 1 unidad de fomento cada una, las que fueron suscritas y pagadas con fecha el 18 de junio del año 2021.

El Fondo se formó 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 o el plazo inferior que acuerde la respectiva Asamblea de Aportantes. 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 o el plazo inferior que acuerde la respectiva Asamblea de Aportantes. Dicha comunicación deberá ser enviada con al menos 6 días hábiles de anticipación a la fecha de inicio del período de 30 días (o el plazo inferior que acuerde la respectiva Asamblea de Aportantes) 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.

Para los efectos de la colocación de Cuotas, la Administradora podrá celebrar con cada Aportante contratos de promesa de suscripción de Cuotas y suscripciones de cuotas propiamente tales, con el objeto de permitir a la Administradora contar con la flexibilidad necesaria para disponer de recursos en la medida que encuentre posibilidades de inversión en instrumentos de aquellos definidos en el Reglamento y que correspondan al objetivo de inversión principal del Fondo.

El Fondo podrá efectuar disminuciones de capital, por decisión de la Administradora, por hasta el 100% de las cuotas suscritas y pagadas del Fondo, o bien del valor de las Cuotas 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 acuerde la Administradora o bien mediante la disminución del valor de cada una de las Cuotas del Fondo, en razón del monto con que el Fondo cuente en caja.

(B) La disminución de capital se materializará en una o más parcialidades, que se informarán oportunamente por la Administradora a los Aportantes según se indica en la letra d. siguiente, en la medida que se cuente con los recursos suficientes para proceder a la disminución y en la medida que la Administradora determine que existen excedentes suficientes para cubrir las necesidades de caja del Fondo.

(C) La disminución de capital se deberá materializar en el período que fije la Administradora, en la medida que ésta, ya sea en una o más oportunidades, determine que existen los recursos necesarios para ello en los términos que se indican en la letra anterior.

(D) Para cada una de las parcialidades de la disminución de capital que acuerde la Administradora, ésta publicará un aviso y se remitirá una comunicación a los Aportantes del Fondo mediante los medios establecidos en el numeral UNO del Título IX del Reglamento Interno, con al menos cinco días hábiles de anticipación a la fecha del pago respectivo, indicando el número de cuotas del Fondo objeto de esa parcialidad o el monto de la misma, según corresponda, la fecha y el lugar de pago. Este aviso y comunicación deberán publicarse y enviarse cada vez que se vaya a proceder con una parcialidad de la disminución de capital.

FONDO DE INVERSIÓN SECURITY DEUDA HABITACIONAL CON SUBSIDIO

Notas a los Estados Financieros al 31 de diciembre de 2024 y 2023

2. RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS, continuación

2.10 Aportes (Capital Pagado), continuación

(E) El o los pagos de la disminución deberán efectuarse en la misma moneda en que se lleve la contabilidad del Fondo y se pagarán en la forma que la Administradora acuerde, previa entrega del respectivo Aportante del o los títulos en que consten las cuotas correspondientes.

(F) 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.

(G) 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 o por el 100% de valor cuota de las mismas, 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 el Directorio de la Administradora de acuerdo con lo antes señalado.

Asimismo, el Fondo podrá realizar disminuciones 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 de una Asamblea Extraordinaria 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.

Por su parte, la Asamblea Extraordinaria de Aportantes, a proposición de la Administradora, podrá acordar realizar disminuciones parciales de capital, en los términos y para los fines que la misma Asamblea acuerde.

2.11 Otros Pasivos

Otros pasivos corrientes

Corresponde a provisión de gastos que se valorizan a su costo estimado, conforme a los criterios descritos en la NIC 37.

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 2.7.

2.12 Ingresos financieros e ingresos por dividendos

Los ingresos financieros se reconocen sobre de base devengada del tiempo transcurrido, utilizando el método de interés efectivo e incluye intereses y reajustes. Adicionalmente, bajo este rubro se incluyen los resultados netos por liquidación de posiciones en instrumentos financieros y otras diferencias netas de valores razonables y de cambio.

Los ingresos por dividendos se reconocen cuando se establece el derecho a recibir su pago.

FONDO DE INVERSIÓN SECURITY DEUDA HABITACIONAL CON SUBSIDIO

Notas a los Estados Financieros al 31 de diciembre de 2024 y 2023

2. RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS, continuación

2.13 Dividendos por pagar

El Fondo distribuirá anualmente como dividendo el 100% de los “Beneficios Netos Percibidos” por el Fondo durante el ejercicio. 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. La Administradora podrá otorgar a los Aportantes la opción de que el pago de los dividendos correspondientes a las cuotas de su propiedad sean efectuados en cuotas liberadas del Fondo, representativas de una capitalización equivalente.

El reparto de dividendos deberá 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, a través de 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.

El dividendo deberá pagarse en dinero. Sin perjuicio de lo anterior, la Administradora podrá ofrecer a los Aportantes que el pago de los dividendos correspondientes a las cuotas de su propiedad, sean efectuados en cuotas liberadas del Fondo representativas de una capitalización equivalente. Para estos efectos, dicho ofrecimiento deberá ser realizado a todos los Aportantes del Fondo y por la totalidad o una parte del dividendo a repartir, sea este provisorio o definitivo. En caso de que el Aportante nada dijere, dichos dividendos se pagarán en dinero en efectivo.

2.14 Tributación

La Administradora podrá inscribir una o más series de cuotas del Fondo en la Bolsa de Comercio de Santiago y para efectos que éstas puedan acogerse al Beneficio Tributario establecido en el primer caso del número 2) del artículo 107° de la Ley de la Renta, la Administradora deberá distribuir entre los Aportantes la totalidad de los dividendos o distribuciones e intereses percibidos que provengan de los emisores de los valores en que el Fondo haya invertido, durante el transcurso del ejercicio en el cual éstos hayan sido percibidos o dentro de los 180 días siguientes al cierre de dicho ejercicio, y hasta por el monto de los Beneficios Netos Percibidos en el ejercicio, menos las amortizaciones de pasivos financieros que correspondan a dicho período y siempre que tales pasivos hayan sido contratados con a lo menos 6 meses de anterioridad a dichos pagos. Lo anterior se establece sin perjuicio de los demás requisitos que deban cumplirse para efectos de acogerse al referido beneficio tributario, de conformidad con lo dispuesto en dicho artículo 107 y en el Reglamento Interno.

La Administradora mantendrá en su página web, de manera permanente y actualizada, un listado de las series del Fondo que se encuentren inscritas en la Bolsa de Comercio de Santiago y si cuentan o no con market maker.

Se deja constancia que de conformidad con el artículo 110° de la Ley de la Renta, si la presencia bursátil de las Cuotas está dada únicamente en virtud de un contrato de market maker, el beneficio tributario referente a la ganancia de capital obtenida en la enajenación de Cuotas sólo aplicará por el plazo de 1 año contado desde la primera oferta pública de valores que se realice luego del depósito del Reglamento Interno.

FONDO DE INVERSIÓN SECURITY DEUDA HABITACIONAL CON SUBSIDIO
Notas a los Estados Financieros al 31 de diciembre de 2024 y 2023

2. RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS, continuación

2.15 Garantías

El Fondo no contempla garantías.

2.16 Hipótesis de negocio en marcha

La Administración de la Administradora General de Fondos Security S.A., estima que el Fondo 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.

2.17 Segmentos

El Fondo mantiene una línea uniforme de negocios por lo tanto no es necesario aplicar segmentos de acuerdo a lo requerido en la NIIF 8.

2.18 Reclasificaciones

Al 31 de diciembre de 2024, el Fondo no ha efectuado reclasificaciones.

2.19 El estado de Flujo de Efectivo

(i) Flujos operacionales

Flujos de efectivo originados por las operaciones normales del Fondo, así como otras actividades que no pueden ser calificadas como de inversión o de financiamiento.

(ii) Flujos de financiamiento

Flujos de efectivo originados en aquellas actividades que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de los pasivos que no forman parte de los flujos operacionales.

(iii) Flujos de inversión

Flujos de efectivo originados en la adquisición, enajenación o disposición por otros medios de activos no corrientes y otras inversiones no incluidas en el efectivo y equivalentes al efectivo que no sean parte de la operación.

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 de diciembre de 2024 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.

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

Las normas, interpretaciones y enmiendas a IFRS que entraron en vigencia a la fecha de los estados financieros, su naturaleza e impactos se detallan a continuación:

FONDO DE INVERSIÓN SECURITY DEUDA HABITACIONAL CON SUBSIDIO

Notas a los Estados Financieros al 31 de diciembre de 2024 y 2023

3. PRONUNCIAMIENTOS CONTABLES, continuación

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

	Enmiendas	Fecha de aplicación obligatoria
IAS 1	Clasificación de pasivos como corrientes o no corrientes	1 de enero de 2024
IFRS 16	Pasivos por arrendamientos relacionados a ventas con arrendamiento posterior	1 de enero de 2024
IAS 7 e IFRS 7	Revelaciones sobre acuerdos de financiación de proveedores	1 de enero de 2024

La enmienda es aplicable por primera vez en 2024, sin embargo, no tiene un impacto en los estados financieros del Fondo.

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:

	Enmiendas	Fecha de aplicación obligatoria
IAS 21	Falta de intercambiabilidad	1 de enero de 2025
IFRS 9 e IFRS 7	Clasificación y medición de los instrumentos financieros	1 de enero de 2026
IFRS 18	Mejoras anuales a las IFRS	1 de enero de 2026
IFRS 9 e IFRS 7	Contrato de electricidad dependientes de la naturaleza	1 de enero de 2026
IFRS 18	Presentación e Información a Revelar en los Estados Financieros	1 de enero de 2027
IFRS 19	Subsidiarias sin Obligación Pública de Rendir Cuentas: Información a Revelar	1 de enero de 2027
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 fecha de aplicación obligatoria de estas enmiendas está por determinar debido a que el IASB está a la espera de los resultados de su proyecto de investigación sobre la contabilización según el método de participación patrimonial. Estas enmiendas deben ser aplicadas en forma retrospectiva y se permite la adopción anticipada, lo cual debe ser revelado.

El Fondo se encuentra evaluando el posible impacto en estas Normas, Enmiendas e Interpretaciones.

FONDO DE INVERSIÓN SECURITY DEUDA HABITACIONAL CON SUBSIDIO

Notas a los Estados Financieros al 31 de diciembre de 2024 y 2023

4. CAMBIOS CONTABLES

Las políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros han sido aplicadas uniformemente; esto incluye la adopción de nuevas normas vigentes a partir del 1 de enero de 2024, descritas en la Nota 3 “Pronunciamientos Contables” que han sido emitidas y revisadas por la Administración de la Sociedad Administradora en los presentes Estados Financieros.

Durante el ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2024, no han ocurrido cambios contables significativos que afecten la presentación de estos estados financieros.

5. POLÍTICA DE INVERSIÓN DEL FONDO

La política de inversión vigente se encuentra definida en el Reglamento Interno del Fondo, depositado en el Registro Público de Depósito de Reglamentos Internos de la Comisión para el Mercado Financiero con fecha 27 de octubre de 2022 y que entró en vigencia el 26 de noviembre de 2022, el que se encuentra disponible en nuestras oficinas ubicadas en Av. Apoquindo N° 3.150, piso 7, 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>.

Para el cumplimiento de su objetivo de inversión, el Fondo invertirá a lo menos el 95% de su activo en los siguientes valores e instrumentos:

/i/ Mutuos hipotecarios endosables regulados en el Título V del Decreto con Fuerza de Ley N° 251 y en la Norma de Carácter General N° 136 dictada por la Comisión, o la que la modifique o reemplace, correspondientes a créditos hipotecarios habitacionales complementarios a subsidios habitacionales promovidos u otorgados por el MINVU y que cuenten con la garantía denominada “Garantía Estatal de Remate” emitida por el MINVU o por el Servicio de Vivienda y Urbanización, según corresponda.

/ii/ Contratos de arrendamiento con promesa de compraventa de aquellas regulados en la Ley N° 19.281, que sean complementarios a subsidios habitacionales promovidos u otorgados por el MINVU y que cuenten con la garantía denominada “Garantía Estatal de Remate” emitida por el MINVU o por el Servicio de Vivienda y Urbanización, según corresponda, y las viviendas correspondientes según lo dispuesto en el artículo 30 de la Ley N° 19.281.

/iii/ Bonos securitizados de los señalados en el párrafo final del numeral 1.1 del número UNO. precedente.

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:

/i/ Títulos emitidos por la Tesorería General de la República, por el Banco Central de Chile o que cuenten con garantía estatal por el 100% de su valor hasta su total extinción;

/ii/ Depósitos a plazo y otros títulos representativos de captaciones de instituciones financieras o garantizados por éstas; y

/iii/ Cuotas de fondos mutuos nacionales que inviertan sus activos en instrumentos de deuda.

El Fondo no garantiza su rentabilidad y asume el riesgo crediticio de los instrumentos en que directa o indirectamente invierta.

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

El Fondo invertirá sus activos en instrumentos denominados en Pesos Chilenos y en Unidades de Fomento.

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.

FONDO DE INVERSIÓN SECURITY DEUDA HABITACIONAL CON SUBSIDIO

Notas a los Estados Financieros al 31 de diciembre de 2024 y 2023

5. POLÍTICA DE INVERSIÓN DEL FONDO, continuación

Asimismo, el Fondo podrá adquirir o enajenar instrumentos, bienes o contratos a personas relacionadas con la Administradora según lo señalado en el Título XII del Reglamento, en la medida que se cumplan las condiciones establecidas en el Título II de la Norma de Carácter General N°376 de la Comisión.

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

El Fondo podrá invertir sus recursos en instrumentos, bienes o contratos que no cumplan con los requisitos que establezca la Comisión de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 56° de la Ley. Dichos instrumentos, bienes y contratos se valorizarán de acuerdo con normas de contabilidad basadas en Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF o IFRS por su sigla en inglés), emitidas por el International Accounting Standard Board ("IASB"), y en normas de contabilidad e instrucciones específicas aplicables a los fondos de inversión impartidas por la Comisión.

5.1 Características y Límites de las Inversiones

5.1.1 Límite máximo de inversión respecto de cada instrumento como porcentaje de los activos del Fondo:

/i/ Mutuos hipotecarios endosables regulados en el Título V del Decreto con Fuerza de Ley N° 251 y en la Norma de Carácter General N° 136 dictada por la Comisión, o la que la modifique o reemplace, correspondientes a créditos hipotecarios habitacionales complementarios a subsidios habitacionales promovidos u otorgados por el MINVU y que cuenten con la garantía denominada "Garantía Estatal de Remate" emitida por el MINVU o por el Servicio de Vivienda y Urbanización, según corresponda: hasta 100% del activo total del Fondo;

/ii/ Contratos de arrendamiento con promesa de compraventa de aquellas regulados en la Ley N° 19.281, que sean complementarios a subsidios habitacionales promovidos u otorgados por el MINVU, y que cuenten con la garantía denominada "Garantía Estatal de Remate" emitida por el MINVU o por el Servicio de Vivienda y Urbanización, según corresponda, y las viviendas correspondientes según lo dispuesto en el artículo 30 de la Ley N° 19.281: hasta 100%, con un mínimo del 20% del activo total del Fondo; y

/iii/ Bonos securitizados de los señalados en el párrafo final del numeral 1.1 del número UNO del Reglamento Interno: hasta 5% del activo total del Fondo.

5.1.2 Límite máximo de inversión respecto del emisor de cada instrumento:

/i/ Títulos emitidos por la Tesorería General de la República, por el Banco Central de Chile o que cuenten con garantía estatal por el 100% de su valor hasta su total extinción: hasta 10% del activo total del Fondo;

/ii/ Depósitos a plazo y otros títulos representativos de captaciones de instituciones financieras o garantizados por éstas: hasta 5% del activo total del Fondo; y

/iii/ Cuotas de fondos mutuos nacionales que inviertan sus activos en instrumentos de renta fija: hasta 5% del activo total del Fondo.

5.1.3 Los límites indicados en los números 1.1, 2.1 del Reglamento Interno, además de 5.1.1 y 5.1.2 anteriores no se aplicarán (i) 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 (ii) por un período de tres meses luego de haberse enajenado o liquidado una inversión relevante del Fondo que represente más del 10% de su patrimonio; o (iii) por un período de tres meses 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 (iv) por un período de seis meses contado desde la securitización de más de un 20% del patrimonio del Fondo; o (v) durante la liquidación del Fondo.

FONDO DE INVERSIÓN SECURITY DEUDA HABITACIONAL CON SUBSIDIO

Notas a los Estados Financieros al 31 de diciembre de 2024 y 2023

5. POLÍTICA DE INVERSIÓN DEL FONDO, continuación

5.1 Características y Límites de las Inversiones, continuación

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 RIESGO

6.1 Área de Riesgos Financieros

Al respecto, la Administradora ha identificado los riesgos de acuerdo con las funciones de mayor relevancia en la administración de Fondos, esto es, ciclo de inversiones, ciclo de aportes y rescates, ciclo de contabilidad y tesorería.

Para esos efectos, la Administradora posee una estructura organizacional apta para la administración y el control de todos los riesgos derivados de las actividades. Dicha estructura contempla un Área de Riesgos Financieros que tiene como responsabilidad la identificación, cuantificación y monitoreo de los riesgos a los que se enfrenta la Administradora y sus Fondos administrados y un Encargado de Cumplimiento y Control Interno, cuya función es monitorear en forma permanente el cumplimiento de las políticas y procedimientos correspondientes a la gestión de riesgos y control interno.

