

FONDO DE INVERSIÓN SECURITY OAKTREE REAL ESTATE OPPORTUNITIES FUND VII

Estados Financieros por el periodo comprendido entre 30 de septiembre de 2019, 2018 y 31 de diciembre de 2018

CONTENIDO

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

USD – Dólares estadounidenses

MUS\$– Miles de dólares estadounidenses

FONDO DE INVERSIÓN SECURITY OAKTREE REAL ESTATE OPPORTUNITIES FUND VII
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
POR EL PERIODO TERMINADO AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2019 Y 31 DE DICIEMBRE DE 2018
(Expresado en miles de dólares - MUS\$)

ACTIVO	Nota N°	30-09-2019 MUS\$	31-12-2018 MUS\$
Activo corriente			
Efectivo y efectivo equivalente	24	12	1
Activos financieros a valor razonable con efecto en resultados	8 a.	2.103	-
Activos financieros a valor razonable con efecto en otros resultados Integrales		-	-
Activos financieros a valor razonable con efecto en resultados entregados en garantía		-	-
Activos financieros a costo amortizado		-	-
Cuentas y documentos por cobrar por operaciones		-	-
Otros Documentos y cuentas por cobrar		-	-
Otros activos		-	-
Total Activo Corriente		2.115	1
ACTIVO NO CORRIENTE			
Activos financieros a valor razonable con efecto en resultados	8 a.	31.438	17.513
Activos financieros a valor razonable con efecto en otros resultados integrales		-	-
Activos financieros a costo amortizado		-	-
Cuentas y documentos por cobrar por operaciones		-	-
Otros documentos y cuentas por cobrar		-	-
Inversiones valorizadas por el método de la participación		-	-
Propiedades de Inversión		-	-
Otros activos		-	-
Total Activo No Corriente		31.438	17.513
Total Activo		33.553	17.514

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros

FONDO DE INVERSIÓN SECURITY OAKTREE REAL ESTATE OPPORTUNITIES FUND VII
ESTADO DE SITUACION FINANCIERA
POR EL PERIODO TERMINADO AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2019 Y 31 DE DICIEMBRE DE 2018
(Expresado en miles de dólares - MUS\$)

PASIVO	Nota N°	30-09-2019 MUS\$	31-12-2018 MUS\$
Pasivo Corriente			
Cuentas y documentos por pagar por operaciones		-	-
Otros documentos y cuentas por pagar	18 b.	48	34
Remuneraciones sociedad administradora	33 a.	6	3
Otros pasivos	20	13	14
Total Pasivo Corriente		67	51
PATRIMONIO NETO			
Aportes		28.238	14.549
Otras reservas		-	-
Resultados Acumulados		2.914	644
Resultado del ejercicio		2.334	2.270
Dividendos provisorios		-	-
Total Patrimonio Neto		33.486	17.463
Total Pasivo y Patrimonio		33.553	17.514

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros

FONDO DE INVERSIÓN SECURITY OAKTREE REAL ESTATE OPPORTUNITIES FUND VII
ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES
POR LOS PERIODOS TERMINADOS AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2019 Y 2018
(Expresado en miles de dólares - MUS\$)

		01-01-2019	01-01-2018	01-07-2019	01-07-2018
	Nota	30-09-2019	30-09-2018	30-09-2019	30-09-2018
	N°	MUS\$	MUS\$	MUS\$	MUS\$
INGRESOS/ PÉRDIDAS DE LA OPERACION					
Intereses y reajustes	21	-	-	-	-
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	2.351	1.464	688	330
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 (+ ó -)		-	-	-	-
Otros		-	-	-	-
Total ingresos/(pérdidas) netos de la operación		2.351	1.464	688	330
GASTOS					
Remuneración del comité de vigilancia		(9)	(10)	(2)	(5)
Comisión de administración	33 a.	(3)	(1)	(1)	-
Honorarios por custodia y administración		-	-	-	-
Costos de transacción		-	-	-	-
Otros gastos de operación	35	(5)	(10)	-	(3)
Total gastos de operación		(17)	(21)	(3)	(8)
Utilidad/(pérdida) de la operación		2.334	1.443	685	322
Costos financieros		-	-	-	-
Utilidad/(pérdida) antes de impuesto		2.334	1.443	685	322
Impuesto a las ganancias por inversiones en el exterior		-	-	-	-
Resultado del ejercicio		2.334	1.443	685	322
Otros resultados integrales:					
Ajustes por Conversión		-	-	-	-
Total de otros resultados integrales		-	-	-	-
Total Resultado Integral		2.334	1.443	685	322

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros

FONDO DE INVERSIÓN SECURITY OAKTREE REAL ESTATE OPPORTUNITIES FUND VII
ESTADO DE CAMBIO EN EL PATRIMONIO NETO
POR LOS PERIODOS TERMINADOS AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2019 Y 2018
(Expresado en miles de dólares - MUS\$)

30 de septiembre de 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				
Saldo inicio al 01.01.2019	14.549	-	-	-	-	-	2.914	-	-	17.463
Cambios contables	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Subtotal	14.549	-	-	-	-	-	2.914	-	-	17.463
Aportes	13.689	-	-	-	-	-	-	-	-	13.689
Repartos de patrimonio	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Repartos de dividendos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Resultados integrales del ejercicio:	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Resultado del Ejercicio	-	-	-	-	-	-	-	2.334	-	2.334
Otros resultados integrales	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros movimientos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Totales al 30.09.2019	28.238	-	-	-	-	-	2.914	2.334	-	33.486

30 de septiembre de 2018

	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				
Saldo inicio al 01.01.2018	3.552	-	-	-	-	-	644	-	-	4.196
Cambios contables	-	-	-	-	-	-	0	-	-	-
Distribución resultado ejerc.Anterior	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Subtotal	3.552	-	-	-	-	-	644	-	-	4.196
Aportes	7.488	-	-	-	-	-	-	-	-	7.488
Repartos de patrimonio	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Repartos de dividendos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Resultados integrales del ejercicio:	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Resultado del Ejercicio	-	-	-	-	-	-	-	1.443	-	1.443
Otros resultados integrales	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros movimientos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Totales al 30.09.2018	11.040	-	-	-	-	-	644	1.443	-	13.127

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros

FONDO DE INVERSIÓN SECURITY OAKTREE REAL ESTATE OPPORTUNITIES FUND VII
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO (MÉTODO DIRECTO)
POR LOS PERIODOS TERMINADOS AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2019 Y 2018
(Expresado en miles de dólares - MUS\$)

	Nota N°	01-01-2019 30-09-2019 MUS\$	01-01-2018 30-09-2018 MUS\$
Flujos de efectivo originado por actividades de la operación			
Cobro de arrendamiento de bienes raíces		-	-
Venta de inmuebles		-	-
Compra de activos financieros	8 d.	(19.991)	(7.827)
Venta de activos financieros	8 d.	6.313	340
Intereses, diferencias de cambio y reajustes recibidos		-	-
Liquidación de instrumentos financieros derivados		-	-
Dividendos recibidos		-	-
Cobranza de cuentas y documentos por cobrar		-	-
Pago de cuentas y documentos por pagar		-	-
Otros gastos de operación pagados		-	-
Otros ingresos de operación percibidos		-	-
Flujo neto originado por actividades de la operación		(13.678)	(7.487)
Flujos de efectivo originado por actividades de inversión			
Cobro de arrendamiento de bienes raíces		-	-
Venta de inmuebles		-	-
Compra de activos financieros		-	-
Venta de activos financieros		-	-
Intereses, diferencias de cambio y reajustes recibidos		-	-
Liquidación de instrumentos financieros derivados		-	-
Dividendos recibidos		-	-
Cobranza de cuentas y documentos por cobrar		-	-
Pago de cuentas y documentos por pagar		-	-
Otros gastos de inversión pagados		-	-
Otros ingresos de inversión percibidos		-	-
Flujo neto originado por actividades de inversión		-	-
Flujo de efectivo originado por actividades de financiamiento			
Obtención de préstamos		-	-
Pago de préstamos		-	-
Otros pasivos financieros obtenidos		-	-
Pagos de otros pasivos financieros		-	-
Aportes		13.689	7.488
Repartos de patrimonio		-	-
Repartos de dividendos		-	-
Otros		-	-
Flujo neto originado por actividades de financiamiento		13.689	7.488
Aumento (disminución) neto de efectivo y efectivo equivalente		11	1
Saldo inicial de efectivo y efectivo equivalente		1	1
Diferencias de cambio netas sobre efectivo y efectivo equivalente		-	-
Saldo final de efectivo y efectivo equivalente	24	12	2

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros

FONDO DE INVERSIÓN SECURITY OAKTREE REAL ESTATE OPPORTUNITIES FUND VII
Notas a los estados financieros al 30 de septiembre de 2019, 2018 y 31 de diciembre de 2018

ÍNDICE

1. INFORMACIÓN GENERAL	1
2. RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS	3
3. PRONUNCIAMIENTOS CONTABLES	11
4. CAMBIOS CONTABLES.....	11
5. POLÍTICA DE INVERSIÓN DEL FONDO	13
6. ADMINISTRACIÓN DE RIESGO	17
7. JUICIOS Y ESTIMACIONES CONTABLES CRÍTICAS	23
8. ACTIVOS FINANCIEROS A VALOR RAZONABLE CON EFECTO EN RESULTADOS	24
9. ACTIVOS FINANCIEROS A VALOR RAZONABLE CON EFECTO EN OTROS RESULTADOS INTEGRALES	26
10. ACTIVOS FINANCIEROS A VALOR RAZONABLE CON EFECTO EN RESULTADOS ENTREGADOS EN GARANTÍA.....	26
11. ACTIVOS FINANCIEROS A COSTO AMORTIZADO.....	26
12. INVERSIONES VALORIZADAS POR EL MÉTODO DE LA PARTICIPACIÓN.....	26
13. PROPIEDADES DE INVERSIÓN	26
14. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR Y POR PAGAR POR OPERACIONES	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	27
19. INGRESOS ANTICIPADOS.....	27
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	28
25. CUOTAS EMITIDAS	28
26. REPARTO DE BENEFICIOS A LOS APORTANTES	30
27. RENTABILIDAD DEL FONDO	31
28. VALOR ECONÓMICO DE LA CUOTA	31
29. INVERSIÓN ACUMULADA EN ACCIONES O EN CUOTAS DE FONDOS DE INVERSIÓN.....	31
30. EXCESOS DE INVERSIÓN.....	32
31. GRAVÁMENES Y PROHIBICIONES.....	32
32. CUSTODIA DE VALORES (NORMA DE CARÁCTER GENERAL N°235 DE 2009)	32
33. PARTES RELACIONADAS	33
34. GARANTÍAS CONSTITUIDAS POR LA SOCIEDAD ADMINISTRADORA EN BENEFICIO DEL FONDO (ARTÍCULO 12 LEY N°20.712).....	34
35. OTROS GASTOS DE OPERACIÓN.....	34
36. INFORMACIÓN ESTADÍSTICA	37
37. CONSOLIDACIÓN DE SUBSIDIARIAS O FILIALES E INFORMACIÓN DE ASOCIADAS O COLIGADAS.....	38
38. INGRESOS POR DIVIDENDOS	38
39. SANCIONES.....	38
40. INFORMACIÓN POR SEGMENTOS.....	38
41. HECHOS RELEVANTES	40
42. HECHOS POSTERIORES.....	45
INFORMACIÓN COMPLEMENTARIA	46
I. ESTADOS COMPLEMENTARIOS A LOS ESTADOS FINANCIEROS	46
II. CARTERAS DE INVERSIÓN.....	49
III. OTROS INFORMES	51
IV. INFORMACIÓN DEL FONDO Y OTROS ANTECEDENTES	51
V. ANÁLISIS RAZONADO DE LOS ESTADOS FINANCIEROS	54

