

**FONDO DE INVERSIÓN SECURITY DEUDA PRIVADA INMOBILIARIA Y CAPITAL PREFERENTE**

**Estados Financieros por el período de 163 días terminado el 31 de diciembre de 2019**

**CONTENIDO**

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

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

Razón Social Auditores Externos : Surlatina Auditores Ltda.  
RUT Auditores : 83.110.800-2  
Member of Grant Thornton International

**Surlatina Auditores Ltda.**  
National office  
A. Barros Errázuriz 1954, Piso 18  
Santiago  
Chile  
  
T +56 2 651 3000  
F +56 2 651 3033  
E gt.chile@cl.gt.com  
www.grantthornton.cl

## Informe de los auditores independientes

A los Señores Aportantes de:

### **Fondo de Inversión Security Deuda Privada Inmobiliaria y Capital Preferente**

Hemos efectuado una auditoría a los estados financieros adjuntos de Fondo de Inversión Security Deuda Privada Inmobiliaria y Capital Preferente, que comprende el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2019 y los correspondientes estados integrales de resultados, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el periodo comprendido entre el 22 de julio y el 31 de diciembre de 2019 y las correspondientes notas a los estados financieros.

### **Responsabilidad de la Administración por los estados financieros**

Administradora General de Fondos Security S.A. es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con instrucciones y normas de preparación y presentación de información financiera, emitidas por la Comisión para el Mercado Financiero (CMF) descritas en Nota 2 1) a los estados financieros. Esta responsabilidad incluye el diseño, implementación y mantención de un control interno pertinente para la preparación y presentación razonable de estados financieros que estén exentos de representaciones incorrectas significativas, ya sea debido a fraude o error.

### **Responsabilidad del auditor**

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

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

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

## Opinión

En nuestra opinión, los mencionados estados financieros presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera de Fondo de Inversión Security Deuda Privada Inmobiliaria y Capital Preferente al 31 de diciembre de 2019 y los resultados de sus operaciones y los flujos de efectivo por el periodo comprendido entre el 22 de julio y el 31 de diciembre de 2019, de acuerdo con instrucciones y normas impartidas por la Comisión para el Mercado Financiero (CMF).

## Énfasis en un asunto

Tal como se indica en Nota 2 1), estos estados financieros no han sido consolidados de acuerdo con las instrucciones de la Comisión para el Mercado Financiero (CMF) en su oficio Circular N°592. Conforme a las citadas instrucciones, las inversiones en Sociedades sobre las cuales el Fondo posee el control directo, indirecto, o por cualquier otro medio, se presentan valorizadas mediante el método de la participación. Este tratamiento no cambia el resultado neto del ejercicio ni del patrimonio. No se modifica nuestra opinión referida a este asunto.

## Otros asuntos - Estados complementarios

Nuestra auditoría fue efectuada con el propósito de formarnos una opinión sobre los estados financieros tomados como un todo. Los estados complementarios, que comprenden el resumen de cartera de inversiones, el estado de resultados devengados y realizados y estado de utilidad para la distribución de dividendos contenidos en anexo adjunto, se presentan con el propósito de efectuar un análisis adicional y no es una parte requerida de los estados financieros. Tal información suplementaria es responsabilidad de la Administración del Fondo y fue derivada de, y se relaciona directamente con, los registros contables y otros registros subyacentes utilizados para preparar los estados financieros. La mencionada información suplementaria ha estado sujeta a los procedimientos de auditoría aplicados en la auditoría de los estados financieros y a ciertos procedimientos adicionales, incluyendo la comparación y conciliación de tal información suplementaria directamente con los registros contables y otros registros subyacentes utilizados para preparar los estados financieros o directamente con los mismos estados financieros y los otros procedimientos adicionales, de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas en Chile. En nuestra opinión, la mencionada información suplementaria al 31 de diciembre de 2019 se presenta razonablemente en todos los aspectos significativos en relación con los estados financieros tomados como un todo.

Santiago, Chile  
11 de marzo de 2020

Marco Opazo Herrera - Socio  
Rut: 9.989.364-8



**FONDO DE INVERSIÓN SECURITY DEUDA PRIVADA INMOBILIARIA Y CAPITAL PREFERENTE**

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA

POR EL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE EL 22 DE JULIO Y 31 DE DICIEMBRE DE 2019

(Expresado en miles de pesos - M\$)

		<b>31/12/2019</b>
	<b>Nota N°</b>	<b>M\$</b>
<b>ACTIVO</b>		
<b><u>Activo Corriente</u></b>		
Efectivo y efectivo equivalente	24	8.872
Activos financieros a valor razonable con efecto en resultados	8 a)	910.221
Activos financieros a valor razonable con efecto en otros resultados integrales		-
Activos financieros a valor razonable con efecto en resultados entregados en garantía		-
Activos financieros a costo amortizado		-
Cuentas y documentos por cobrar por operaciones		-
Otros documentos y cuentas por cobrar		-
Otros activos		-
<b>Total Activo Corriente</b>		<b><u>919.093</u></b>
<b><u>Activo No Corriente</u></b>		
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	9.283.591
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		-
<b>Total Activo No Corriente</b>		<b><u>9.283.591</u></b>
<b>Total Activo</b>		<b><u>10.202.684</u></b>

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros

**FONDO DE INVERSIÓN SECURITY DEUDA PRIVADA INMOBILIARIA Y CAPITAL PREFERENTE**

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA  
POR EL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE EL 22 DE JULIO Y 31 DE DICIEMBRE DE 2019  
(Expresado en miles de pesos - M\$)

		<b>31/12/2019</b>
	<b>Nota N°</b>	<b>M\$</b>
<b>PASIVO</b>		
<b><u>Pasivo Corriente</u></b>		
Pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultados		-
Préstamos		-
Otros pasivos financieros		-
Cuentas y documentos por pagar por operaciones		-
Remuneraciones sociedad administradora	33	7.486
Otros documentos y cuentas por pagar		-
Ingresos anticipados		-
Otros pasivos	20	3.341
<b>Total Pasivo Corriente</b>		<b><u>10.827</u></b>
<b><u>Pasivo No Corriente</u></b>		
Préstamos		-
Otros pasivos financieros		-
Cuentas y documentos por pagar por operaciones		-
Otros documentos y cuentas por pagar		-
Ingresos anticipados		-
Otros pasivos	12	43.836
<b>Total Pasivo No Corriente</b>		<b><u>43.836</u></b>
<b>PATRIMONIO NETO</b>		
Aportes		10.117.732
Otras reservas		-
Resultados acumulados		-
Resultado del ejercicio		30.289
Dividendos provisorios		-
<b>Total Patrimonio Neto</b>		<b><u>10.148.021</u></b>
<b>Total Pasivo</b>		<b><u>10.202.684</u></b>

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros

**FONDO DE INVERSIÓN SECURITY DEUDA PRIVADA INMOBILIARIA Y CAPITAL PREFERENTE**

ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES  
 POR EL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE EL 22 DE JULIO Y 31 DE DICIEMBRE DE 2019  
 (Expresado en miles de pesos - M\$)

		22/07/2019
		31/12/2019
	Nota N°	M\$
<b>INGRESOS/ (PÉRDIDAS) DE LA OPERACIÓN</b>		
Intereses y reajustes	21	95.477
Ingresos por dividendos		-
Diferencias de cambio netas sobre activos financieros a costo amortizado		-
Diferencias de cambio netas sobre efectivo y efectivo equivalente		-
Cambios netos en valor razonable de activos financieros y pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultados	8 b)	15.524
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	12	(44.836)
Otros		-
<b>Total ingresos/(pérdidas) netos de la operación</b>		<b><u>66.165</u></b>
<b>GASTOS</b>		
Depreciaciones		-
Remuneración del Comité de Vigilancia		-
Comisión de administración	33	(14.494)
Honorarios por custodia y administración		-
Costos de transacción		-
Otros gastos de operación	35	(21.382)
<b>Total gastos de operación</b>		<b><u>(35.876)</u></b>
<b>Utilidad/(pérdida) de la operación</b>		<b><u>30.289</u></b>
Costos financieros		-
<b>Utilidad/(pérdida) antes de impuesto</b>		<b><u>30.289</u></b>
Impuesto a las ganancias por inversiones en el exterior		-
<b>Resultado del ejercicio</b>		<b><u>30.289</u></b>
<b>Otros resultados integrales:</b>		
Cobertura de Flujo de Caja		-
Ajustes por Conversión		-
Ajustes provenientes de inversiones valorizadas por el método de la participación		-
Otros Ajustes al Patrimonio Neto		-
<b>Total de otros resultados integrales</b>		<b><u>-</u></b>
<b>Total Resultado Integral</b>		<b><u>30.289</u></b>

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros

**FONDO DE INVERSIÓN SECURITY DEUDA PRIVADA INMOBILIARIA Y CAPITAL PREFERENTE**

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO  
 POR EL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE EL 22 DE JULIO Y 31 DE DICIEMBRE DE 2019  
 (Expresado en miles de pesos - M\$)

	2019									
	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				
<b>Saldo inicio al 22.07.2019</b>	<b>838.686</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	<b>838.686</b>
Cambios contables	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Subtotal</b>	<b>838.686</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	<b>838.686</b>
Aportes	9.279.046	-	-	-	-	-	-	-	-	9.279.046
Repartos de patrimonio	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Repartos de dividendos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Resultados integrales del ejercicio:										
Resultado del Ejercicio	-	-	-	-	-	-	-	30.289	-	30.289
Otros resultados integrales	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros movimientos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Saldo final al 31.12.2019</b>	<b>10.117.732</b>	-	-	-	-	-	-	<b>30.289</b>	-	<b>10.148.021</b>

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros

**FONDO DE INVERSIÓN SECURITY DEUDA PRIVADA INMOBILIARIA Y CAPITAL PREFERENTE**

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO (MÉTODO DIRECTO)  
 POR EL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE EL 22 DE JULIO Y 31 DE DICIEMBRE DE 2019  
 (Expresado en miles de pesos - M\$)

		22/07/2019 31/12/2019
	Nota N°	M\$
<b>Flujos de efectivo originado por actividades de la operación</b>		
Cobro de arrendamiento de bienes raíces		-
Venta de inmuebles		-
Compra de activos financieros	8	(10.108.603)
Venta de activos financieros	8	9.213.905
Intereses, diferencias de cambio y reajustes recibidos		-
Liquidación de instrumentos financieros derivados		-
Dividendos recibidos		-
Cobranza de cuentas y documentos por cobrar		-
Pago de cuentas y documentos por pagar		(7.007)
Otros gastos de operación pagados		(18.042)
Otros ingresos de operación percibidos		-
<b>Flujo neto originado por actividades de la operación</b>		<b>(919.747)</b>
<b>Flujos de efectivo originado por actividades de inversión</b>		
Cobro de arrendamiento de bienes raíces		-
Venta de inmuebles		-
Compra de activos financieros		(9.189.113)
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		-
<b>Flujo neto originado por actividades de inversión</b>		<b>(9.189.113)</b>
<b>Flujo de efectivo originado por actividades de financiamiento</b>		
Obtención de préstamos		-
Pago de préstamos		-
Otros pasivos financieros obtenidos		-
Pagos de otros pasivos financieros		-
Aportes		10.117.732
Repartos de patrimonio		-
Repartos de dividendos		-
Otros		-
<b>Flujo neto originado por actividades de financiamiento</b>		<b>10.117.732</b>
<b>Aumento (disminución) neto de efectivo y efectivo equivalente</b>		<b>8.872</b>
Saldo inicial de efectivo y efectivo equivalente		-
Diferencias de cambio netas sobre efectivo y efectivo equivalente		-
<b>Saldo final de efectivo y efectivo equivalente</b>	24	<b>8.872</b>

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros



# FONDO DE INVERSIÓN SECURITY DEUDA PRIVADA INMOBILIARIA Y CAPITAL PREFERENTE

Notas a los estados financieros por el período de 71 días terminando el 31 de Diciembre de 2019

## 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 .....	21
8. ACTIVOS FINANCIEROS A VALOR RAZONABLE CON EFECTO EN RESULTADOS .....	22
9. ACTIVOS FINANCIEROS A VALOR RAZONABLE CON EFECTO EN OTROS RESULTADOS INTEGRALES.....	24
10. ACTIVOS FINANCIEROS A VALOR RAZONABLE CON EFECTO EN RESULTADOS ENTREGADOS EN GARANTÍA .....	24
11. ACTIVOS FINANCIEROS A COSTO AMORTIZADO .....	24
12. INVERSIONES VALORIZADAS POR EL MÉTODO DE LA PARTICIPACIÓN.....	25
13. PROPIEDADES DE INVERSIÓN .....	26
14. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR Y POR PAGAR POR OPERACIONES .....	26
15. PASIVOS FINANCIEROS A VALOR RAZONABLE CON EFECTO EN RESULTADOS .....	26
16. PRÉSTAMOS .....	26
17. OTROS PASIVOS FINANCIEROS .....	26
18. OTROS DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR Y POR PAGAR .....	26
19. INGRESOS ANTICIPADOS.....	26
20. OTROS ACTIVOS Y OTROS PASIVOS.....	27
21. INTERESES Y REAJUSTES .....	27
22. INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS AFECTOS A CONTABILIDAD DE COBERTURA .....	27
23. OTROS .....	27
24. EFECTIVO Y EFECTIVO EQUIVALENTE.....	27
25. CUOTAS EMITIDAS .....	28
26. REPARTO DE BENEFICIOS A LOS APORTANTES .....	28
27. RENTABILIDAD DEL FONDO .....	29
28. VALOR ECONÓMICO DE LA CUOTA .....	30
29. INVERSIÓN ACUMULADA EN ACCIONES O EN CUOTAS DE FONDOS DE INVERSIÓN.....	30
30. EXCESOS DE INVERSIÓN .....	30
31. GRAVÁMENES Y PROHIBICIONES.....	30
32. CUSTODIA DE VALORES (NORMA DE CARÁCTER GENERAL N°235 DE 2009) .....	30
33. PARTES RELACIONADAS .....	30
34. GARANTÍAS CONSTITUIDAS POR LA SOCIEDAD ADMINISTRADORA EN BENEFICIO DEL FONDO (ARTÍCULO 12 LEY N°20.712).....	33
35. OTROS GASTOS DE OPERACIÓN .....	33
36. INFORMACIÓN ESTADÍSTICA .....	36
37. CONSOLIDACIÓN DE SUBSIDIARIAS O FILIALES E INFORMACIÓN DE ASOCIADAS O COLIGADAS.....	37
38. INGRESOS POR DIVIDENDOS .....	37
39. SANCIONES.....	37
40. INFORMACIÓN POR SEGMENTOS.....	37
41. CONTINGENCIAS Y COMPROMISOS .....	37
42. HECHOS RELEVANTES.....	38
43. HECHOS POSTERIORES.....	41
INFORMACIÓN COMPLEMENTARIA .....	42
I. ESTADOS COMPLEMENTARIOS A LOS ESTADOS FINANCIEROS .....	42
II. CARTERAS DE INVERSIÓN .....	45
III. OTROS INFORMES.....	46
IV. INFORMACIÓN DEL FONDO Y OTROS ANTECEDENTES .....	47
V. ANÁLISIS RAZONADO DE LOS ESTADOS FINANCIEROS .....	49

# FONDO DE INVERSIÓN SECURITY DEUDA PRIVADA INMOBILIARIA Y CAPITAL PREFERENTE

Notas a los estados financieros por el período de 71 días terminando el 31 de Diciembre de 2019

## 1. INFORMACIÓN GENERAL

### 1.1. Tipo de Fondo

Fondo de Inversión Security Deuda Privada Inmobiliaria y Capital Preferente (el “Fondo”), Run 9776-4, 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 se entienden 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 22 de julio de 2019, las cuotas del Fondo fueron inscritas en la Bolsa de Comercio de Santiago y en la Bolsa de Valores, bajo el nemotécnico “CFISEPRA-E” para la serie A, “CFISEPRF-E” para la serie FO, “CFISEPRG-E” para la serie GP y el 27 de diciembre de 2019 para el nemotécnico “CFISEPRS-E” para la serie S.