En cumplimiento a la Circular N°1.869 del 15 de febrero de 2008, de la Comisión para el Mercado Financiero (CMF), la Administradora ha establecido políticas y procedimientos, destinadas a identificar, administrar, controlar y mitigar los riesgos inherentes al negocio de administración de recursos de terceros.

Los principales riesgos relacionados con los Fondos son los siguientes:

6.1.1 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.

6.1.2 Riesgo de Mercado: Exposición a pérdidas económicas ocasionadas por movimientos adversos en los factores de mercado, tales como precios, tasa de interés, monedas, afectando el valor de cualquier operación o contrato.

El Fondo no mantiene una política de administración de riesgos de mercado activa, dado que invierte principalmente en Mutuos hipotecarios endosables correspondientes a créditos hipotecarios complementarios a subsidios habitacionales promovidos u otorgados por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo (MINVU) ofreciendo una renta de largo plazo con un riesgo de crédito acotado. Complementariamente, el Fondo también puede invertir en letras hipotecarias, instrumentos securitizados, títulos emitidos o garantizados por el Estado o Banco Central o Instituciones Financieras de Chile.

(a) Riesgo de Precios: Corresponde a la exposición a pérdidas ocasionadas por cambios adversos en los precios que pudiese alcanzar un instrumento financiero, en un determinado momento, en una transacción libre y voluntaria entre partes interesadas, debidamente informadas e independientes entre sí.

(b) Riesgo Cambiario: Corresponde a la exposición a pérdidas ocasionadas por cambios adversos en el valor en moneda nacional de las monedas extranjeras, en que están expresados los instrumentos, contratos, y demás operaciones registradas.

(c) Riesgo de Tasas de Interés: Corresponde a la exposición a pérdidas ocasionadas por cambios adversos en las tasas de interés de mercado y que afectan el valor de los instrumentos, contratos, y demás operaciones registradas.

FONDO DE INVERSIÓN SECURITY DEUDA HABITACIONAL CON SUBSIDIO
 Notas a los Estados Financieros al 31 de diciembre de 2024 y 2023

6. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS, continuación

6.1 Área de Riesgos Financieros, continuación

6.1.3 Riesgo de Crédito: El Fondo está expuesto al riesgo crediticio, que es el riesgo asociado a la posibilidad que una entidad sea incapaz de pagar sus obligaciones a su vencimiento.

El Riesgo de Crédito se origina con los créditos otorgados por la inmobiliaria, lo cuales poseen subsidio habitacional y Seguro de Remate.

En atención a lo anterior y respondiendo a la normativa, en el marco IFRS, el Fondo cuenta con una Política de Provisiones para los instrumentos que caigan en mora. El modelo usa una matriz de doble entrada que establece la pérdida esperada de acuerdo al LTV y el número de cuotas morosas de cada contrato.

6.1.4 Riesgo de Liquidez: El riesgo de liquidez es el riesgo asociado a la posibilidad que el Fondo no sea capaz de generar suficientes recursos de efectivo para liquidar sus obligaciones en su totalidad cuando llega su vencimiento o ante solicitudes de rescate.

6.2 Gestión de Riesgo y Control Interno

El Área de Riesgo Financiero realiza el monitoreo a los riesgos identificados en cada uno de los ciclos de la Administradora. Para esos efectos, las políticas han definido la utilización de diversas herramientas y sistemas de información desarrollada al interior de la unidad de control, basada sobre fuentes de información desagregada, desarrollados por la Administradora.

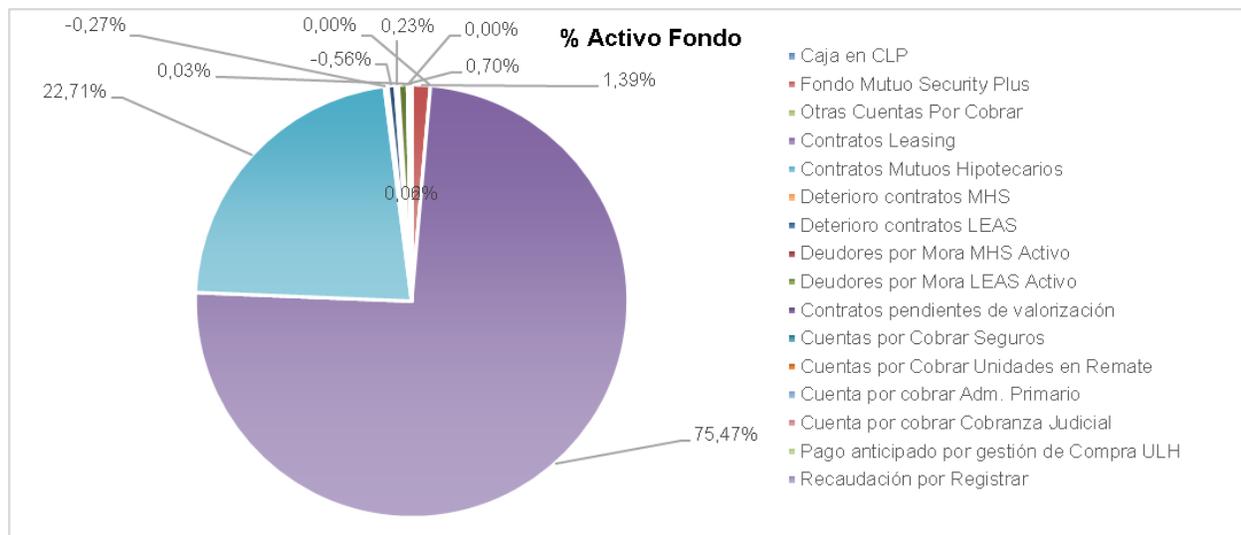
Entre los riesgos financieros administrados se identifican principalmente:

- Riesgo de Mercado.
- Riesgo de Crédito.
- Riesgo de Liquidez.

6.2.1 Riesgos de Mercado

(a) Riesgo de precios

Dadas las características de las inversiones del Fondo, éste se encuentra expuesto a riesgo de precios al 31 de diciembre de 2024. A continuación, se muestra una descomposición de la inversión del Fondo:



FONDO DE INVERSIÓN SECURITY DEUDA HABITACIONAL CON SUBSIDIO
Notas a los Estados Financieros al 31 de diciembre de 2024 y 2023

6. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS, continuación

6.2.1 Riesgos de Mercado, continuación

(a) Riesgo de precios, continuación

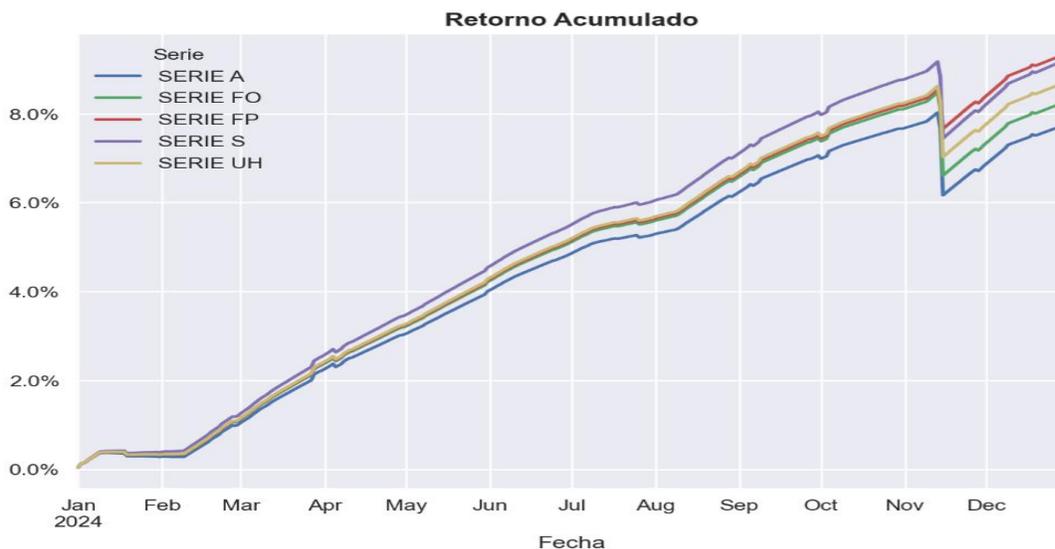
El único activo financiero que está medido a valor razonable, es la inversión en cuotas del Fondo Mutuo Security Plus, por lo cual el riesgo de precios se concentra precisamente en este instrumento.

A continuación, se muestra la máxima pérdida potencial esperada por la exposición en el Fondo Mutuo Security Plus:

Máxima Pérdida Potencial Esperada

Fecha	Patrimonio Neto	Exposición (FFMM PLUS)	VaR	VaR	Impacto en el Patrimonio
	M\$	M\$	(%)	M\$	(%)
31-12-2024	92.424.088	1.306.723	0,000702%	9	0,000010%
31-12-2023	83.199.229	1.046.689	0,001725%	18	0,000022%

En lo que respecta a las cuotas del Fondo mutuo en el cual se tiene inversión podemos visualizar el retorno acumulado en el año actual:



(b) Riesgo cambiario

El riesgo cambiario, como está definido en NIIF 7, surge cuando el valor de transacciones futuras, activos monetarios y pasivos monetarios reconocidos y denominados en otras monedas, fluctúa debido a variaciones en los tipos de cambio. NIIF 7 considera que la exposición cambiaria relacionada con activos y pasivos no monetarios es un componente del riesgo de precio de mercado y no riesgo cambiario. Sin embargo, la Administración observa la exposición al riesgo de todos los activos y pasivos denominados en moneda extranjera, el que es analizado entre ítems monetarios y no monetarios para satisfacer los requerimientos de NIIF 7.

Dadas las características de las inversiones, existe riesgo cambiario al 31 de diciembre de 2024, en el Fondo debido a la exposición de la inflación en la UF.

FONDO DE INVERSIÓN SECURITY DEUDA HABITACIONAL CON SUBSIDIO

Notas a los Estados Financieros al 31 de diciembre de 2024 y 2023

6. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS, continuación

6.2.1 Riesgos de Mercado, continuación

(b) Riesgo cambiario, continuación

El siguiente cuadro muestra las posiciones en moneda del Fondo:

31-12-2024				
Moneda	Monetario	No Monetario	Total	% sobre Total del Activo del Activo Fondo
	M\$	M\$	M\$	
UF	-	91.771.431	91.771.431	97,3584%
Total	-	91.771.431	91.771.431	97,3584%

31-12-2023				
Moneda	Monetario	No Monetario	Total	% sobre Total del Activo del Activo Fondo
	M\$	M\$	M\$	
UF	-	82.962.003	82.962.003	98,2534%
Total	-	82.962.003	82.962.003	98,2534%

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, el Fondo mantiene posiciones distintas al peso Chileno, por lo que existe riesgo cambiario al cierre.

(c) Riesgo de tipo de interés

Dadas las características de las inversiones del Fondo, al no existir posiciones en instrumentos de deuda al 31 de diciembre de 2024 y 2023, no existen riesgos de tipo de interés.

6.2.2 Riesgo de Crédito

El Fondo está expuesto al riesgo crediticio, que es el riesgo asociado a la posibilidad que una contraparte sea incapaz de pagar sus obligaciones a su vencimiento.

Las carteras son filtradas por lo que su desempeño no representa a las camadas de originación completa. A esto, se adiciona que la mayoría de los créditos habitacionales fueron otorgados bajo un esquema diferente de entrega de subsidio habitacional y garantía estatal. Debido a lo anterior, se analizaron niveles de parámetros de modelos existentes para entidades en cuyo balance se registran carteras hipotecarias similares. Basando el modelo de provisiones propio, en los parámetros para carteras hipotecarias bancarias, se aplica el modelo de Pérdida Esperada de Cartera Hipotecaria para la vivienda del Compendio de Normas Contables SBIF (Circular 3.645 SBIF/ 11-01-2019)

A partir del 1 de enero de 2018, entró en vigor la NIIF 9 sobre instrumentos financieros, reemplazando a la NIC 39. Esta norma, en lo esencial, establece los criterios y lineamientos para el registro contable de los instrumentos financieros que se valorizan bajo el método de costo amortizado. Uno de los aspectos relevantes de esta norma es relativo a la metodología de deterioro, el cual establece la aplicación de un modelo de pérdida esperada. Debido a que la cartera del Fondo está compuesta por instrumentos de deuda valorizados a costo amortizado, se estimó una provisión de pérdida, de acuerdo con el modelo de pérdida esperada (PE): $PE = PD \times LGD \times EAD$

Donde: **PD**: Probabilidad de impago
LGD: Pérdida dado el incumplimiento
EAD: Exposición en el emisor

FONDO DE INVERSIÓN SECURITY DEUDA HABITACIONAL CON SUBSIDIO

Notas a los Estados Financieros al 31 de diciembre de 2024 y 2023

6. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS, continuación

6.2.2 Riesgos de Crédito, continuación

A continuación, se presenta una tabla resumen con la estimación de pérdida esperada, para los instrumentos que componen la cartera. El factor de provisión es obtenido mediante un modelo que considera todos los requerimientos de IFRS 9.

Activos Subyacente	31-12-2024	
	Activo Moneda del Fondo	Provisión Pérdida Esperada
	M\$	M\$
Contratos Leasing	71.143.560	(253.955)
Contratos Mutuos Hipotecarios	21.406.255	(524.429)
Total	92.549.815	(778.384)

Activos Subyacente	31-12-2023	
	Activo Moneda del Fondo	Provisión Pérdida Esperada
	M\$	M\$
Contratos Leasing	62.947.985	(192.076)
Contratos Mutuos Hipotecarios	20.466.978	(260.884)
Total	83.414.963	(452.960)

6.2.3 Riesgo de Liquidez

El Riesgo de Liquidez se entiende como la pérdida potencial provocada por la liquidación anticipada de los activos del Fondo, para hacer frente a El riesgo de liquidez se entiende como pagos de rescates de participes, o bien por el hecho que una operación no pueda ser cubierta con la caja disponible.

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, el riesgo de liquidez del Fondo está asociado a la liquidez de los rescates de la inversión mantenidas en cuotas de Fondos de inversión.

6.3 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 e 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 a través de la administración controla el capital sobre la base del valor de activos netos atribuibles a partícipes de cuotas en circulación.

Para poder mantener o ajustar la estructura de capital, el Fondo podría ajustar el importe de los dividendos a pagar a los aportantes, restituir capital, emitir nuevas cuotas o vender activos para reducir deuda.

La Administradora podrá contratar créditos bancarios de corto plazo, mediano y largo plazo por cuenta del Fondo, con un plazo de vencimiento que no podrá exceder del plazo de duración del Fondo, hasta por una cantidad equivalente al 30% del patrimonio del Fondo.

FONDO DE INVERSIÓN SECURITY DEUDA HABITACIONAL CON SUBSIDIO

Notas a los Estados Financieros al 31 de diciembre de 2024 y 2023

6. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS, continuación

6.3 Gestión de Riesgo de Capital, continuación

El Fondo también podrá endeudarse emitiendo bonos regulados por el Título XVI de la Ley N°18.045, los cuales podrán ser colocados en bolsas nacionales o extranjeras. En este caso, el Fondo se sujetará al límite indicado en el título precedente. Sin perjuicio de lo anterior, la suma de los pasivos indicados en este artículo y de los gravámenes y prohibiciones, no podrán exceder del 30% del patrimonio del Fondo.

Requerimiento externo de capital

De acuerdo a lo establecido por la Ley Única de Fondos N° 20.712, 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 2024 y 2023, el Fondo presenta la siguiente información patrimonial, la que da cuenta del cumplimiento por parte del Fondo del capital mínimo exigido:

Patrimonio FI	Moneda	31-12-2024	31-12-2023
Patrimonio Neto	M\$	92.424.088	83.199.229
Patrimonio Neto	UF	2.405.832	2.261.502
Patrimonio Requerido	UF	10.000	10.000
Capital de Gestión / exceso sobre mínimo Legal	UF	2.395.832	2.251.502

6.4 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 proveedores externos.

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 determinado 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.

FONDO DE INVERSIÓN SECURITY DEUDA HABITACIONAL CON SUBSIDIO
Notas a los Estados Financieros al 31 de diciembre de 2024 y 2023

6. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS, continuación

6.4 Estimación del Valor Razonable, continuación

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.