FONDO DE INVERSIÓN SECURITY OAKTREE REAL ESTATE OPPORTUNITIES FUND VII

Notas a los estados financieros al 30 de septiembre de 2019, 2018 y 31 de diciembre de 2018

1. INFORMACIÓN GENERAL

1.1. Tipo de Fondo

Fondo de Inversión Security Oaktree Real Estate Opportunities Fund VII (el “Fondo”), Run 9227-4, 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 3 de septiembre de 2015, las cuotas del Fondo de la serie D ,fueron inscritas en la Bolsa de Comercio de Santiago y en la Bolsa de Valores, bajo el nemotécnico CFISECRE-E, con fecha 12 de diciembre de 2016 las cuotas del Fondo de la serie D ,fueron inscritas en la Bolsa de Comercio de Santiago y en la Bolsa de Valores, bajo el nemotécnico CFISECRC-E

1.2. Objetivo

El Fondo tendrá como objetivo principal invertir, directa o indirectamente a través de sociedades o fondos de inversión constituidos especialmente para tales efectos tanto en Chile como en el extranjero, en el fondo de inversión denominado “Oaktree Real Estate Opportunities Fund VII Feeder (Cayman), L.P.” (en adelante “Fondo Oaktree Real Estate Opportunities”), administrado o asesorado por Oaktree Capital Management, L.P. o sus continuadores legales o sociedades relacionadas (en adelante “Oaktree Management”). Adicionalmente, como objetivo principal, el Fondo podrá también coinvertir en los proyectos con el Fondo Oaktree Real Estate Opportunities, pudiendo para estos efectos constituir sociedades o invertir en las sociedades ya existentes.

Se hace presente que Oaktree Real Estate Opportunities Fund VII Feeder (Cayman), L.P. es un fondo de inversión extranjero cuyo objetivo principal es invertir en el fondo de inversión extranjero Oaktree Real Estate Opportunities Fund VII, L.P., que a su vez, tiene por objetivo obtener retornos superiores ajustados por riesgo a través de oportunidades de inversión (opportunistic approach) en bienes raíces, así como también deuda o capital relacionado a bienes raíces a nivel global.

La Administradora mantendrá en sus oficinas copias autorizadas del prospecto del Fondo Oaktree Real Estate Opportunities (Confidential Private Placement Memorandum) a disposición de los Aportantes del Fondo.

FONDO DE INVERSIÓN SECURITY OAKTREE REAL ESTATE OPPORTUNITIES FUND VII

Notas a los estados financieros al 30 de septiembre de 2019, 2018 y 31 de diciembre de 2018

1. INFORMACIÓN GENERAL, continuación

1.3. Aprobación reglamento interno

Con fecha 21 de agosto de 2015, se depositó el reglamento interno del Fondo de Inversión Security Oaktree Real Estate Opportunities Fund VII 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.

Este Reglamento entró en vigencia con fecha 22 de agosto de 2015.

1.4. Modificaciones al reglamento interno

Las modificaciones al reglamento interno se encuentran descritas en Nota 42 “Hechos Relevantes”.

Al 30 de septiembre de 2019

Al 30 de septiembre de 2019, no se han realizado modificaciones al Reglamento Interno.

Al 31 de diciembre de 2018

Con fecha 11 de julio de 2018 se depósito Reglamento Interno del Fondo, con las modificaciones acordadas en Asamblea Extraordinaria de Aportantes, celebrada con fecha 25 de mayo de 2018, reemplazando entre otros la referencias a la “Superintendencia de Valores y Seguros” por la “Comisión para el Mercado Financiero” y asimismo modificar el Título VIII “*Normas de Gobierno Corporativo*”.

1.5. Inicio de operaciones

El Fondo inició sus operaciones como fondo público el 06 de diciembre de 2016, con un valor cuota inicial de US\$1.-

1.6. Término de Operaciones

De acuerdo a su reglamento interno, el Fondo tendrá una duración de 16 años a contar del día 21 de Agosto de 2015 (fecha en que se depositó por primera vez el presente Reglamento Interno en la Comisión para el Mercado Financiero. Dicho plazo será prorrogable sucesivamente por períodos de 2 años cada uno, por acuerdo adoptado en Asamblea Extraordinaria de Aportantes. Esta Asamblea deberá celebrarse a lo menos con 5 días hábiles de anticipación a la fecha del vencimiento del plazo de duración o de su prórroga. En caso de acordarse la prórroga del plazo de duración del Fondo en los términos señalados precedentemente, se informará de ello directamente a los Aportantes a través de los medios establecidos para tales efectos en el segundo párrafo del numeral UNO del Reglamento Interno.

1.7. Aprobación de Estados Financieros

Los presentes Estados Financieros referidos al 30 de septiembre de 2019, fueron autorizados para su emisión por la Administradora en la Sesión de Directorio efectuada el 13 de noviembre de 2019.

FONDO DE INVERSIÓN SECURITY OAKTREE REAL ESTATE OPPORTUNITIES FUND VII

Notas a los estados financieros al 30 de septiembre de 2019, 2018 y 31 de diciembre de 2018

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

Los estados financieros del Fondo al 30 de septiembre de 2019, han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el International Accounting Standards Board ("IASB"), y en consideración a lo establecido por la Normas emitidas por la Comisión para el Mercado Financiero.

2.2 Período cubierto

Los presentes Estados Financieros comprenden los Estados de Situación Financiera al 30 de septiembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018; los Estados de Resultados Integrales, los Estados de Cambios en el Patrimonio Neto y los Estados de Flujos de Efectivo por el período comprendido entre el 01 de enero y el 30 de septiembre de 2019 y 2018.

2.3 Conversión de moneda extranjera

a) Moneda funcional y de presentación

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

b) Transacciones y saldos

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

Las paridades al cierre de cada periodo son las siguientes:

	30-09-2019	31-12-2018	30-09-2018
	\$	\$	\$
Dólar Estadounidense	728,21	694,77	660,42

Las diferencias de cambio que surgen de la conversión de dichos activos y pasivos financieros son incluidas en el estado de resultados integrales. Las diferencias de cambio relacionadas con el efectivo y equivalentes al efectivo se presentan en el estado de resultados integrales dentro de "Diferencias de cambio netas sobre efectivo y equivalentes al efectivo". Las diferencias de cambio relacionadas con activos y pasivos financieros contabilizados al costo amortizado se presentan en los estados de resultados integrales dentro de "Diferencias de cambio netas sobre activos y pasivos financieros a costo amortizado". Las diferencias de cambio relacionadas con los activos y pasivos financieros contabilizados a valor razonable con efecto en resultados son presentadas en los estados de resultados dentro de "Cambios netos en valor razonable de activos financieros y pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultados".

FONDO DE INVERSIÓN SECURITY OAKTREE REAL ESTATE OPPORTUNITIES FUND VII

Notas a los estados financieros al 30 de septiembre de 2019, 2018 y 31 de diciembre de 2018

2. RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS, continuación

2.4 Activos y pasivos financieros

2.4.1 Clasificación

El Fondo clasifica sus inversiones en instrumentos de deuda y de capitalización, e instrumentos financieros derivados, como activos financieros a valor razonable con efecto en resultados. El Fondo de acuerdo con su modelo de negocios no ha clasificado inversiones de deuda como activos financieros a costo amortizado.

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 Pasivos financieros

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

2.4.2 Reconocimiento, baja y medición

Las compras y ventas de inversiones en forma regular se reconocen en la fecha de la transacción, la fecha en la cual el Fondo se compromete a comprar o vender la inversión. Los activos financieros y pasivos financieros se reconocen inicialmente al valor razonable.

Los costos de transacción se imputan a gasto en el estado de resultados cuando se incurre en ellos en el caso de activos y pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultados, y se registran como parte del valor inicial del instrumento en el caso de activos a costo amortizado y otros pasivos.

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

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

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

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

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”.

FONDO DE INVERSIÓN SECURITY OAKTREE REAL ESTATE OPPORTUNITIES FUND VII

Notas a los estados financieros al 30 de septiembre de 2019, 2018 y 31 de diciembre de 2018

2. RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS, continuación

2.4 Activos y pasivos financieros, continuación

2.4.2 Reconocimiento, baja y medición, continuación

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

Inversión en Feeder Fund

El Fondo mantiene una inversión en el fondo extranjero “Oaktree Real Estate Fund VII (Cayman), L.P.”, constituido bajo la leyes de Islas Cayman el 9 de junio de 2014 comenzó sus operaciones el 27 de agosto de 2015 y opera únicamente como “Feeder Fund” en una estructura de “Master/Feeder Fund” e invierte todos sus activos en “Oaktree Real Estate Opportunities Fund VII, L.P.” que también fue constituido en Islas Cayman el 9 de junio de 2014 y comenzó sus operaciones el 27 de agosto de 2015. El Master Fund tiene a “Oaktree Capital Management, LP”, una sociedad limitada de Delaware, como su Gestora de Inversiones para proporcionar servicios administrativos y de gestión de carteras.

En consideración a las características de esta inversión y a la información disponible a la fecha de los presentes Estados Financieros, la Administración clasifica esta inversión en nivel 2, ha estimado que la mejor aproximación al valor razonable corresponde a la valorización informada por “Oaktree Capital Management, LP”, a través del “Account Statement”; éste informe no auditado se emite regularmente 30 días después de concluido cada trimestre, por lo que la valorización reportada en los Estados Financieros del Fondo tiene un desfase de 3 meses respecto de “Oaktree Real Estate Opportunities Fund VII, L.P.”

En consecuencia, la Administración ha valorizado la inversión considerando el último “Account Statement” no auditado correspondiente al 30 de junio de 2019; el cual es ajustado por eventos de capital que se hayan efectuado hasta la fecha de presentación de los presentes Estados Financieros del Fondo.

Otras Inversiones

El valor razonable de activos y pasivos financieros transados en mercados activos (tales como derivados e inversiones para negociar) se basa en precios de mercado cotizados en la fecha del Estado de Situación Financiera. El precio de mercado cotizado utilizado para activos financieros mantenidos por el Fondo es el precio de compra. El precio de mercado cotizado apropiado para pasivos financieros es el precio de venta (en caso de existir precios de compra y venta diferentes). Cuando el Fondo mantiene instrumentos financieros derivados que se pagan por compensación, utiliza precios de mercado intermedios como una base para establecer valores razonables para compensar las posiciones de riesgo y aplica este precio de compra o venta a la posición neta abierta, según sea apropiado.

FONDO DE INVERSIÓN SECURITY OAKTREE REAL ESTATE OPPORTUNITIES FUND VII

Notas a los estados financieros al 30 de septiembre de 2019, 2018 y 31 de diciembre de 2018

2. RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS, continuación

2.4 Activos y pasivos financieros, continuación

2.4.3 Estimación del valor razonable, continuación

Otras Inversiones, continuación

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

2.5 Presentación neta o compensada de instrumentos financieros

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

Al 30 de septiembre 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 no cumple con ninguno de los requisitos señalados anteriormente, adicionalmente, el oficio circular N° 592 emitido por la SVS exige 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).

FONDO DE INVERSIÓN SECURITY OAKTREE REAL ESTATE OPPORTUNITIES FUND VII

Notas a los estados financieros al 30 de septiembre de 2019, 2018 y 31 de diciembre de 2018

2. RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS, continuación

2.6 Inversiones valorizadas por el método de participación, continuación

Cuando la participación del Fondo en las pérdidas de una filial, coligada o asociada es igual o superior a su participación en la misma, incluida cualquier otra cuenta a cobrar no asegurada, el Fondo no reconoce pérdidas adicionales, a no ser que haya incurrido en obligaciones o realizado pagos en nombre de la coligada o asociada.