### 1.2. Objetivo

El Fondo tendrá como objetivo principal invertir al menos un 90% de su activo en instrumentos de deuda y/o de capital emitidos por sociedades anónimas cerradas y de sociedades por acciones, que a su vez participen, directa o indirectamente, en proyectos inmobiliarios o en contratos que directa o indirectamente, permitan el desarrollo inmobiliario (“Sociedades Inmobiliarias”). Asimismo, el Fondo podrá invertir sus recursos en fondos de inversión públicos y/o privados que a su vez inviertan en Sociedades Inmobiliarias, sea a través de títulos de deuda o de capital. Las Sociedades Inmobiliarias deberán invertir sus recursos bajo la estructura contractual denominada como “Capital Preferente”, que considera la celebración de promesas de compraventa de terrenos o unidades vendibles de uno o más proyectos inmobiliarios, con pago anticipado del precio, junto a la celebración de opciones de resciliación de dichas promesas, en cuya virtud la sociedad en la que invierta el Fondo y el desarrollador inmobiliario o propietario de los activos, si bien se comprometen a celebrar las compraventas prometidas, reconocen la posibilidad que dichos compromisos sean dejados sin efecto. La inversión en dichas operaciones de capitales preferentes será efectuada por el Fondo preferentemente a través de títulos de deuda emitidos por las Sociedades Inmobiliarias o fondos que a su vez participen en ellas, los que deberán ser debidamente respaldados por pagarés o títulos en los que pueda invertir el Fondo, conforme a su reglamento interno.

### 1.3. Aprobación reglamento interno

Con fecha 03 de julio de 2019, se depositó el reglamento interno del Fondo de Inversión Deuda Privada Inmobiliaria y Capital Preferente 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.

### 1.4. Modificaciones al reglamento interno

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

**FONDO DE INVERSIÓN SECURITY DEUDA PRIVADA INMOBILIARIA Y CAPITAL PREFERENTE**  
Notas a los estados financieros por el período de 71 días terminando el 31 de Diciembre de 2019

**1. INFORMACIÓN GENERAL, continuación**

**1.4. Modificaciones al reglamento interno, continuación**

**Al 31 de diciembre de 2019**

Con fecha 23 de agosto de 2019, se depositó en el Registro de Depósito de Reglamentos Internos de la Comisión para el Mercado Financiero, la modificación del reglamento interno con el nuevo texto.ver nota 42 Hechos Relevantes (punto 4).

**1.5. Inicio de operaciones**

El Fondo inició sus operaciones como Fondo público el 22 de julio de 2019, con un valor cuota inicial de \$27.953,42.-

**1.6. Término de Operaciones**

De acuerdo a su reglamento interno, el Fondo tendrá una duración de 6 años a contar del día de inicio de operaciones del Fondo. Dicho plazo será prorrogable sucesivamente por períodos de 2 años cada uno, por acuerdo adoptado en Asamblea Extraordinaria de Aportantes o aquel plazo de prórroga mayor que establezca la Asamblea, a proposición de la Administradora. Esta Asamblea deberá celebrarse a lo menos con 5 días hábiles de anticipación a la fecha del vencimiento del plazo de duración o de su prórroga. En caso de acordarse la prórroga del plazo de duración del Fondo en los términos señalados precedentemente, se informará de ello directamente a los Aportantes a través de los medios establecidos en el reglamento interno.

**1.7. Aprobación de Estados Financieros**

Los presentes Estados Financieros referidos al 31 de diciembre de 2019, fueron autorizados para su emisión por la Administradora en la Sesión de Directorio efectuada el 11 de marzo de 2020.

**FONDO DE INVERSIÓN SECURITY DEUDA PRIVADA INMOBILIARIA Y CAPITAL PREFERENTE**  
Notas a los estados financieros por el período de 71 días terminando el 31 de Diciembre de 2019

## **2. RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS**

Los principales criterios contables aplicados en la preparación de estos Estados Financieros se exponen a continuación.

### **2.1 Bases de preparación**

Estos Estados Financieros han sido preparados de acuerdo a las Normas Internacionales de Información Financiera (en adelante "NIIF") emitidas por el International Accounting Standards Board (en adelante "IASB") y por las normas impartidas en la Circular N° 1998 y complementarias de la Comisión para el Mercado Financiero, salvo en lo siguiente: El Oficio Circular N° 657 de fecha 31 de enero de 2011, de la Comisión para el Mercado Financiero, establece que para las inversiones en sociedades en las que el Fondo posee el control directo, indirecto o por cualquier otro medio, no les será exigible (a los Fondos) la presentación de estados financieros consolidados requerida por NIC 27. En consecuencia, la inversión directa que el Fondo posee en la Sociedad Proyectos Inmobiliarios SPA no ha sido consolidada y se ha valorizado bajo el método de participación.

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 Período cubierto**

Los presentes Estados Financieros comprenden los Estados de Situación Financiera al 31 de diciembre de 2019; los Estados de Resultados Integrales, los Estados de Cambios en el Patrimonio Neto y los Estados de Flujos de Efectivo del período comprendido del 22 de Julio 2019 al 31 de diciembre de 2019.

### **2.3 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".

## **2. RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS, continuación**

### **2.3 Conversión de moneda extranjera, continuación**

#### ***b) Transacciones y saldos, continuación***

Las paridades al cierre son las siguientes:

	<b>31-12-2019</b>
	<b>\$</b>
Unidad de Fomento	28.309,94

### **2.4 Activos y pasivos financieros**

#### **2.4.1 Clasificación**

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

##### **2.4.1.1 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.

##### **2.4.1.2 Activos financieros a costo amortizado**

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

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

##### **2.4.1.3 Pasivos financieros**

El Fondo podrá contraer toda clase de obligaciones dentro del curso ordinario de sus negocios y contraer pasivos al efecto, al igual que gravar sin limitación sus activos, para seguridad de sus propias obligaciones en cumplimiento del artículo de la letra B referido a la Política de Inversión y Diversificación del Reglamento Interno punto número 2, Política de Inversiones.

En general los pasivos a utilizar provendrán del mercado primario formal y los plazos de las obligaciones contraídas, dependerán de la duración de los proyectos a los que dichos fondos estén destinados. Asimismo, el Fondo podrá adquirir activos con pago a plazo y podrá utilizar como fuentes de financiamiento, créditos otorgados por instituciones financieras nacionales o internacionales, y cualquier otra fuente de financiamiento corto, mediano o largo plazo que sea congruente con los flujos de caja.

##### **2.4.2 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.

## **2. RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS, continuación**

### **2.4 Activos y pasivos financieros, continuación**

#### **2.4.2 Reconocimiento, baja y medición, continuación**

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 dividendos por acciones sujetas a ventas cortas son considerados dentro de “cambios netos en valor razonable de activos financieros y pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultados”. Los activos financieros a costo amortizado y otros pasivos se valorizan, después de su reconocimiento inicial, a base del método de interés efectivo. Los intereses y reajustes devengados se registran en la cuenta “intereses y reajustes” del Estado de Resultado Integral.

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

#### **2.4.3 Estimación del valor razonable**

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).

## FONDO DE INVERSIÓN SECURITY DEUDA PRIVADA INMOBILIARIA Y CAPITAL PREFERENTE

Notas a los estados financieros por el período de 71 días terminando el 31 de Diciembre de 2019

### 2. RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS, continuación

#### 2.4 Activos y pasivos financieros, continuación

##### 2.4.3 Estimación del valor razonable, continuación

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

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

#### 2.5 Presentación neta o compensada de instrumentos financieros

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

Al 31 de diciembre de 2019, el Fondo de Inversión no realiza presentación neta compensada de instrumentos financieros.

#### 2.6 Inversiones valorizadas por el método de participación

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

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

De acuerdo a la evaluación realizada el Fondo 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.

## **2. RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS, continuación**

### **2.6 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.

### **2.7 Cuentas y documentos por cobrar por operaciones**

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

Estos montos se reconocen a valor nominal, a menos que su plazo de cobro o pago supere los 90 días, en cuyo caso, 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 los montos correspondientes a cuentas por cobrar a intermediarios.

### **2.8 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.

### **2.9 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 PRIVADA INMOBILIARIA Y CAPITAL PREFERENTE

Notas a los estados financieros por el período de 71 días terminando el 31 de Diciembre de 2019

### 2. RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS, continuación

#### 2.9 Aportes (Capital Pagado), continuación

El capital inicial del Fondo es de \$838.686.459, dividido en 30.003 cuotas, emitidas al valor de 1 unidad de fomento cada una, las que fueron suscritas y pagadas con fecha el 22 de julio del año 2019.

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

Para estos efectos, deberá darse cumplimiento al derecho preferente de suscripción de Cuotas contemplado en el artículo 36° de la Ley, por un plazo de 30 días corridos 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.

El Fondo podrá efectuar disminuciones de capital, por decisión de la Administradora, por hasta el 100% de las cuotas suscritas y pagadas del Fondo, a fin de restituir a todos los Aportantes la parte proporcional de su inversión en el Fondo, en la forma, condiciones y plazos que a continuación se indican.

(A) La disminución de capital se efectuará mediante la disminución proporcional del número de cada Serie de Cuotas del Fondo que acuerde la Administradora o bien mediante la disminución del valor de cada una de las Series de Cuotas del Fondo.

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

(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 de 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

## **2. RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS, continuación**

### **2.9 Aportes (Capital Pagado), continuación**

Extraordinaria de Aportantes que deberá acordar la disolución anticipada del Fondo y designar al liquidador, fijándole sus atribuciones, deberes y remuneración.

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.

### **2.10 Otros Pasivos**

#### Otros pasivos corriente

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

#### Otros pasivos no corriente

En este rubro se presentan las provisiones por patrimonios negativos de las inversiones valorizadas por el método de la participación, indicada en el criterio contable 2.6.

### **2.11 Ingresos financieros 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.

### **2.12 Dividendos por pagar**

En la medida que exista disponibilidad de caja, el Fondo distribuirá anualmente como dividendo el 100% de los "Beneficios Netos Percibidos" por el Fondo durante el ejercicio, lo que será informado por la Administradora en la Asamblea Ordinaria de Aportantes cada año. Con todo, la Asamblea Ordinaria de Aportantes podrá acordar distribuir libremente un porcentaje inferior, el que no podrá ser en ningún caso inferior al 30% de los Beneficios Netos Percibidos. 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 ejercicio 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 de 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.

## **2. RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS, continuación**

### **2.12 Dividendos por pagar, continuación**

Para efectos del reparto de dividendos, la Administradora informará, a través de los medios establecidos en el presente 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.

### **2.13 Tributación**

Para que las cuotas del Fondo 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.

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

### **2.14 Garantías**

El Fondo no contempla garantías.

### **2.15 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.

### **2.16 Segmentos**

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

### **2.17 Reclasificaciones**

Al 31 de diciembre de 2019, el Fondo no presenta reclasificaciones de partidas para este periodo informado.

## FONDO DE INVERSIÓN SECURITY DEUDA PRIVADA INMOBILIARIA Y CAPITAL PREFERENTE

Notas a los estados financieros por el período de 71 días terminando el 31 de Diciembre de 2019

### 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 2019 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.

Normas e Interpretaciones		Fecha de aplicación obligatoria
<b>IFRS 16</b>	Arrendamientos	1 de Enero de 2019
<b>IFRIC 23</b>	Tratamiento de posiciones fiscales inciertas	1 de Enero de 2019

Enmiendas		Fecha de aplicación obligatoria
<b>IFRS 3</b>	Combinaciones de negocios – intereses previamente mantenidos en una operación conjunta	1 de enero de 2019
<b>IFRS 9</b>	Instrumentos financieros – pagos con compensación negativa	1 de enero de 2019
<b>IFRS 11</b>	Acuerdos conjuntos – intereses previamente mantenidos en una operación conjunta	1 de enero de 2019
<b>IAS 12</b>	Impuestos a las ganancias – consecuencias fiscales de pagos relacionados con instrumentos financieros clasificados como patrimonio	1 de enero de 2019
<b>IAS 23</b>	Costos sobre préstamos – costos de préstamos elegibles para ser capitalizados	1 de enero de 2019
<b>IAS 28</b>	Inversiones en asociadas – inversiones a largo plazo en asociadas o negocios conjuntos	1 de enero de 2019
<b>IAS 19</b>	Beneficios a los empleados – Modificación, reducción o liquidación del plan	1 de enero de 2019

#### Aplicación de NIIF 9 Instrumentos financieros:

El Fondo aplicó anticipadamente NIIF 9, Instrumentos Financieros (emitida en noviembre de 2009, modificada en junio de 2010 y diciembre de 2011) según lo requerido por la Comisión para el Mercado Financiero en el oficio circular N°592. Posteriormente, se introdujeron modificaciones en noviembre 2013 (se incluye nuevo modelo de contabilidad general de cobertura, entre otros) y julio de 2014 (proporciona una guía sobre la clasificación y medición de activos financieros, incluyendo deterioro de valor y suplementa los nuevos principios de contabilidad de cobertura publicados en 2013).