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 y 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 y pasivos financieros del Fondo (por clase) medidos al valor razonable a las fechas de revisión:

Activos al 31 de diciembre de 2024	Nivel 1 M\$	Nivel 2 M\$	Nivel 3 M\$	Saldo Total M\$
Acciones y derechos preferentes de suscripción	-	-	-	-
Cuotas de fondos de inversión y derechos preferentes	-	-	-	-
Cuotas de fondos mutuos	1.306.723	-	-	1.306.723
Otros instrumentos de capitalización	-	-	-	-
Dep. y/o Pagarés de bancos e inst. financieras	-	-	-	-
Bonos de bancos e inst. financieras	-	-	-	-
Letras de créditos de bancos e instituciones financieras	-	-	-	-
Pagarés de empresas	-	-	-	-
Bonos de empresas y títulos de deuda de Securitización	-	-	-	-
Pagarés emitidos por Estados y Bancos Centrales	-	-	-	-
Otros títulos de deuda	-	-	-	-
Derivados	-	-	-	-
Total Activos	1.306.723	-	-	1.306.723

Activos al 31 de diciembre de 2023	Nivel 1 M\$	Nivel 2 M\$	Nivel 3 M\$	Saldo Total M\$
Acciones y derechos preferentes de suscripción	-	-	-	-
Cuotas de fondos de inversión y derechos preferentes	-	-	-	-
Cuotas de fondos mutuos	1.046.689	-	-	1.046.689
Otros instrumentos de capitalización	-	-	-	-
Dep. y/o Pagarés de bancos e inst. financieras	-	-	-	-
Bonos de bancos e inst. financieras	-	-	-	-
Letras de créditos de bancos e instituciones financieras	-	-	-	-
Pagarés de empresas	-	-	-	-
Bonos de empresas y títulos de deuda de Securitización	-	-	-	-
Pagarés emitidos por Estados y Bancos Centrales	-	-	-	-
Otros títulos de deuda	-	-	-	-
Derivados	-	-	-	-
Total Activos	1.046.689	-	-	1.046.689

FONDO DE INVERSIÓN SECURITY DEUDA HABITACIONAL CON SUBSIDIO

Notas a los Estados Financieros al 31 de diciembre de 2024 y 2023

6. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS, continuación

6.5 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 diciembre 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.

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.

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 que no cotizan en un Mercado activo o sin presencia bursátil

El valor razonable de tales valores no cotizados en un mercado activo puede ser determinado por el Fondo utilizando fuentes de precios (tales como, agencias de fijación de precios) o precios indicativos de “market-makers” para bonos o deuda. Las cotizaciones de corredores obtenidas de fuentes de fijación de precios pueden ser meramente indicativas. El Fondo puede aplicar criterio sobre la cantidad y calidad de las fuentes de precios utilizadas. Cuando no se dispone de ningún dato de mercado, el Fondo puede fijar el precio de las posiciones utilizando sus propios modelos, los cuales normalmente se basan en métodos y técnicas de valoración generalmente reconocidos como norma dentro de la industria. Los “inputs” de estos modelos son principalmente flujos de efectivos descontados y otros.

Los modelos empleados para determinar valores razonables son validados y revisados periódicamente por personal experimentado en la Administradora, independientemente de la entidad que los creó. Los modelos empleados para títulos de deuda se basan en el valor presente neto de flujos de efectivo futuros estimados, ajustados por factores de riesgo de liquidez, de crédito y de mercado, de corresponder.

Los modelos utilizan datos observables, en la medida que sea practicable. Sin embargo, factores tales como riesgo crediticio (tanto propio como de la contraparte), volatilidades, correlaciones, entre otros, requieren que la administración haga estimaciones. Los cambios en los supuestos acerca de estos factores podrían afectar el valor razonable informado de los instrumentos financieros.

La determinación de lo que constituye “observable” requiere de criterio significativo 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 regularmente, son confiables y verificables, no son privados (de uso exclusivo), y son proporcionados por fuentes independientes que participan activamente en el mercado pertinente.

7.2 Juicios importantes al aplicar las políticas contables

Moneda Funcional

La Administración considera el Peso Chileno como su moneda funcional, ya que es la moneda que representa el efecto económico de las transacciones, hechos y condiciones subyacentes. El Peso Chileno es la moneda en la cual el Fondo mide su rendimiento e informa sus resultados, así como también la moneda en la cual recibe suscripciones de sus inversionistas. Esta determinación también considera el ambiente competitivo en el cual se compara al Fondo con otros productos de inversión en Pesos Chilenos.

FONDO DE INVERSIÓN SECURITY DEUDA HABITACIONAL CON SUBSIDIO
Notas a los Estados Financieros al 31 de diciembre de 2024 y 2023

8. ACTIVOS FINANCIEROS A VALOR RAZONABLE CON EFECTO EN RESULTADOS

a) Activos:

Activos financieros a valor razonable con efecto en resultados

Títulos de renta variable	31-12-2024	31-12-2023
	M\$	M\$
Acciones de sociedades anónimas abiertas	-	-
Derechos preferentes de suscripción de acciones de sociedades anónimas abiertas	-	-
Cuotas de fondos mutuos	1.306.723	1.046.689
Cuotas de fondos de inversión	-	-
Certificados de depósitos de valores (CDV)	-	-
Títulos que representen productos	-	-
Otros títulos de renta variable	-	-
Títulos de deuda		
Depósitos a plazo y otros títulos de bancos e instituciones financieras	-	-
Letras de créditos de bancos e instituciones financieras	-	-
Títulos de deuda de corto plazo registrados	-	-
Bonos registrados	-	-
Títulos de deuda de securitización	-	-
Cartera de créditos o de cobranzas	-	-
Títulos emitidos o garantizados por Estados o Bancos Centrales	-	-
Otros títulos de deuda	-	-
Total activos financieros a valor razonable con efecto en resultado	1.306.723	1.046.689

b) Efectos en resultados

Otros cambios netos en el valor razonable sobre activos financieros a valor razonable con efecto en resultados (incluyendo los designados al inicio):	31-12-2024	31-12-2023
	M\$	M\$
Resultados realizados	-	-
Resultados no realizados	84.033	109.271
Total ganancias/(pérdidas)	84.033	109.271
Otros cambios netos en el valor razonable sobre activos financieros a valor razonable con efecto en resultados	-	-
Otros cambios netos en el valor razonable sobre activos designados al inicio a valor razonable con efecto en resultados	-	-
Total ganancias/(pérdidas) netas	84.033	109.271

FONDO DE INVERSIÓN SECURITY DEUDA HABITACIONAL CON SUBSIDIO
Notas a los Estados Financieros al 31 de diciembre de 2024 y 2023

8. ACTIVOS FINANCIEROS A VALOR RAZONABLE CON EFECTO EN RESULTADOS, continuación

c) Composición de la cartera:

Instrumento	Al 31 de diciembre de 2024				Al 31 de diciembre de 2023			
	Nacional M\$	Extranjero M\$	Total M\$	% del total de activos	Nacional M\$	Extranjero M\$	Total M\$	% del total de activos
Títulos de Renta Variable								
Acciones de sociedades anónimas abiertas	-	-	-	-	-	-	-	-
Cuotas de fondos mutuos	1.306.723	-	1.306.723	1,3863%	1.046.689	-	1.046.689	1,2396%
Cuotas de fondos de inversión	-	-	-	-	-	-	-	-
Certificados de depósitos de valores (CDV)	-	-	-	-	-	-	-	-
Títulos que representen productos	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros títulos de renta variable	-	-	-	-	-	-	-	-
Total	1.306.723	-	1.306.723	1,3863%	1.046.689	-	1.046.689	1,2396%

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

Movimiento de los activos financieros a valor razonable por resultados	31-12-2024	31-12-2023
	M\$	M\$
Saldo de Inicio	1.046.689	1.073.415
Intereses y reajustes de instrumentos de deuda	-	-
Diferencias de cambio	-	-
Aumento (disminución) neto por otros cambios en el valor razonable	5.163	9.524
Adiciones	22.701.000	18.376.000
Ventas	(22.525.000)	(18.511.997)
Vencimientos	-	-
Resultado en ventas	78.870	99.748
Otros movimientos	1	(1)
Saldo Final	1.306.723	1.046.689

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

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, el Fondo no mantiene activos financieros valorizados a valor razonable con efecto en otros resultados integrales.

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

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, el Fondo no mantiene activos financieros a valor razonable con efectos en resultado entregados en garantía.

FONDO DE INVERSIÓN SECURITY DEUDA HABITACIONAL CON SUBSIDIO
Notas a los Estados Financieros al 31 de diciembre de 2024 y 2023

11. ACTIVOS FINANCIEROS A COSTO AMORTIZADO

a) Composición de la cartera

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, se presentan en esta categoría los siguientes instrumentos financieros:

Instrumento	Al 31 de diciembre de 2024				Al 31 de diciembre de 2023			
	Nacional M\$	Extranjero M\$	Total M\$	% del total de activos	Nacional M\$	Extranjero M\$	Total M\$	% del total de activos
Inversiones No Registradas								
Efectos de comercio no registrados	-	-	-	-	-	-	-	-
Bonos no registrados	-	-	-	-	-	-	-	-
Mutuos hipotecarios endosables	91.771.431	-	91.771.431	97,3584%	82.962.003	-	82.962.003	98,2534%
Otros títulos de deuda no registrados	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros valores o instrumentos autorizados	-	-	-	-	-	-	-	-
Subtotal	91.771.431	-	91.771.431	97,3584%	82.962.003	-	82.962.003	98,2534%
Otras Inversiones								
Otras inversiones	-	-	-	-	-	-	-	-
Subtotal	-	-	-	-	-	-	-	-
Total	91.771.431	-	91.771.431	97,3584%	82.962.003	-	82.962.003	98,2534%

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

Movimiento de los activos a costo amortizado	31-12-2024	31-12-2023
	M\$	M\$
Saldo de inicio al 1 de enero	82.962.003	46.138.030
Intereses y Reajustes	10.040.160	7.294.078
Diferencias de cambio	-	474.337
Adiciones	7.062.956	34.763.779
Ventas	(8.389.227)	(5.245.288)
Otros Movimientos	95.539	(462.933)
Saldo Final	91.771.431	82.962.003

c) El movimiento de la provisión de pérdidas esperadas de los activos financieros a costo amortizado es como sigue:

Movimiento de la provisión de pérdidas esperadas de los activos financieros a costo amortizado	31-12-2024	31-12-2023
	M\$	M\$
Saldo de inicio al 1 de enero	(144.937)	(35.527)
Incremento provisión pérdidas esperadas	(633.447)	(109.410)
Utilización	-	-
Montos revertidos no usados	-	-
Saldo Final	(778.384)	(144.937)

12. INVERSIONES VALORIZADAS POR EL MÉTODO DE LA PARTICIPACIÓN

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, el Fondo no mantiene Inversiones Valorizadas por el Método de la Participación.

13. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, el Fondo no mantiene propiedades de inversión.

FONDO DE INVERSIÓN SECURITY DEUDA HABITACIONAL CON SUBSIDIO
Notas a los Estados Financieros al 31 de diciembre de 2024 y 2023

14. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR Y POR PAGAR POR OPERACIONES

a) Cuentas y documentos por cobrar por operaciones

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, Fondo no mantiene saldos en este rubro.

b) Cuentas y documentos por pagar por operaciones

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, Fondo no mantiene saldos en este rubro.

15. PASIVOS FINANCIEROS A VALOR RAZONABLE CON EFECTO EN RESULTADOS

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, el Fondo no mantiene pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultados.

16. PRÉSTAMOS

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, el Fondo mantiene Obligaciones con Instituciones Financieras, el detalle o composición de este rubro es el siguiente:

a) Clases de préstamos que acumulan (devengan) intereses

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, Fondo no mantiene saldos en este rubro.

b) Obligaciones con instituciones corrientes – desglose de monedas y vencimientos.

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, Fondo no mantiene saldos en Obligaciones con instituciones financieras.

c) Costos Financieros asociados a los Préstamos Bancarios.

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, el Fondo no mantiene Costos financieros asociados a los préstamos.

17. OTROS PASIVOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, el Fondo no registra otros pasivos financieros.

18. OTROS DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR Y POR PAGAR

a) Otros documentos y cuentas por cobrar

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, el detalle es el siguiente:

Descripción	31-12-2024	31-12-2023
	M\$	M\$
Deudores por Mora MHS Activo	216.544	121.213
Deudores por Mora LEAS Activo	659.401	254.771
Cuentas por Cobrar Unidades en Remate	206.336	-
Cuentas por Cobrar Seguros	-	8.679
Cuenta por cobrar Cobranza Judicial	58.882	15.383
Totales	1.141.163	400.046

FONDO DE INVERSIÓN SECURITY DEUDA HABITACIONAL CON SUBSIDIO
Notas a los Estados Financieros al 31 de diciembre de 2024 y 2023

18. OTROS DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR Y POR PAGAR, continuación

b) Otros documentos y cuentas por pagar

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, la composición de este rubro se detalla a continuación:

Descripción	31-12-2024	31-12-2023
	M\$	M\$
Seguros DGV	9.567	6.709
Seguros CES	207.352	49.646
Seguros INC	23.465	9.960
Deudores por Mora	875.946	375.985
Totales	1.116.330	442.300

19. INGRESOS ANTICIPADOS

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, el Fondo posee los siguientes saldos por ingresos anticipados:

Ingresos Anticipados	Saldos al : 31-12-2024		Saldos al : 31-12-2023	
	CORRIENTE M\$	NO CORRIENTE M\$	CORRIENTE M\$	NO CORRIENTE M\$
Cuotas Pagadas por Anticipado Leasing	-	-	95.590	-
Cuotas Pagadas por Anticipado Mutuo	-	-	15.376	-
Total	-	-	110.966	-

20. OTROS ACTIVOS Y OTROS PASIVOS

a) Otros Activos:

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, el Fondo mantiene los siguientes saldos en este rubro:

Descripción	31-12-2024	31-12-2023
	M\$	M\$
Pago anticipado por gestión de Compra ULH	1.100	-
Recaudación en tránsito	16.117	-
Totales	17.217	-

FONDO DE INVERSIÓN SECURITY DEUDA HABITACIONAL CON SUBSIDIO
Notas a los Estados Financieros al 31 de diciembre de 2024 y 2023

20. OTROS ACTIVOS Y OTROS PASIVOS, continuación

b) Otros Pasivos:

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, la composición de este rubro se detalla a continuación:

Descripción	31-12-2024	31-12-2023
	M\$	M\$
Provisión Honorario Auditores por Pagar	1.844	1.619
Provisión Comité de Vigilancia	3.458	2.575
Provision Derechos Cotizacion Bolsa	230	-
Provisión Comité de Inversiones	2.409	-
Provisión Servicios de Administración Primaria	52.884	25.847
Provisión Gestión Contratos	26.237	81.466
Provisión Servicios de Administ. Maestra y Due Diligence	13.715	6.567
Provisión Clasificadora de Riesgo	1.976	1.104
Provisión Servicios Profesionales	1.536	6.255
Provisión Contribuciones (Sobretasas Bs Rs)	162.454	127.647
Otros Cargos Leasing	194	-
Acreedores Varios	4.285	34.407
Totales	271.222	287.487

21. INTERESES Y REAJUSTES

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, la composición de este rubro comprende los siguientes saldos:

Descripción	Monto del Trimestre del :	Monto Acumulado Ejercicio actual :	Monto Acumulado Ejercicio Anterior:
	01-09-2024 31-12-2024	01-01-2024 31-12-2024	01-01-2023 31-12-2023
	M\$	M\$	M\$
Títulos de deuda a valor razonable con efecto en resultados:	-	-	-
A valor razonable con efecto en resultados	-	-	-
Designados a valor razonable con efecto en resultados	-	-	-
Activos financieros a costo amortizados	2.787.313	10.040.160	7.294.078
Total	2.787.313	10.040.160	7.294.078

22. INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS AFECTOS A CONTABILIDAD DE COBERTURA

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, el Fondo no mantiene instrumentos financieros derivados afectos a contabilidad de cobertura.

FONDO DE INVERSIÓN SECURITY DEUDA HABITACIONAL CON SUBSIDIO
Notas a los Estados Financieros al 31 de diciembre de 2024 y 2023

23. OTROS

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, la composición del rubro "Otros" comprende los siguientes saldos:

Descripción	Monto del Trimestre	Monto Acumulado Ejercicio Actual	Monto Acumulado Ejercicio Anterior
	01-09-2024 31-12-2024	01-01-2024 31-12-2024	01-01-2023 31-12-2023
	M\$	M\$	M\$
Deterioro contratos MHS	(31.861)	(61.879)	(123.249)
Deterioro contratos LEAS	(66.395)	(263.545)	(184.774)
Otros Ingresos	56.063	78.823	45.508
Otros Egresos	(69.178)	(85.810)	(48.472)
Total	(111.371)	(332.411)	(310.987)

24. EFECTIVO Y EFECTIVO EQUIVALENTE

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, el Fondo mantiene los siguientes saldos en efectivo y efectivo equivalente:

Descripción	31-12-2024 M\$	31-12-2023 M\$
Banco Security	24.904	27.997
Totales	24.904	27.997

Conciliación del Efectivo y Efectivo Equivalente	31-12-2024 M\$	31-12-2023 M\$
Sobregiro bancario utilizado para la gestión del efectivo	-	-
Otros	-	-
Total partidas de conciliación del efectivo y efectivo equivalente	-	-
Efectivo y efectivo equivalente	24.904	27.997
Saldo efectivo y efectivo equivalente	24.904	27.997

25. CUOTAS EMITIDAS

El Fondo tiene una primera emisión de UF 10.000.000 equivalentes a 10.000.000 cuotas (distribuido en 2.000.000 por cada Serie), las cuotas suscritas y pagadas alcanzan a 2.237.915, las cuales tienen derechos a una parte proporcional de los activos netos del Fondo atribuibles a los aportantes de las cuotas en circulación.