Las ganancias no realizadas por transacciones entre el Fondo y sus coligadas o asociadas se eliminan en función del porcentaje de participación de la Sociedad en éstas.

Para el caso de las utilidades no realizadas por transacciones efectuadas con Filiales se eliminan íntegramente, independiente del porcentaje de participación. También se eliminan las pérdidas no realizadas, excepto si la transacción proporciona evidencia de pérdida por deterioro del activo que se transfiere. Cuando es necesario para asegurar su uniformidad con las políticas adoptadas por la Sociedad, se modifican las políticas contables de las asociadas.

Las ganancias o pérdidas de dilución en coligadas o asociadas, se reconocen en el Estado de Resultados.

2.7 Cuentas y documentos por cobrar 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 inicialmente a valor razonable y posteriormente se miden al costo amortizado empleando el método de interés efectivo, menos la provisión por deterioro de valor para montos correspondientes a cuentas por cobrar a intermediarios.

2.8 Efectivo y efectivo equivalente

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

2.9 Aportes (Capital Pagado)

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.

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

Para estos efectos, deberá darse cumplimiento al derecho preferente de suscripción de Cuotas contemplado en el artículo 36° de la Ley, por un plazo de 30 días corridos. Para lo anterior, se deberá enviar una comunicación a todos los Aportantes del Fondo informando sobre el proceso y en particular el día a partir del cual empezará el referido período de 30 días. Dicha comunicación deberá ser enviada con al menos 6 días hábiles de anticipación a la fecha de inicio del período de 30 días y tendrán derecho a participar en la oferta preferente los Aportantes a que se refiere el artículo 36° de la Ley, en la prorrata que en el mismo se dispone. El derecho de opción preferente aquí establecido es esencialmente renunciante 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.

FONDO DE INVERSIÓN SECURITY OAKTREE REAL ESTATE OPPORTUNITIES FUND VII

Notas a los estados financieros al 30 de septiembre de 2019, 2018 y 31 de diciembre de 2018

2. RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS, continuación

2.9 Aportes (Capital Pagado) , continuación

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

El Fondo tendrá como política el que anualmente se celebre una Asamblea Extraordinaria de Aportantes en la cual se propondrá una disminución de capital 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:

- I. La disminución de capital se efectuará mediante la disminución del número de cuotas del Fondo que acuerde la Asamblea Extraordinaria de Aportantes, a proposición de la Administradora, o bien mediante la disminución del valor de cada una de las Cuotas del Fondo.
- II. 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.
- III. La disminución de capital se deberá materializar en el período que fije la Asamblea Extraordinaria de Aportantes que la acuerde, en la medida que la Administradora, 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.
- IV. Para cada una de las parcialidades de la disminución de capital que acuerde la respectiva Asamblea Extraordinaria de Aportantes, la Administradora publicará un aviso y enviará una carta a los Aportantes del Fondo, con al menos cinco días hábiles de anticipación a la fecha del pago respectivo, indicando el número de cuotas del Fondo objeto de esa 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.
- V. En la medida que venza el plazo establecido en la respectiva Asamblea Extraordinaria de Aportantes, sin que se haya materializado íntegramente la disminución de capital acordada en la misma, la Administradora tendrá un plazo de 5 días hábiles a contar de dicha fecha para enviar una comunicación a los Aportantes del Fondo, informando el número de cuotas en que en definitiva se haya disminuido el capital del Fondo.
- VI. Dentro de un plazo de dos días hábiles a partir de la fecha de la celebración de la Asamblea Extraordinaria de Aportantes que acuerde la disminución de capital del Fondo, se publicará un aviso destacado en un diario de amplia circulación y se remitirá una comunicación a los Aportantes informando respecto de las condiciones de la disminución de capital.
- VII. 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 respectiva Asamblea acuerde, previa entrega del respectivo Aportante del o los títulos en que consten las cuotas correspondientes.
- VIII. En caso que la Asamblea Extraordinaria de Aportantes 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.

FONDO DE INVERSIÓN SECURITY OAKTREE REAL ESTATE OPPORTUNITIES FUND VII

Notas a los estados financieros al 30 de septiembre de 2019, 2018 y 31 de diciembre de 2018

2. RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS, continuación

2.9 Aportes (Capital Pagado) , continuación

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

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

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

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

2.12 Dividendos por pagar

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

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

FONDO DE INVERSIÓN SECURITY OAKTREE REAL ESTATE OPPORTUNITIES FUND VII

Notas a los estados financieros al 30 de septiembre de 2019, 2018 y 31 de diciembre de 2018

2. RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS, continuación

2.12 Dividendos por pagar, continuación

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

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

2.13 Tributación

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

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

- I. Aquellos que no sean necesarios para el desarrollo de las actividades e inversiones que la ley permite efectuar al Fondos.
- II. Los préstamos que los Fondos de Inversión efectúen a sus aportantes contribuyentes del impuesto global complementario o adicional.
- III. El uso o goce, a cualquier título, o sin título alguno, que beneficie a uno o mas aportantes, contribuyentes del impuesto global complementario o adicional, su cónyuge o hijos no emancipados legalmente de éstos, de los bienes del activo del Fondo de Inversión.
- IV. La entrega de bienes del Fondo de Inversión en garantía de obligaciones, directas o indirectas, de los aportantes contribuyentes del impuesto Global Complementario o Adicional.
- V. La diferencia de valor que se determinen por aplicación de la facultada de tasación ejercida conforme a la letra e), numeral 1 del artículo 81 de la Ley N° 20.712.

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

2.14 Garantías

No contempla garantías según su reglamento interno

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.

FONDO DE INVERSIÓN SECURITY OAKTREE REAL ESTATE OPPORTUNITIES FUND VII

Notas a los estados financieros al 30 de septiembre de 2019, 2018 y 31 de diciembre de 2018

2. RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS, continuación

2.17 Reclasificaciones

Al 30 de septiembre de 2019, el Fondo de Inversión no ha efectuado reclasificaciones.

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 30 de septiembre 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
IFRS 16	Arrendamientos	1 de Enero de 2019
IFRIC 23	Tratamiento de posiciones fiscales inciertas	1 de Enero de 2019

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

FONDO DE INVERSIÓN SECURITY OAKTREE REAL ESTATE OPPORTUNITIES FUND VII

Notas a los estados financieros al 30 de septiembre de 2019, 2018 y 31 de diciembre de 2018

3. PRONUNCIAMIENTOS CONTABLES, continuación

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

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.

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.

	Normas e Interpretaciones	Fecha de aplicación obligatoria
Marco Conceptual	Marco Conceptual (revisado)	1 de enero de 2020
IFRS 17	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.

FONDO DE INVERSIÓN SECURITY OAKTREE REAL ESTATE OPPORTUNITIES FUND VII

Notas a los estados financieros al 30 de septiembre de 2019, 2018 y 31 de diciembre de 2018

3. PRONUNCIAMIENTOS CONTABLES, continuación

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

	Enmiendas	Fecha de aplicación obligatoria
IFRS 3	Definición de un negocio	1 de enero de 2020
IAS 1 e IAS 8	Definición de material	1 de enero de 2020
IFRS 10 e IAS 28	Estados Financieros Consolidados – venta o aportación de activos entre un inversor y su asociada o negocio conjunto	Por determinar

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 2018, descritas en la Nota 3 “Pronunciamentos Contables” que han sido emitidas y revisadas por la Administración de la Sociedad Administradora en los presentes Estados Financieros. La adopción de éstas nuevas Normas no tuvo impactos en los Estados Financieros del Fondo.

Durante el ejercicio terminado al 30 de septiembre 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 11 de julio de 2018 y que entró en vigencia el 24 de julio de 2018, 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, www.cmfchile.cl

- Para el cumplimiento de su objetivo de inversión, el Fondo podrá invertir sus recursos en cuotas de participación emitidas por el Fondo Oaktree Real Estate Opportunities, independientemente como éstas se denominen en el extranjero, y en los siguientes instrumentos para invertir indirectamente en el Fondo Oaktree Real Estate Opportunities o coinvertir con éste:

(i) Cuotas de fondos de inversión nacionales o extranjeros.

(ii) Acciones de entidades emisoras extranjeras, cuya emisión no haya sido registrada como valor de oferta pública en el extranjero, siempre que la entidad emisora cuente con estados financieros dictaminados por auditores externos de reconocido prestigio.

(iii) Acciones cuya emisión no haya sido registrada en la Superintendencia, siempre que la sociedad emisora cuente con estados financieros anuales dictaminados por empresas de auditoría externa que se encuentren inscritas en el Registro de Empresas de Auditoría Externa que lleva la Superintendencia.

FONDO DE INVERSIÓN SECURITY OAKTREE REAL ESTATE OPPORTUNITIES FUND VII

Notas a los estados financieros al 30 de septiembre de 2019, 2018 y 31 de diciembre de 2018

5. POLÍTICA DE INVERSIÓN DEL FONDO, continuación

Adicionalmente, y por motivos de liquidez, el Fondo podrá invertir sus recursos en los siguientes valores, sin perjuicio de las cantidades que mantenga en caja y bancos:

(iv) Títulos de deuda, de emisores nacionales o internacionales, denominados en dólares de los Estados Unidos de América, cuyo vencimiento no sea superior a 90 días;

(v) Cuotas de fondos mutuos y de fondos de inversión que inviertan sus recursos principalmente en instrumentos de deuda con vencimientos no superiores a 90 días; y

(vi) Depósitos a plazo y otros títulos representativos de captaciones, denominados en dólares de los Estados Unidos de América, emitidos por bancos, o por instituciones financieras, o garantizados por estas.

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

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

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

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

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

- Como política, se procurará que las Cuotas del Fondo se conformen a los requerimientos que las disposiciones legales o reglamentarias exijan para ser aprobadas como alternativa de inversión para los Fondos de Pensiones a que se refiere el D.L. 3.500 de 1980 y otros Inversionistas Institucionales.

- El Fondo podrá invertir en instrumentos emitidos por emisores que no cuenten con el mecanismo de Gobierno Corporativo descrito en el artículo 50 bis de la Ley N° 18.046.

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

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

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

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

FONDO DE INVERSIÓN SECURITY OAKTREE REAL ESTATE OPPORTUNITIES FUND VII

Notas a los estados financieros al 30 de septiembre de 2019, 2018 y 31 de diciembre de 2018

5. POLÍTICA DE INVERSIÓN DEL FONDO, continuación

5.1 Características y diversificación de las inversiones

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

N°	CONCEPTO	Limite según Reglamento Interno
i)	Cuotas de participación emitidas por el Fondo Oaktree Real Estate Opportunities, siempre y cuando dicha inversión no signifique controlarlo directa o indirectamente;	100% del activo total del Fondo
ii)	Acciones cuya emisión no haya sido registrada en la Comisión, siempre que la sociedad emisora cuente con estados financieros anuales dictaminados por empresas de auditoría externa que se encuentren inscritas en el Registro de Empresas de Auditoría Externa que lleva la Comisión, para invertir indirectamente en el Fondo Oaktree Real Estate Opportunities;	100% del activo total del Fondo
iii)	Cuotas de fondos de inversión constituidos en el extranjero, para invertir indirectamente en el Fondo Oaktree Real Estate Opportunities;	100% del activo total del Fondo
iv)	Acciones de entidades emisoras extranjeras, cuya emisión no haya sido registrada como valor de oferta pública en el extranjero, siempre que la entidad emisora cuente con estados financieros dictaminados por auditores externos de reconocido prestigio, para invertir indirectamente en el Fondo Oaktree Real Estate Opportunities;	100% del activo total del Fondo
v)	Títulos de deuda de emisores internacionales, denominados en dólares de los Estados Unidos de América, cuyo vencimiento no sea superior a 90 días;	10% del activo total del Fondo
vi)	Cuotas de fondos mutuos y de fondos de inversión que inviertan sus recursos principalmente en instrumentos de deuda con vencimientos no superiores a 90 días;	10% del activo total del Fondo
vii)	Depósitos a plazo y otros títulos representativos de captaciones, denominados en dólares de los Estados Unidos de América, emitidos por bancos o por instituciones financieras extranjeras, o garantizados por estas;	10% del activo total del Fondo
viii)	Títulos de deuda de emisores nacionales, denominados en dólares de los Estados Unidos de América, cuyo vencimiento no sea superior a 90 días;	10% del activo total del Fondo

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

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

Para los efectos de determinar los valores máximos referidos en este número .1, se estará a la información contenida en la contabilidad del Fondo, la cual se llevará conforme a los criterios que al efecto fije la Superintendencia.