La nueva Norma incluye tres categorías de clasificación principales para los activos financieros: medidos al costo amortizado, al valor razonable con cambios en otro resultado integral (VRCORI), y al valor razonable con cambios en resultados (VRCR). La clasificación de los activos financieros bajo la Norma NIIF 9 por lo general se basa en el modelo de negocios en el que un activo financiero es gestionado y en sus características de flujo de efectivo contractual. Bajo la Norma NIIF 9, los derivados incorporados en contratos en los que el principal es un activo financiero dentro del alcance de la norma nunca se separan. En cambio, se evalúa la clasificación del instrumento financiero híbrido tomado como un todo.

## FONDO DE INVERSIÓN SECURITY DEUDA PRIVADA INMOBILIARIA Y CAPITAL PREFERENTE

Notas a los estados financieros por el período de 71 días terminando el 31 de Diciembre de 2019

### 3. PRONUNCIAMIENTOS CONTABLES, continuación

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

La Norma NIIF 9 reemplaza el modelo de 'pérdida incurrida' por un nuevo modelo de 'pérdida crediticia esperada' (PCE). El nuevo modelo de deterioro aplica a los activos financieros medidos al costo amortizado, los activos del contrato y las inversiones de deuda al VRCORI, pero no a las inversiones en instrumentos de patrimonio.

La adopción de la Norma NIIF 9 no ha tenido un efecto significativo sobre las políticas contables del Fondo debido a que efectuó de forma anticipada su aplicación en el año 2010, referido a los criterios de clasificación y valorización de los Instrumentos Financieros, de acuerdo con el oficio 592 de la CMF. Por otra parte, considerando la operatoria e historia del Fondo, ha determinado que el nuevo modelo de deterioro no tuvo efecto significativo en los activos financieros, por lo que no ha reconocido una provisión por pérdidas esperadas.

#### Aplicación de NIIF 15 Ingresos de actividades ordinarias procedentes de contratos con clientes

La Norma NIIF 15 establece un marco conceptual completo para determinar si deben reconocerse ingresos de actividades ordinarias, cuándo se reconocen y en qué monto. Reemplazó a la Norma NIC 18 Ingresos de Actividades Ordinarias, la Norma NIC 11 Contratos de Construcción y las interpretaciones relacionadas. Bajo la Norma NIIF 15, los ingresos se reconocen cuando el cliente obtenga el control de los bienes o servicios. La determinación de la oportunidad de la transferencia del control - en un momento determinado o a lo largo del tiempo - requiere juicio.

Lo anteriormente señalado no genera impactos al Fondo, dado que la actividad del Fondo no es la venta de bienes y servicios y éste reconoce ingresos por los resultados a valor razonable e interés por sus instrumentos financieros a valor razonable con efecto en resultados, situación que queda fuera del alcance de la NIIF 15.

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

	<b>Normas e Interpretaciones</b>	<b>Fecha de aplicación obligatoria</b>
<b>Marco Conceptual</b>	Marco Conceptual (revisado)	1 de enero de 2020
<b>IFRS 17</b>	Contratos de Seguro	1 de enero de 2021

La Administración se encuentra evaluando el impacto que tendrá la aplicación de estas normas, mejoras y modificaciones indicadas, sin embargo, aún no es posible tener una estimación de los efectos que estos tendrán.

	<b>Enmiendas</b>	<b>Fecha de aplicación obligatoria</b>
<b>IFRS 3</b>	Definición de un negocio	1 de enero de 2020
<b>IAS 1 e IAS 8</b>	Definición de material	1 de enero de 2020
<b>IFRS 9, IAS 9 e IFRS 7</b>	Reforma de la Tasa de Interés de Referencia	1 de enero de 2020
<b>IFRS 10 e IAS 28</b>	Estados Financieros Consolidados – venta o aportación de activos entre un inversor y su asociada o negocio conjunto	Por determinar

## FONDO DE INVERSIÓN SECURITY DEUDA PRIVADA INMOBILIARIA Y CAPITAL PREFERENTE

Notas a los estados financieros por el período de 71 días terminando el 31 de Diciembre de 2019

### 4. CAMBIOS CONTABLES

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

Durante el ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2019, no han ocurrido otros 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 23 de agosto de 2019 y que entró en vigencia el 24 de agosto de 2019, 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 podrá invertir sus recursos principales en:

(i) Acciones, pagarés y otros títulos de deuda emitidos por sociedades anónimas cerradas y de sociedades por acciones cuya emisión no haya sido registrada en la Comisión, siempre que la sociedad emisora cuente con estados financieros anuales dictaminados por auditores externos de aquellos inscritos en el Registro que al efecto lleva la Comisión o que establezca dicha obligación en sus estatutos, siempre con un límite global para todas estas inversiones no inferior a un 90% del activo total del Fondo.

(ii) Cuotas emitidas por Fondos de inversión públicos y/o privados, los que deberán contar con estados financieros anuales dictaminados por auditores externos de aquellos inscritos en el Registro que al efecto lleva la Comisión, siempre con un límite global para todas estas inversiones no inferior a un 90% del activo total del Fondo.

Adicionalmente, el Fondo podrá invertir sus recursos en los siguientes valores y bienes, sin perjuicio de las cantidades que mantenga en caja y bancos y siempre con un límite global para todas estas inversiones no superior a un 10% del activo total del Fondo:

(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.

En caso que fuese necesario para el cumplimiento de su objetivo de inversión indicado en la Sección UNO del Título II anterior, el Fondo podrá concurrir a la constitución de todo tipo de sociedades o adquirir acciones emitidas por ellas, en cuyos estatutos deberá establecerse que sus estados financieros anuales serán dictaminados por auditores externos de aquellos inscritos en el registro que al efecto lleva la Comisión, controlada por el Fondo a través de su Administradora.

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

El Fondo invertirá sus activos en instrumentos denominados en pesos chilenos y en Unidades de Fomento.

## FONDO DE INVERSIÓN SECURITY DEUDA PRIVADA INMOBILIARIA Y CAPITAL PREFERENTE

Notas a los estados financieros por el período de 71 días terminando el 31 de Diciembre de 2019

### 5. POLÍTICA DE INVERSIÓN DEL FONDO, continuación

El Fondo podrá invertir en cuotas de fondos mutuos nacionales, sin que existan límites de inversión y de diversificación específicos que éstos deban cumplir, salvo las condiciones establecidas para cuotas de Fondos mutuos señalados en el literal /iii/ del numeral 2.2 del Reglamento Interno.

El Fondo no 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, salvo los fondos mutuos de aquellos señalados en la sección II N°s 1 y 2 de la Circular N°1.578 de 17 de enero de 2001 de la Superintendencia de Valores y Seguros, antecesora de la CMF, o aquella que la modifique o reemplace.

El Fondo podrá invertir sus recursos en instrumentos emitidos o garantizados por personas relacionadas a la Administradora, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 62° de la Ley y a lo indicado en el número UNO. anterior, sin que se contemplen límites particulares a los ya indicados en el presente Título II del reglamento interno.

Asimismo, el Fondo podrá adquirir o enajenar instrumentos, bienes o contratos a personas relacionadas con la Administradora, en la medida que se cumplan las condiciones establecidas en el Título II de la Norma de Carácter General N°376 de la Superintendencia de Valores y Seguros, hoy la Comisión.

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

#### 5.1 Límites máximo de inversiones respecto de cada instrumento:

En la inversión de los recursos del Fondo se observarán los siguientes límites máximos por tipo de instrumento, respecto del activo total del Fondo.

(i) Acciones, pagarés y otros títulos de deuda emitidos por Sociedades Anónimas Cerradas y de Sociedades por Acciones cuya emisión no haya sido registrada en la Comisión, siempre que la Sociedad emisora cuente con estados financieros anuales dictaminados por auditores externos de aquellos inscritos en el Registro que al efecto lleva la Comisión o que establezca dicha obligación en sus estatutos. Hasta 100% del activo total del Fondo;

(ii) Cuotas emitidas por Fondos de Inversión públicos y/o privados, los que deberán contar con estados financieros anuales dictaminados por auditores externos de aquellos inscritos en el Registro que al efecto lleva la Comisión. Hasta 100% del activo total del Fondo;

(iii) 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;

(iv) Depósitos a plazo y otros títulos representativos de captaciones de instituciones financieras o garantizados por éstas. Hasta 10% del activo total del Fondo; y

(v) Cuotas de fondos mutuos nacionales que inviertan sus activos en instrumentos de deuda. Hasta 10% del activo total del Fondo.

#### 5.2 Límite máximo de inversión respecto del emisor de cada instrumento:

(i) Inversión directa en instrumentos o valores emitidos o garantizados por un mismo emisor o grupo empresarial y sus personas relacionadas, excluido el Banco Central de Chile: No habrá límite al porcentaje de participación que el Fondo podrá poseer.

(ii) Títulos de crédito, valores o efectos de comercio, emitidos por el Banco Central de Chile: Hasta un 10% del activo del Fondo.

(iii) Cuotas de un mismo fondo mutuo nacional: Hasta un 10% del activo del Fondo.

## **5. POLÍTICA DE INVERSIÓN DEL FONDO, continuación**

### **5.4 Tratamientos de los excesos de inversión**

Los límites indicados en los numerales 2.1, 2.2, 3.1 y 3.2 del Reglamento Interno no se aplicarán: (a) por el período de 4 años contados desde el depósito del presente Reglamento Interno en el “Registro Público de Depósito de Reglamentos Internos” que lleva la Comisión; (b) por el período de 6 meses contado desde que el Fondo hubiere recibido una devolución de capital, distribución de beneficios o cualquier tipo de reparto desde las entidades en las que invierta; (c) por el período de 6 meses contado desde que el Fondo hubiere recibido aportes de capital; (d) en los casos en que se requiera contar con reservas de liquidez, como por ejemplo, entre la fecha en que se acuerde la distribución de un dividendo o una disminución de capital y la fecha de pago de los montos correspondientes; (e) en caso de acordarse un aumento del capital del Fondo, por el período de 6 meses contado desde el inicio del proceso de colocación de las nuevas cuotas que se emitan; y (f) durante el período de liquidación del Fondo.

Si se produjeran excesos de inversión respecto de los límites referidos en el numeral 3.3 del Reglamento Interno, cuya causa sea imputable a la Administradora, éstos deberán ser subsanados en un plazo que no podrá superar los 30 días contados desde ocurrido el exceso. En caso que dichos excesos se produjeran por causas ajenas a la administración, deberán ser subsanados en los plazos indicados en el artículo 60° de la Ley y en la Norma de Carácter General N° 376 del año 2015 de la Superintendencia de Valores y Seguros, hoy la Comisión, o aquella que la modifique o reemplace, según sea el caso, y, en todo caso, en un plazo no superior a 12 meses contado desde la fecha en que se produzca dicho exceso.

Sin perjuicio de lo señalado en el párrafo precedente y mientras no se subsanen los excesos de inversión, la Administradora 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:

**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.



**FONDO DE INVERSIÓN SECURITY DEUDA PRIVADA INMOBILIARIA Y CAPITAL PREFERENTE**  
Notas a los estados financieros por el período de 71 días terminando el 31 de Diciembre de 2019

**6. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS, continuación**

**(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.

**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.

**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.

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.

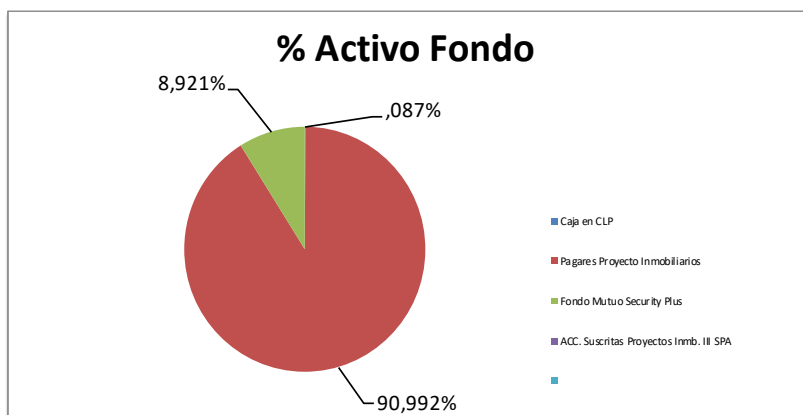
Entre los riesgos financieros administrados se identifican principalmente:

- 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 2019. A continuación, se muestra una descomposición de las inversión del Fondo:



**FONDO DE INVERSIÓN SECURITY DEUDA PRIVADA INMOBILIARIA Y CAPITAL PREFERENTE**  
 Notas a los estados financieros por el período de 71 días terminando el 31 de Diciembre de 2019

**6. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS, continuación**

**6.2.1 Riesgos de Mercado, continuación**

**(a) Riesgo de precios, continuación**

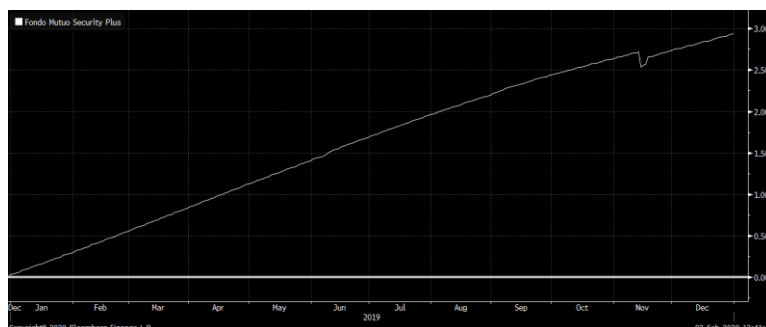
El único activo financiero que está medido a valor razonable, es la inversión en cuotas del Fondo Mutuo Security Plus, por lo cual el riesgo de precios se concentra precisamente en este instrumento.

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 M\$	Exposición (FFMM PLUS) M\$	VaR (%)	VaR M\$	Impacto en el Patrimonio (%)
31/12/2019	10.148.021	910.221	0,035130%	320	0,003151%

En lo que respecta a las cuotas del fondo mutuo en el cual se tiene inversión podemos visualizar el retorno acumulado en un año (2,94%):



**(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, y, por ende, el siguiente cuadro ha sido analizado entre ítems monetarios y no monetarios para satisfacer los requerimientos de NIIF 7.