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, las cuotas en circulación de las distintas series del Fondo y su valor cuota ascienden a:

FONDO DE INVERSIÓN SECURITY DEUDA HABITACIONAL CON SUBSIDIO
Notas a los Estados Financieros al 31 de diciembre de 2024 y 2023

25. CUOTAS EMITIDAS, continuación

Al 31 de diciembre de 2024

Serie	Cuotas en circulación	Valor cuota \$
SERIE A	157.356	40.397,4238
SERIE S	60.402	42.373,8484
SERIE FO	275.016	40.985,9105
SERIE FP	1.220.858	41.509,2924
SERIE UH	524.283	41.121,1444
Saldo al cierre	2.237.915	

Al 31 de diciembre de 2023

Serie	Cuotas en circulación	Valor cuota \$
SERIE A	156.066	38.227,8210
SERIE S	60.402	39.665,4320
SERIE FO	275.316	38.646,9781
SERIE FP	1.130.234	38.880,4551
SERIE UH	523.983	38.652,3091
Saldo al cierre	2.146.001	

Al 31 de diciembre de 2024

a) Colocaciones de Cuotas

Al 31 de diciembre de 2024

Total Cuotas Emitidas	Cuotas Comprometidas	Cuotas Suscritas	Cuotas Pagadas
10.000.000	1.306.277	2.237.915	2.237.915

b) Movimientos de cuotas

Los movimientos relevantes de cuotas del Fondo es el siguiente:

Movimiento	SERIE A	SERIE S	SERIE FP	SERIE FO	SERIE UH	Total
Saldo de Inicio	156.066	60.402	1.130.234	275.316	523.983	2.146.001
Colocacion del período	1.290	-	90.624	-	-	91.914
Transferencias	-	-	-	(300)	300	-
Disminuciones	-	-	-	-	-	-
Saldo al cierre	157.356	60.402	1.220.858	275.016	524.283	2.237.915

Al 31 de diciembre de 2023

a) Colocaciones de Cuotas

Al 31 de diciembre de 2023

Total Cuotas Emitidas	Cuotas Comprometidas	Cuotas Suscritas	Cuotas Pagadas
10.000.000	1.306.277	2.146.001	2.146.001

FONDO DE INVERSIÓN SECURITY DEUDA HABITACIONAL CON SUBSIDIO
Notas a los Estados Financieros al 31 de diciembre de 2024 y 2023

25. CUOTAS EMITIDAS, continuación

Al 31 de diciembre de 2023, continuación

a) Movimientos de cuotas

Los movimientos relevantes de cuotas del Fondo es el siguiente:

Movimiento	SERIE A	SERIE S	SERIE FP	SERIE FO	SERIE UH	Total
Saldo de Inicio	160.110	58.980	274.707	325.265	472.775	1.291.837
Colocacion del período	28.070	-	804.969	21.557	-	854.596
Transferencias	(32.114)	1.422	50.558	(71.506)	51.208	(432)
Disminuciones	-	-	-	-	-	-
Saldo al cierre	156.066	60.402	1.130.234	275.316	523.983	2.146.001

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 2024 y 2023, es la siguiente:

1) Distribución de Dividendos

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, el Fondo distribuyó dividendos de acuerdo al siguiente detalle:

Al 31 de diciembre de 2024

Fecha de distribución	Monto por cuota		Monto total distribuido	Tipo de dividendo
	SERIE	Factor	M\$	
22-01-2024	SERIE A	161,7992	25.251	Definitivo
22-01-2024	SERIE S	167,9694	10.146	Definitivo
22-01-2024	SERIE FO	163,6062	44.994	Definitivo
22-01-2024	SERIE FP	164,6009	193.816	Definitivo
22-01-2024	SERIE UH	163,6389	85.793	Definitivo
02-05-2024	SERIE A	381,9921	60.109	Provisorio
02-05-2024	SERIE S	397,9006	24.034	Provisorio
02-05-2024	SERIE FO	386,7745	106.369	Provisorio
02-05-2024	SERIE FP	389,2203	475.183	Provisorio
02-05-2024	SERIE UH	387,0106	202.903	Provisorio
24-07-2024	SERIE A	314,1163	49.428	Provisorio
24-07-2024	SERIE S	328,1121	19.819	Provisorio
24-07-2024	SERIE FO	318,4013	87.565	Provisorio
24-07-2024	SERIE FP	320,4782	391.258	Provisorio
24-07-2024	SERIE UH	318,7035	167.091	Provisorio
TOTAL			1.943.759	

FONDO DE INVERSIÓN SECURITY DEUDA HABITACIONAL CON SUBSIDIO
Notas a los Estados Financieros al 31 de diciembre de 2024 y 2023

26. REPARTO DE BENEFICIOS A LOS APORTANTES, continuación

1) Distribución de Dividendos, continuación

Al 31 de diciembre de 2023

Fecha de distribución	Monto por cuota		Monto total distribuido	Tipo de dividendo
	SERIE	Factor	M\$	
24-01-2023	SERIE A	244,8376	39.202	Provisorio
24-01-2023	SERIE S	250,4479	14.771	Provisorio
24-01-2023	SERIE FO	246,9222	67.831	Provisorio
24-01-2023	SERIE FP	247,6268	80.544	Provisorio
24-01-2023	SERIE UH	246,7390	116.652	Provisorio
17-04-2023	SERIE A	291,5865	46.686	Provisorio
17-04-2023	SERIE S	298,6542	17.615	Provisorio
17-04-2023	SERIE FO	294,2238	80.825	Provisorio
17-04-2023	SERIE FP	295,1135	95.990	Provisorio
17-04-2023	SERIE UH	294,0493	139.019	Provisorio
20-07-2023	SERIE A	178,2851	30.930	Provisorio
20-07-2023	SERIE S	183,1814	11.065	Provisorio
20-07-2023	SERIE FO	180,1142	51.532	Provisorio
20-07-2023	SERIE FP	180,7116	135.736	Provisorio
20-07-2023	SERIE UH	180,0791	85.137	Provisorio
19-10-2023	SERIE A	255,3835	46.802	Provisorio
19-10-2023	SERIE S	263,2180	15.899	Provisorio
19-10-2023	SERIE FO	258,3145	75.844	Provisorio
19-10-2023	SERIE FP	259,2357	267.305	Provisorio
19-10-2023	SERIE UH	258,3675	122.150	Provisorio
TOTAL			1.541.535	

2) Provisión de Dividendos mínimos

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 2024 y 2023, no se presentan provisiones por este concepto.

3) Estado de beneficios netos susceptibles de distribuir

A continuación, se presenta el resultado o beneficios acumulado del Fondo.

Descripción	31-12-2024	31-12-2023
	Monto Total M\$	Monto Total M\$
Beneficio neto percibido en el ejercicio	3.784.968	1.537.823
Dividendos Provisorios (menos)	(1.583.759)	(1.222.535)
Beneficio Neto Percibido acumulado de ejercicios	(680.093)	48.249
Monto susceptible de distribuir	1.521.116	363.537
Dividendo mínimo a repartir 30% BNP del ejercicio	1.135.490	461.347

FONDO DE INVERSIÓN SECURITY DEUDA HABITACIONAL CON SUBSIDIO
 Notas a los Estados Financieros al 31 de diciembre de 2024 y 2023

27. RENTABILIDAD DEL FONDO

La rentabilidad nominal y real de las cuotas del Fondo, obtenidas al 31 de diciembre de 2024 y 2023, se detalla a continuación:

SERIE A

31 de diciembre de 2024

Tipo Rentabilidad	Rentabilidad Acumulada		
	Periodo Actual	Ultimos 12 meses	Ultimos 24 meses
Nominal	8,0234%	8,0234%	18,1179%
Real	3,4475%	3,4475%	7,9540%

SERIE S

31 de diciembre de 2024

Tipo Rentabilidad	Rentabilidad Acumulada		
	Periodo Actual	Ultimos 12 meses	Ultimos 24 meses
Nominal	9,2015%	9,2015%	21,2015%
Real	4,5758%	4,5758%	10,7723%

SERIE FO

31 de diciembre de 2024

Tipo Rentabilidad	Rentabilidad Acumulada		
	Periodo Actual	Ultimos 12 meses	Ultimos 24 meses
Nominal	8,4083%	8,4083%	18,8563%
Real	3,8161%	3,8161%	8,6289%

SERIE FP

31 de diciembre de 2024

Tipo Rentabilidad	Rentabilidad Acumulada		
	Periodo Actual	Ultimos 12 meses	Ultimos 24 meses
Nominal	9,1333%	9,1333%	20,0415%
Real	4,5104%	4,5104%	9,7121%

SERIE UH

31 de diciembre de 2024

Tipo Rentabilidad	Rentabilidad Acumulada		
	Periodo Actual	Ultimos 12 meses	Ultimos 24 meses
Nominal	8,7510%	8,7510%	19,3469%
Real	4,1443%	4,1443%	9,0772%

FONDO DE INVERSIÓN SECURITY DEUDA HABITACIONAL CON SUBSIDIO
Notas a los Estados Financieros al 31 de diciembre de 2024 y 2023

27. RENTABILIDAD DEL FONDO, continuación

SERIE A

31 de diciembre de 2023

Tipo Rentabilidad	Rentabilidad Acumulada		
	Periodo Actual	Ultimos 12 meses	Ultimos 24 meses
Nominal	9,3448%	9,3448%	29,3190%
Real	4,3563%	4,3563%	8,9397%

SERIE S

31 de diciembre de 2023

Tipo Rentabilidad	Rentabilidad Acumulada		
	Periodo Actual	Ultimos 12 meses	Ultimos 24 meses
Nominal	10,9888%	10,9888%	33,1514%
Real	5,9254%	5,9254%	12,1681%

SERIE FO

31 de diciembre de 2023

Tipo Rentabilidad	Rentabilidad Acumulada		
	Periodo Actual	Ultimos 12 meses	Ultimos 24 meses
Nominal	9,6377%	9,6377%	30,3615%
Real	4,6359%	4,6359%	9,8179%

SERIE FP

31 de diciembre de 2023

Tipo Rentabilidad	Rentabilidad Acumulada		
	Periodo Actual	Ultimos 12 meses	Ultimos 24 meses
Nominal	9,9953%	9,9953%	31,0206%
Real	4,9772%	4,9772%	10,3731%

SERIE UH

31 de diciembre de 2023

Tipo Rentabilidad	Rentabilidad Acumulada		
	Periodo Actual	Ultimos 12 meses	Ultimos 24 meses
Nominal	9,7433%	9,7433%	30,7204%
Real	4,7367%	4,7367%	10,1202%

28. VALOR ECONÓMICO DE LA CUOTA

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, el Fondo no mantiene inversiones a las cuales aplique calcular valor económico.

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

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, el Fondo no mantiene inversiones acumulada en acciones o en cuotas de Fondos de Inversión.

FONDO DE INVERSIÓN SECURITY DEUDA HABITACIONAL CON SUBSIDIO

Notas a los Estados Financieros al 31 de diciembre de 2024 y 2023

30. EXCESOS DE INVERSIÓN

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, el Fondo no registró excesos de inversión respecto de los límites establecidos en la Ley N°20.712 y/o en el Reglamento Interno del Fondo.

31. GRAVÁMENES Y PROHIBICIONES

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, el Fondo no mantiene gravámenes ni prohibiciones asociadas a sus inversiones.

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

La custodia de los valores mantenidos por el Fondo en su cartera de inversión, en los términos que se solicita en el Título VI de la Norma de Carácter General N°235 de 2009 o la que la modifique o reemplace, es la siguiente:

Al 31 de diciembre de 2024

Entidades	Custodia Nacional			Custodia Extranjera		
	Monto Custodiado M\$	% sobre total inversiones en Instrumentos Emitidos por Emisores Nacionales	% sobre total Activo del Fondo	Monto Custodiado M\$	% sobre total inversiones en Instrumentos Emitidos por Emisores Extranjeros y Nacionales	% sobre total Activo del Fondo
Empresas de Depósito de Valores - Custodia Encargada por Sociedad Administradora (*)	1.306.723	1,4039%	1,3863%	-	-	-
Empresas de Depósito de Valores - Custodia Encargada por Entidades Bancarias	-	-	-	-	-	-
Otras Entidades (**)	91.771.431	98,5961%	97,3584%	-	-	-
Total Cartera de Inversiones en Custodia	93.078.154	100,0000%	98,7447%	-	-	-

Al 31 de diciembre de 2023

Entidades	Custodia Nacional			Custodia Extranjera		
	Monto Custodiado M\$	% sobre total inversiones en Instrumentos Emitidos por Emisores Nacionales	% sobre total Activo del Fondo	Monto Custodiado M\$	% sobre total inversiones en Instrumentos Emitidos por Emisores Extranjeros y Nacionales	% sobre total Activo del Fondo
Empresas de Depósito de Valores - Custodia Encargada por Sociedad Administradora (*)	1.046.689	1,2459%	1,2396%	-	-	-
Empresas de Depósito de Valores - Custodia Encargada por Entidades Bancarias	-	-	-	-	-	-
Otras Entidades (**)	82.962.003	98,7541%	98,2534%	-	-	-
Total Cartera de Inversiones en Custodia	84.008.692	100,0000%	99,4930%	-	-	-

(*) Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, el custodio de inversiones del Fondo en instrumentos emitidos por emisores nacionales es el Depósito Central de Valores (DCV).

(**) Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, los contratos de leasing y mutuos hipotecarios están en proceso de inscripción en el CBR, y están Custodiados en Inmobiliaria Casanuestra S.A., luego entran en la Custodia externa en Banco de Chile.

FONDO DE INVERSIÓN SECURITY DEUDA HABITACIONAL CON SUBSIDIO

Notas a los Estados Financieros al 31 de diciembre de 2024 y 2023

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 influencia significativa sobre la otra parte al tomar decisiones financieras u operacionales, o si se encuentran comprendidas por el artículo 100 de la Ley de Mercado de Valores.

a) Remuneración por administración

La Administradora percibirá por la administración del Fondo una remuneración fija y una remuneración variable según se indica en los numerales siguientes.

Las remuneraciones incluyen el Impuesto al Valor Agregado (I.V.A.) correspondiente de conformidad con la Ley.

1) Remuneración Fija

Serie	Remuneración	
	Fija Anual (%)	Variable
Serie FP	0,714% (IVA Incluido)	Según numeral 2) del Reglamento Interno
Serie A	1,428% (IVA Incluido)	Según numeral 2) del Reglamento Interno
Serie FO	0,8925% (IVA Incluido)	Según numeral 2) del Reglamento Interno
Serie UH	0,714% (IVA Incluido)	Según numeral 2) del Reglamento Interno
Serie S	No aplica	No aplica

La Administradora percibirá por la administración del Fondo una remuneración fija anual de hasta los porcentajes indicados precedentemente por cada Serie. Dicha remuneración se calculará en forma mensual, aplicando la proporción que corresponda de dichos porcentajes sobre el valor total de los aportes que se hubieren enterado al Fondo a partir de la fecha de su constitución y durante toda su vigencia, sin considerar las distribuciones efectuadas a los Aportantes.

La remuneración fija se pagará mensualmente, por periodos vencidos, dentro de los primeros cinco días de cada mes. Sin perjuicio de lo anterior, el monto de la remuneración se provisionará diariamente.

El gasto total de remuneración por administración al 31 de diciembre de 2024 y 2023, ascendió a M\$640.765 y \$796.691, respectivamente, en tanto la obligación por pagar al 31 de diciembre de 2024 es de M\$449.798 (al 31 de diciembre de 2023 de M\$396.753).

2) Remuneración Variable

Además de la remuneración fija establecida en el numeral precedente, la Administradora percibirá una remuneración variable que se calculará, devengará y provisionará anualmente, con cargo a los aportantes de la Serie FP, la Serie A, la Serie UH y la Serie FO del Fondo, que será equivalente al 23,8%, IVA incluido, del monto bruto de todas aquellas distribuciones a los respectivos aportantes, que se realicen con posterioridad a la distribución en la cual, los aportantes de la Serie respectiva hayan recibido sumas tales que su inversión haya alcanzado una TIR (Tasa Interna de Retorno) anual de UF + 3,5% para la Serie FP, la Serie A, la Serie UH y la Serie FO.

Para estos efectos, se entenderá por TIR, la tasa interna de retorno calculada considerando la totalidad de aportes de cada aportante al Fondo y su respectiva fecha de colocación y la totalidad de distribuciones a los aportantes (sea a título de dividendos o de devolución de capital) y sus respectivas fechas de materialización. Los montos sobre los cuales se aplicará el porcentaje señalado para el cálculo de la remuneración variable deberán ser brutos, es decir, deberán incluir el monto que luego será cobrado a título de remuneración variable. Para estos efectos, todos los montos se actualizarán de acuerdo con la variación de la Unidad de Fomento.

FONDO DE INVERSIÓN SECURITY DEUDA HABITACIONAL CON SUBSIDIO

Notas a los Estados Financieros al 31 de diciembre de 2024 y 2023

33. PARTES RELACIONADAS, continuación

a) Remuneración por administración, continuación

2) Remuneración Variable, continuación

En caso que se acuerde sustituir a la Administradora en su calidad de administrador del Fondo, la disolución anticipada del Fondo o la prórroga del mismo, y siempre que dicho reemplazo o liquidación no haya provenido de causas imputables a la Administradora, ésta tendrá derecho a percibir por concepto de indemnización un monto equivalente al mayor valor entre a) un primer valor correspondiente a 6 veces la última remuneración fija mensual total pagada a la Administradora por mes completo, y b) un segundo valor correspondiente al 23,8%, IVA incluido, del valor que exceda una TIR del aportante de UF + 3,5%, calculada en la forma indicada precedentemente, a la fecha en la cual la Asamblea Extraordinaria de Aportantes haya acordado la sustitución de la Administradora o la disolución anticipada del Fondo.