FONDO DE INVERSIÓN SECURITY OAKTREE REAL ESTATE OPPORTUNITIES FUND VII

Notas a los estados financieros al 30 de septiembre de 2019, 2018 y 31 de diciembre de 2018

5. POLÍTICA DE INVERSIÓN DEL FONDO, continuación

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

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

N°	CONCEPTO	Limite según Reglamento Interno
i)	Inversión directa o indirecta en instrumentos o valores emitidos por el Fondo Oaktree Real Estate Opportunities siempre y cuando dicha inversión no signifique controlarlos directa o indirectamente:	100% del activo total del Fondo
ii)	Acciones cuya emisión no haya sido registrada en la Comisión, siempre que la sociedad emisora cuente con estados financieros anuales dictaminados por empresas de auditoría externa que se encuentren inscritas en el Registro de Empresas de Auditoría Externa que lleva la Comisión para invertir indirectamente en el Fondo Oaktree Real Estate Opportunities:	100% del activo total del Fondo
iii)	Cuotas de fondos de inversión constituidos en el extranjero, para invertir indirectamente en el Fondo Oaktree Real Estate Opportunities:	100% del activo total del Fondo
iv)	Acciones de entidades emisoras extranjeras, cuya emisión no haya sido registrada como valor de oferta pública en el extranjero, siempre que la entidad emisora cuente con estados financieros dictaminados por auditores externos de reconocido prestigio, para invertir indirectamente en el Fondo Oaktree Real Estate Opportunities:	100% del activo total del Fondo
v)	Títulos de deuda de un mismo emisor denominado en dólares de los Estados Unidos de América con vencimiento no superior a 90 días:	10% del activo total del Fondo
vi)	Cuotas de un mismo fondo mutuo o de otros fondos de inversión que inviertan sus recursos principalmente en instrumentos de deuda con vencimientos no superiores a 90 días:	10% del activo total del Fondo
vii)	Depósitos a plazo y otros títulos representativos de captaciones, denominados en dólares de los Estados Unidos de América, emitidos por bancos, o por instituciones financieras, o garantizados por estas:	10% del activo total del Fondo

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

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

Los límites indicados en los números 5.2 y 5.3 anteriores no se aplicarán (i) durante el primer año contado de la fecha de depósito del Reglamento Interno del Fondo en los registros que la Superintendencia lleva para tales efectos; o (ii) por un período de seis meses luego de haberse enajenado o liquidado una inversión relevante del Fondo que represente más del 10% de su patrimonio; o (iii) por un período de seis meses luego de haberse recibido por el Fondo una devolución de capital, distribución de dividendos o cualquier tipo de repartos desde los Fondos Oaktree Real Estate Opportunities, directa o indirectamente, que representen más del 10% del patrimonio del Fondo; o (iv) por un período de 1 año luego de haberse recibido aportes al Fondo que representen más del 20% del patrimonio del Fondo. Para los efectos de determinar el porcentaje indicado, no deberán considerarse los aportes en cuestión efectuados al Fondo; o (v) durante la liquidación del Fondo.

FONDO DE INVERSIÓN SECURITY OAKTREE REAL ESTATE OPPORTUNITIES FUND VII

Notas a los estados financieros al 30 de septiembre de 2019, 2018 y 31 de diciembre de 2018

5. POLÍTICA DE INVERSIÓN DEL FONDO, continuación

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

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

6. ADMINISTRACIÓN DE RIESGO

6.1 Área de Riesgos Financieros

El Fondo fue establecido bajo la Ley Única de Fondos y está registrado como un instrumento de oferta pública en la Comisión para el Mercado Financiero. Tiene el objetivo de permitir a inversionistas nacionales invertir en el fondo de inversión extranjero denominado Oaktree Real Estate Opportunities Fund VII Feeder (Cayman), L.P. Oaktree Real Estate Opportunities es una sociedad constituida de conformidad con las leyes de las Islas Caimán bajo la forma de una Limited Partnership; la cual es administrada por su gestora, denominada Oaktree Capital Management, L.P., la cual es una sociedad constituida bajo las leyes de los Estados Unidos de America. El Reglamento Interno permite la posibilidad de invertir en otros activos pero solamente cuando existen saldos en caja no requeridos por Oaktree Real Estate Opportunities. La política de inversión es dirigida exclusivamente a invertir en Oaktree Real Estate Opportunities. Al momento de celebrar los Contratos de Promesas de Suscripción de Cuotas, los partícipes son informados sobre el activo subyacente y los riesgos que conllevan este tipo de inversión. A continuación se describe los principales tipos de riesgos y exposición que el Fondo tiene como vehículo de inversión.

Se hace presente que Oaktree Real Estate Opportunities Fund VII Feeder (Cayman), L.P es un fondo de inversión extranjero cuyo objetivo principal es invertir en el fondo de inversión extranjero Oaktree Real Estate Opportunities Fund VII, L.P., que a su vez, tiene por objetivo invertir principalmente en bienes raíces, así como también en deuda garantizada o deuda principal de compañías en riesgo de insolvencia (distressed debt) con valores de activos sólidos, flujos de caja seguros y franquicias de negocios de largo plazo, así como obtener participación en el capital a través de una reorganización o ser pagado al valor nominal.

El Fondo tendrá como política que, a lo menos, un 0,001% de sus activos serán activos de alta liquidez. Se entenderán que tienen tal carácter, además de las cantidades que se mantenga en caja y bancos, aquellos instrumentos de deuda con vencimientos inferiores a un año y cuotas de fondos mutuos de aquéllos que invierten el 90% de su activo en instrumentos de deuda, tanto nacionales como extranjeros, que contemplen períodos de pago de rescates no superiores a 10 días siguientes a la presentación de la solicitud. . Lo anterior, para efectos de solventar los gastos establecidos en el presente Reglamento Interno, aprovechar oportunidades de inversión o pagar la remuneración de la Administradora.

Asimismo, el Fondo buscará mantener en todo momento, a lo menos, una razón de uno a uno entre sus activos de alta liquidez y sus pasivos líquidos, entendiéndose por estos últimos a las cuentas por pagar, provisiones constituidas por el Fondo, comisiones por pagar a la Administradora y otros pasivos circulantes tales como dividendos acordados distribuir por el Fondo que aún no hayan sido pagados.

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

6.1.1 Gestión de riesgo financiero

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

FONDO DE INVERSIÓN SECURITY OAKTREE REAL ESTATE OPPORTUNITIES FUND VII

Notas a los estados financieros al 30 de septiembre de 2019, 2018 y 31 de diciembre de 2018

6. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS, continuación

6.1 Área de Riesgos Financieros, continuación

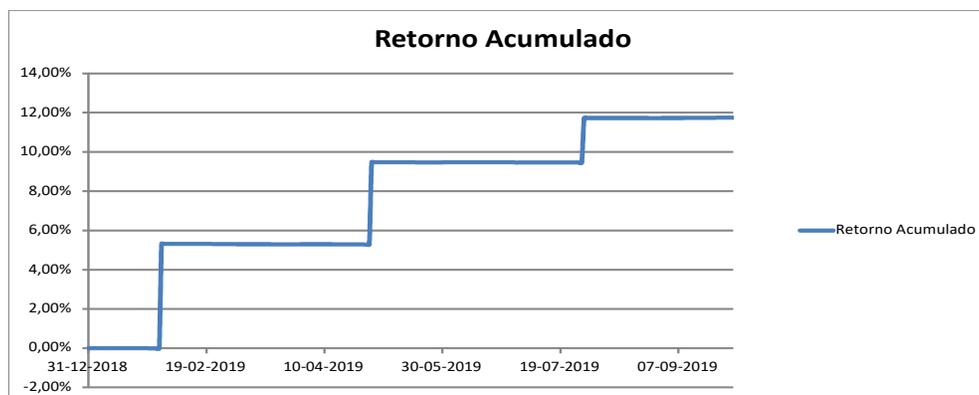
6.1.2 Riesgos de Mercado

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

(a) Riesgo de precios

El riesgo de precios es el riesgo producto de las fluctuaciones de los valores de los activos del Fondo.

De acuerdo a la política de inversión del fondo, el Fondo invierte principalmente en la sociedad Oaktree Real Estate Opportunities. El fondo no tiene instrumentos financieros que transan en el mercado exponiendo el Fondo al riesgo de precios. La sociedad Oaktree Opportunities invierte en compañías de alto riesgo, por lo tanto el objetivo es obtener rentabilidades superiores. En este sentido, la rentabilidad acumulada es la siguiente:



(b) Riesgo cambiario

El riesgo cambiario es el riesgo que se produce cuando el Fondo mantiene activos o pasivos en monedas distintas a la moneda de funcional del Fondo. Las fluctuaciones en el valor de las monedas pueden generar ganancias o pérdidas en la moneda de contabilización del Fondo. De acuerdo a la política de inversión del fondo, el Fondo invierte principalmente en la sociedad Oaktree Opportunities. Esta inversión está denominada en dólares de los Estados Unidos de Norte América, la misma moneda del fondo, por ende, no se genera riesgos cambiarios.

(c) Riesgo de tipo de interés

El riesgo de tipo de interés se produce cuando el Fondo mantiene activos o pasivos en que su valor razonable es sensible a cambios de una tasa de interés relevante. De acuerdo a la política de inversión del fondo, el Fondo invierte principalmente en la sociedad Oaktree Real Estate Opportunities. La valorización de esta inversión no está determinada por los cambios en las tasas de interés.

El fondo no mantiene instrumentos de deuda que lo podría exponer a fluctuaciones por variaciones de las tasas de interés

FONDO DE INVERSIÓN SECURITY OAKTREE REAL ESTATE OPPORTUNITIES FUND VII

Notas a los estados financieros al 30 de septiembre de 2019, 2018 y 31 de diciembre de 2018

6. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS, continuación

6.1 Área de Riesgos Financieros, continuación

6.1.3 Riesgo de Crédito

El riesgo crediticio es el riesgo de que un emisor no sea capaz de cumplir con sus obligaciones financieras. De acuerdo a la política de inversión del fondo, el Fondo invierte principalmente en la sociedad Oaktree Real Estate Opportunities pero, para fines de administración de saldos de caja, el Fondo también puede invertir en instrumentos de deuda. Estos instrumentos de deuda deben tener una clasificación de BBB, N-2 o superior y los emisores pueden ser bancos comerciales, Banco Central y la Tesorería General de la República. El fondo no ha tenido ni mantiene instrumentos de deuda, por lo tanto, no hay exposición a riesgos crediticos de forma directa.