El siguiente cuadro muestra las posiciones en moneda del Fondo:

31/12/2019				
Moneda	Monetario M\$	No Monetario M\$	Total M\$	% sobre Total del Activo Fondo M\$
UF	-	9.283.591	9.283.591	90,99%
<b>Total</b>	-	<b>9.283.591</b>	<b>9.283.591</b>	<b>90,99%</b>

## FONDO DE INVERSIÓN SECURITY DEUDA PRIVADA INMOBILIARIA Y CAPITAL PREFERENTE

Notas a los estados financieros por el período de 71 días terminando el 31 de Diciembre de 2019

### 6. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS, continuación

Dadas las características de las inversiones, existe riesgo cambiario al 31 de diciembre de 2019, el Fondo debido a la exposición a la inflación en la UF.

#### (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 2019 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.

Al 31 de diciembre de 2019, la exposición máxima al riesgo crediticio ante cualquier aumento del crédito a las fechas de revisión es el valor contable de los activos financieros como se describe a continuación:

<b>Activos financieros</b>	<b>31/12/2019</b> <b>M\$</b>
Activos financieros a costo amortizado (pagaré)	9.283.591
<b>Total</b>	<b>9.283.591</b>

#### 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 pagos de rescates de partícipes, o bien por el hecho que una operación no pueda ser cubierta con la caja disponible.

Al 31 de diciembre de 2019, el riesgo de liquidez del Fondo está asociado a la liquidez de los rescates de la inversión mantenidas en cuotas de fondos de inversión privado.

### 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 de proporcionar rentabilidad para los partícipes y mantener una sólida base de capital para apoyar el desarrollo de las actividades de inversión del Fondo.

- Con el objeto de mantener o ajustar la estructura de capital, la política del Fondo a través de la administración controla el capital sobre la base del valor de activos netos atribuibles a partícipes de cuotas en circulación.

#### Requerimiento externo de capital

De acuerdo a lo establecido por la Ley Única de Fondos N° 20.172, en su artículo 5°, el Fondo de Inversión deberá mantener permanentemente un patrimonio no menor al equivalente a UF 10.000. Al 31 de diciembre de 2019, el Fondo presenta la siguiente información patrimonial, la que da cuenta del cumplimiento por parte del Fondo del capital mínimo exigido:

**FONDO DE INVERSIÓN SECURITY DEUDA PRIVADA INMOBILIARIA Y CAPITAL PREFERENTE**  
Notas a los estados financieros por el período de 71 días terminando el 31 de Diciembre de 2019

## 6. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS, continuación

### Requerimiento externo de capital, continuación

<b>Patrimonio FI</b>	<b>Moneda</b>	<b>31/12/2019</b>
Patrimonio Neto	M\$	10.148.021
Patrimonio Neto	UF	358.461
<b>Patrimonio Requerido</b>	<b>UF</b>	<b>10.000</b>
Capital de Gestión / exceso sobre mínimo Legal	UF	348.461

### 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.

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.

**FONDO DE INVERSIÓN SECURITY DEUDA PRIVADA INMOBILIARIA Y CAPITAL PREFERENTE**  
 Notas a los estados financieros por el período de 71 días terminando el 31 de Diciembre de 2019

**6. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS, continuación**

**6.4 Estimación del Valor Razonable, continuación**

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:

<b>Activos al 31 de diciembre de 2019</b>	<b>Nivel 1 M\$</b>	<b>Nivel 2 M\$</b>	<b>Nivel 3 M\$</b>	<b>Saldo Total M\$</b>
Acciones y derechos preferentes de suscripción	-	-	-	-
Cuotas de fondos de inversión y derechos preferentes	-	-	-	-
Cuotas de fondos mutuos	910.221	-	-	910.221
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	-	-	-	-
<b>Total Activos</b>	<b>910.221</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>910.221</b>

**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.

## **6. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS, continuación**

### **6.5 Riesgo operacional, continuación**

#### **Plan de Contingencia**

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

## **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.

- Instrumentos que no cotizan en un mercado activo o sin presencia bursátil.

Para los instrumentos financieros mantenidos por el Fondo, que no son cotizados en mercados activos, los valores razonables de tales instrumentos se determinan utilizando la información de precios entregada por la agencia de servicios de fijación de precios RiskAmérica, información que es validada y periódicamente revisada por personal experimentado de la Administradora.

### **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 PRIVADA INMOBILIARIA Y CAPITAL PREFERENTE**  
 Notas a los estados financieros por el período de 71 días terminando el 31 de Diciembre de 2019

**8. ACTIVOS FINANCIEROS A VALOR RAZONABLE CON EFECTO EN RESULTADOS**

**a) Activos:**

**Activos financieros a valor razonable con efecto en resultados**

<b>Títulos de renta variable</b>	<b>31/12/2019 M\$</b>
Acciones de sociedades anónimas abiertas	-
Derechos preferentes de suscripción de acciones de sociedades anónimas abiertas	-
Cuotas de fondos mutuos	910.221
Cuotas de fondos de inversión	-
Certificados de depósitos de valores (CDV)	-
Títulos que representen productos	-
Otros títulos de renta variable	-
<b>Títulos de deuda</b>	
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	-
<b>Total activos financieros a valor razonable con efecto en resultado</b>	<b>910.221</b>

**b) Efectos en resultados**

<b>Otros cambios netos en el valor razonable sobre activos financieros a valor razonable con efecto en resultados (incluyendo los designados al inicio):</b>	<b>31/12/2019 M\$</b>
Resultados realizados	-
Resultados no realizados	15.524
<b>Total ganancias/(pérdidas)</b>	<b>15.524</b>
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	-
<b>Total ganancias/(pérdidas) netas</b>	<b>15.524</b>

**FONDO DE INVERSIÓN SECURITY DEUDA PRIVADA INMOBILIARIA Y CAPITAL PREFERENTE**  
Notas a los estados financieros por el período de 71 días terminando el 31 de Diciembre de 2019

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

**c) Composición de la cartera:**

Instrumento	Al 31 de diciembre de 2019			
	Nacional M\$	Extranjero M\$	Total M\$	% del total de activos
<b>Títulos de Renta Variable</b>				
Acciones de sociedades anónimas abiertas	-	-	-	-
Derechos preferentes de suscripción de acciones de sociedades anónimas abiertas	-	-	-	-
Cuotas de fondos mutuos	910.221	-	910.221	8,9214%
Cuotas de fondos de inversión	-	-	-	-
Certificados de depósitos de valores (CDV)	-	-	-	-
Títulos que representen productos	-	-	-	-
Otros títulos de renta variable	-	-	-	-
<b>Subtotal</b>	<b>910.221</b>	<b>-</b>	<b>910.221</b>	<b>8,9214%</b>
<b>Títulos de Deuda</b>				
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	-	-	-	-
<b>Subtotal</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Inversiones No Registradas</b>				
Acciones no registradas	-	-	-	-
Cuotas de fondos de inversión privados	-	-	-	-
Efectos de comercio no registrados	-	-	-	-
Bonos no registrados	-	-	-	-
Mutuos hipotecarios endosables	-	-	-	-
Otros títulos de deuda no registrados	-	-	-	-
Otros valores o instrumentos autorizados	-	-	-	-
<b>Subtotal</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Otras Inversiones</b>				
Derechos por operaciones con instrumentos derivados	-	-	-	-
Primas por opciones	-	-	-	-
Otras inversiones	-	-	-	-
<b>Subtotal</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Total</b>	<b>910.221</b>	<b>-</b>	<b>910.221</b>	<b>8,9214%</b>

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

Titulos de deuda	31/12/2019 M\$
<b>Saldo de Inicio</b>	-
Intereses y reajustes de instrumentos de deuda	-
Diferencias de cambio	-
Aumento (disminución) neto por otros cambios en el valor razonable	15.524
Adiciones	10.108.603
Ventas	(9.213.905)
Vencimientos	-
Resultado en ventas	-
Otros movimientos	(1)
<b>Saldo Final</b>	<b>910.221</b>



**FONDO DE INVERSIÓN SECURITY DEUDA PRIVADA INMOBILIARIA Y CAPITAL PREFERENTE**  
Notas a los estados financieros por el período de 71 días terminando el 31 de Diciembre de 2019

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

Al 31 de diciembre de 2019, 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 2019, el Fondo no mantiene activos financieros a valor razonable con efectos en resultado entregados en garantía.

**11. ACTIVOS FINANCIEROS A COSTO AMORTIZADO**

Al 31 de diciembre de 2019, el Fondo mantiene como activos financieros valorizados a costo amortizado, los siguientes pagarés a la vista en UF, sin fecha de vencimiento, emitido por la sociedad Proyectos Inmobiliaria III SpA. sobre la cual el Fondo ha realizado su inversión.

La evaluación de deterioro efectuada por el Fondo sobre estos instrumentos, determinó: que no existen evidencias de deterioro que registrar ni revelar a la fecha de los presentes estados financieros.

Al 31 de diciembre de 2019

Concepto	Nombre	Rut	País	Naturaleza de la relación	Tipo de Moneda	Nominales	Tasa % anual	Monto Inicial M\$	Efecto en resultado M\$	Total M\$
Pagaré	Proyectos Inmobiliarios III SPA	77.048.258-5	Chile	Accionista	UF	6.000,00	4,33%	168.078	4.049	172.127
Pagaré	Proyectos Inmobiliarios III SPA	77.048.258-5	Chile	Accionista	UF	13.500,00	4,33%	378.202	9.039	387.241
Pagaré	Proyectos Inmobiliarios III SPA	77.048.258-5	Chile	Accionista	UF	38.500,00	4,33%	1.080.012	21.719	1.101.731
Pagaré	Proyectos Inmobiliarios III SPA	77.048.258-5	Chile	Accionista	UF	23.000,00	4,00%	645.202	12.438	657.640
Pagaré	Proyectos Inmobiliarios III SPA	77.048.258-5	Chile	Accionista	UF	40.000,00	4,00%	1.122.091	21.631	1.143.722
Pagaré	Proyectos Inmobiliarios III SPA	77.048.258-5	Chile	Accionista	UF	70.000,00	3,90%	1.974.514	14.267	1.988.780
Pagaré	Proyectos Inmobiliarios III SPA	77.048.258-5	Chile	Accionista	UF	22.173,00	3,90%	625.441	4.519	629.960
Pagaré	Proyectos Inmobiliarios III SPA	77.048.258-5	Chile	Accionista	UF	16.689,00	3,90%	470.752	3.401	474.154
Pagaré	Proyectos Inmobiliarios III SPA	77.048.258-5	Chile	Accionista	UF	42.750,00	3,90%	1.209.509	3.232	1.212.741
Pagaré	Proyectos Inmobiliarios III SPA	77.048.258-5	Chile	Accionista	UF	13.500,00	3,90%	381.950	1.021	382.971
Pagaré	Proyectos Inmobiliarios III SPA	77.048.258-5	Chile	Accionista	UF	40.000,00	4,00%	1.132.361	162	1.132.523
<b>Total</b>								<b>9.188.113</b>	<b>95.477</b>	<b>9.283.591</b>

**Composición de la cartera**

Instrumento	Al 31 de diciembre de 2019			
	Nacional M\$	Extranjero M\$	Total M\$	% del total de activos
<b>Títulos de Deuda</b>				
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	-	-	-	-
<b>Subtotal</b>	-	-	-	-
<b>Inversiones No Registradas</b>				
Efectos de comercio no registrados	-	-	-	-
Bonos no registrados	-	-	-	-
Mutuos hipotecarios endosables	-	-	-	-
Otros títulos de deuda no registrados	9.283.591	-	9.283.591	90,9917%
Otros valores o instrumentos autorizados	-	-	-	-
<b>Subtotal</b>	9.283.591	-	9.283.591	90,9917%
<b>Otras Inversiones</b>				
Otras inversiones	-	-	-	-
<b>Subtotal</b>	-	-	-	-
<b>Total</b>	9.283.591	-	9.283.591	90,9917%

**FONDO DE INVERSIÓN SECURITY DEUDA PRIVADA INMOBILIARIA Y CAPITAL PREFERENTE**  
Notas a los estados financieros por el período de 71 días terminando el 31 de Diciembre de 2019

**12. INVERSIONES VALORIZADAS POR EL MÉTODO DE LA PARTICIPACIÓN**

Al 31 de diciembre de 2019, el Fondo mantiene una inversión en la sociedad inmobiliaria **Proyecto Inmobiliario III SPA**, valorizada con el método de la participación. A continuación, se presentan los estados financieros de esta sociedad Proyectos Inmobiliarios III SpA. y su participación patrimonial del Fondo en esta inversión.

Al 31 de diciembre de 2019

Rut	Sociedad	País de origen	Moneda Funcional	Porcentaje de participación		Activos corrientes M\$	Activos no corrientes M\$	Total Activos M\$	Pasivos corrientes M\$	Pasivos no corrientes M\$	Total pasivos M\$	Patrimonio M\$	Total ingresos M\$	Total gastos M\$	R° del ejercicio M\$	R° del ejercicio 2019 M\$
				Capital	Votos											
76.588.056-4	Proyecto Inmobiliarios III SpA	Chile	Pesos	100%	100%	3.971.244	5.298.247	9.269.491	7.318.218	1.995.108	9.313.326	(43.836)	42.626	(87.462)	(44.836)	(44.836)

**Estados Financieros de la Sociedad Inmobiliaria:**

La información contable y la determinación de la participación del Fondo en esa sociedad inmobiliaria, está referida al 30 de noviembre de 2019.

La valorización de la inversión en la sociedad **Proyectos Inmobiliarios III SPA**, está determinada de acuerdo al método de la participación proporcional, utilizando para ello los estados financieros de las sociedades inmobiliarias correspondientes al periodo antes indicado.

A continuación, y solo para efectos informativos y comparativos, se indica el efecto, en el patrimonio y en el valor de la cuota del Fondo, del reconocimiento en base al método de la participación proporcional de la sociedad **Proyectos Inmobiliarios III SpA.**, con la información al 31 de diciembre de 2019:

Sociedad Inmobiliaria	Patrimonio M\$	Patrimonio M\$	Variación M\$
	30-11-2019	31-12-2019	Patrimonial
Proyecto Inmobiliarios III SpA	(43.836)	209.827	253.663
<b>Total Patrimonio</b>	<b>(43.836)</b>	<b>209.827</b>	<b>253.663</b>

Como se puede apreciar, la variación patrimonial de la sociedad **Proyectos Inmobiliarios III SPA** entre noviembre y diciembre de 2019, presenta un aumento en M\$253.663. lo que de acuerdo al método de la participación representa para el Fondo una utilidad de M\$253.663 a diciembre de 2019.