En caso que a la fecha de dicha asamblea el Fondo cuente con activos, se efectuará una valorización económica de los mismos por un tercero independiente a dicha fecha, considerándose dichos activos como distribuidos a los Aportantes para los efectos del cálculo de la TIR.

Con todo, no se pagará esta remuneración variable si la sustitución de la Administradora fuere consecuencia de incumplimientos de sus obligaciones para con el Fondo, sea legales y/o administrativas dictadas por la Comisión o aquella institución que la modifique o reemplace.

La remuneración variable se pagará a la Administradora a la liquidación del Fondo o con ocasión de la Asamblea en que se acuerde su sustitución como administradora del Fondo, la disolución anticipada o la prórroga del Fondo, dentro de los 15 días hábiles siguientes a la fecha en que se haya determinado el monto a pagar de conformidad con lo establecido en los párrafos precedentes. La Administradora llevará un registro completo con la Remuneración Variable aplicada en cada periodo a cada serie, el cual deberá estar a disposición de los Partícipes que deseen consultarlo en las oficinas de la Administradora.

La remuneración variable, IVA incluido, será de cargo del Fondo y se pagará a la Administradora en pesos utilizando el valor de la UF del día del pago efectivo.

Para los efectos de lo dispuesto en el Oficio Circular N°335 emitido por la Comisión, con fecha 10 de Marzo de 2006, o el que lo modifique o reemplace, se deja constancia que la tasa del I.V.A. vigente a la fecha de depósito de su Reglamento Interno corresponde a un 19%. En caso de modificarse la tasa del I.V.A antes señalada, las remuneraciones a que se refieren la presente sección se actualizarán según la variación que experimente el I.V.A, de conformidad con la tabla de cálculo que se indica en el Anexo A de su Reglamento Interno, a contar de la fecha de entrada en vigencia de la modificación respectiva.

b) Tenencia de cuotas por la Administradora, entidades relacionadas a la misma y otros

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, el Fondo mantiene cuotas de entidades relacionadas a la administradora.

Al 31 de diciembre de 2024

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 M\$	% sobre patrimonio neto final
Sociedad administradora	9,05%	198.124	-	(80.125)	117.999	4.852.247	5,25%
Personas relacionadas	13,19%	288.778	-	(142.286)	146.492	11.522.412	12,47%
Accionistas de la sociedad administradora	-	-	-	-	-	-	-
Trabajadores que representen al empleador	-	-	-	-	-	-	-

FONDO DE INVERSIÓN SECURITY DEUDA HABITACIONAL CON SUBSIDIO
Notas a los Estados Financieros al 31 de diciembre de 2024 y 2023

33. PARTES RELACIONADAS, continuación

2) Remuneración Variable, continuación

b) Tenencia de cuotas por la Administradora, entidades relacionadas a la misma y otros, continuación

Al 31 de diciembre de 2023

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 M\$	% sobre patrimonio neto final
Sociedad administradora	7,66%	99.062	99.062	-	198.124	7.531.058	9,05%
Personas relacionadas	18,89%	244.191	-	44.587	288.778	10.976.972	13,19%
Accionistas de la sociedad administradora	-	-	-	-	-	-	-
Trabajadores que representen al empleador	-	-	-	-	-	-	-

c) Transacciones con personas relacionadas

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, el Fondo no ha efectuado transacciones con otro Fondo de la misma Sociedad Administradora, con personas relacionadas a ésta, o con partícipes del mismo Fondo.

34. GARANTÍAS CONSTITUIDAS POR LA SOCIEDAD ADMINISTRADORA EN BENEFICIO DEL FONDO (ARTÍCULO 12 LEY N°20.712)

El detalle de la garantía vigente al 31 de diciembre de 2024 y 2023, es el siguiente:

Al 31 de diciembre de 2024

Naturaleza	Emisor	Representante de los beneficiarios	Monto UF	Vigencia	
				Desde	Hasta
Póliza de Garantía	MAPFRE Seguros Generales S.A	Banco Security	10.000	10-01-2024	09-01-2025

Al 31 de diciembre de 2023

Naturaleza	Emisor	Representante de los beneficiarios	Monto UF	Vigencia	
				Desde	Hasta
Póliza de Garantía	MAPFRE Seguros Generales S.A	Banco Security	10.000	10-01-2023	09-01-2024

FONDO DE INVERSIÓN SECURITY DEUDA HABITACIONAL CON SUBSIDIO

Notas a los Estados Financieros al 31 de diciembre de 2024 y 2023

35. OTROS GASTOS DE OPERACIÓN

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, el Fondo presenta los siguientes gastos de operación:

Tipo de Gasto	Monto del Trimestre	Monto Acumulado Ejercicio Actual	Monto Acumulado Ejercicio Anterior
	01-09-2024 31-12-2024	01-01-2024 31-12-2024	01-01-2023 31-12-2023
	M\$	M\$	M\$
Servicios Profesionales	3.690	-	(4.782)
Servicios Administración Primaria	(78.913)	(305.861)	(216.965)
Servicios Adm Maestra y Due Diligence	(20.465)	(122.492)	(85.960)
Asesorías Legales	(4.766)	(18.212)	(17.317)
Auditoría	(786)	(3.057)	(3.224)
Comite Inversiones	(1.461)	(5.743)	(6.841)
Clasificación de Riesgo	(1.252)	(4.787)	(4.705)
Contribuciones (Sobretasas BsRs)	(43.626)	(162.454)	(155.415)
Gestión Contratos	(19.321)	(71.098)	(332.710)
Gastos CMF	-	(278)	-
Perdida T/C Pasivo AGF	-	(15)	(205)
Derecho Bolsa	(340)	(634)	-
TOTALES	(167.240)	(694.631)	(828.124)
% Sobre el Activo del Fondo	(0,1774%)	(0,7369%)	(0,9808%)

1. Serán de cargo del Fondo, los siguientes gastos y costos de administración:

- (A) 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, transferencia o securitización de los recursos del Fondo, incluyendo los gastos bancarios relacionados directamente con las operaciones del Fondo.
- (B) Honorarios profesionales de empresas de auditoría externa, 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; honorarios y otro tipo de gastos asociados a la externalización de servicios administrativos, tales como cálculo de cuota, contabilidad, tesorería y coordinación con los custodios del Fondo; y los gastos necesarios para realizar las auditorías externas, informes periciales, tasaciones, cobranza y otros trabajos que esos profesionales realicen. Asimismo, serán de cargo del Fondo los gastos de traslados y estadía asociados a la dirección, mantención, supervisión y monitoreo de los proyectos de Fondo.
- (C) Gastos en que deba incurrirse para efectos de materializar las inversiones o la liquidación de los recursos del Fondo, tales como comisiones a bancos pagadores, procesos de compra o venta de cartera, procesos de ventas a patrimonios separados, y los gastos necesarios para la compra, venta, adquisición, enajenación o transferencia de inmuebles, constitución o modificación de hipotecas, garantías o prohibiciones sobre dichos inmuebles, la suscripción, compra o venta de acciones o cuotas y todo gasto notarial, de Conservador de Bienes Raíces u otras entidades similares que corresponda.
- (D) Las comisiones, gastos, impuestos y contribuciones que el Fondo o la Administradora deban pagar por la administración de (i) los inmuebles que sean de su propiedad, (ii) los mutuos hipotecarios endosables, y (iii) contratos de arrendamiento con promesa de compraventa de aquellas regulados en la Ley 19.281 de 1993 con subsidio habitacional, realizada por terceras entidades.

FONDO DE INVERSIÓN SECURITY DEUDA HABITACIONAL CON SUBSIDIO

Notas a los Estados Financieros al 31 de diciembre de 2024 y 2023

35. OTROS GASTOS DE OPERACIÓN, continuación

- (E) 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 Reglamento Interno o a los demás documentos del Fondo, de conformidad con lo acordado en las mismas.
 - (F) Gastos y honorarios de los profesionales cuya asesoría sea necesario contratar para un adecuado funcionamiento del Fondo, para la materialización de sus inversiones, para la liquidación de las mismas y para el análisis de posibles inversiones.
 - (G) 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.
 - (H) Honorarios y gastos por servicio de clasificación de riesgo que sea necesario o se estime conveniente contratar.
 - (I) 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. Asimismo, gastos de intermediarios y todo gasto relacionado con la contratación de un *market maker* de las cuotas del Fondo. Adicionalmente, todo gasto relacionado a la adquisición de cuotas de propia emisión por parte del Fondo y su posterior venta.
 - (J) Gastos de liquidación del Fondo, incluida la remuneración u honorarios del liquidador.
 - (K) Gastos en arriendo, mantención y/o adquisición de software necesario para el adecuado funcionamiento del Fondo, tales como, pero no limitado a Bloomberg, RiskAmérica, entre otros.
 - (L) Gastos de publicaciones que deban realizarse en conformidad a la Ley, su Reglamento, el 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.
 - (M) Gastos y honorarios profesionales incurridos en la estructuración y 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.
 - (N) Gastos asociados a la revisión, análisis, due diligence y estudios de las operaciones de financiamiento, compras y ventas de cartera, y de activos inmobiliarios que respaldan a las mismas en las que busque invertir el Fondo, se materialice o no la inversión.
 - (O) Gastos por fusiones, divisiones o cualquier otro tipo de modificación del Fondo.
2. 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 2% del valor de los activos del Fondo más los aportes prometidos suscribir a través de contratos de promesa de suscripción y pago de cuotas que se encuentren vigentes.

FONDO DE INVERSIÓN SECURITY DEUDA HABITACIONAL CON SUBSIDIO

Notas a los Estados Financieros al 31 de diciembre de 2024 y 2023

35. OTROS GASTOS DE OPERACIÓN, continuación

3. Todo gasto derivado de la inversión en cuotas de otros fondos (gastos, comisiones y remuneraciones, directos e indirectos). El porcentaje máximo de estos gastos no podrá exceder, en cada ejercicio, de un 3% del patrimonio del Fondo.

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.

4. Además de los gastos a que se refiere los numerales anteriores, serán de cargo del Fondo los siguientes gastos:

- (A) 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 de estos gastos no podrá exceder, en cada ejercicio, de un 5% del valor promedio de los activos del Fondo.

- (B) Todo impuesto, tasa, derecho o tributo 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 10% del valor del promedio de los activos del Fondo.

- (C) 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 promedio de los activos del Fondo.

- (D) Gastos y Remuneración del Comité de Inversiones y Comité de Vigilancia. Los gastos del Comité de Inversiones y Comité de Vigilancia serán fijados anualmente por la Asamblea Ordinaria de Aportantes, mediante la respectiva aprobación de su presupuesto de gastos e ingresos. El monto indicado incluye la remuneración del Comité de Inversiones y Comité de Vigilancia que determine la Asamblea Ordinaria de Aportantes.

El porcentaje máximo anual de estos gastos no podrá exceder, en cada ejercicio, de un 1% del valor de los activos del Fondo.

5. Los gastos de cargo del Fondo indicados en reglamento interno punto número TRES se provisionarán mensualmente de acuerdo al presupuesto mensual de gastos del Fondo elaborado por la Administradora. En caso que los gastos de que da cuenta el reglamento interno punto número TRES 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.
6. 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.

FONDO DE INVERSIÓN SECURITY DEUDA HABITACIONAL CON SUBSIDIO

Notas a los Estados Financieros al 31 de diciembre de 2024 y 2023

35. OTROS GASTOS DE OPERACIÓN, continuación

El monto máximo a pagar por estos servicios se sujetará a los límites máximos establecidos en el número 3 precedente de la nota.

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.

7. La Administradora se encontrará expresamente facultada para contratar cualquier servicio prestado por ésta o una sociedad relacionada a ella, a condiciones de mercado y en el mejor interés del Fondo, siendo dichos gastos de cargo del Fondo en la medida que se encuentren contemplados en el reglamento interno en la sección TRES. El porcentaje máximo de gastos por contratación de servicios de personas relacionadas no podrá exceder de un 2% del valor del patrimonio del Fondo, calculado en la misma forma que los gastos de operación indicados en la sección 3.1. del reglamento interno y, en todo caso, deberá considerarse dentro del límite máximo indicado en la sección 3.2. del reglamento interno para dichos gastos.

36. INFORMACIÓN ESTADÍSTICA

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, la información estadística del Fondo es la siguiente:

SERIE A

Al 31 de diciembre de 2024

Mes	Valor libro cuota	Valor mercado cuota	Patrimonio M\$	N° aportantes
01	38.171,8612	38.171,8612	5.957.330	3
02	38.448,5968	38.448,5968	6.000.519	3
03	38.913,3258	38.913,3258	6.123.246	3
04	38.836,4145	38.836,4145	6.111.143	4
05	39.205,2104	39.205,2104	6.169.175	4
06	39.515,5375	39.515,5375	6.218.007	4
07	39.370,1948	39.370,1948	6.195.136	4
08	39.716,9966	39.716,9966	6.249.708	4
09	40.037,5581	40.037,5581	6.300.150	4
10	40.262,1225	40.262,1225	6.335.487	4
11	39.948,3555	39.948,3555	6.286.113	4
12	40.397,4238	40.397,4238	6.356.777	4

SERIE S

Al 31 de diciembre de 2024

Mes	Valor libro cuota	Valor mercado cuota	Patrimonio M\$	N° aportantes
01	39.649,1737	39.649,1737	2.394.904	1
02	39.976,0271	39.976,0271	2.414.646	1
03	40.501,4526	40.501,4526	2.446.383	1
04	40.461,9598	40.461,9598	2.443.998	1
05	40.888,5177	40.888,5177	2.469.763	1
06	41.253,1195	41.253,1195	2.491.786	1
07	41.143,4040	41.143,4040	2.485.159	1
08	41.548,1876	41.548,1876	2.509.609	1
09	41.924,4925	41.924,4925	2.532.338	1
10	42.201,9653	42.201,9653	2.549.098	1
11	41.970,0964	41.970,0964	2.535.093	1
12	42.373,8484	42.373,8484	2.559.480	1

FONDO DE INVERSIÓN SECURITY DEUDA HABITACIONAL CON SUBSIDIO
Notas a los Estados Financieros al 31 de diciembre de 2024 y 2023

36. INFORMACIÓN ESTADÍSTICA, continuación

Al 31 de diciembre de 2024, continuación

SERIE FP

Al 31 de diciembre de 2024

Mes	Valor libro cuota	Valor mercado cuota	Patrimonio M\$	N° aportantes
01	38.842,7428	38.842,7428	45.736.864	8
02	39.142,4053	39.142,4053	47.787.319	9
03	39.634,8120	39.634,8120	48.388.477	9
04	39.575,0253	39.575,0253	48.315.486	9
05	39.970,1944	39.970,1944	48.797.932	9
06	40.305,3067	40.305,3067	49.207.056	9
07	40.176,2778	40.176,2778	49.049.530	9
08	40.549,5560	40.549,5560	49.505.250	9
09	40.895,5736	40.895,5736	49.927.688	9
10	41.144,3093	41.144,3093	50.231.359	9
11	41.211,4868	41.211,4868	50.313.373	9
12	41.509,2924	41.509,2924	50.676.952	9

SERIE FO

Al 31 de diciembre de 2024

Mes	Valor libro cuota	Valor mercado cuota	Patrimonio M\$	N° aportantes
01	38.606,4864	38.606,4864	10.617.401	1
02	38.901,5345	38.901,5345	10.698.544	1
03	39.387,9917	39.387,9917	10.832.328	1
04	39.325,7781	39.325,7781	10.815.218	1
05	39.715,5392	39.715,5392	10.922.409	1
06	40.045,6934	40.045,6934	11.013.206	1
07	39.914,6000	39.914,6000	10.977.154	1
08	40.282,5291	40.282,5291	11.078.340	1
09	40.623,4479	40.623,4479	11.172.098	1
10	40.867,6160	40.867,6160	11.239.248	1
11	40.563,1743	40.563,1743	11.155.522	1
12	40.985,9105	40.985,9105	11.271.781	1

SERIE UH

Al 31 de diciembre de 2024

Mes	Valor libro cuota	Valor mercado cuota	Patrimonio M\$	N° aportantes
01	38.616,7662	38.616,7662	20.246.096	6
02	38.916,5569	38.916,5569	20.403.271	6
03	39.408,1977	39.408,1977	20.661.030	6
04	39.350,7421	39.350,7421	20.630.907	6
05	39.745,7470	39.745,7470	20.838.001	6
06	40.080,9843	40.080,9843	21.013.760	6
07	39.954,7314	39.954,7314	20.947.568	5
08	40.328,0255	40.328,0255	21.143.279	5
09	40.674,1572	40.674,1572	21.324.750	5
10	40.923,6164	40.923,6164	21.455.537	5
11	40.729,5584	40.729,5584	21.353.796	5
12	41.121,1444	41.121,1444	21.559.098	5

FONDO DE INVERSIÓN SECURITY DEUDA HABITACIONAL CON SUBSIDIO
Notas a los Estados Financieros al 31 de diciembre de 2024 y 2023