Sin perjuicio de lo anterior, conforme a la política de inversión, el fondo invierte en forma indirecta en deuda garantizada y deuda principal de compañías en riesgo de insolvencia o distressed debt, a través del fondo Oaktree Real Estate Opportunities Fund VII Feeder (Cayman), L.P. Si bien las compañías objetivo de este fondo corresponden a aquellas que mantienen valores de activos sólidos, flujos de caja seguros y franquicias de negocios de largo plazo, existe un riesgo de crédito inherente a estas inversiones al cual el fondo local se ve expuesto.

6.1.4 Riesgo de Liquidez

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

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

30 de septiembre de 2019	Menos de 7 días MUS\$	7 días a 1 mes MUS\$	1 a 12 meses MUS\$	Sin vencimiento estipulado MUS\$
Pasivo corriente	-	-	-	-
Pasivo Financiero a valor razonable con efecto en resultado	-	-	-	-
Préstamos	-	-	-	-
Otros pasivos financieros	-	-	-	-
Cuentas y documentos por pagar por operaciones	-	-	-	-
Remuneración Sociedad Administradora	-	-	-	6
Otros documentos y cuentas por pagar	-	-	-	48
Ingresos Anticipados	-	-	-	-
Otros Pasivos	-	-	-	13
Total Pasivo Corriente	-	-	-	67
Total Pasivo No Corriente	-	-	-	-
Patrimonio Neto	-	-	-	-
Aportes	-	-	-	28.238
Otras Reservas	-	-	-	-
Resultados Acumulados	-	-	-	2.914
Resultado del Ejercicio	-	-	-	2.334
Dividendos Provisorios	-	-	-	-
Total Patrimonio Neto	-	-	-	33.486
Flujos de salida de efectivo contractual	-	-	-	33.553

FONDO DE INVERSIÓN SECURITY OAKTREE REAL ESTATE OPPORTUNITIES FUND VII

Notas a los estados financieros al 30 de septiembre de 2019, 2018 y 31 de diciembre de 2018

6. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS, continuación

6.1 Área de Riesgos Financieros, continuación

6.1.4 Riesgo de Liquidez, continuación

31 de diciembre de 2018	Menos de 7 días MUS\$	7 días a 1 mes MUS\$	1 a 12 meses MUS\$	Sin vencimiento estipulado MUS\$
Pasivo corriente	-	-	-	-
Pasivo Financiero a valor razonable con efecto en resultado	-	-	-	-
Préstamos	-	-	-	-
Otros pasivos financieros	-	-	-	-
Cuentas y documentos por pagar por operaciones	-	-	-	-
Remuneración Sociedad Administradora	-	-	-	3
Otros documentos y cuentas por pagar	-	-	-	34
Ingresos Anticipados	-	-	-	-
Otros Pasivos	-	-	-	14
Total Pasivo Corriente	-	-	-	51
Total Pasivo No Corriente	-	-	-	-
Patrimonio Neto	-	-	-	-
Aportes	-	-	-	14.549
Otras Reservas	-	-	-	-
Resultados Acumulados	-	-	-	644
Resultado del Ejercicio	-	-	-	2.270
Dividendos Provisorios	-	-	-	-
Total Patrimonio Neto	-	-	-	17.463
Flujos de salida de efectivo contractual	-	-	-	17.514

6.2 Estimación del Valor Razonable

El valor razonable de activos y pasivos financieros transados en mercados activos (tales como derivados e inversiones para negociar) se basa en precios de mercado cotizados en la fecha del estado de situación financiera. El precio de mercado cotizado utilizado para activos financieros mantenidos por el Fondo es el precio de compra. El precio de mercado cotizado apropiado para pasivos financieros es el precio de venta (en caso de existir precios de compra y venta diferentes).

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

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

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

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

FONDO DE INVERSIÓN SECURITY OAKTREE REAL ESTATE OPPORTUNITIES FUND VII

Notas a los estados financieros al 30 de septiembre de 2019, 2018 y 31 de diciembre de 2018

6. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS, continuación

6.2 Estimación del Valor Razonable, continuación

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

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

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

El siguiente cuadro analiza dentro de la jerarquía del valor razonable los activos financieros del Fondo (por clase) al 30 de septiembre de 2019 y 2018:

Activos al 30 de septiembre de 2019	Nivel 1 MUS\$	Nivel 2 MUS\$	Nivel 3 MUS\$	Total MUS\$
Acciones y derechos preferentes de suscripción	-	-	-	-
Cuotas de fondos de inversión y derechos preferentes	-	31.438	-	31.438
Cuotas de fondos mutuos	-	-	-	-
Otros instrumentos de capitalización	-	-	-	-
Dep. y/o Pagarés de Bancos e Inst. Financieras	-	-	-	-
Bonos de Bancos e Inst. Financieras	-	-	-	-
Letras de Crédito de Bancos e Inst. Financieras	-	-	-	-
Pagarés de Empresas	-	-	-	-
Bonos de empresas y títulos de deuda de Securitización	-	-	-	-
Pagarés emitidos por Estados y Bcos. Centrales	-	-	-	-
Otros títulos de deuda	-	-	-	-
Derivados	-	-	-	-
Total Activos	-	31.438	-	31.438

Activos al 31 de diciembre de 2018	Nivel 1 MUS\$	Nivel 2 MUS\$	Nivel 3 MUS\$	Total MUS\$
Acciones y derechos preferentes de suscripción	-	-	-	-
Cuotas de fondos de inversión y derechos preferentes	-	17.513	-	17.513
Cuotas de fondos mutuos	-	-	-	-
Otros instrumentos de capitalización	-	-	-	-
Dep. y/o Pagarés de Bancos e Inst. Financieras	-	-	-	-
Bonos de Bancos e Inst. Financieras	-	-	-	-
Letras de Crédito de Bancos e Inst. Financieras	-	-	-	-
Pagarés de Empresas	-	-	-	-
Bonos de empresas y títulos de deuda de Securitización	-	-	-	-
Pagarés emitidos por Estados y Bcos. Centrales	-	-	-	-
Otros títulos de deuda	-	-	-	-
Derivados	-	-	-	-
Total Activos	-	17.513	-	17.513

FONDO DE INVERSIÓN SECURITY OAKTREE REAL ESTATE OPPORTUNITIES FUND VII

Notas a los estados financieros al 30 de septiembre de 2019, 2018 y 31 de diciembre de 2018

6. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS, continuación

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 es realizar lo siguiente:

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

Requerimiento externo de capital

De acuerdo a lo establecido por la Ley Única de Fondos N° 20.172, en su artículo 5°, el Fondo de Inversión deberá mantener permanentemente un patrimonio no menor al equivalente a UF 10.000. Al 30 de septiembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018, el Fondo presenta la siguiente información patrimonial, la que da cuenta del cumplimiento por parte del Fondo del capital mínimo exigido:

Patrimonio FI	Moneda	30-09-2019	31-12-2018
Patrimonio	MUS\$	33.486	17.463
Patrimonio	M\$	24.384.793	12.132.769
Patrimonio	UF	869.379	440.139
Patrimonio Requerido	UF	10.000	10.000
Capital de Gestión / exceso sobre mínimo Legal	UF	859.379	430.139

6.4 Riesgo operacional

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

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

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

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

Desde el año 2008 la Sociedad Administradora dispone de un Manual de "Gestión de Riesgo y Control Interno", tal como lo indica la circular N° 1869 de 2008, emitida por la Comisión para el Mercado Financiero, la última actualización de este manual se realizó el 8 de septiembre de 2016 y se encuentra aprobada por el directorio de la Sociedad Administradora.

FONDO DE INVERSIÓN SECURITY OAKTREE REAL ESTATE OPPORTUNITIES FUND VII

Notas a los estados financieros al 30 de septiembre de 2019, 2018 y 31 de diciembre de 2018

6. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS, continuación

6.4 Riesgo Operacional , continuación

Las instrucciones y definiciones contenidas en dicho manual tienen por objeto elaborar y poner en práctica de manera formal, políticas y procedimientos de Gestión de Riesgos y Control Interno en todas las actividades de la Sociedad Administradora. En un objetivo más específico a través de este manual, la Sociedad Administradora busca aplicar un Modelo de Gestión de Riesgo y Control Interno que permita la identificación de riesgos, análisis de riesgos, evaluación de riesgos, controles, tratamiento de los riesgos, monitoreo, supervisión y comunicación de los riesgos asociados a las actividades del negocio, por medio del establecimiento de Políticas, definiciones de Roles y Responsabilidades.

Plan de Contingencia

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

Otros Riesgos de Negocio

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

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

7. JUICIOS Y ESTIMACIONES CONTABLES CRÍTICAS

7.1 Estimaciones contables críticas

La determinación del valor razonable para los activos financieros se basa en precios de mercado obtenidos de un mercado activo, por lo que la Administración no ha hecho estimaciones ni formulado supuestos para la valorización de sus activos financieros.

7.2 Juicios importantes al aplicar las políticas contables

Moneda Funcional

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

FONDO DE INVERSIÓN SECURITY OAKTREE REAL ESTATE OPPORTUNITIES FUND VII

Notas a los estados financieros al 30 de septiembre de 2019, 2018 y 31 de diciembre de 2018

8. ACTIVOS FINANCIEROS A VALOR RAZONABLE CON EFECTO EN RESULTADOS

a) Activos:

Activos financieros a valor razonable con efecto en resultados

Títulos de renta variable	30/09/2019 MUS\$	31/12/2018 MUS\$
Acciones de sociedades anónimas abiertas	-	-
Derechos preferentes de suscripción de acciones de sociedades anónimas abiertas	-	-
Cuotas de fondos mutuos	2.103	-
Cuotas de fondos de inversión	31.438	17.513
Certificados de depósitos de valores (CDV)	-	-
Títulos que representen productos	-	-
Otros títulos de renta variable	-	-
Títulos de deuda		
Depósitos a plazo y otros títulos de bancos e instituciones financieras	-	-
Letras de créditos de bancos e instituciones financieras	-	-
Títulos de deuda de corto plazo registrados	-	-
Bonos registrados	-	-
Títulos de deuda de securitización	-	-
Cartera de créditos o de cobranzas	-	-
Títulos emitidos o garantizados por Estados o Bancos Centrales	-	-
Otros títulos de deuda	-	-
Otras Inversiones		
Derecho por operaciones de derivados	-	-
Total activos financieros a valor razonable con efecto en resultado	31.438	17.513

b) Efectos en resultados

Otros cambios netos en el valor razonable sobre activos financieros a valor razonable con efecto en resultados (incluyendo los designados al inicio):	30-09-2019 MUS\$	30-09-2018 MUS\$
Resultados realizados	-	-
Resultados no realizados	2.351	1.464
Total ganancias/ (pérdidas)	2.351	1.464
Otros cambios netos en el valor razonable sobre activos financieros a valor razonable con efecto en resultados	-	-
Otros cambios netos en el valor razonable sobre activos designados al inicio a valor razonable con efecto en resultados	-	-
Total ganancias/(pérdidas) netas	2.351	1.464

FONDO DE INVERSIÓN SECURITY OAKTREE REAL ESTATE OPPORTUNITIES FUND VII

Notas a los estados financieros al 30 de septiembre de 2019, 2018 y 31 de diciembre de 2018

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

c) Composición de la cartera:

Instrumento	Al 30 de septiembre de 2019				Al 31 de diciembre de 2018			
	Nacional M\$	Extranjero M\$	Total M\$	% del total de activos	Nacional M\$	Extranjero o M\$	Total M\$	% del total de activos
Títulos de Renta Variable								
Acciones de sociedades anónimas abiertas	-	-	-	-	-	-	-	-
Derechos preferentes de suscripción de acciones de sociedades anónimas abiertas	-	-	-	-	-	-	-	-
Cuotas de fondos mutuos	2.103	-	2.103	4,8080%	-	-	-	-
Cuotas de fondos de inversión	-	31.438	31.438	93,6968%	-	17.513	17.513	99,9943%
Certificados de depósitos de valores (CDV)	-	-	-	-	-	-	-	-
Títulos que representen productos	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros títulos de renta variable	-	-	-	-	-	-	-	-
Subtotal	2.103	31.438	33.541	98,5048%	-	17.513	17.513	99,9943%
Títulos de Deuda								
Depósitos a plazo y otros títulos de bancos e instituciones financieras	-	-	-	-	-	-	-	-
Letras de créditos de bancos e instituciones financieras	-	-	-	-	-	-	-	-
Títulos de deuda de corto plazo registrados	-	-	-	-	-	-	-	-
Bonos registrados	-	-	-	-	-	-	-	-
Títulos de deuda de securitización	-	-	-	-	-	-	-	-
Cartera de créditos o de cobranzas	-	-	-	-	-	-	-	-
Títulos emitidos o garantizados por Estados o Bancos Centrales	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros títulos de deuda	-	-	-	-	-	-	-	-
Subtotal	-	-	-	-	-	-	-	-
Inversiones No Registradas								
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	-	-	-	-	-	-	-	-
Subtotal	-	-	-	-	-	-	-	-
Otras Inversiones								
Derechos por operaciones con instrumentos derivados	-	-	-	-	-	-	-	-
Instrumentos financieros derivados	-	-	-	-	-	-	-	-
Otras inversiones	-	-	-	-	-	-	-	-
Subtotal	2.103	31.438	33.541	98,5048%	-	17.513	17.513	99,9943%
Total	2.103	31.438	33.541	98,5048%	-	17.513	17.513	99,9943%

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

Concepto	30/09/2019 MUS\$	31/12/2018 MUS\$
Saldo de Inicio	17.513	4.223
Intereses y reajustes de instrumentos de deuda cobrados	-	-
Intereses y reajustes de instrumentos de deuda devengados	-	-
Diferencias de cambio de instrumentos de deuda	-	-
Aumento (disminución) neto por otros cambios en el valor razonable	2.350	2.293
Adiciones	19.991	11.337
Ventas	(3.502)	(340)
Resultado en venta	-	-
Otros movimientos	(2.811)	-
Saldo Final	33.541	17.513

(*) Con fecha 31 de marzo de 2017, el Fondo de Inversión recibió un retorno de capital por MUS\$ 736 de Oaktree Real Estate Fund VII (Cayman), LP.

(*)Con fecha 30 de junio de 2017, el Fondo de Inversión recibió un retorno de capital por MUS\$ 375 de Oaktree Real Estate Fund VII (Cayman), LP.

(*)Con fecha 29 de septiembre de 2017, el Fondo de Inversión recibió un retorno de capital por MUS\$ 603 de Oaktree Real Estate Fund VII (Cayman), LP.

(*)Con fecha 29 de diciembre de 2017, el Fondo de Inversión recibió un retorno de capital por MUS\$ 338 de Oaktree Real Estate Fund VII (Cayman), LP.

(*)Con fecha 27 de septiembre de 2019, el Fondo de Inversión recibió un retorno de capital por MUS\$ 2.811 de Oaktree Real Estate Fund VII (Cayman), LP.

FONDO DE INVERSIÓN SECURITY OAKTREE REAL ESTATE OPPORTUNITIES FUND VII

Notas a los estados financieros al 30 de septiembre de 2019, 2018 y 31 de diciembre de 2018

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

Al 30 de septiembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018, 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 30 de septiembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018, el Fondo no mantiene activos financieros a valor razonable con efectos en resultado entregados en garantía.

11. ACTIVOS FINANCIEROS A COSTO AMORTIZADO

Al 30 de septiembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018, el Fondo no mantiene activos financieros valorizados a costo amortizado.

12. INVERSIONES VALORIZADAS POR EL MÉTODO DE LA PARTICIPACIÓN

Al 30 de septiembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018, el Fondo no mantiene inversiones valorizadas por el método de la participación.

13. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

Al 30 de septiembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018, 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 30 de septiembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018, Fondo no mantiene saldos en estos rubros.

b) Cuentas y documentos por pagar por operaciones

Al 30 de septiembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018, no mantiene los siguientes saldos en estos rubros.

15. PASIVOS FINANCIEROS A VALOR RAZONABLE CON EFECTO EN RESULTADOS

Al 30 de septiembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018, el Fondo no mantiene pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultados.

16. PRÉSTAMOS

Al 30 de septiembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018, el Fondo no mantiene préstamos.

17. OTROS PASIVOS FINANCIEROS

Al 30 de septiembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018, el Fondo no registra otros pasivos financieros.

FONDO DE INVERSIÓN SECURITY OAKTREE REAL ESTATE OPPORTUNITIES FUND VII

Notas a los estados financieros al 30 de septiembre de 2019, 2018 y 31 de diciembre de 2018

18. OTROS DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR Y POR PAGAR

- a) Al 30 de septiembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018, el Fondo no mantiene otros documentos y cuentas por cobrar.
- b) Al 30 de septiembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018, el Fondo mantiene otros documentos y cuentas por pagar, de acuerdo a lo siguiente:

Concepto	30/09/2019 MUS\$	31/12/2018 MUS\$
Cuentas por Pagar Administradora General de Fondos	48	34
Total	48	34

19. INGRESOS ANTICIPADOS

Al 30 de septiembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018, el Fondo no registra ingresos anticipados.

20. OTROS ACTIVOS Y OTROS PASIVOS

Otros Activos:

Al 30 de septiembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018, el Fondo no mantiene saldo en el rubro otros activos.

Otros Pasivos:

Al 30 de septiembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018, el Fondo mantiene los siguientes saldo en el rubro otros pasivos:

Concepto	30/09/2019 MUS\$	31/12/2018 MUS\$
Comité de Vigilancia	8	9
Auditoria	3	2
Valorizadores	2	3
Total	13	14

21. INTERESES Y REAJUSTES

Al 30 de septiembre de 2019 y 2018, el Fondo no mantiene saldos de este rubro.

22. INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS AFECTOS A CONTABILIDAD DE COBERTURA

Al 30 de septiembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018, el Fondo no mantiene instrumentos financieros derivados afectos a contabilidad de cobertura.

23. OTROS

Al 30 de septiembre de 2019 y 2018, el Fondo no mantiene saldos de este rubro.

FONDO DE INVERSIÓN SECURITY OAKTREE REAL ESTATE OPPORTUNITIES FUND VII

Notas a los estados financieros al 30 de septiembre de 2019, 2018 y 31 de diciembre de 2018

24. EFECTIVO Y EFECTIVO EQUIVALENTE

Al 30 de septiembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018, el Fondo mantiene los siguientes saldos en efectivo y efectivo equivalente:

Concepto	30/09/2019 MUS\$	31/12/2018 MUS\$
Efectivo en bancos	12	1
Depósitos a corto plazo	-	-
Otros	-	-
Total	12	1

Conciliación del Efectivo y Efectivo Equivalente	Saldo al 30/09/2019 MUS\$	Saldo al 31/12/2018 MUS\$
Sobregiro bancario utilizado para la gestión del efectivo	-	-
Otros	-	-
Total partidas de conciliación del efectivo y efectivo equivalente	-	-
Efectivo y efectivo equivalente	12	1
Saldo efectivo y efectivo equivalente - estado de flujo de efectivo	12	1

25. CUOTAS EMITIDAS

Al 30 de septiembre de 2019, las cuotas emitidas y pagadas del Fondo ascienden a 18.574.597, en tanto que las suscritas y pagadas para las series C y D son 531.056 y 18.043.541 respectivamente, con un valor de cuota de US\$ 1,7907 para la Serie C.- y US\$1,8031 para la Serie D.

Al 31 de diciembre de 2018, las cuotas emitidas y pagadas del Fondo ascienden a 10.823.597, en tanto que las suscritas y pagadas para las series C y D son 308.956 y 10.514.641 respectivamente, con un valor de cuota de US\$ 1,6065 para la Serie C.- y US\$1,6136 para la Serie D.

Al 30 de septiembre de 2019

a) Colocaciones de cuotas

Emisión	Fecha	N° Cuotas Autorizado	N° Cuotas Pagadas	N° Cuotas Rescatadas	Total Cuotas Emitidas
1° Emisión	10-07-2015	500.000.000	19.679.750	(1.105.153)	500.000.000
TOTALES					500.000.000

b) Movimiento de cuotas

Los movimientos relevantes de cuotas al 30 de septiembre de 2019 son los siguientes:

Serie C

Descripción	Cuotas Comprometidas	Cuotas Suscritas	Cuotas Pagadas	Total
Saldo de inicio	-	-	308.956	308.956
Colocadas en el Período	-	-	222.100	222.100
Transferencias	-	-	-	-
Disminuciones	-	-	-	-
Saldo al cierre	-	-	531.056	531.056

FONDO DE INVERSIÓN SECURITY OAKTREE REAL ESTATE OPPORTUNITIES FUND VII

Notas a los estados financieros al 30 de septiembre de 2019, 2018 y 31 de diciembre de 2018

25. CUOTAS EMITIDAS, continuación

Al 30 de septiembre de 2019, continuación

Serie D

Descripción	Cuotas Comprometidas	Cuotas Suscritas	Cuotas Pagadas	Total
Saldo de inicio	-	-	10.514.641	10.514.641
Colocadas en el Período	-	-	7.528.900	7.528.900
Transferencias	-	-	-	-
Disminuciones	-	-	-	-
Saldo al cierre	-	-	18.043.541	18.043.541

Al 31 de diciembre de 2018

a) Colocaciones de cuotas

Emisión	Fecha	N° Cuotas Autorizado	N° Cuotas Pagadas	N° Cuotas Rescatadas	Total Cuotas Emitidas
1° Emisión	10-07-2015	500.000.000	11.928.750	(1.105.153)	500.000.000
TOTALES					500.000.000

b) Movimiento de cuotas

Los movimientos relevantes de cuotas al 31 de diciembre de 2018 son los siguientes:

Serie C

Descripción	Cuotas Comprometidas	Cuotas Suscritas	Cuotas Pagadas	Total
Saldo de inicio	-	-	100.081	100.081
Colocadas en el Período	-	-	208.875	208.875
Transferencias	-	-	-	-
Disminuciones	-	-	-	-
Saldo al cierre	-	-	308.956	308.956

Serie D

Descripción	Cuotas Comprometidas	Cuotas Suscritas	Cuotas Pagadas	Total
Saldo de inicio	-	-	3.413.866	3.413.866
Colocadas en el Período	-	-	7.100.775	7.100.775
Transferencias	-	-	-	-
Disminuciones	-	-	-	-
Saldo al cierre	-	-	10.514.641	10.514.641

FONDO DE INVERSIÓN SECURITY OAKTREE REAL ESTATE OPPORTUNITIES FUND VII

Notas a los estados financieros al 30 de septiembre de 2019, 2018 y 31 de diciembre de 2018

25. CUOTAS EMITIDAS, continuación**Promesas y los llamados de capital para el Fondo local y para el Fondo extranjeros**

Al 30 de septiembre de 2019, se detalla los movimientos efectuados en el Fondo y su Inversión:

Descripción	Llamados de Capitales	
	De Oaktree	De AGF Security (a nombre del Fondo)
	(**) Oaktree Real Estate Opp. Fund VII, LP	(*) FI Security Oaktree Real Estate Opp.Fund VII
	US\$	US\$
Llamados enterados	32.397.300	30.290.737
Distribuciones Recallable	(7.406.097)	(408.534)
Llamados Comprometidos	10.108.797	5.217.796
TOTALES	35.100.000	35.100.000

(*) Montos de los llamados de capital efectuados en Chile por el FI Security Oaktree Real Estate Opportunities Fund VII, los que fueron aportados al Fondo por sus aportantes.