A continuación, y solo para efectos informativos, se indica el efecto en el patrimonio y en el valor de la cuota del Fondo, el reconocimiento en base al método de la participación proporcional de la sociedad **Proyectos Inmobiliarios III SPA**, con la información al 31 de diciembre de 2019.

Situación Patrimonial al cierre:

Fondo de Inversion Security Deuda Privada Inmobiliaria y Capital Preferente	Serie A M\$	SerieS M\$	Serie GP M\$	Serie FO M\$
Patrimonio	1.850.339.945	508.145.797	1.059.921.550	6.729.613.452
N° Cuotas	66.082	18.075	37.823	239.696
Valor Cuota	28.000,6650	28.113,1838	28.023,2015	28.075,6185

**FONDO DE INVERSIÓN SECURITY DEUDA PRIVADA INMOBILIARIA Y CAPITAL PREFERENTE**  
Notas a los estados financieros por el período de 71 días terminando el 31 de Diciembre de 2019

**12. INVERSIONES VALORIZADAS POR EL MÉTODO DE LA PARTICIPACIÓN, continuación**

Situación y efecto patrimonial del Fondo con información financiera de Proyectos Inmobiliarios III SpA al 31 de diciembre de 2019, esto es, reconociendo una utilidad de M\$253.663.-

Fondo de Inversion Security Deuda Privada Inmobiliaria y Capital Preferente	Serie A M\$	SerieS M\$	Serie GP M\$	Serie FO M\$
Patrimonio	1.896.604.089	520.853.218	1.086.401.686	6.897.802.894
Nº Cuotas	66.082	18.075	37.823	239.696
Valor Cuota	28.700,7671	28.816,2223	28.723,3082	28.777,2966

**13. PROPIEDADES DE INVERSIÓN**

Al 31 de diciembre de 2019, el Fondo no mantiene propiedades de inversión.

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

**a) Cuentas y documentos por cobrar por operaciones**

Al 31 de diciembre de 2019, Fondo no mantiene saldos en estos rubros.

**b) Cuentas y documentos por pagar por operaciones**

Al 31 de diciembre de 2019, Fondo no mantiene saldos en estos rubros.

**15. PASIVOS FINANCIEROS A VALOR RAZONABLE CON EFECTO EN RESULTADOS**

Al 31 de diciembre de 2019, el Fondo no mantiene pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultados.

**16. PRÉSTAMOS**

Al 31 de diciembre de 2019, el Fondo no mantiene préstamos.

**17. OTROS PASIVOS FINANCIEROS**

Al 31 de diciembre de 2019, el Fondo no registra otros pasivos financieros.

**18. OTROS DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR Y POR PAGAR**

a) Al 31 de diciembre de 2019, el Fondo no mantiene otros documentos y cuentas por cobrar.

b) Al 31 de diciembre de 2019, el Fondo no mantiene otros documentos y cuentas por pagar.

**19. INGRESOS ANTICIPADOS**

Al 31 de diciembre de 2019, el Fondo no registra ingresos anticipados.

**FONDO DE INVERSIÓN SECURITY DEUDA PRIVADA INMOBILIARIA Y CAPITAL PREFERENTE**  
 Notas a los estados financieros por el período de 71 días terminando el 31 de Diciembre de 2019

**20. OTROS ACTIVOS Y OTROS PASIVOS**

**a) Otros Activos:**

Al 31 de diciembre de 2019, el Fondo no mantiene saldo en este rubro.

**b) Otros Pasivos:**

Al 31 de diciembre de 2019, la composición de este rubro se detalla a continuación:

Descripción	Moneda origen	31/12/2019 M\$
Honorarios Auditores por Pagar	CLP	1.359
Honorario Profesionales por Pagar	CLP	1.133
Provisión Comité de Vigilancia	CLP	849
<b>Totales</b>		<b>3.341</b>

**21. INTERESES Y REAJUSTES**

Al 31 de diciembre de 2019, la composición de este rubro comprende los siguientes saldos:

Descripción	Monto del Trimestre del 01.10.2019 al 31.12.2019 M\$	Monto Acumulado Ejercicio Actual al 31.12.2019 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	93.606	95.477
<b>Total</b>	<b>93.606</b>	<b>95.477</b>

**22. INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS AFECTOS A CONTABILIDAD DE COBERTURA**

Al 31 de diciembre de 2019, el Fondo no mantiene instrumentos financieros derivados afectos a contabilidad de cobertura.

**23. OTROS**

Al 31 de diciembre de 2019, el Fondo no mantiene saldos en este rubro.

**24. EFECTIVO Y EFECTIVO EQUIVALENTE**

Al 31 de diciembre de 2019, el Fondo mantiene los siguientes saldos en efectivo y efectivo equivalente.

Descripción	31/12/2019 M\$
Banco Security	8.872
<b>Totales</b>	<b>8.872</b>

Conciliación del Efectivo y Efectivo Equivalente	31/12/2019 M\$
Sobregiro bancario utilizado para la gestión del efectivo	-
Otros	-
Total partidas de conciliación del efectivo y efectivo equivalente	-
Efectivo y efectivo equivalente	8.872
<b>Saldo efectivo y efectivo equivalente - estado de flujo de efectivo</b>	<b>8.872</b>

## FONDO DE INVERSIÓN SECURITY DEUDA PRIVADA INMOBILIARIA Y CAPITAL PREFERENTE

Notas a los estados financieros por el período de 71 días terminando el 31 de Diciembre de 2019

### 25. CUOTAS EMITIDAS

Al 31 de diciembre de 2019, el Fondo presenta las siguientes cuotas emitidas y pagadas, las cuales tienen derecho a una parte proporcional de los activos netos del Fondo atribuibles a los aportantes de cuotas en circulación. Las cuotas en circulación de las distintas series del Fondo y su valor cuota se muestran a continuación:

Al 31 de diciembre de 2019:

Serie	Cuotas en circulación	Valor cuota \$
SERIE A	66.082	28.000,6650
SERIE S	18.075	28.113,1838
SERIE GP	37.823	28.023,2015
SERIE FO	239.696	28.075,6185
<b>Saldo al cierre</b>	<b>361.676</b>	

El detalle de las cuotas vigentes es el siguiente:

a) Al 31 de diciembre de 2019

Total Cuotas Emitidas	Cuotas Comprometidas	Cuotas Suscritas	Cuotas Pagadas
361.676	-	361.676	361.676

Los movimientos relevantes de las cuotas es el siguiente:

Movimiento	SERIE A	SERIE S	SERIE GP	SERIE FO	Total
<b>Saldo de Inicio 22-07-2019</b>	5.343	1.500	3.274	19.886	30.003
Colocación del período	60.739	16.575	34.549	219.810	331.673
Transferencias	-	-	-	-	-
Disminuciones	-	-	-	-	-
<b>Saldo al cierre 31-12-2019</b>	<b>66.082</b>	<b>18.075</b>	<b>37.823</b>	<b>239.696</b>	<b>361.676</b>

### 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 2019 es la siguiente:

#### 1) Distribución de Dividendos

Al 31 de diciembre de 2019, el Fondo no presenta distribución de dividendos.

#### 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 2019:

El Fondo no presentó provisión por dividendo mínimo a repartir.

#### 3) Estado de beneficios netos susceptibles de distribuir

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

**FONDO DE INVERSIÓN SECURITY DEUDA PRIVADA INMOBILIARIA Y CAPITAL PREFERENTE**  
 Notas a los estados financieros por el período de 71 días terminando el 31 de Diciembre de 2019

**26. REPARTO DE BENEFICIOS A LOS APORTANTES, continuación**

Descripción	31/12/2019 Monto Total M\$
Beneficio neto percibido en el ejercicio	(70.511)
Dividendos Provisorios (menos)	-
Beneficio Neto Percibido acumulado de ejercicios anteriores	-
Monto susceptible de distribuir	(70.511)
Dividendo mínimo a repartir 30% BNP del ejercicio	-

**27. RENTABILIDAD DEL FONDO**

La rentabilidad nominal y real de las cuotas del Fondo, obtenida al 31 de diciembre de 2019, se detalla a continuación:

**SERIE A**

**31 de diciembre de 2019**

Tipo Rentabilidad	Rentabilidad Acumulada		
	Periodo Actual	Ultimos 12 meses	Ultimos 24 meses
Nominal	0,1576%	0,0000%	0,0000%
Real	(1,1038%)	0,0000%	0,0000%

**SERIE S**

**31 de diciembre de 2019**

Tipo Rentabilidad	Rentabilidad Acumulada		
	Periodo Actual	Ultimos 12 meses	Ultimos 24 meses
Nominal	0,5600%	0,0000%	0,0000%
Real	(0,7064%)	0,0000%	0,0000%

**SERIE GP**

**31 de diciembre de 2019**

Tipo Rentabilidad	Rentabilidad Acumulada		
	Periodo Actual	Ultimos 12 meses	Ultimos 24 meses
Nominal	0,2382%	0,0000%	0,0000%
Real	(1,0242%)	0,0000%	0,0000%

**SERIE FO**

**31 de diciembre de 2019**

Tipo Rentabilidad	Rentabilidad Acumulada		
	Periodo Actual	Ultimos 12 meses	Ultimos 24 meses
Nominal	0,4257%	0,0000%	0,0000%
Real	(0,8390%)	0,0000%	0,0000%

La rentabilidad se cálculo con la cuota de inicio de operaciones desde el 22 de julio de 2019.

**FONDO DE INVERSIÓN SECURITY DEUDA PRIVADA INMOBILIARIA Y CAPITAL PREFERENTE**  
 Notas a los estados financieros por el período de 71 días terminando el 31 de Diciembre de 2019

**28. VALOR ECONÓMICO DE LA CUOTA**

Al 31 de diciembre de 2019, 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 2019, el Fondo no mantiene inversiones acumulada en acciones o en cuotas de Fondos de Inversión.

**30. EXCESOS DE INVERSIÓN**

Al 31 de diciembre de 2019, 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 2019, 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 2019

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	910.221	8,9292%	8,9214%	-	-	-
Empresas de Depósito de Valores - Custodia Encargada por Entidades Bancarias	-	-	-	-	-	-
Otras Entidades (*)	9.283.591	91,0708%	90,9917%	-	-	-
<b>Total Cartera de Inversiones en Custodia</b>	<b>10.193.812</b>	<b>100,0000%</b>	<b>99,9130%</b>	-	-	-

(\*) Los pagarés vigentes entre el Fondo y la Inmobiliaria, y las acciones que el Fondo mantiene en dicha Sociedad Inmobiliaria están bajo la custodia de la Administradora General de Fondos Security S.A.

**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.

## FONDO DE INVERSIÓN SECURITY DEUDA PRIVADA INMOBILIARIA Y CAPITAL PREFERENTE

Notas a los estados financieros por el período de 71 días terminando el 31 de Diciembre de 2019

### 33. PARTES RELACIONADAS, continuación

#### 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.

Para los efectos de lo dispuesto en el Oficio Circular N°335 emitido por la Superintendencia de Valores y Seguros, hoy 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 del presente Reglamento Interno corresponde a un 19%. En caso de modificarse la tasa del I.V.A. antes señalada, la remuneración a que se refiere la presente sección se actualizará según la variación que experimente el I.V.A., de conformidad con la tabla de cálculo que se indica a continuación:

#### Remuneración Fija

Serie	Remuneración	
	Fija Anual %	Variable
Serie A	1,785% (I.V.A. incluido)	Según se define en el numeral 2.2. del Reglamento Interno
Serie GP	1,428% (I.V.A. incluido)	Según se define en el numeral 2.2. del Reglamento Interno
Serie FO	0,595% (I.V.A. incluido)	Según se define en el numeral 2.2. 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. Dicha remuneración se calculará en forma diaria, aplicando la proporción que corresponda de dichos porcentajes sobre el valor promedio que haya tenido diariamente el patrimonio de cada Serie del Fondo.

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.

#### Remuneración Variable

Además de la remuneración fija establecida en el punto precedente, la Administradora percibirá una remuneración variable que será de cargo de los aportantes de cada serie del Fondo, correspondiente al 23,8% I.V.A. 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 para cada serie de:

- a) Serie A: UF + 4,5%
- b) Serie GP: UF + 5,0%
- c) Serie FO: UF + 5,5%

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 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.

Esta remuneración variable se cobrará a los aportantes dentro de los cinco últimos días hábiles de la vigencia del Fondo, previo al comienzo de su liquidación. Para asegurar el pago de esta remuneración, desde el



### **33. PARTES RELACIONADAS, continuación**

#### **Remuneración Variable, continuación**

momento en que una serie haya alcanzado su respectiva TIR, la Administradora aplicará a toda distribución a los aportantes de la respectiva serie (aun cuando sea aquella distribución en la que se alcanzó la TIR mencionada), una retención por el monto necesario para pagar la remuneración variable, dejando estos recursos en una cuenta aparte, del Fondo, que invertirá en los activos señalados en la sección II, Dos 2.2, 2.6 y 2.7 del Reglamento Interno, para cobrar de ella la remuneración variable, cuando se devengue.

Así, por ejemplo, desde que los aportantes de la serie A hayan alcanzado una TIR anual del 4,5%, entonces, la Administradora retendrá el 23,8% de toda distribución (aun cuando sea aquella distribución en la que se alcanzó la TIR mencionada), dejando estos recursos en una cuenta aparte, del Fondo, la cual se invertirá en activos de que invertirá en los activos señalados en la sección II, Dos 2.2, 2.6 y 2.7 del Reglamento Interno, y cuando se haya devengado la remuneración variable, se cobrará la remuneración variable, con cargo a ella.

En caso que se acuerde sustituir a la Administradora en su calidad de administrador del Fondo, ésta tendrá derecho a percibir por concepto de remuneración variable, el monto que resulte del cálculo de la misma a la fecha del acuerdo respectivo, determinada conforme a lo indicado precedentemente, y considerando como valor de liquidación de las cuotas del Fondo el promedio de dos valorizaciones calculadas por peritos independientes a la Administradora, designados por la misma Asamblea de Aportantes que resolvió la sustitución de la Administradora, quienes deberán considerar, además del valor de los activos y eventuales pasivos, los costos estimados de liquidación y el plazo que ella tomaría.

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 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, salvo el caso en que se hubiere acordado sustituir a la Administradora en su calidad de administrador del Fondo, en cuyo caso la remuneración variable se pagará a la Administradora dentro de los 90 días hábiles siguientes a la fecha en que se haya determinado el monto a pagar. 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.