36. INFORMACIÓN ESTADÍSTICA, continuación

Al 31 de diciembre de 2023

SERIE A

Al 31 de diciembre de 2023

Mes	Valor libro cuota	Valor mercado cuota	Patrimonio M\$	N° aportantes
01	35.978,9638	35.978,9638	5.760.592	4
02	36.386,4998	36.386,4998	5.825.842	4
03	36.614,8425	36.614,8425	5.862.403	4
04	36.761,6673	36.761,6673	6.185.518	4
05	37.077,3928	37.077,3928	6.432.483	4
06	37.264,9399	37.264,9399	6.465.020	4
07	37.161,2702	37.161,2702	6.615.264	3
08	37.373,6430	37.373,6430	6.653.069	3
09	37.580,6679	37.580,6679	6.799.169	3
10	37.645,3858	37.645,3858	6.898.969	3
11	37.951,7592	37.951,7592	7.086.428	3
12	38.227,8210	38.227,8210	5.966.064	3

SERIE S

Al 31 de diciembre de 2023

Mes	Valor libro cuota	Valor mercado cuota	Patrimonio M\$	N° aportantes
01	36.823,5827	36.823,5827	2.171.855	1
02	37.215,1048	37.215,1048	2.194.947	1
03	37.488,2973	37.488,2973	2.211.060	1
04	37.677,6255	37.677,6255	2.222.226	1
05	38.041,3351	38.041,3351	2.297.786	1
06	38.272,7802	38.272,7802	2.311.766	1
07	38.206,4808	38.206,4808	2.307.762	1
08	38.465,4231	38.465,4231	2.323.402	1
09	38.717,8453	38.717,8453	2.338.649	1
10	38.825,2846	38.825,2846	2.345.139	1
11	39.180,9209	39.180,9209	2.366.620	1
12	39.665,4320	39.665,4320	2.395.886	1

SERIE FP

Al 31 de diciembre de 2023

Mes	Valor libro cuota	Valor mercado cuota	Patrimonio M\$	N° aportantes
01	36.398,8279	36.398,8279	11.839.265	6
02	36.799,9828	36.799,9828	11.969.746	6
03	37.050,7186	37.050,7186	12.051.302	6
04	37.218,4018	37.218,4018	20.814.875	8
05	37.556,9516	37.556,9516	28.209.702	8
06	37.764,9317	37.764,9317	28.365.920	8
07	37.678,4934	37.678,4934	33.190.495	8
08	37.912,3840	37.912,3840	33.396.526	8
09	38.140,3655	38.140,3655	36.772.805	8
10	38.224,5932	38.224,5932	39.414.410	8
11	38.553,6599	38.553,6599	43.574.657	8
12	38.880,4551	38.880,4551	43.944.012	8

FONDO DE INVERSIÓN SECURITY DEUDA HABITACIONAL CON SUBSIDIO
Notas a los Estados Financieros al 31 de diciembre de 2024 y 2023

36. INFORMACIÓN ESTADÍSTICA, continuación

Al 31 de diciembre de 2023, continuación

SERIE FO

Al 31 de diciembre de 2023

Mes	Valor libro cuota	Valor mercado cuota	Patrimonio M\$	N° aportantes
01	36.292,7650	36.292,7650	9.969.877	1
02	36.695,6718	36.695,6718	10.080.558	1
03	36.940,7668	36.940,7668	10.147.887	1
04	37.103,5044	37.103,5044	10.425.046	1
05	37.437,2672	37.437,2672	10.711.177	1
06	37.641,3786	37.641,3786	10.769.575	1
07	37.551,8303	37.551,8303	10.874.484	1
08	37.781,8184	37.781,8184	10.941.086	1
09	38.006,0301	38.006,0301	11.090.806	1
10	38.086,9637	38.086,9637	11.182.790	1
11	38.412,0242	38.412,0242	11.380.100	1
12	38.646,9781	38.646,9781	10.640.131	1

SERIE UH

Al 31 de diciembre de 2023

Mes	Valor libro cuota	Valor mercado cuota	Patrimonio M\$	N° aportantes
01	36.268,3245	36.268,3245	17.146.757	8
02	36.667,3274	36.667,3274	17.335.396	8
03	36.917,1210	36.917,1210	17.453.492	8
04	37.084,5726	37.084,5726	17.532.659	7
05	37.423,1609	37.423,1609	17.692.735	6
06	37.632,0846	37.632,0846	17.791.509	6
07	37.547,5845	37.547,5845	17.751.559	6
08	37.782,6586	37.782,6586	17.862.696	6
09	38.011,8404	38.011,8404	17.971.048	6
10	38.097,9436	38.097,9436	18.011.755	6
11	38.428,1363	38.428,1363	18.167.862	6
12	38.652,3091	38.652,3091	20.253.136	6

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

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, el Fondo no presenta estados financieros consolidados, de acuerdo a Oficio Circular N° 657 emitido por la Comisión para el Mercado Financiero de fecha 31 de enero de 2011.

38. INGRESOS POR DIVIDENDOS

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, el Fondo no mantiene saldos por ingresos por dividendos que informar.

39. SANCIONES

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, el Fondo, la Administradora, sus Directores y/o Administradores no han sido objeto de sanciones por parte de algún organismo fiscalizador.

40. INFORMACIÓN POR SEGMENTOS

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, el Fondo no mantiene información por segmentos.

FONDO DE INVERSIÓN SECURITY DEUDA HABITACIONAL CON SUBSIDIO

Notas a los Estados Financieros al 31 de diciembre de 2024 y 2023

41. CONTINGENCIAS Y COMPROMISOS

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, El Fondo no presenta contingencias ni compromisos que informar.

42. HECHOS RELEVANTES

Al 31 de diciembre de 2024

1. Garantía Legal

Con fecha 10 de enero de 2024, 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 20.712.

La garantía constituida para este Fondo mediante póliza emitida por MAPFRE Seguros Generales S.A., corresponde a la póliza N° 3302400036925 por UF 22.300 con vencimiento el 09 de enero de 2025.

2. Acuerdo Cierre de Negocios con Bicecorp S.A

2.1. Por medio de hecho esencial de fecha 24 de enero de 2024, el directorio de Grupo Security S.A. (la "Sociedad") tomó conocimiento de que con igual fecha, accionistas que representan un 65,23% de las acciones emitidas con derecho a voto de la Sociedad, suscribieron con Bicecorp S.A. y su sociedad controladora Forestal O'Higgins S.A. (en adelante conjuntamente como las "Partes"), un contrato denominado Acuerdo Cierre de Negocios (el "Acuerdo"), en virtud del cual las Partes acordaron la integración de Bicecorp S.A., Grupo Security S.A., y sus respectivas filiales, sujeto a condiciones suspensivas habituales en este tipo de transacciones, y en base a los términos y condiciones que se indican a continuación:

1. Actos Previos: las Partes negociarían de buena fe para celebrar a más tardar el 30 de marzo de 2024, - fecha que podría prorrogarse de común acuerdo y por escrito – un contrato de Promesa de Compraventa y Permuta de Acciones a través de una Oferta Pública de Adquisición de Acciones y acuerdo de Fusión (la "Promesa").

2. OPA: la operación de integración iniciaría mediante una oferta pública de adquisición de acciones de Grupo Security S.A. a ser lanzada conjunta e indivisiblemente por Forestal O'Higgins S.A. y Bicecorp S.A. (la "OPA"), debiendo cumplir con las siguientes características:

a. Estar dirigida a la totalidad de los accionistas de Grupo Security S.A., ofreciendo comprar y permutar hasta el 100% de las acciones íntegramente suscritas y pagadas emitidas por la Sociedad.

b. El precio de la OPA será pagadero indivisiblemente a cada accionista de Grupo Security aceptante de la OPA, en la siguiente forma y cantidades:

i. por el 20% de las acciones aceptadas transferir en la OPA: \$285 por acción, pagadero por Forestal O'Higgins S.A. en dinero. En el evento que la parte del precio pagadera en dinero no se hubiere pagado al 31 de diciembre de 2024, el mismo devengará una tasa de interés equivalente al Índice Cámara Promedio a 30 días, a partir del 1° de enero de 2025 hasta el día del pago efectivo conforme a la OPA; y

ii. por el 80% restante de las acciones aceptadas transferir en la OPA: Bicecorp S.A. permutará tantas acciones de pago de primera emisión de Bicecorp S.A. como resulte de aplicar la Relación de Canje.

c. La declaración de éxito de la OPA estaría condicionada a su aceptación pura y simple por al menos un 62% de las acciones existentes con derecho a voto emitidas por Grupo Security S.A.; y

d. Las demás menciones, términos y condiciones habituales de una OPA, de conformidad con la legislación y normas regulatorias dictadas por la CMF para esta clase de procedimientos.

FONDO DE INVERSIÓN SECURITY DEUDA HABITACIONAL CON SUBSIDIO

Notas a los Estados Financieros al 31 de diciembre de 2024 y 2023

42. HECHOS RELEVANTES, continuación

Al 31 de diciembre de 2024, continuación

2. Acuerdo Cierre de Negocios con Bicecorp S.A, continuación

3. Fusión, relaciones de propiedad: Sujeto a los términos y condiciones de la Promesa, las Partes se obligarían recíprocamente a (i) celebrar y someter a la aprobación de las juntas extraordinarias de accionistas de Bicecorp S.A. y Grupo Security S.A., la fusión de ambas sociedades, absorbiendo Bicecorp S.A. a Grupo Security S.A. (la “Fusión”); (ii) acordar la relación de canje para la Fusión, en base a las valorizaciones que las Partes han realizado de las compañías, lo cual representa, respectivamente, un 60% para Bicecorp S.A. y un 40% para Grupo Security S.A. del negocio consolidado (la “Relación de Canje”).

4. Administración: que en la Promesa se convendrían los mecanismos que aseguren que los accionistas de Grupo Security S.A. tengan la facultad de elegir 3 directores de la compañía resultante de la Fusión, mientras mantengan una participación accionaria igual o superior a 20% y por un periodo no inferior a 6 años contados desde la Fusión, y una representación equivalente en directorios de filiales y comités relevantes de cada una.

5. Dividendos: que Grupo Security S.A. y Bicecorp S.A. podrían distribuir un dividendo total equivalente a un 55% de la utilidad líquida del ejercicio comercial 2023, sin afectar la Relación de Canje y el Precio OPA. En la Promesa se establecería que, por el plazo de 3 ejercicios comerciales completos a partir de la Fusión, Bicecorp S.A. (post fusión) acordará y dará cumplimiento a una política de dividendos consistente en distribuir el equivalente al 50% (cincuenta por ciento) de las utilidades líquidas de cada ejercicio, sujeto a las limitaciones que pudieron provenir del cumplimiento de obligaciones impuestas por la ley o la autoridad fiscalizadora, o por una gestión razonablemente prudente y necesaria para satisfacer sus requerimientos actuales o futuros y no afecte o contravenga el cumplimiento de sus obligaciones para con terceros, ya sea producto de la contratación de deudas y/o emisión de bonos u otras obligaciones financieras.

6. Curso de los negocios: Por el tiempo que mediere entre la suscripción del Acuerdo Cierre de Negocios y hasta que se declare el éxito de la OPA, las Partes acordaron que Grupo Security S.A., Bicecorp S.A. y sus respectivas filiales tengan ciertas restricciones durante dicho periodo, que consisten fundamentalmente en continuar con el curso ordinario de sus negocios, conforme lo han venido haciendo hasta la fecha.

7. Due Diligence: Las Partes acordaron que la Operación de Integración contemplada en el Acuerdo Cierre de Negocios estaría sujeta a la obtención de las autorizaciones regulatorias pertinentes, esto es la aprobación de la Fusión por la Fiscalía Nacional Económica y las autorizaciones correspondientes de la Comisión para el Mercado Financiero.

2.2. Mediante hecho esencial de fecha 1 de abril de 2024, se comunicó a la CMF y al mercado general que las Partes habían acordado extender el plazo para celebrar la Promesa hasta el día 10 de abril de 2024.

2.3. Con fecha 10 de abril de 2024, se comunicó a la CMF y al mercado en general mediante hecho esencial que las Partes suscribieron el contrato denominado “Promesa de Compraventa y Permuta de Acciones Mediante Oferta Pública de Adquisición de Acciones y Fusión”, en virtud del cual las mismas han acordado la integración de Grupo Security S.A., Bicecorp S.A. y sus respectivas filiales, bajo los términos indicados en el hecho esencial de fecha 24 de enero de 2024 descrito precedentemente.

2.4. Con fecha 2 de octubre de 2024, la Fiscalía Nacional Económica dictó una resolución mediante la cual aprobó pura y simplemente la Operación de Integración, consistente en la Fusión, sin condiciones, de la cual el directorio de la Sociedad tomó conocimiento e informó por medio de hecho esencial a la CMF y al mercado en general con fecha 3 de octubre de 2024.

2.5. Mediante Hecho Esencial de 25 de octubre de 2024 el directorio de Grupo Security S.A. informó que tomó conocimiento de que la CMF:

FONDO DE INVERSIÓN SECURITY DEUDA HABITACIONAL CON SUBSIDIO

Notas a los Estados Financieros al 31 de diciembre de 2024 y 2023

42. HECHOS RELEVANTES, continuación

Al 31 de diciembre de 2024, continuación

2. Acuerdo Cierre de Negocios con Bicecorp S.A, continuación

i. Mediante Ord. N°s 126699 y 126705 de fecha 24 de octubre de 2024, autorizó la toma de control de Banco Security y de Seguros Vida Security Previsión S.A. por parte de Bicecorp S.A., conforme a lo previsto en el artículo 36 y 28 de la Ley General de Bancos, y el Artículo 38 del DFL N°251 y la NCG N°251 de la CMF.

ii. Mediante Ord. N° 126702, informó que la toma de control de Banco BICE y Banco Security por Bicecorp S.A. no requiere contar con la autorización prevista en el art. 3 5 bis de la Ley General de Bancos, por cuanto el banco o grupo de bancos resultantes no alcanza importancia sistémica en los términos dispuestos en el artículo 66 quáter de la misma ley.

iii. Mediante hecho esencial de fecha 13 de noviembre de 2024 se comunicó a la CMF y al mercado en general que las Partes acordaron los términos finales de la Operación de Integración que incluye, entre otros:

1. Que el precio de la OPA, será pagadero indivisiblemente a cada accionista de Grupo Security S.A. aceptante de la OPA, en la siguiente forma y cantidades:

2. Por el 20% de las acciones aceptadas transferir en la OPA: \$276,43 por acción, pagadero por Forestal O'Higgins S.A. en dinero.; y

3. Por el 80% restante de las acciones aceptadas transferir en la OPA: se suscribirán tantas acciones de pago de primera emisión de Bicecorp S.A. como resulte de aplicar la Relación de Canje, la que ha sido fijada en un 60,721 % para Bicecorp S.A. y un 39,279% para Grupo Security S.A.

4. Se informó asimismo que el acuerdo alcanzado entre las Partes incluía también promover la distribución de dividendos provisorios, por montos de hasta \$71.916.165.972 por Grupo Security S.A. y \$111.172.647.233 por Bicecorp S.A., con cargo a la utilidad líquida distributable del ejercicio 2024, y cuya distribución debía acordarse por los directorios de las respectivas compañías con anterioridad al 31 de diciembre de 2024.

iv. Por hecho esencial de 19 de diciembre de 2024, el directorio de Grupo Security S.A. informó a la CMF que tomó conocimiento de que las Partes acordaron modificar determinados términos finales de la Operación de Integración, relacionados con la distribución de dividendos de la Sociedad y Bicecorp S.A.

Al respecto se indicó que las Partes acordaron de dejar sin efecto el acuerdo de promover la distribución de un dividendo provisorio en Bicecorp S.A. y Grupo Security S.A., con cargo a la utilidad líquida distributable del ejercicio comercial 2024 de cada sociedad, en conformidad con lo informado mediante hecho esencial de fecha 13 de noviembre de 2024, y en cambio promover a sus respectivas juntas ordinarias de accionistas, la distribución de dividendos definitivos con cargo a la utilidad líquida distributable del ejercicio comercial 2024. Dicha distribución de dividendos sería por la suma total de \$22,5 pesos por acción en cada sociedad, que se pagará considerando el total de las acciones suscritas y pagadas a la fecha de la junta ordinaria que se celebre, en el caso de Grupo Security S.A., y en el caso de Bicecorp S.A., se pagará considerando el número de acciones post split y aumento de capital acordados en la junta extraordinaria de accionistas celebrada con fecha 25 de noviembre de 2024.

En cumplimiento de lo anterior, Grupo Security S.A deberá citar a junta de accionistas dentro del primer cuatrimestre del año 2025, para efectos de acordar la distribución y pago de los referidos dividendos con posterioridad a la publicación del Aviso de Resultado de la OPA, lo mismo en el caso de Bicecorp S.A.