(**) Montos de los llamados de capital efectuados en el extranjero por Oaktree Real Estate Opportunities Fund VII, LP los que fueron aportados al fondo extranjero por parte del FI Security Oaktree Real Estate Opportunities Fund VII (como aportante).

26. REPARTO DE BENEFICIOS A LOS APORTANTES

La información de los repartos de dividendos o beneficio que el Fondo ha distribuido al 30 de septiembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018 es la siguiente:

1) Distribución de Dividendos

Al 30 de septiembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018, el Fondo no ha distribuido dividendos a los Aportantes.

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 30 de septiembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018, no se presentan provisiones por este concepto.

3) Estado de beneficios netos susceptibles de distribuir

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

Descripción	30/09/2019 Monto Total MU\$	30/09/2018 Monto Total MU\$
Beneficio neto percibido en el ejercicio	(15)	(20)
Dividendos Provisorios (menos)	-	-
Beneficio Neto Percibido acumulado de ejercicios anteriores	(49)	(27)
Monto susceptible de distribuir	(64)	(47)
Dividendo mínimo a repartir 30% BNP del ejercicio	-	-

FONDO DE INVERSIÓN SECURITY OAKTREE REAL ESTATE OPPORTUNITIES FUND VII

Notas a los estados financieros al 30 de septiembre de 2019, 2018 y 31 de diciembre de 2018

27. RENTABILIDAD DEL FONDO

A continuación se presenta la rentabilidad del Fondo respecto del periodo comprendido al 30 de septiembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018:

SERIE C**30 de septiembre de 2019**

Tipo Rentabilidad	Rentabilidad Acumulada		
	Periodo Actual	Ultimos 12 meses	Ultimos 24 meses
Nominal	11,4659%	16,9093%	72,5311%

SERIE D**30 de septiembre de 2019**

Tipo Rentabilidad	Rentabilidad Acumulada		
	Periodo Actual	Ultimos 12 meses	Ultimos 24 meses
Nominal	11,7439%	17,2977%	73,4918%

SERIE C**31 de diciembre de 2018**

Tipo Rentabilidad	Rentabilidad Acumulada		
	Periodo Actual	Ultimos 12 meses	Ultimos 24 meses
Nominal	34,7961%	34,7961%	60,7464%

SERIE D**31 de diciembre de 2018**

Tipo Rentabilidad	Rentabilidad Acumulada		
	Periodo Actual	Ultimos 12 meses	Ultimos 24 meses
Nominal	35,1311%	35,1311%	61,4569%

Al 30 de septiembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018, la rentabilidad del Fondo se determinó considerando el factor de ajuste, por los repartos de dividendos efectuados.

La rentabilidad del período actual corresponde a la variación entre el 1 de enero y la fecha de cierre de los estados financieros que se informan.

La rentabilidad de los últimos 12 y 24 meses corresponde a períodos móviles.

(*) La moneda funcional del Fondo es dólar estadounidense, por lo que no se informa rentabilidad real.

28. VALOR ECONÓMICO DE LA CUOTA

Al 30 de septiembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018, el Fondo no mantiene inversiones en instrumentos que se encuentren valorizados por el método de la participación o al costo amortizado, para los cuales se haya optado por efectuar valorizaciones económicas de las mismas.

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

Al 30 de septiembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018, el Fondo no mantiene inversiones acumulada en acciones o en cuotas de fondos de inversión.

FONDO DE INVERSIÓN SECURITY OAKTREE REAL ESTATE OPPORTUNITIES FUND VII

Notas a los estados financieros al 30 de septiembre de 2019, 2018 y 31 de diciembre de 2018

30. EXCESOS DE INVERSIÓN

Al 30 de septiembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018, el Fondo no registra exceso de inversión.

31. GRAVÁMENES Y PROHIBICIONES

Al 30 de septiembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018, el Fondo no mantiene gravámenes ni prohibiciones asociadas a sus inversiones.

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

El Fondo mantiene directamente en custodia valores de su cartera de inversión de acuerdo a lo establecido en las normas de carácter general de la SVS N° 235 de 2009 y sus modificaciones posteriores.

Al 30 de septiembre 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 Emisores Nacionales MUS\$	Monto Custodiado Emisores Extranjeros MUS\$	% 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	2.103	100,0000%	6,2674%	-	-	-	-
Empresas de Depósito de Valores - Custodia Encargada por Entidades Bancarias	-	-	-	-	-	-	-
Otras Entidades	-	-	-	-	31.438	100,0000%	93,6968%
Total Cartera de Inversiones en Custodia	2.103	100,0000%	6,2674%	-	31.438	100,0000%	93,6968%

Al 31 de diciembre de 2018

Entidades	Custodia Nacional			Custodia Extranjera			
	Monto Custodiado M\$	% sobre total inversiones en Instrumentos Emitidos por Emisores Nacionales	% sobre total Activo del Fondo	Monto Custodiado Emisores Nacionales MUS\$	Monto Custodiado Emisores Extranjeros MUS\$	% 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	-	-	-	-	-	-	-
Empresas de Depósito de Valores - Custodia Encargada por Entidades Bancarias	-	-	-	-	-	-	-
Otras Entidades	-	-	-	-	17.513	100,0000%	99,9943%
Total Cartera de Inversiones en Custodia	-	-	-	-	17.513	100,0000%	99,9943%

Al 30 de septiembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018, el fondo mantiene la participación del fondo extranjero Oaktree Real Estate Opportunities Fund VII Feeder, LP por MUS\$31.438 y MU\$17.513, respectivamente y son custodiadas por su administradora Oaktree Capital Management.

Al 30 de septiembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018, el custodio de inversiones del Fondo en instrumentos emitidos por emisores nacionales es el Depósito Central de Valores (DCV).

FONDO DE INVERSIÓN SECURITY OAKTREE REAL ESTATE OPPORTUNITIES FUND VII

Notas a los estados financieros al 30 de septiembre de 2019, 2018 y 31 de diciembre de 2018

33. PARTES RELACIONADAS

Se considera que las partes están relacionadas si una de las partes tiene la capacidad de controlar a la otra o ejercer influencia significativa sobre la otra parte al tomar decisiones financieras u operacionales, o si se encuentran comprendidas por el artículo 100 de la Ley de Mercado de Valores.

a) Remuneración por administración

El Fondo es administrado por Administradora General de Fondos Security S.A., una Sociedad Administradora de Fondos constituida en Chile. La Sociedad Administradora percibirá por la administración del Fondo y con cargo a éste, una comisión fija mensual y una comisión variable según se indica a continuación:

Remuneración Fija

La Administradora percibirá por la administración del Fondo la remuneración fija anual que para cada serie se indica (0,5950% Serie A , 0,2380% Serie C y 0,0119% Serie D), calculada sobre el patrimonio de cada Serie del Fondo de conformidad con las normas impartidas por la Superintendencia.

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

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

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

El total de comisión por administración al 30 de septiembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018 ascendió a MUS\$3. (MUS\$1 al 30 de septiembre de 2018), y se adeudaba MUS\$6 por remuneración por pagar a la Administradora General de Fondos Security S.A. al 30 de septiembre de 2019 (MUS\$3.- al 31 de diciembre de 2018).

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

La administradora, sus personas relacionadas, sus accionistas y los trabajadores que representen al empleador o que tengan facultades generales de administración; mantienen cuotas del fondo según se detalla a continuación:

Al 30 de septiembre de 2019

Tenedor	%	Número de cuotas a comienzos del ejercicio	Número de cuotas adquiridas en el año	Número de cuotas vendidas en el año	Número de cuotas rescatadas en el año	Número de cuotas al cierre del ejercicio	Monto en cuotas al cierre del ejercicio MUS\$	%
Sociedad administradora	-	-	-	-	-	-	-	-
Personas relacionadas	24,1900%	2.065.901	1.479.300	-	-	3.545.201	6.392,35	19,6480%
Accionistas de la sociedad administradora	-	-	-	-	-	-	-	-
Trabajadores que representen al empleador	-	-	-	-	-	-	-	-

FONDO DE INVERSIÓN SECURITY OAKTREE REAL ESTATE OPPORTUNITIES FUND VII

Notas a los estados financieros al 30 de septiembre de 2019, 2018 y 31 de diciembre de 2018

33. PARTES RELACIONADAS, continuación

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

Al 31 de diciembre de 2018

Tenedor	%	Número de cuotas a comienzos del ejercicio	Número de cuotas adquiridas en el año	Número de cuotas vendidas en el año	Número de cuotas rescatadas en el año	Número de cuotas al cierre del ejercicio	Monto en cuotas al cierre del ejercicio MUS\$	%
Sociedad administradora	-	-	-	-	-	-	-	-
Personas relacionadas	19,6477%	670.751	1.395.150	-	-	2.065.901	3.333,54	24,1900%
Accionistas de la sociedad administradora	-	-	-	-	-	-	-	-
Trabajadores que representen al empleador	-	-	-	-	-	-	-	-

c) Transacciones con personas relacionadas

Al 30 de septiembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018, 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 30 de septiembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018, es el siguiente:

Al 30 de septiembre de 2019

Naturaleza	Emisor	N° Poliza	Representante de los beneficiarios	Monto UF	Vigencia	
					desde	Hasta
Poliza de Seguro	MAPFRE Seguros Generales S.A.	3301901186665	Banco Security	10.000	10-01-2019	09-01-2020

Al 31 de diciembre de 2018

Naturaleza	Emisor	N° Poliza	Representante de los beneficiarios	Monto UF	Vigencia	
					desde	Hasta
Poliza de Seguro	Cia. de Seguros de Credito Continental S.A.	218100213	Banco Security	10.000	10-01-2018	10-01-2019

35. OTROS GASTOS DE OPERACIÓN

Al 30 de septiembre de 2019 y 2018, el Fondo presenta saldos en el rubro otros gastos de operación:

Tipo de Gasto	Monto del Trimestre de 01.07.2019 al 30.09.2019 MUS\$	Monto Acumulado Ejercicio Actual 30.09.2019 MUS\$	Monto Acumulado Ejercicio Anterior 30.09.2018 MUS\$
Auditoría y Asesorías	-	2	3
Asambleas Aportantes	-	2	4
Valorizadores	-	1	3
TOTALES	-	5	10
% sobre el activo del fondo	-	0,0149%	0,0779%

FONDO DE INVERSIÓN SECURITY OAKTREE REAL ESTATE OPPORTUNITIES FUND VII

Notas a los estados financieros al 30 de septiembre de 2019, 2018 y 31 de diciembre de 2018

35. OTROS GASTOS DE OPERACIÓN , continuación

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

- 1) 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.
- 2) Honorarios profesionales de empresas de auditoría externa independientes, peritos tasadores, abogados, consultores u otros profesionales cuyos servicios sea necesario contratar para el adecuado funcionamiento del Fondo, la inversión o liquidación de sus recursos y la valorización de las inversiones que materialice o bien por disposición legal o reglamentaria; y los gastos necesarios para realizar las auditorías externas, informes periciales, tasaciones y otros trabajos que esos profesionales realicen.
- 3) 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.
- 4) Honorarios y gastos por servicio de clasificación de riesgo que sea necesario o se estime conveniente contratar.
- 5) 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.
- 6) Gastos de liquidación del Fondo, incluida la remuneración u honorarios del liquidador.
- 7) 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 Comisión para el Mercado Financiero a los Fondos de Inversión.
- 8) 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.
- 9) Gastos y honorarios profesionales incurridos en la formación del Fondo. Los gastos a que se refiere este número, que no superarán la cantidad de 1.500 Unidades de Fomento, se reembolsarán a la Administradora en la medida que el Fondo cuente con recursos disponibles para ello, debiendo distribuirse proporcionalmente entre la totalidad de las cuotas pagadas, en la forma que determine la Administradora y siempre que el Fondo cuente con un patrimonio suficiente de acuerdo con lo establecido en el artículo 5° inciso primero de la Ley.