El plazo de 90 días hábiles establecido en el párrafo anterior se suspenderá en caso de que exista un litigio sobre un eventual incumplimiento de la Administradora de sus obligaciones para con el Fondo, y dicha suspensión permanecerá vigente hasta que el tribunal arbitral a que se refiere el Número Nuevo del Título IX de este Reglamento Interno se pronuncie sobre dicho incumplimiento, mediante sentencia ejecutoriada.

La Administradora llevará un registro completo con la Remuneración Variable aplicada en cada periodo, el cual deberá estar a disposición de los Partícipes que deseen consultarlo en las oficinas de la Administradora; la información de ese registro poseerá una antigüedad máxima de 2 días.

El total de remuneración por administración al 31 de diciembre de 2019, es de M\$14.494, la obligación por pagar al 31 de diciembre de 2019 a la Administradora es de M\$7.486.-

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

Al 31 de diciembre de 2019, el Fondo mantiene cuotas de entidades relacionadas a la administradora.

**FONDO DE INVERSIÓN SECURITY DEUDA PRIVADA INMOBILIARIA Y CAPITAL PREFERENTE**  
 Notas a los estados financieros por el período de 71 días terminando el 31 de Diciembre de 2019

**33. PARTES RELACIONADAS, continuación**

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

Al 31 de diciembre de 2019

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	-	-	-	-	-	-	-
Personas relacionadas	0,00%	-	190.484	-	190.484	5.342.427	52,65%
Accionistas de la sociedad administradora	-	-	-	-	-	-	-
Trabajadores que representen al empleador	-	-	-	-	-	-	-

**c) Transacciones con personas relacionadas**

Al 31 de diciembre de 2019, 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 2019, es el siguiente:

Al 31 de diciembre de 2019

Naturaleza	Emisor	Representante de los beneficiarios	Monto UF	Vigencia	
				Desde	Hasta
Póliza de Garantía	MAPFRE Seguros Generales S.A	Banco Security	10.000	01.07.2019	10.01.2020

**35. OTROS GASTOS DE OPERACIÓN**

Al 31 de diciembre de 2019, el Fondo presenta los siguientes saldos:

Tipo de Gasto	Monto del Trimestre 01.10.2019 31.12.2019 M\$	Monto Acumulado Ejercicio Actual 31.12.2019 M\$
Asamblea Aportantes	35	2.294
Asesorías Legales	4.468	11.352
Auditoría	2.258	2.258
Comite de Vigilancia	642	849
Gastos SVS	0	837
Comites de Inversiones	2.860	3.792
<b>TOTALES</b>	<b>10.263</b>	<b>21.382</b>
<b>% Sobre el activo del fondo</b>	<b>0,1006%</b>	<b>0,2096%</b>

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 o transferencia de los recursos del Fondo, incluyendo los gastos bancarios relacionados directamente con las operaciones del Fondo.

## FONDO DE INVERSIÓN SECURITY DEUDA PRIVADA INMOBILIARIA Y CAPITAL PREFERENTE

Notas a los estados financieros por el período de 71 días terminando el 31 de Diciembre de 2019

### 35. OTROS GASTOS DE OPERACIÓN, continuación

- (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 susrecursos y la valorización de las inversiones que materialice o bien por disposición legal o reglamentaria; y los gastos necesarios para realizar las auditorías externas, informes periciales, tasaciones y otros trabajos que esos profesionales realicen.
- (C) Gastos y honorarios profesionales derivados de la convocatoria, citación, realización y legalización de las Asambleas de Aportantes, y de las modificaciones que sea necesario efectuar al presente Reglamento Interno o a los demás documentos del Fondo, de conformidad con lo acordado en las mismas.
- (D) 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.
- (E) 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.
- (F) Honorarios y gastos por servicio de clasificación de riesgo que sea necesario o se estime conveniente contratar.
- (G) 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.
- (H) Gastos de liquidación del Fondo, incluida la remuneración u honorarios del liquidador.
- (I) Gastos de publicaciones que deban realizarse en conformidad a la Ley, su Reglamento, el presente Reglamento Interno o las normas que al efecto imparta la Superintendencia; gastos de envío de información a la Superintendencia, 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 Superintendencia de Valores y Seguros a los fondos de inversión.
- (J) Gastos de constitución de sociedades en las cuales invierta el Fondo.
- (K) Gastos y honorarios profesionales incurridos en la formación del Fondo. Los gastos a que se refiere este número, que no superarán la cantidad de 3.500 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.

1.- 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 3% 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.

2.- Será también de cargo del Fondo 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 5% del patrimonio del Fondo.

## FONDO DE INVERSIÓN SECURITY DEUDA PRIVADA INMOBILIARIA Y CAPITAL PREFERENTE

Notas a los estados financieros por el período de 71 días terminando el 31 de Diciembre de 2019

### 35. OTROS GASTOS DE OPERACIÓN, continuación

3.- Sin perjuicio de lo anterior, todo gasto derivado de la inversión en cuotas de fondos (gastos, remuneraciones y comisiones), administrados por la Administradora o sus personas relacionadas no podrá exceder, en cada ejercicio, de un 1% del valor de los activos del Fondo.

Además de los gastos a que se refieren 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 10% del valor promedio de los activos del Fondo.

El porcentaje máximo anual de estos gastos no podrá exceder, en cada ejercicio, de un 10% del valor 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.

(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 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 10% del valor de los activos del Fondo.

4.- Los gastos de cargo del Fondo indicados en el número TRES del reglamento interno se provisionarán mensualmente de acuerdo con el presupuesto mensual de gastos del Fondo elaborado por la Administradora. En caso de que los gastos de que da cuenta el presente número TRES del reglamento interno deban ser asumidos por más de un fondo administrado por la Administradora, dichos gastos se distribuirán entre los distintos fondos de acuerdo con el porcentaje de participación que les 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.

5.- La Administradora, se encuentra facultada para contratar servicios externos por cuenta del Fondo. Con todo, la Administradora podrá celebrar contratos por servicios externos para la administración de cartera de recursos del Fondo, los que serán de cargo de la Administradora.

6.- 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 la sección TRES del reglamento interno. El porcentaje máximo de gastos por contratación de servicios de personas relacionadas no podrá exceder de un 3% 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.

**FONDO DE INVERSIÓN SECURITY DEUDA PRIVADA INMOBILIARIA Y CAPITAL PREFERENTE**  
 Notas a los estados financieros por el período de 71 días terminando el 31 de Diciembre de 2019

**36. INFORMACIÓN ESTADÍSTICA**

Al 31 de diciembre de 2019, la información estadística del Fondo es la siguiente:

**SERIE A**

**Al 31 de diciembre de 2019**

Mes	Valor libro cuota	Valor mercado cuota	Patrimonio M\$	N° aportantes
07	27.951,8381	27.951,8381	149.347	5
08	27.944,2347	27.944,2347	149.306	5
09	27.903,0871	27.903,0871	943.961	6
10	27.921,3867	27.921,3867	944.581	6
11	27.953,0922	27.953,0922	1.847.196	6
12	28.000,6650	28.000,6650	1.850.340	6

**SERIE S**

**Al 31 de diciembre de 2019**

Mes	Valor libro cuota	Valor mercado cuota	Patrimonio M\$	N° aportantes
07	27.951,8373	27.951,8373	41.928	4
08	27.944,2360	27.944,2360	41.916	4
09	27.903,0903	27.903,0903	259.024	4
10	27.950,0809	27.950,0809	259.461	4
11	28.022,9032	28.022,9032	506.514	4
12	28.113,1838	28.113,1838	508.146	4

**SERIE GP**

**Al 31 de diciembre de 2019**

Mes	Valor libro cuota	Valor mercado cuota	Patrimonio M\$	N° aportantes
07	27.951,8381	27.951,8381	91.514	6
08	27.944,2352	27.944,2352	91.489	6
09	27.903,0882	27.903,0882	543.608	6
10	27.927,1423	27.927,1423	544.077	6
11	27.967,0845	27.967,0845	1.057.799	6
12	28.023,2015	28.023,2015	1.059.922	6

**SERIE FO**

**Al 31 de diciembre de 2019**

Mes	Valor libro cuota	Valor mercado cuota	Patrimonio M\$	N° aportantes
07	27.951,8370	27.951,8370	555.850	6
08	27.944,2304	27.944,2304	555.699	6
09	27.903,0804	27.903,0804	3.433.753	6
10	27.940,5039	27.940,5039	3.438.358	6
11	27.999,6045	27.999,6045	6.711.393	6
12	28.075,6185	28.075,6185	6.729.613	6

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

Al 31 de diciembre de 2019, 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 2019, el Fondo no mantiene saldos por ingresos por dividendos que informar.

**39. SANCIONES**

Al 31 de diciembre de 2019, 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 2019, el Fondo no mantiene información por segmentos.

**41. CONTINGENCIAS Y COMPROMISOS**

El Fondo al 31 de diciembre de 2019 no presenta contingencias ni compromisos que informar.

## **42. HECHOS RELEVANTES**

### **Al 31 de diciembre de 2019**

1. Con fecha 01 de julio de 2019, Administradora General de Fondos Security S.A., designó al Banco Security como representante de los beneficiarios de las garantías constituidas de acuerdo a lo establecido en el artículo 12 de la Ley 20.712.

La garantía constituida para este Fondo mediante póliza emitida por MAPFRE Seguros Generales S.A., corresponde a la póliza N° 330-19-00026380 por UF 10.000 con vencimiento el 01 de enero de 2020.

2. Con fecha 02 de julio de 2019, Administradora General de Fondos Security S.A., designó al Banco Security como representante de los beneficiarios del endoso de garantías constituidas de acuerdo a lo establecido en el artículo 12 de la Ley 20.712.

El endoso de la garantía constituida para este Fondo mediante póliza emitida por MAPFRE Seguros Generales S.A., corresponde a la póliza N° 330-19-00026380 desde el 01 de enero de 2020 por UF 10.000 con vencimiento el 10 de enero de 2020.

3. Citación a Asamblea extraordinaria de Aportantes

Con fecha 12 de julio de 2019, comunicó citación a Asamblea Extraordinaria de Aportantes, con el objetivo de acordar las siguientes materias siguientes:

- 1) Designación de los miembros del comité de Inversiones del Fondo;
- 2) Aprobación de la adquisición de activos pertenecientes a personas relacionada a la administradora, de conformidad con las normas establecidas en la normativa aplicable y la sección XI del Reglamentos Interno del Fondo, y las condiciones de su realización;
- 3) Aprobación del texto del Reglamento Interno del Fondo, respecto de aquel inicialmente depositado por parte de la Administradora en el registro pertinente que al efecto lleva la Comisión para el Mercado Financiero, y posteriormente reemplazado con la misma fecha por una nueva versión, y que incluyó una nueva serie de cuotas, denominada serie S, y la modificación de las referencias al Impuesto al Valor Agregado (IVA) en la remuneración variable;
- 4) Aprobar la modificación del texto vigente del Reglamento Interno del Fondo en el referido al Título II Política de Inversión y Diversificación, sección UNO. Objetivo del Fondo; y
- 5) Adoptar los demás acuerdos necesarios para tramitar, autorizar y legalizar las decisiones de la Asamblea.

4. Informa acuerdos de Asamblea extraordinaria de Aportantes

Con fecha 31 de julio de 2019, se informa como hecho esencial del Fondo, los acuerdos tomados el día 29 de julio de 2019 en la Asamblea Extraordinaria de Aportantes, son los siguientes:

- 1) Aprobar que el Fondo celebre directa o indirectamente operaciones de adquisición de activos con personas relacionadas a la administradora, siempre que se trate de operaciones de compraventa y promesas de compraventa, cesiones y transferencias de contratos o derechos contractuales correspondientes a operaciones de capital preferente, que correspondan al objetivo del Fondo y conforme a su política de inversión, dichas operaciones deberán ser propuestas por el comité de inversiones del Fondo y deberán ser aprobadas por al menos los dos tercios de las cuotas suscritas y pagadas, aprobación que deberá ser entregada por cualquier medio escrito o electrónico.

## FONDO DE INVERSIÓN SECURITY DEUDA PRIVADA INMOBILIARIA Y CAPITAL PREFERENTE

Notas a los estados financieros por el período de 71 días terminando el 31 de Diciembre de 2019

### 42. HECHOS RELEVANTES, continuación

#### Al 31 de diciembre de 2019, continuación

#### 4. Informa acuerdos de Asamblea extraordinaria de Aportantes, continuación

Todo lo anterior se enmarca dentro de la política de Operaciones habituales con personas relacionadas a la Administradora, establecida en el Título XI del Reglamento Interno del Fondo, y a los efectos de lo dispuesto en la Norma de Carácter General N° 376 de la comisión para el Mercado Financiero ("CMF").

- 2) Aprobar el texto del Reglamento Interno del Fondo respecto de aquel inicialmente depositado por parte de la Administradora en el registro pertinente que lleva la CMF, y posteriormente reemplazado con la misma fecha con una nueva versión, que incluyó una nueva serie de cuotas y modificó las referencias al Impuesto al Valor Agregado en la remuneración variable.
- 3) Modificar el Reglamento Interno del Fondo en lo referido al Título II, Sección Uno., relativo al objeto del Fondo, con el fin de clarificar el tipo de vehículos a través de los cuales directa o indirectamente el Fondo invertirá en activos inmobiliarios.

#### 5. Pagaré a la Vista UF 6.000.-

Con fecha 11 de septiembre de 2019, el Fondo financió a la sociedad inmobiliaria Proyectos Inmobiliarios III SpA., en un monto ascendente a \$168.078.360. Este financiamiento fue documentado a través de la emisión de un pagaré a la vista por UF 6.000, sin fecha de vencimiento, con un interés de 4,33% anual, el cual fue suscrito por dicha Sociedad Inmobiliaria.

#### 6. Pagaré a la Vista UF 13.500.-

Con fecha 12 de septiembre de 2019, el Fondo financió a la Sociedad Inmobiliaria Proyectos Inmobiliarios III SpA., en un monto ascendente a \$378.201.555. Este financiamiento fue documentado a través de la emisión de un pagaré a la vista por UF 13.500, sin fecha de vencimiento, con un interés de 4,33% anual, el cual fue suscrito por dicha sociedad inmobiliaria.

#### 7. Anexo Pagaré suscrito con fecha 12 de septiembre 2019 por UF 13.500, Nuevo capital adeudado será de (52.000 UF) aumentando el pagare en UF38.500.-

Con fecha 02 de octubre de 2019, el Fondo financió a la sociedad inmobiliaria Proyectos Inmobiliarios III SpA., en un monto ascendente a \$1.080.012.395. Este financiamiento fue documentado a través de la emisión de un pagaré a la vista por UF 38.500, sin fecha de vencimiento, con un interés de 4,33% anual, el cual fue suscrito por dicha sociedad inmobiliaria.