FONDO DE INVERSIÓN SECURITY DEUDA HABITACIONAL CON SUBSIDIO
Notas a los Estados Financieros al 31 de diciembre de 2024 y 2023

42. HECHOS RELEVANTES, continuación

Al 31 de diciembre de 2024, continuación

3. Comunicación citación a Asamblea Extraordinaria de Aportantes

Con fecha 11 de marzo de 2024, se comunica a través de Hecho Esencial, citación a asamblea ordinaria de aportantes del Fondo a celebrarse el día 21 de marzo de 2024, con el objeto de pronunciarse sobre las siguientes materias:

1. Aprobar la modificación del texto vigente del Reglamento Interno del Fondo en lo referido a: (i) el Título II. "Política de Inversión y Diversificación"; (ii) el Título V. "Política de Endeudamiento"; (iii) el Título VII. "Series, Comisiones y Gastos"; y (iv) el Título X. "Otra Información Relevante"; y
2. Adoptar los demás acuerdos que sean necesarios para implementar las decisiones de la Asamblea.

4. Comunica citación a asamblea ordinaria de aportantes

Con fecha 13 de mayo de 2024, se comunica la citación a Asamblea Ordinaria de Aportantes del Fondo a celebrarse el día 23 de mayo de 2024 a partir de las 11:30 horas en primera citación y a las 11:45 horas en segunda citación, en Avenida Apoquindo 3150, piso 7, comuna de Las Condes, Santiago, con el objeto de pronunciarse sobre las siguientes materias:

1. Aprobar la cuenta anual del Fondo que presentará la Administradora relativa a la gestión y administración del Fondo y aprobar los Estados Financieros correspondientes;
2. Elegir a los miembros del Comité de Vigilancia y fijar su remuneración;
3. Aprobar el presupuesto de gastos del Comité de Vigilancia;
4. Elegir a los miembros del Comité de Inversiones y fijar su remuneración;
5. Designar a la Empresa de Auditoría Externa del Fondo, de entre aquellas inscritas en el Registro que al efecto lleva la Comisión para el Mercado Financiero;
6. Cualquier asunto de interés común de los Aportantes que no sea propio de una Asamblea Extraordinaria.

5. Comunica acuerdos de asamblea ordinaria de aportantes

Con fecha 17 de mayo de 2024, se llevó a cabo la Asamblea Ordinaria de Aportantes del Fondo de Inversión, en las que los aportantes presentes y representados acordaron lo siguiente:

1. Se aprobaron los estados financieros y la cuenta anual del Fondo correspondientes al ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2023.
2. Se eligió a los señores Jorge Sepulveda Torres, Sergio Espinola Otero y Jose Luis Delano, como integrantes del Comité de Vigilancia.
3. Se aprobó el presupuesto de ingresos y gastos del Comité de Vigilancia.
4. Se eligió a los señores Jorge Sepulveda Arancibia, Nicolás Mc-Intyre Casto y Claudio Millán Zamora, como integrantes del Comité de Vigilancia.
5. Se acordó designar a Surlatina Auditores Limitada. como empresa de auditoría del Fondo para el ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2024.

FONDO DE INVERSIÓN SECURITY DEUDA HABITACIONAL CON SUBSIDIO

Notas a los Estados Financieros al 31 de diciembre de 2024 y 2023

42. HECHOS RELEVANTES, continuación

Al 31 de diciembre de 2024, continuación

6. Depósito del nuevo texto refundido del Reglamento Interno

Con fecha 17 de abril de 2024, se comunica a través de Hecho Esencial, el depósito del nuevo texto refundido del Reglamento Interno, el cual contiene las siguientes modificaciones acordadas en la asamblea de aportantes celebrada con fecha 21 de marzo de 2024:

1. Se modifican los numerales 2.2. y 3.2 del número DOS. “Política de Inversiones” del Título II. “Política de Inversión y Diversificación”, respectivamente, para efectos de incorporar la posibilidad del Fondo de invertir, por motivos de liquidez, en bonos, efectos de comercios u otros títulos representativos de deudas y establecer como límite máximo de inversión para dichos instrumentos hasta un 5% del activo total del Fondo.
2. Se modifica el primer párrafo del Título V. “Política de Endeudamiento”, para efectos de incorporar la facultad del Fondo de endeudarse emitiendo efectos de comercio, regulados por el Título XVII de la Ley N°18.045.
3. Se incorpora un nuevo número DIEZ. “Bomberos de Chile” en el Título IX. “Otra Información Relevante”, para efectos de dar cumplimiento a la Norma de Carácter General N°488 de la Comisión para el Mercado Financiero, en relación a los artículos 26° bis, 38° bis y 80°bis de la Ley N°20.712.

7. Corrección de errores en el reconocimiento de intereses

Durante el ejercicio 2024, la Administradora Security detectó un error aritmético en el tratamiento contable de una proporción de los intereses financieros correspondientes a la tabla original de los instrumentos financieros adquiridos, que forman parte de su cartera de activos (mutuos hipotecarios y leasing). El error consistió en no deducir correctamente esta proporción de interés, el cual correspondía al capital amortizable de la nueva tabla de amortización después de la adquisición de los activos financieros.

Este ajuste erróneo resultó en la clasificación indebida de la diferencia como ingreso, lo que incrementó los resultados de los ejercicios 2021, 2022 y 2023 debido a la incorrecta contabilización de los intereses. El tratamiento adecuado hubiese sido deducir esta diferencia del capital amortizado, no reconocerla como ingreso.

Para corregir este error, la Compañía siguió los procedimientos establecidos en la NIC 8 (Corrección de Errores) y realizó un ajuste acumulado, registrando la corrección de los errores de los años 2021, 2022 y 2023 directamente en el patrimonio al inicio del ejercicio 2024. Esta modalidad de corrección fue necesaria por resultar impracticable realizar una reexpresión retrospectiva razonable, debido a la imposibilidad de reprocesar las cuotas informadas en los años anteriores y también porque, tras los análisis realizados, se determinó que el efecto del error no causó perjuicio a los aportantes.

El monto total del ajuste ascendió a M\$832.194, y este impacto afectó únicamente al patrimonio del Fondo, sin repercutir sobre los resultados del ejercicio 2024.

8. Directorio de la AGF

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

FONDO DE INVERSIÓN SECURITY DEUDA HABITACIONAL CON SUBSIDIO
Notas a los Estados Financieros al 31 de diciembre de 2024 y 2023

42. HECHOS RELEVANTES, continuación

Al 31 de diciembre de 2024, continuación

8. Directorio de la AGF, continuación

- Renato Peñafiel Muñoz, Presidente
- Fernando Salinas Pinto
- José Miguel Bulnes Zegers
- Nicolás Ugarte Bustamante
- Eduardo Olivares Veloso

Al 31 de diciembre de 2024, el Gerente General de Administradora General de Fondos Security S.A. es don Juan Pablo Lira Tocornal.

La Sociedad Administradora del Fondo de Inversión Security Deuda Habitacional con Subsidio, al 31 de diciembre de 2024, no tiene conocimiento de otros hechos relevantes que puedan afectar los estados financieros.

43. HECHOS POSTERIORES

1. Garantía Legal

Con fecha 10 de enero de 2025, 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 20.712.

La garantía constituida para este Fondo mediante póliza emitida por MAPFRE Seguros Generales S.A., corresponde a la póliza N° 330-25-00039452por UF 22.300 con vencimiento el 09 de enero de 2026.

2. Acuerdo Cierre de Negocios con Bicecorp S.A.

Con fecha 03 de marzo de 2025, se informó mediante Hecho Esencial de Administradora General de Fondos Security S.A. ("Sociedad"), que dice relación con la sociedad, sus negocios y sus acciones, lo siguiente:

Con fecha 1 de marzo de 2024, Forestal O' Higgins S.A. y BICECORP S.A. publicaron en los diarios El Líbero y El Mostrador el aviso de resultado de la oferta pública de adquisición de acciones de Grupo Security S.A. iniciada el 28 de enero de 2025, declarándola exitosa e informando la adquisición de la totalidad de las acciones recibidas, esto es, 3.609.043.134 acciones de Grupo Security S.A., equivalentes aproximadamente a un 90,33% del total de acciones, de las cuales, Forestal O' Higgins S.A. adquirió 721.808.635 acciones, equivalentes aproximadamente a un 18,07% del capital social y BICECORP S.A. adquirió 2.887.234.499 acciones, equivalentes aproximadamente a un 72,27% del capital social.

A su vez, Administradora General de Fondos Security S.A. es filial de Grupo Security S.A., por lo que, como consecuencia de la operación precedentemente señalada, BICECORP S.A. adquiere indirectamente el control de la Sociedad.

3. Directorio AGF Security

Con fecha 04 de marzo de 2025, se informó mediante Hecho Esencial de Administradora General de Fondos Security S.A. ("Sociedad"), que dice relación con la misma, sus negocios y sus acciones, lo siguiente:

FONDO DE INVERSIÓN SECURITY DEUDA HABITACIONAL CON SUBSIDIO

Notas a los Estados Financieros al 31 de diciembre de 2024 y 2023

43. HECHOS POSTERIORES, continuación

3. Directorio AGF Security, continuación

Que en sesión extraordinaria de directorio de la Sociedad celebrada con esta fecha, los directores señores Renato Peñafiel Muñoz, Fernando Salinas Pinto, José Miguel Bulnes Zegers, Eduardo Olivares Veloso y Nicolas Ugarte Bustamante presentaron sus renunciaciones al cargo de director de Administradora General de Fondos Security S.A, efectiva a contar de la presente fecha, y en su reemplazo el directorio acordó designar a los señores Cristián Gaete Prieto, Pablo Jerez Hanckes, Francisco Matte Izquierdo, Mario Weiffenbach Oyarzún, e Ignacio Ruiz-Tagle Vergara.

De este modo, el directorio de la Sociedad quedó compuesto por los siguientes miembros:

1. Cristián Gaete Prieto (Presidente)
2. Pablo Jerez Hanckes
3. Francisco Matte Izquierdo
4. Mario Weiffenbach Oyarzún
5. Ignacio Ruiz-Tagle Vergara

Entre el 1° enero de 2025 y la fecha de emisión de los presentes Estados Financieros, no ha ocurrido algún otro hecho significativo que pueda afectar la interpretación de los Estados Financieros del Fondo de Inversión.

FONDO DE INVERSIÓN SECURITY DEUDA HABITACIONAL CON SUBSIDIO
Notas a los Estados Financieros al 31 de diciembre de 2024 y 2023

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 2024				
Descripción	Monto invertido			% Invertido sobre activo del Fondo
	Nacional	Extranjero	Total M\$	
Acciones de sociedades anónimas abiertas	-	-	-	-
Derechos preferentes de suscripción de acciones de sociedades anónimas abiertas	-	-	-	-
Acciones de sociedades anónimas abiertas en garantía	-	-	-	-
Cuotas de fondos mutuos	1.306.723	-	1.306.723	1,3863
Cuotas de fondos de inversión	-	-	-	-
Certificado de depósitos de valores (CDV)	-	-	-	-
Títulos que representen productos	-	-	-	-
Otros títulos de renta variable	-	-	-	-
Bonos registrados	-	-	-	-
Depósitos a plazo y otros títulos de bancos e instituciones financieras	-	-	-	-
Cartera de créditos o de cobranzas	-	-	-	-
Títulos emitidos o garantizados por Estados o Bancos Centrales	-	-	-	-
Otros títulos de deuda	-	-	-	-
Acciones no registradas	-	-	-	-
Cuotas de fondos de inversión privados	-	-	-	-
Títulos de deuda no registrados	91.771.431	-	91.771.431	97,3584
Bienes raíces	-	-	-	-
Proyectos en desarrollo	-	-	-	-
Deudores por operaciones de leasing	-	-	-	-
Acciones de sociedades anónimas inmobiliarias y concesionarias	-	-	-	-
Otras inversiones	-	-	-	-
TOTALES	93.078.154	-	93.078.154	98,7447

FONDO DE INVERSIÓN SECURITY DEUDA HABITACIONAL CON SUBSIDIO
Notas a los Estados Financieros al 31 de diciembre de 2024 y 2023

I. ESTADOS COMPLEMENTARIOS A LOS ESTADOS FINANCIEROS, continuación

B. ESTADO DE RESULTADO DE DEVENGADO Y REALIZADO

ESTADO DE RESULTADO DEVENGADO Y REALIZADO		
Descripción	01-01-2024 31-12-2024	01-01-2023 31-12-2023
	M\$	M\$
UTILIDAD (PÉRDIDA) NETA REALIZADA DE INVERSIONES	5.575.792	3.547.750
Enajenación de acciones de sociedades anónimas	-	-
Enajenación de cuotas de fondos de inversión	-	-
Enajenación de cuotas de fondos mutuos	78.870	99.748
Enajenación de Certificados de Depósitos de Valores	-	-
Dividendos percibidos	-	-
Enajenación de títulos de deuda	-	-
Intereses percibidos en títulos de deuda	5.743.689	3.883.296
Enajenación de bienes raíces	-	-
Arriendo de bienes raíces	-	-
Enajenación de cuotas o derechos en comunidades sobre bienes raíces	-	-
Resultado por operaciones con instrumentos derivados	-	-
Otras inversiones y operaciones	-	-
Otros	(246.767)	(435.294)
PÉRDIDA NO REALIZADA DE INVERSIONES	(325.424)	(308.023)
Valorización de acciones de sociedades anónimas	-	-
Valorización de cuotas de fondos de inversión	-	-
Valorización de cuotas de fondos mutuos	-	-
Valorización de Certificados de Depósitos de Valores	-	-
Valorización de títulos de deuda	-	-
Valorización de bienes raíces	-	-
Valorización de cuotas o derechos en comunidades sobre bienes raíces	-	-
Resultado por operaciones con instrumentos derivados	-	-
Otras inversiones y operaciones	(325.424)	(308.023)
UTILIDAD NO REALIZADA DE INVERSIONES	4.631.368	4.373.309
Valorización de acciones de sociedades anónimas	-	-
Valorización de cuotas de fondos de inversión	-	-
Valorización de cuotas de fondos mutuos	5.163	9.524
Valorización de Certificados de Depósitos de Valores	-	-
Dividendos devengados	-	-
Valorización de títulos de deuda	-	-
Intereses devengados en títulos de deuda	4.289.014	3.381.174
Valorización de bienes raíces	-	-
Arriendos devengados de bienes raíces	-	-
Valorización de cuotas o derechos en comunidades sobre bienes muebles	-	-
Resultado por operaciones con instrumentos derivados	-	-
Otras inversiones y operaciones	337.191	982.611
GASTOS DEL EJERCICIO	(1.465.027)	(1.701.904)
Gastos financieros	-	(17)
Comisión de la sociedad administradora	(640.765)	(796.691)
Remuneración del comité de vigilancia	(5.722)	(5.115)
Gastos operacionales de cargo del fondo	(818.540)	(900.081)
Otros gastos	-	-
Diferencias de cambio	(373)	15.887
RESULTADO NETO DEL EJERCICIO	8.416.336	5.927.019

FONDO DE INVERSIÓN SECURITY DEUDA HABITACIONAL CON SUBSIDIO
Notas a los Estados Financieros al 31 de diciembre de 2024 y 2023

I. ESTADOS COMPLEMENTARIOS A LOS ESTADOS FINANCIEROS, continuación

C. ESTADO DE UTILIDAD PARA LA DISTRIBUCIÓN DE DIVIDENDOS

ESTADO DE UTILIDAD PARA LA DISTRIBUCIÓN DE DIVIDENDOS		
Descripción	01-01-2024	01-01-2023
	31-12-2024	31-12-2023
	M\$	M\$
BENEFICIO NETO PERCIBIDO EN EL EJERCICIO	3.784.968	1.537.823
Utilidad (pérdida) neta realizada de inversiones	5.575.792	3.547.750
Pérdida no realizada de inversiones (menos)	(325.424)	(308.023)
Gastos del ejercicio (menos)	(1.465.027)	(1.701.904)
Saldo neto deudor de diferencias de cambio (menos)	(373)	-
DIVIDENDOS PROVISORIOS (menos)	(1.583.759)	(1.222.535)
BENEFICIO NETO PERCIBIDO ACUMULADOS DE EJERCICIOS ANTERIORES	(680.093)	48.249
Utilidad (pérdida) realizada no distribuida	(680.094)	48.248
Utilidad (pérdida) realizada no distribuida inicial	(468.657)	319.177
Utilidad devengada acumulada realizada en ejercicio	148.563	48.071
Pérdida devengada acumulada realizada en ejercicio (menos)	-	-
Dividendos definitivos declarados (menos)	(360.000)	(319.000)
Pérdida devengada acumulada (menos)	-	-
Pérdida devengada acumulada inicial (menos)	-	-
Abono a pérdida devengada acumulada (más)	-	-
Ajuste a resultado devengado acumulado	1	1
Por utilidad devengada en el ejercicio (más)	1	1
Por pérdida devengada en el ejercicio (más)	-	-
MONTO SUSCEPTIBLE DE DISTRIBUIR	1.521.116	363.537

FONDO DE INVERSIÓN SECURITY DEUDA HABITACIONAL CON SUBSIDIO

Notas a los Estados Financieros al 31 de diciembre de 2024 y 2023

II. CARTERAS DE INVERSIÓN

1) INVERSIONES EN VALORES O INSTRUMENTOS EMITIDOS POR EMISORES NACIONALES

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, el Fondo mantiene cartera de inversiones en valores o instrumentos emitidos por emisores nacionales.