#### 8. Pagaré a la Vista UF 23.000.-

Con fecha 02 de octubre de 2019, el Fondo financió a la sociedad inmobiliaria Proyectos Inmobiliarios III SpA., en un monto ascendente a \$645.202.210. Este financiamiento fue documentado a través de la emisión de un pagaré a la vista por UF 23.000, sin fecha de vencimiento, con un interés de 4,00% anual, el cual fue suscrito por dicha sociedad inmobiliaria.

#### 9. Pagaré a la Vista UF 40.000.-

Con fecha 02 de octubre de 2019, el Fondo financió a la sociedad inmobiliaria Proyectos Inmobiliarios III SpA., en un monto ascendente a \$1.122.090.800. Este financiamiento fue documentado a través de la emisión de un pagaré a la vista por UF 40.000, sin fecha de vencimiento, con un interés de 4,00% anual, el cual fue suscrito por dicha sociedad inmobiliaria.



## **42. HECHOS RELEVANTES, continuación**

### **Al 31 de diciembre de 2019, continuación**

#### **10. Pagaré a la Vista UF 70.000.-**

Con fecha 28 de noviembre de 2019, el Fondo financió a la sociedad inmobiliaria Proyectos Inmobiliarios III Spa., en un monto ascendente a \$1.974.513.800. Este financiamiento fue documentado a través de la emisión de un pagaré a la vista por UF 70.000, sin fecha de vencimiento, con un interés de 3,90% anual, el cual fue suscrito por dicha sociedad inmobiliaria.

#### **11. Pagaré a la Vista UF 22.173.-**

Con fecha 28 de noviembre de 2019, el Fondo financió a la sociedad inmobiliaria Proyectos Inmobiliarios III SpA., en un monto ascendente a \$625.441.350. Este financiamiento fue documentado a través de la emisión de un pagaré a la vista por UF 22.173, sin fecha de vencimiento, con un interés de 3,90% anual, el cual fue suscrito por dicha sociedad inmobiliaria.

#### **12. Pagaré a la Vista UF 16.689.-**

Con fecha 28 de noviembre de 2019, el Fondo financió a la sociedad inmobiliaria Proyectos Inmobiliarios III SpA., en un monto ascendente a \$625.441.350. Este financiamiento fue documentado a través de la emisión de un pagaré a la vista por UF 16.689, sin fecha de vencimiento, con un interés de 3,90% anual, el cual fue suscrito por dicha sociedad inmobiliaria.

#### **13. Pagaré a la Vista UF 42.750.-**

Con fecha 12 de diciembre de 2019, el Fondo financió a la sociedad inmobiliaria Proyectos Inmobiliarios III SpA., en un monto ascendente a \$1.209.509.078 Este financiamiento fue documentado a través de la emisión de un pagaré a la vista por UF 42.750, sin fecha de vencimiento, con un interés de 3,90% anual, el cual fue suscrito por dicha sociedad inmobiliaria.

#### **14. Pagaré a la Vista UF 13.500.-**

Con fecha 12 de diciembre de 2019, el Fondo financió a la sociedad inmobiliaria Proyectos Inmobiliarios III SpA., en un monto ascendente a \$381.950.235 Este financiamiento fue documentado a través de la emisión de un pagaré a la vista por UF 13.500, sin fecha de vencimiento, con un interés de 3,90% anual, el cual fue suscrito por dicha sociedad inmobiliaria.

#### **15. Pagaré a la Vista UF 40.000.-**

Con fecha 30 de diciembre de 2019, el Fondo financió a la sociedad inmobiliaria Proyectos Inmobiliarios III SpA., en un monto ascendente a \$1.132.361.200 Este financiamiento fue documentado a través de la emisión de un pagaré a la vista por UF 40.000, sin fecha de vencimiento, con un interés de 3,90% anual, el cual fue suscrito por dicha sociedad inmobiliaria.

**16.** Con fecha 13 de noviembre de 2019, se efectuó la sesión de Directorio de la Sociedad Administradora; en donde se tomó conocimiento y se aceptó la renuncia, presentada al cargo de Director de la Sociedad Administradora, por el señor Carlos Budge Carvallo, en su reemplazo se designó como nuevo Director al señor Eduardo Olivares Veloso.

## **42. HECHOS RELEVANTES, continuación**

### **Al 31 de diciembre de 2019, continuación**

17. Durante el presente ejercicio y a la fecha de presentación de estos Estados Financieros, el Directorio de Administradora General de Fondos Security S.A. no ha tenido cambios en su conformación, estando integrado por las siguientes personas:

- Eduardo Olivares Veloso
- Francisco Silva Silva, presidente.
- Renato Peñafiel Muñoz.
- Gonzalo Baraona Bezanilla.
- Bonifacio Bilbao Hormaeche.

Al 31 de diciembre de 2019, el gerente general de Administradora General de Fondos Security S.A. es don Juan Pablo Lira Tocornal.

## **43. HECHOS POSTERIORES**

### **1. Garantía Legal**

Con fecha 10 de enero de 2020, la Administradora General de Fondos Security S.A. designó al Banco Security como representante de los beneficiarios de las Garantías constituidas de acuerdo a lo establecido en el artículo 12 de la Ley N° 20.712.

La garantía constituida para este Fondo mediante póliza por Compañía de Seguros Mapfre Seguros Generales S.A., correspondiente a la póliza N° 3301900026380 por UF 10.000 con vencimiento el 10 de enero de 2021.

Entre el 1° de enero de 2020 y la fecha de emisión de los presentes Estados Financieros, no han ocurrido otros hechos significativos que puedan afectar la interpretación de los Estados Financieros del Fondo de Inversión.

**FONDO DE INVERSIÓN SECURITY DEUDA PRIVADA INMOBILIARIA Y CAPITAL PREFERENTE**  
 Notas a los estados financieros por el período de 71 días terminando el 31 de Diciembre de 2019

**INFORMACIÓN COMPLEMENTARIA**

**I. ESTADOS COMPLEMENTARIOS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**A. RESUMEN DE LA CARTERA DE INVERSIONES**

<b>RESUMEN DE LA CARTERA DE INVERSIONES</b>				
<b>Descripción</b>	<b>Monto invertido</b>			<b>% Invertido sobre activo del Fondo</b>
	<b>Nacional</b>	<b>Extranjero</b>	<b>Total M\$</b>	
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	910.221	-	910.221	8,9214
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	9.283.591	-	9.283.591	90,9917
Bienes raíces	-	-	-	-
Proyectos en desarrollo	-	-	-	-
Deudores por operaciones de leasing	-	-	-	-
Acciones de sociedades anónimas inmobiliarias y concesionarias	-	-	-	-
Otras inversiones	-	-	-	-
<b>TOTALES</b>	<b>10.193.812</b>	<b>-</b>	<b>10.193.812</b>	<b>99,9131</b>

**FONDO DE INVERSIÓN SECURITY DEUDA PRIVADA INMOBILIARIA Y CAPITAL PREFERENTE**  
 Notas a los estados financieros por el período de 71 días terminando el 31 de Diciembre de 2019

**I. ESTADOS COMPLEMENTARIOS A LOS ESTADOS FINANCIEROS, continuación**

**B. ESTADO DE RESULTADO DEVENGADO Y REALIZADO**

<b>ESTADO DE RESULTADO DEVENGADO Y REALIZADO</b>	
Descripción	22/07/2019 31/12/2019 M\$
<b>UTILIDAD (PÉRDIDA) NETA REALIZADA DE INVERSIONES</b>	<b>10.201</b>
Enajenación de acciones de sociedades anónimas	-
Enajenación de cuotas de fondos de inversión	-
Enajenación de cuotas de fondos mutuos	10.200
Enajenación de Certificados de Depósitos de Valores	-
Dividendos percibidos	-
Enajenación de títulos de deuda	-
Intereses percibidos en títulos de deuda	1
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	-
<b>PÉRDIDA NO REALIZADA DE INVERSIONES</b>	<b>(44.836)</b>
Valorización de acciones de sociedades anónimas	(44.836)
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	-
<b>UTILIDAD NO REALIZADA DE INVERSIONES</b>	<b>100.800</b>
Valorización de acciones de sociedades anónimas	-
Valorización de cuotas de fondos de inversión	-
Valorización de cuotas de fondos mutuos	5.323
Valorización de Certificados de Depósitos de Valores	-
Dividendos devengados	-
Valorización de títulos de deuda	-
Intereses devengados en títulos de deuda	95.477
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	-
<b>GASTOS DEL EJERCICIO</b>	<b>(35.876)</b>
Gastos financieros	-
Comisión de la sociedad administradora	(14.494)
Remuneración del comité de vigilancia	-
Gastos operacionales de cargo del fondo	(21.382)
Otros gastos	-
Diferencias de cambio	-
<b>RESULTADO NETO DEL EJERCICIO</b>	<b>30.289</b>

**FONDO DE INVERSIÓN SECURITY DEUDA PRIVADA INMOBILIARIA Y CAPITAL PREFERENTE**  
 Notas a los estados financieros por el período de 71 días terminando el 31 de Diciembre de 2019

**I. ESTADOS COMPLEMENTARIOS A LOS ESTADOS FINANCIEROS, continuación**

**C. ESTADO DE UTILIDAD PARA LA DISTRIBUCIÓN DE DIVIDENDOS**

<b>ESTADO DE UTILIDAD PARA LA DISTRIBUCIÓN DE DIVIDENDOS</b>	
<b>Descripción</b>	<b>22/07/2019 31/12/2019 M\$</b>
<b>BENEFICIO NETO PERCIBIDO EN EL EJERCICIO</b>	<b>(70.511)</b>
Utilidad (pérdida) neta realizada de inversiones	10.201
Pérdida no realizada de inversiones (menos)	(44.836)
Gastos del ejercicio (menos)	(35.876)
Saldo neto deudor de diferencias de cambio (menos)	
<b>DIVIDENDOS PROVISORIOS (menos)</b>	<b>-</b>
<b>BENEFICIO NETO PERCIBIDO ACUMULADOS DE EJERCICIOS ANTERIORES</b>	<b>-</b>
<b>Utilidad (pérdida) realizada no distribuida</b>	<b>-</b>
Utilidad (pérdida) realizada no distribuida inicial	-
Utilidad devengada acumulada realizada en ejercicio	-
Pérdida devengada acumulada realizada en ejercicio (menos)	-
Dividendos definitivos declarados (menos)	-
Pérdida devengada acumulada (menos)	-
Pérdida devengada acumulada inicial (menos)	-
Abono a pérdida devengada acumulada (más)	-
Ajuste a resultado devengado acumulado	-
Por utilidad devengada en el ejercicio (más)	-
Por pérdida devengada en el ejercicio (más)	-
<b>MONTO SUSCEPTIBLE DE DISTRIBUIR</b>	<b>(70.511)</b>

**FONDO DE INVERSIÓN SECURITY DEUDA PRIVADA INMOBILIARIA Y CAPITAL PREFERENTE**  
 Notas a los estados financieros por el período de 71 días terminando el 31 de Diciembre de 2019

**II. CARTERAS DE INVERSIÓN**

**1) INVERSIONES EN VALORES O INSTRUMENTOS EMITIDOS POR EMISORES NACIONALES**

Al 31 de diciembre de 2019, el Fondo tiene inversiones en valores o instrumentos emitidos por emisores nacionales.

Al 31 de diciembre de 2019

INVERSIONES EN VALORES O INSTRUMENTOS EMITIDOS POR EMISORES NACIONALES																				
Clasificación del instrumento o 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	CFMSECPUS	8253	CL	CFM		1	AA		804.696,6062	\$\$	1131,1353	3	NA	910.221	\$\$	CL	10,4900%	8,8100%	8,9214%	
4	PAGARE110919	77048258	CL	ECN	2020-09-11	1	NA		6.000,0000	UF	4,3300	1	360 NL	172.127	\$\$	CL	0,000%	0,002%	1,6871%	
4	PAGARE120919	77048258	CL	ECN	2020-09-12	1	NA		13.500,0000	UF	4,3300	1	360 NL	387.241	\$\$	CL	0,000%	0,004%	3,7955%	
4	PAGARE021019	77048258	CL	ECN	2020-10-02	1	NA		38.500,0000	UF	4,3300	1	360 NL	1.101.731	\$\$	CL	0,000%	0,012%	10,7984%	
4	PAGARE021019	77048258	CL	ECN	2020-10-02	1	NA		23.000,0000	UF	4,0000	1	360 NL	657.640	\$\$	CL	0,000%	0,007%	6,4458%	
4	PAGARE021019	77048258	CL	ECN	2020-10-02	1	NA		40.000,0000	UF	4,0000	1	360 NL	1.143.722	\$\$	CL	0,000%	0,012%	11,2100%	
4	PAGARE281119	77048258	CL	ECN	2020-11-28	1	NA		70.000,0000	UF	3,9000	1	360 NL	1.988.780	\$\$	CL	0,000%	0,021%	19,4927%	
4	PAGARE281119	77048258	CL	ECN	2020-11-28	1	NA		22.173,0000	UF	3,9000	1	360 NL	629.960	\$\$	CL	0,000%	0,007%	6,1745%	
4	PAGARE281119	77048258	CL	ECN	2020-11-28	1	NA		16.689,0000	UF	3,9000	1	360 NL	474.154	\$\$	CL	0,000%	0,005%	4,6473%	
4	PAGARE121219	77048258	CL	ECN	2020-12-12	1	NA		42.750,0000	UF	3,9000	1	360 NL	1.212.741	\$\$	CL	0,000%	0,013%	11,8865%	
4	PAGARE121219	77048258	CL	ECN	2020-12-12	1	NA		13.500,0000	UF	3,9000	1	360 NL	382.971	\$\$	CL	0,000%	0,004%	3,7536%	
4	PAGARE301219	77048258	CL	ECN	2020-12-30	1	NA		40.000,0000	UF	4,0000	1	360 NL	1.132.523	\$\$	CL	0,000%	0,012%	11,1002%	

**TOTAL** 10.193.812

**TOTAL** 99,9130%

**FONDO DE INVERSIÓN SECURITY DEUDA PRIVADA INMOBILIARIA Y CAPITAL PREFERENTE**  
 Notas a los estados financieros por el período de 71 días terminando el 31 de Diciembre de 2019

**II. CARTERAS DE INVERSIÓN, continuación**

**2) INVERSIONES EN VALORES O INSTRUMENTOS EMITIDOS POR EMISORES EXTRANJEROS**

Al 31 de diciembre de 2019, 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 2019, el Fondo presenta inversiones valorizados según el método de la participación, de acuerdo con lo revelado en Nota 12.

Al 31 de diciembre de 2019

INVERSIONES VALORIZADAS SEGÚN EL METODO DE LA PARTICIPACION														
Código ISUN o CUSIP	Nombre del emisor	RUT del emisor	Código País emisor	Tipo de Instrumento	Situación de instrumento	Cantidad de unidades	Porcentaje del capital del emisor (1)	Patrimonio del emisor (2)	Valorización al cierre (2)	Provisiones por deterioro	Plusvalías de la inversión	Código moneda de liquidación	Código país de transacción	Porcentaje del total del activo del fondo (1)
	Proyecto Inmobiliarios III SPA	77048258	CL	ACIN	Instrumento no sujeto a restricciones	-	100,0000	(43.836)	(43.836)	-	-	\$\$	CL	-0,4296

Total (43.836)

**4) INVERSIONES EN BIENES RAÍCES NACIONALES Y EXTRANJEROS**

Al 31 de diciembre de 2019, el Fondo no tiene inversiones en bienes raíces nacionales o en el extranjero.

**5) INVERSIONES EN CONTRATOS DE OPCIONES**

Al 31 de diciembre de 2019, el Fondo no tiene inversiones contratos de opciones.

**6) INVERSIONES EN CONTRATOS DE FUTUROS Y FORWARDS**

Al 31 de diciembre de 2019, 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 2019, 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 2019, el Fondo no tiene operaciones de venta con compromiso de retrocompra y de compra con compromiso de retroventa.

# FONDO DE INVERSIÓN SECURITY DEUDA PRIVADA INMOBILIARIA Y CAPITAL PREFERENTE

Notas a los estados financieros por el período de 71 días terminando el 31 de Diciembre de 2019

## IV. INFORMACIÓN DEL FONDO Y OTROS ANTECEDENTES

I. IDENTIFICACIÓN DEL FONDO				
RUN DEL FONDO	9776-4			
NEMOTECNICO DE LA CUOTA	CFISEPRA-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	27,3004%	
2 SEGUROS VIDA SECURITY PREVISION S.A.	G	99301000-6	25,3446%	
3 PENTA VIDA CIA DE SEGUROS DE VIDA SA	G	96812960-0	16,6741%	
4 METLIFE CHILE SEGUROS DE VIDA S.A.	G	99289000-2	13,3389%	
5 INVERSIONES BANPENTA II LTDA.	E	76258327-5	5,0023%	
6 FI SECURITY HY CHILE	G	96639280-0	2,6706%	
7 BICE INVERSIONES CORREDORES DE BOLSA S.A	E	79532990-0	1,7978%	
8 CREDICORP CAPITAL S.A. CORREDORES DE BOLSA	E	96489000-5	1,6652%	
9 F.M. SECURITY PROTECCION ESTRATEGICO	G	96639280-0	1,4021%	
10 LARRAIN VIAL S. A. CORREDORES DE BOLSA	E	80537000-9	1,0184%	
11 BCI CORREDOR DE BOLSA S.A.	E	96519800-8	1,0004%	
12 BANCHILE CORREDORES DE BOLSA S.A	E	96571220-8	0,8321%	
		<b>TOTAL</b>	<b>98,0469%</b>	
(*) TIPO DE PERSONA				
A = PERSONA NATURAL NACIONAL				
B = PERSONA NATURAL EXTRANJERA				
C = SOCIEDAD ANÓNIMA ABIERTA NACIONAL				
D = ESTADO DE CHILE (FISCO, CORFO, ETC)				
E = OTRO TIPO DE PERSONA JURÍDICA NACIONAL				
F = PERSONA JURÍDICA EXTRANJERA				
G = INVERSIONISTA INSTITUCIONAL				
III. EMISION DE CUOTAS				
	Serie A	Serie S	Serie GP	Serie FO
TOTAL APORTANTES	6	4	6	6
CUOTAS EMITIDAS	534.067	150.000	327.383	1.988.550
CUOTAS PAGADAS	66.082	18.075	37.823	239.696
CUOTAS SUSCRITAS Y NO PAGADAS	-	-	-	-
NUMERO DE CUOTAS CON PROMESA DE SUSCRIPCION Y PAGO	2.662.030			
NUMERO DE CONTRATOS DE PROMESAS DE SUSCRIPCION Y PAGO	11			
NUMERO DE PROMITENTES SUSCRIPTORES DE CUOTAS	11			
VALOR LIBRO DE LA CUOTA	28.000,6650	28.113,1838	28.023,2015	28.075,6185



**FONDO DE INVERSIÓN SECURITY DEUDA PRIVADA INMOBILIARIA Y CAPITAL PREFERENTE**  
 Notas a los estados financieros por el período de 71 días terminando el 31 de Diciembre de 2019

**IV. INFORMACIÓN DEL FONDO Y OTROS ANTECEDENTES, continuación**

<b>IV. COMITÉ DE VIGILANCIA, AUDITORES EXTERNOS Y CLASIFICADORA DE RIESGO</b>			
<b>COMITÉ DE VIGILANCIA</b>			
	<b>NOMBRE INTEGRANTES COMITÉ DE VIGILANCIA</b>	<b>RUT</b>	<b>FECHA DE INICIO</b>
1	Guillermo Larrañaga Santa Ana	15960013-0	22-07-2019
2	Juan Carlos Delano Valenzuela	9498199-9	22-07-2019
3	Carlos Andrés Schuler Skalweit	9713629-7	22-07-2019
4			
5			
<b>AUDITORES EXTERNOS</b>			
NOMBRE DE LOS AUDITORES EXTERNOS		SURLATINA AUDITORES LIMITADA	
N° DE INSCRIPCIÓN REGISTRO EMPRESAS AUD. EXT.		5	
<b>CLASIFICADORA DE RIESGO</b>			
CLASIFICACION DE RIESGO PRIVADA VIGENTE		-	
N° DE INSCRIPCIÓN		-	
NOMBRE CLASIFICADORA DE RIESGO		-	
<b>OTROS ANTECEDENTES</b>			
FACTOR DE DIVERSIFICACIÓN		0,20	
NOMBRE EMISOR		Proyectos Inmobiliarios III SpA.	
RUT EMISOR		77048258-5	
	<b>TIPO DE INSTRUMENTO</b>	<b>INVERSIÓN DIRECTA</b>	<b>INVERSIÓN INDIRECTA</b>
1	Pagaré	9.283.591	
2			
3			
4			
5			
<b>TOTAL EMISOR</b>			9.283.591
<b>% SOBRE TOTAL ACTIVO DEL FONDO</b>			90,9917%

## FONDO DE INVERSIÓN SECURITY DEUDA PRIVADA INMOBILIARIA Y CAPITAL PREFERENTE

Notas a los estados financieros por el período de 71 días terminando el 31 de Diciembre de 2019

### V. ANÁLISIS 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	31/12/2019
<b>Índices de Liquidez ( n° de veces )</b>	<b>Liquidez corriente:</b>	85
	Activo corriente	919.093
	Pasivo corriente	10.827
	<b>Razón ácida:</b>	0,82
	Disponibles	8.872
	Pasivo corriente	10.827
<b>Índices de Endeudamiento %</b>	<b>Razón de endeudamiento:</b>	0,54%
	Pasivo exigible	54.663
	Patrimonio	10.148.021
	<b>Proporción de la deuda corto plazo</b>	0,11%
	Pasivo corriente	10.827
	Pasivo total	10.202.684
	<b>Cobertura de gastos financieros:</b>	0,00%
	Resultado antes impuesto renta	30.289
	Gastos financieros	-
<b>Índices de Resultados M\$</b>	<b>Ingresos de explotación</b>	66.165
	<b>Costos de explotación</b>	(35.876)
	<b>Resultado Operacional</b>	<b>30.289</b>
	<b>Gastos Financieros</b>	-
	<b>R.A.I.I.D.A.I.E</b>	<b>30.289</b>
	<b>Utilidad (pérdida) después de impuesto</b>	30.289
<b>Índices de Rentabilidad</b>	<b>Rentabilidad del patrimonio:</b>	0,30%
	Resultado del ejercicio	30.289
	Patrimonio Promedio (**)	10.148.021
	<b>Rentabilidad del activo:</b>	0,30%
	Resultado del ejercicio	30.289
	Activos Promedio (**)	10.202.684
	<b>Rendimiento activos operacionales:</b>	0,30%
	Resultado operacional	30.289
	Activos operacionales Promedio (**)	10.202.684
	<b>Utilidad por Acción (N° Veces)</b>	83,75
	(*) Resultado del ejercicio (\$)	30.289.216
(*) N° Cuotas suscritas y pagadas	361.676	

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

(\*\*) El Fondo comenzó sus operaciones el día 22 de julio de 2019, por lo tanto, al no tener saldos en ejercicios anteriores no se calculó el promedio para Activos y Patrimonio.

## FONDO DE INVERSIÓN SECURITY DEUDA PRIVADA INMOBILIARIA Y CAPITAL PREFERENTE

Notas a los estados financieros por el período de 71 días terminando el 31 de Diciembre de 2019

### V. ANÁLISIS RAZONADO DE LOS ESTADOS FINANCIEROS, continuación

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

El Fondo tendrá como objetivo principal invertir al menos un 90% de su activo en instrumentos de deuda y/o de capital emitidos por sociedades anónimas cerradas y de sociedades por acciones, que a su vez participen, directa o indirectamente, en proyectos inmobiliarios o en contratos que directa o indirectamente, permitan el desarrollo inmobiliario ("Sociedades Inmobiliarias"). Asimismo, el Fondo podrá invertir sus recursos en fondos de inversión públicos y/o privados que a su vez inviertan en Sociedades Inmobiliarias, sea a través de títulos de deuda o de capital. Las Sociedades Inmobiliarias deberán invertir sus recursos bajo la estructura contractual denominada como "Capital Preferente", que considera la celebración de promesas de compraventa de terrenos o unidades vendibles de uno o más proyectos inmobiliarios, con pago anticipado del precio, junto a la celebración de opciones de resciliación de dichas promesas, en cuya virtud la sociedad en la que invierta el Fondo y el desarrollador inmobiliario o propietario de los activos, si bien se comprometen a celebrar las compraventas prometidas, reconocen la posibilidad que dichos compromisos sean dejados sin efecto. La inversión en dichas operaciones de capitales preferentes será efectuada por el Fondo preferentemente a través de títulos de deuda emitidos por las Sociedades Inmobiliarias o fondos que a su vez participen en ellas, los que deberán ser debidamente respaldados por pagarés o títulos en los que pueda invertir el Fondo.

El contrato de capital preferente se encuentra garantizado mediante una póliza de seguro, el cual restituirá el capital invertido frente a determinados eventos de incumplimiento del contrato.

A la fecha, el fondo mantiene inversiones en 6 proyectos inmobiliarios, con estado normal de cobranza en todos los casos. La descripción de las inversiones fue la siguiente:

- a. Proyecto Charles Hamilton, Inmobiliaria Charles Hamilton: La inversión fue realizada el 11 de octubre de 2019 por un monto de UF 52.000 a una tasa real anual de 8,00%. Las cuotas son pagadas trimestralmente y la última cuota será cobrada el 01 de diciembre de 2020.
- b. Proyecto Townhouse Garden, Inmobiliaria Dos Cordilleras: La inversión fue realizada el 11 de octubre de 2019 por un monto de UF 23.000 a una tasa real anual de 8,70%. Las cuotas son pagadas trimestralmente y la última cuota será cobrada el 31 de enero de 2021.
- c. Proyecto Arenas de Quilpue II, Inmobiliaria Las Rosas Cinco: La inversión fue realizada el 11 de octubre de 2019 por un monto de UF 40.000 a una tasa real anual de 8,00%. Las cuotas son pagadas trimestralmente y la última cuota será cobrada el 1 de mayo de 2022.
- d. Vista Ritoque, Inmobiliaria Vista Ritoque: La inversión fue realizada el 5 de diciembre de 2019, por un monto de UF 70.000 a una tasa real anual de 6,48%. La opción de resciliación fue pagada por anticipado al momento de la firma de la promesa y el contrato tendrá una duración hasta el 7 de junio de 2022.
- e. Borgoño, Inmobiliaria Alcalá: La inversión fue realizada el 13 de diciembre de 2019, por un monto de UF 13.500 a una tasa real anual de 8,00%. La opción de resciliación fue pagada por anticipado al momento de la firma de la promesa y el contrato tendrá una duración hasta el 12 de diciembre de 2020.
- f. Brisas del Valle, Habita Inmobiliaria: La inversión fue realizada el 18 de diciembre de 2020, por un monto de UF 16.689 a una tasa real anual de 6,58%. La opción de resciliación fue pagada por anticipado al momento de la firma de la promesa y el contrato tendrá una duración hasta el 27 de febrero de 2022.

#### **Análisis Liquidez**

Al 31 de diciembre de 2019, el fondo presenta una liquidez corriente de 84,8 veces, esto producto de que a esa fecha el fondo contaba con una importante disponibilidad de caja producto de inversiones que se encontraban en proceso de due diligence para ser ejecutadas

#### **Análisis Endeudamiento**

El fondo no mantiene pasivos financieros.

## FONDO DE INVERSIÓN SECURITY DEUDA PRIVADA INMOBILIARIA Y CAPITAL PREFERENTE

Notas a los estados financieros por el período de 71 días terminando el 31 de Diciembre de 2019

### V. ANÁLISIS RAZONADO DE LOS ESTADOS FINANCIEROS, continuación

#### **Análisis Resultado**

El fondo presenta una utilidad cercana a los 30.289.000 pesos al 31-12-2019 Este resultado arroja una rentabilidad de 0,003 pesos por cada peso aportado como capital al fondo. El balance presenta el resultado de la sociedad al cierre de noviembre de 2019, momento en el que aún no se habían cursado las operaciones de diciembre.

#### **Análisis de Rentabilidad**

El fondo aún no presenta movimientos relevantes para efectuar análisis de rentabilidad

#### **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 Acida:  $(\text{Activos más líquidos} / \text{Pasivo circulante})$

##### **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.: (Resultado antes de impuestos, intereses + depreciación + amortización + ítems extraordinarios)

e) Utilidad (pérdida) después de impuestos.

##### **Análisis Rentabilidad**

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

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

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.