Al 31 de diciembre de 2024

INVERSIONES EN VALORES O INSTRUMENTOS EMITIDOS POR EMISORES NACIONALES																				
Clasificación del instrumento en el Estado de Situación Financiera	Nemotécnico del instrumento	RUT del emisor	Código país emisor	Tipo de inst.	Fecha de vencimiento	Situación del instrum.	Clasif. de riesgo	Grupo Emp.	Cantidad de unidades	Tipo de unidades	Unidad de Valorización				Valor al cierre	Código moneda de liquid.	Código país	Porcentajes		
											TIR, valor par o precio	Código de valorizac.	Base tasa	Tipo de interés				del capital del emisor	del activo del emisor	del activo del Fondo
1	CFMSECPLUS	8253	CL	CFM		1	AA		877.246,3000	\$\$	1.489,5732	3	NA	1.306.723	\$\$	CL	0,0016	0,0013	1,3863	
4	Leasing	99566540	CL	OTROD	2042-01-01	7		163	185.993,8776	UF	7,8000	1	360 RC	7.145.269	\$\$	CL	-	-	7,5803	
4	Leasing	96538310	CL	OTROD	2054-03-10	7		35	107.597,4203	UF	8,0000	1	360 RC	4.133.537	\$\$	CL	-	-	4,3852	
4	Leasing	76459878	CL	OTROD	2044-02-10	7		35	640.068,3602	UF	10,2000	1	360 RC	24.589.308	\$\$	CL	-	-	26,0863	
4	Leasing	96809970	CL	OTROD	2039-10-01	7			904.581,2332	UF	8,0000	1	360 RC	34.751.017	\$\$	CL	-	-	36,8666	
4	Mutuo	96538310	CL	MH	2054-03-10	7		35	23.940,8744	UF	6,6800	1	360 RC	919.729	\$\$	CL	-	-	0,9757	
4	Mutuo	76459878	CL	MH	2054-02-10	7		35	526.660,9752	UF	7,3700	1	360 RC	20.232.571	\$\$	CL	-	-	21,4643	
TOTAL														93.078.154					TOTAL	98,7447

INVERSIONES EN VALORES O INSTRUMENTOS EMITIDOS POR EMISORES NACIONALES																				
Clasificación del instrumento en el Estado de Situación Financiera	Nemotécnico del instrumento	RUT del emisor	Código país emisor	Tipo de inst.	Fecha de vencimiento	Situación del instrum.	Clasif. de riesgo	Grupo Emp.	Cantidad de unidades	Tipo de unidades	Unidad de Valorización				Valor al cierre	Código moneda de liquid.	Código país	Porcentajes		
											TIR, valor par o precio	Código de valorizac.	Base tasa	Tipo de interés				del capital del emisor	del activo del emisor	del activo del Fondo
1	CFMSECPLUS	8253	CL	CFM		1	AA		750.183,4498	\$\$	1.395,2445	3	NA	1.046.689	\$\$	CL	0,0015	0,0011	1,2396	
4	Leasing	99566540	CL	OTROD	2042-01-01	7		163	161.146,1821	UF	7,8000	1	360 RC	5.928.465	\$\$	CL	-	-	7,0212	
4	Leasing	76459878	CL	OTROD	2043-01-10	7		35	612.517,1413	UF	10,2000	1	360 RC	22.534.114	\$\$	CL	-	-	26,6875	
4	Leasing	96809970	CL	OTROD	2043-06-10	7			809.351,0288	UF	8,0000	1	360 RC	29.775.506	\$\$	CL	-	-	35,2636	
4	Leasing	99566540	CL	OTROD	2039-10-01	7		163	33.831,5814	UF	7,2000	1	360 RC	1.244.642	\$\$	CL	-	-	1,4741	
4	Leasing	96538310	CL	OTROD	2043-04-10	7		35	87.100,5490	UF	7,8000	1	360 RC	3.204.373	\$\$	CL	-	-	3,7950	
4	Mutuo	76459878	CL	MH	2053-05-10	7		35	532.224,0336	UF	6,8300	1	360 RC	19.580.182	\$\$	CL	-	-	23,1892	
4	Mutuo	96538310	CL	MH	2053-05-10	7		35	18.883,7483	UF	6,6800	1	360 RC	694.721	\$\$	CL	-	-	0,8228	
TOTAL														84.008.692					TOTAL	99,4930

II. CARTERAS DE INVERSIÓN, continuación

2) INVERSIONES EN VALORES O INSTRUMENTOS EMITIDOS POR EMISORES EXTRANJEROS

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, el Fondo no posee inversiones en valores o instrumentos emitidos por emisores extranjeros.

3) INVERSIONES VALORIZADAS SEGÚN EL MÉTODO DE LA PARTICIPACIÓN

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, el Fondo no presenta inversiones valorizados según el método de la participación, de acuerdo con lo revelado en Nota 12.

4) INVERSIONES EN BIENES RAÍCES NACIONALES Y EXTRANJEROS

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, el Fondo no tiene inversiones en bienes raíces nacionales o en el extranjero.

5) INVERSIONES EN CONTRATOS DE OPCIONES

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, el Fondo no tiene inversiones contratos de opciones.

6) INVERSIONES EN CONTRATOS DE FUTUROS Y FORWARDS

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, el Fondo no tiene inversiones contratos de futuros y forwards.

III. OTROS INFORMES

1) CONTRATOS DE OPCIONES CUANDO EL FONDO ACTUA COMO LANZADOR

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, 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 2024 y 2023, el Fondo no tiene operaciones de venta con compromiso de retrocompra y de compra con compromiso de retroventa.

FONDO DE INVERSIÓN SECURITY DEUDA HABITACIONAL CON SUBSIDIO

Notas a los Estados Financieros al 31 de diciembre de 2024 y 2023

IV. INFORMACIÓN DEL FONDO Y OTROS ANTECEDENTES

I. IDENTIFICACIÓN DEL FONDO			
RUN DEL FONDO		10047-1	
NEMOTECNICO DE LA CUOTA		CFISEDHA-E	
GRUPO EMPRESARIAL ADMINISTRADORA		35	
NOMBRE GERENTE GENERAL		JUAN PABLO LIRA TOCORNAL	
MONEDA FUNCIONAL		\$\$	
II. APORTANTES			
NOMBRE DE LOS 12 MAYORES APORTANTES	TIPO DE PERSONA (*)	RUT	% PROPIEDAD
1 VALORES SECURITY S.A. CORREDORES DE BOLSA	G	96515580-5	26,7452
2 AFP PLANVITAL PARA FONDO TIPO C	G	98001200-K	23,0698
3 AFP PLANVITAL PARA FONDO TIPO E	G	98001200-K	12,0509
4 AFP PLANVITAL PARA FONDO TIPO D	G	98001200-K	11,9653
5 ADMINISTRADORA GENERAL DE FONDOS SECURITY S.A.	E	96639280-0	5,2499
6 RENTAS KUREWEN S.A.	E	79883900-4	4,4074
7 INVERSIONES HEMACO LTDA.	E	96647170-0	4,4074
8 FI SECURITY HY CHILE	G	76159222-K	2,7693
9 AFP UNO S.A. TIPO B	G	76960424-3	2,4162
10 AFP PLANVITAL PARA FONDO TIPO B	G	98001200-K	1,9478
11 AFP UNO S.A. TIPO C	G	76960424-3	1,5809
12 AFP UNO S.A. TIPO E	G	76960424-3	0,7904
		TOTAL	97,4005
(*) 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			

FONDO DE INVERSIÓN SECURITY DEUDA HABITACIONAL CON SUBSIDIO

Notas a los Estados Financieros al 31 de diciembre de 2024 y 2023

IV. INFORMACIÓN DEL FONDO Y OTROS ANTECEDENTES, continuación

III. EMISION DE CUOTAS	SERIE A	SERIE S	SERIE FO	SERIE FP	SERIE UH
TOTAL APORTANTES	4	1	1	9	5
CUOTAS EMITIDAS	2.000.000	2.000.000	2.000.000	2.000.000	2.000.000
CUOTAS PAGADAS	157.356	60.402	275.016	1.220.858	524.283
CUOTAS SUSCRITAS Y NO PAGADAS	1.842.644	1.939.598	1.724.984	779.142	1.475.717
NUMERO DE CUOTAS CON PROMESA DE SUSCRIPCION Y PAGO	-				
NUMERO DE CONTRATOS DE PROMESAS DE SUSCRIPCION Y PAGO	-				
NUMERO DE PROMITENTES SUSCRIPTORES DE CUOTAS	-				
VALOR LIBRO DE LA CUOTA	40.397,4238	42.373,8484	40.985,9105	41.509,2924	41.121,1444

IV. COMITÉ DE VIGILANCIA, AUDITORES EXTERNOS Y CLASIFICADORA DE RIESGO

COMITÉ DE VIGILANCIA

	NOMBRE INTEGRANTES COMITÉ DE VIGILANCIA	RUT	DV	FECHA DE INICIO	FECHA DE TERMINO
1	Sergio Espinola Ortega	9374065	3	2024-05-17	2025-05-18
2	Jose Luis Delano Mendes	14123218	5	2024-05-17	2025-05-18
3	Jorge Sepulveda Torres	8311241	7	2024-05-17	2025-05-18

AUDITORES EXTERNOS

NOMBRE DE LOS AUDITORES EXTERNOS	SURLATINA AUDITORES LIMITADA
N° DE INSCRIPCION REGISTRO EMPRESAS AUD. EXT.	5

CLASIFICADORA DE RIESGO

CLASIFICACION DE RIESGO PRIVADA VIGENTE	-
N° DE INSCRIPCION	-
NOMBRE CLASIFICADORA DE RIESGO	-

OTROS ANTECEDENTES

FACTOR DE DIVERSIFICACIÓN	0,6
NOMBRE EMISOR	INMOBILIARIA CASANUESTRA S.A.
RUT EMISOR	76459878-4

	TIPO DE INSTRUMENTO	INVERSIÓN DIRECTA	INVERSIÓN INDIRECTA	TOTAL INVERSIÓN
1	OTROD	24.589.308		24.589.308
2	MH	20.232.571		20.232.571
3				
4				
5				
			TOTAL EMISOR	44.821.879

% SOBRE TOTAL ACTIVO DEL FONDO 47,5506

FONDO DE INVERSIÓN SECURITY DEUDA HABITACIONAL CON SUBSIDIO
Notas a los Estados Financieros al 31 de diciembre de 2024 y 2023

V. ANALISIS RAZONADO DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

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	31-12-2024	31-12-2023
Índices de Liquidez (n° de veces)	Liquidez corriente:	1,36	1,19
	Activo corriente	2.490.007	1.474.732
	Pasivo corriente	1.837.350	1.237.506
	Razón ácida:	0,01	0,02
	Disponibles	24.904	27.997
	Pasivo corriente	1.837.350	1.237.506
Índices de Endeudamiento %	Razón de endeudamiento:	1,99%	1,49%
	Pasivo exigible	1.837.350	1.237.506
	Patrimonio	92.424.088	83.199.229
	Proporción de la deuda corto plazo	1,95%	1,47%
	Pasivo corriente	1.837.350	1.237.506
	Pasivo total	94.261.438	84.436.735
	Cobertura de gastos financieros:	0,00%	0,00%
	Resultado antes impuesto renta	8.416.336	5.927.019
	Gastos financieros	-	(17)
Índices de Resultados M\$	Ingresos de explotación	9.795.553	7.580.450
	Costos de explotación	(1.379.217)	(1.653.414)
	Resultado Operacional	8.416.336	5.927.036
	Gastos Financieros	-	(17)
	R.A.I.I.D.A.I.E	8.416.336	5.927.019
	Utilidad (pérdida) después de impuesto	8.416.336	5.927.019
Índices de Rentabilidad	Rentabilidad del patrimonio:	9,42%	9,18%
	Resultado del ejercicio	8.416.336	5.927.019
	Patrimonio Promedio (**)	89.317.283	64.580.820
	Rentabilidad del activo:	9,25%	9,08%
	Resultado del ejercicio	8.416.336	5.927.019
	Activos Promedio (**)	90.951.782	65.275.078
	Rendimiento activos operacionales:	9,25%	9,08%
	Resultado operacional	8.416.336	5.927.036
	Activos operacionales Promedio (**)	90.951.782	65.275.078
	Utilidad por Acción (N° Veces)	3.760,79	1.701,30
	(*) Resultado del ejercicio (\$)	8.416.335.950	3.651.000.439
(*) N° Cuotas suscritas y pagadas	2.237.915	2.146.001	

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

(**) La forma de cálculo es la siguiente:

Patrimonio Promedio: sumatoria de todos los patrimonios diarios del ejercicio y éste monto será dividido por los días transcurridos del ejercicio.

Activo Promedio: sumatoria de todos los activos diarios del ejercicio y éste monto será dividido por los días transcurridos del ejercicio.

FONDO DE INVERSIÓN SECURITY DEUDA HABITACIONAL CON SUBSIDIO

Notas a los Estados Financieros al 31 de diciembre de 2024 y 2023

V. ANÁLISIS RAZONADO DE LOS ESTADOS FINANCIEROS, continuación

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

El objeto principal del Fondo será la inversión directa o indirecta en mutuos hipotecarios endosables regulados en el Título V del Decreto con Fuerza de Ley N° 251 y en la Norma de Carácter General N° 136 dictada por la Comisión, o la que la modifique o reemplace, correspondientes a créditos hipotecarios habitacionales complementarios a subsidios habitacionales promovidos u otorgados por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo (en adelante, el “MINVU”) y que cuenten con la garantía denominada “Garantía Estatal de Remate” emitida por el MINVU o por el Servicio de Vivienda y Urbanización, según corresponda.

Asimismo, el Fondo podrá invertir en contratos de arrendamiento con promesa de compraventa de aquellas regulados en la Ley N° 19.281, que sean complementarios a subsidios habitacionales promovidos u otorgados por el MINVU y que cuenten con la garantía denominada “Garantía Estatal de Remate” emitida por el MINVU o por el Servicio de Vivienda y Urbanización, según corresponda, y en las viviendas correspondientes según lo dispuesto en el artículo 30 de la Ley N° 19.281.

El Fondo podrá realizar operaciones de securitización que consideren todo o parte de su cartera de inversiones, ya sea al patrimonio común de una sociedad securitizadora para su posterior aporte a un patrimonio separado o bien directamente a alguno de estos últimos, pudiendo recibir como contraprestación dinero y/o bonos securitizados emitidos con el respaldo de sociedades anónimas securitizadoras cuyos patrimonios separados y activo esté integrado en todo o en parte por la cartera enajenada.

A la fecha, la cartera del fondo está compuesta por 2.936 contratos de crédito hipotecario por un saldo insoluto total de UF2.109.550, comprados a una tasa promedio de 7,11% y con un plazo remanente de 21,7 años.

Análisis Liquidez

Al 31 de diciembre de 2024, el Fondo presentó una liquidez corriente de 1,36 veces. Esta ratio presenta un aumento en comparación al año pasado de 0,19 producto al devengo reinvertido en cartera de contratos leasing y mutuos hipotecarios.

Análisis Endeudamiento

Al 31 de diciembre de 2024, el Fondo presenta una razón de endeudamiento de 1,99%. Este endeudamiento corresponde a obligaciones de corto plazo que se encuentran provisionadas.

Análisis Resultado

Al 31 de diciembre de 2024, el Fondo presenta una utilidad después de impuesto de M\$8.416.336.- producto del pago de intereses devengados de los contratos de leasing habitacional y mutuos hipotecarios que el Fondo tiene en cartera. Dado este resultado positivo, se espera continuar distribuyendo dividendos a los aportantes en los próximos trimestres.

Análisis Rentabilidad

Al 31 de diciembre de 2024, la rentabilidad real del Fondo en el ejercicio está por sobre el 3,5% para todas las series, llegando a valores nominales de 9,2% para la serie sin comisión de administración. Al considerar esto desde el inicio del fondo, a mediados de junio 2021, se traduce en una rentabilidad nominal por sobre el 53,4% y real de un 18,5% para la serie sin remuneración.

FONDO DE INVERSIÓN SECURITY DEUDA HABITACIONAL CON SUBSIDIO

Notas a los Estados Financieros al 31 de diciembre de 2024 y 2023

V. ANÁLISIS RAZONADO DE LOS ESTADOS FINANCIEROS, continuación

DEFINICIÓN 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: $(\text{Activo circulante} / \text{Pasivo circulante})$

b) Razón Ácida: $(\text{Activos más líquidos} / \text{Pasivo circulante})$

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: $(\text{Pasivo corriente} + \text{no corriente} / \text{Patrimonio})$

b) Proporción deuda corto y largo plazo $(\text{Pasivo corriente} / \text{Total pasivos})$

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.: $(\text{Resultado antes de impuestos, intereses} + \text{depreciación} + \text{amortización} + \text{ítems extraordinarios})$

e) Utilidad (pérdida) después de impuestos.

Análisis Rentabilidad

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

a) Rentabilidad del patrimonio: $(\text{Utilidad (pérdida) del ejercicio} / \text{patrimonio promedio})$

b) Rentabilidad del activo: $(\text{Utilidad del ejercicio} / \text{activos promedios})$

c) Utilidad por acción: $(\text{Utilidad (pérdida) del ejercicio} / \text{N}^{\circ} \text{cuotas})$

Evaluación de Riesgo:

La información para este ítem, se encuentra detallada en Nota 6 Administración del riesgo presentada en estos estados financieros.