El porcentaje máximo anual de los gastos y costos de administración de cargo del Fondo a que se refiere el número 3.1 anterior, será de un 2,00% del valor de los activos del Fondo más los aportes prometidos suscribir a través de contratos de promesa de suscripción y pago de cuotas que se encuentren vigentes.

FONDO DE INVERSIÓN SECURITY OAKTREE REAL ESTATE OPPORTUNITIES FUND VII

Notas a los estados financieros al 30 de septiembre de 2019, 2018 y 31 de diciembre de 2018

35. OTROS GASTOS DE OPERACIÓN, continuación

Todo gasto derivado de la inversión en cuotas de otros fondos (gastos, comisiones y remuneraciones, directos e indirectos), incluida la inversión en el Fondo Oaktree Real Estate Opportunities. El porcentaje máximo de estos gastos no podrá exceder, en cada ejercicio, de un 35% del patrimonio del Fondo.

Sin perjuicio del límite señalado precedentemente, el porcentaje máximo de gastos, remuneraciones y comisiones que podrá ser cargado al Fondo por su inversión en cuotas de fondos administrados por la Administradora o sus personas relacionadas, no podrá exceder de un 4% del activo del Fondo, correspondiente a esas inversiones.

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

- 1) Gastos correspondientes a intereses, comisiones, impuestos y demás gastos financieros derivados de créditos contratados por cuenta del Fondo, así como los intereses de toda otra obligación del Fondo.

El porcentaje máximo anual de estos gastos no podrá exceder, en cada ejercicio, de un 5% del valor de los activos del Fondo.

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

El porcentaje máximo anual de estos gastos no podrá exceder, en cada ejercicio, de un 35% del valor de los activos del Fondo.

- 3) 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.

- 4) Remuneración y gastos del Comité de Vigilancia.

- 5) Los gastos del Comité de Vigilancia serán fijados anualmente por la Asamblea Ordinaria de Aportantes, mediante la respectiva aprobación de su presupuesto de gastos e ingresos. El porcentaje indicado incluye la remuneración del Comité de Vigilancia que determine la Asamblea Ordinaria de Aportantes.

El porcentaje máximo por estos conceptos no podrá exceder, en cada ejercicio, de un 0,5% del valor de los activos del Fondo.

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

FONDO DE INVERSIÓN SECURITY OAKTREE REAL ESTATE OPPORTUNITIES FUND VII

Notas a los estados financieros al 30 de septiembre de 2019, 2018 y 31 de diciembre de 2018

36. INFORMACIÓN ESTADÍSTICA

Al 30 de septiembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018, la información estadística del Fondo es la siguiente:

SERIE C

30 de septiembre de 2019

Mes	Valor libro cuota (US\$)	Valor mercado cuota (US\$)	Patrimonio (MUS\$)	N° aportantes
Enero	1,6915	1,6915	523	1
Febrero	1,6907	1,6907	522	1
Marzo	1,6902	1,6902	522	1
Abril	1,7569	1,7569	543	1
Mayo	1,7566	1,7566	543	1
Junio	1,7558	1,7558	932	1
Julio	1,7911	1,7911	951	1
Agosto	1,7908	1,7908	951	1
Septiembre	1,7907	1,7907	951	1

SERIE D

30 de septiembre de 2019

Mes	Valor libro cuota (US\$)	Valor mercado cuota (US\$)	Patrimonio (MUS\$)	N° aportantes
Enero	1,6994	1,6994	17.868	8
Febrero	1,6992	1,6992	17.866	8
Marzo	1,6991	1,6991	17.866	8
Abril	1,7665	1,7665	18.574	8
Mayo	1,7667	1,7667	18.576	8
Junio	1,7662	1,7662	31.869	9
Julio	1,8028	1,8028	32.530	8
Agosto	1,8029	1,8029	32.531	8
Septiembre	1,8031	1,8031	32.535	8

Serie C

31 de diciembre de 2018

Mes	Valor libro cuota (US\$)	Valor mercado cuota (US\$)	Patrimonio (MUS\$)	N° aportantes
Enero	1,4473	1,4473	145	1
Febrero	1,4468	1,4468	145	1
Marzo	1,4454	1,4454	185	1
Abril	1,4448	1,4448	185	1
Mayo	1,4957	1,4957	364	1
Junio	1,4950	1,4950	364	1
Julio	1,5329	1,5329	374	1
Agosto	1,5325	1,5325	373	1
Septiembre	1,5317	1,5317	373	1
Octubre	1,6076	1,6076	497	1
Noviembre	1,6067	1,6067	496	1
Diciembre	1,6065	1,6065	496	1

FONDO DE INVERSIÓN SECURITY OAKTREE REAL ESTATE OPPORTUNITIES FUND VII

Notas a los estados financieros al 30 de septiembre de 2019, 2018 y 31 de diciembre de 2018

36. INFORMACIÓN ESTADÍSTICA, continuación

Serie D

31 de diciembre de 2018

Mes	Valor libro cuota (US\$)	Valor mercado cuota (US\$)	Patrimonio (MUS\$)	N° aportantes
Enero	1,4502	1,4502	4.951	8
Febrero	1,4499	1,4499	4.950	8
Marzo	1,4487	1,4487	6.320	8
Abril	1,4484	1,4484	6.319	8
Mayo	1,4997	1,4997	12.443	8
Junio	1,4993	1,4993	12.439	8
Julio	1,5376	1,5376	12.757	7
Agosto	1,5376	1,5376	12.757	7
Septiembre	1,5372	1,5372	12.754	7
Octubre	1,6138	1,6138	16.968	8
Noviembre	1,6134	1,6134	16.964	8
Diciembre	1,6136	1,6136	16.966	8

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

Al 30 de septiembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018, 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 30 de septiembre de 2019 y 2018, el Fondo no mantiene los saldos ingresos por dividendos que informar.

39. SANCIONES

Al 30 de septiembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018, 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 30 de septiembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018, el Fondo no mantiene información por segmentos.

41. CONTINGENCIAS Y COMPROMISOS

Al 30 de septiembre de 2019, el Fondo no presenta contingencias ni compromisos que informar.

Estados Financieros del Feeder Fund:

El 30 de junio de 2019, el Feeder Fund presentó en la nota n°8 de sus estados financieros, las siguientes contingencias y compromisos, lo que se transcribe íntegramente a continuación:

FONDO DE INVERSIÓN SECURITY OAKTREE REAL ESTATE OPPORTUNITIES FUND VII

Notas a los estados financieros al 30 de septiembre de 2019, 2018 y 31 de diciembre de 2018

41. CONTINGENCIAS Y COMPROMISOS, continuación

Estados Financieros del Feeder Fund:, continuación

NOTA 8 - Compromisos y contingencias:

En el curso normal de los negocios, el Fondo celebra contratos que pueden contener una variedad de representaciones y garantías y que pueden proporcionar indemnizaciones generales. Además, en relación con algunas de las inversiones del Fondo, el Fondo puede otorgar ciertas garantías, entre las que se incluyen: garantías de pagos de capital e intereses en caso de una actividad fraudulenta que resulte en incumplimiento, y garantías de algunas compañías de la cartera del Fondo para observar o realizar ciertos convenios, condiciones, acuerdos u obligaciones en virtud de varios acuerdos de crédito de bienes raíces. No se ha requerido al Fondo que se desempeñe bajo ninguna de estas garantías desde su inicio hasta el 30 de junio de 2019. Se desconoce la exposición máxima del Fondo en todas las representaciones, garantías y garantías, ya que esto implicaría reclamaciones futuras que se puedan presentar contra el Fondo que aún no se ha producido.

Sin embargo, según la experiencia, el Fondo espera que el riesgo de pérdida sea remoto.

Al 30 de junio de 2019, el Fondo no tiene compromisos potenciales de inversión.

Como una compañía de inversión según los US GAAP, el Fondo debe divulgar el apoyo financiero proporcionado a las participadas, y si dicho apoyo se proporcionó de conformidad con las obligaciones contractuales previamente existentes o a discreción del Socio General. El Fondo proporciona apoyo financiero a las empresas de la cartera de acuerdo con sus objetivos de inversión, que incluyen un enfoque general en oportunidades en dificultades o similares, principalmente en bienes raíces, deuda de bienes raíces y reestructuraciones, que generalmente involucran inversiones de valor, capital de rescate y socorro por control inversiones. Este apoyo financiero puede proporcionarse de conformidad con acuerdos contractuales, generalmente en forma de inversiones de seguimiento, garantías o compromisos de financiamiento. En general, el apoyo financiero se proporciona como parte inherente de las operaciones de inversión en curso del Fondo y se considera que se proporciona a discreción del Socio General. Para los seis meses terminados el 30 junio de 2019, se proporcionó un apoyo financiero total de \$33.213 a las participadas a discreción del Socio General; Los Fondos no proporcionaron apoyo financiero a las participadas en virtud de acuerdos contractuales.

FONDO DE INVERSIÓN SECURITY OAKTREE REAL ESTATE OPPORTUNITIES FUND VII

Notas a los estados financieros al 30 de septiembre de 2019, 2018 y 31 de diciembre de 2018

42. HECHOS RELEVANTES

Al 30 de septiembre de 2019

1. Con fecha 09 de enero 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 N° 20.712.

La garantía constituida para este fondo mediante póliza emitida Mapfre Seguros Generales S.A., corresponde a la póliza N° 3301901186665 por UF 10.000 con vencimiento el 9 de enero de 2020.

2. Con fecha 31 de enero de 2019 Oaktree Capital Management, L.P, informó, a través del “account statement” no auditado al 31 de diciembre de 2018, que la valorización de la participación de Fondo de Inversión Security xOaktree Real Estate Opportunities Fund VII en *Oaktree Real Estate Opportunities Fund VII (Feeder)*, L.P. asciende a dicha fecha a US\$18.445.502.

3. Citación a Asambleas Ordinaria y Extraordinaria de Aportantes.

Con fecha 29 de abril de 2019, se comunicó a los Aportantes del Fondo, citación a Asambleas Ordinaria y Extraordinaria de Aportantes, a celebrarse el día 15 de mayo de 2019, con el fin de tratar las siguientes materias:

A. Asamblea Ordinaria de Aportantes:

- 1) Aprobar la cuenta Anual del Fondo que presentará la Administradora relativa a la gestión y administración del Fondo y aprobar los Estados Financieros correspondientes;
- 2) Elegir a los miembros del Comité de Vigilancia y fijar su remuneración;
- 3) Aprobar el presupuesto de gastos del Comité de Vigilancia;
- 4) Designar a la Empresa de Auditoría Externa del Fondo, de entre aquellas inscritas en el Registro que al efecto lleva la Comisión para el Mercado Financiero;
- 5) Pronunciarse acerca de la designación de peritos o valorizadores independientes que se requieren para valorizar las inversiones del Fondo; y
- 6) Cualquier asunto de interés común de los Aportantes que no sea propio de una Asamblea Extraordinaria.

B. Asamblea Extraordinaria de Aportantes a celebrarse inmediatamente a continuación de la Asamblea Ordinaria de Aportantes:

- 1) Pronunciarse sobre una disminución capital del Fondo de conformidad con lo dispuesto en el numeral 2.2, del número DOS. del título X de su Reglamento Interno; y
- 2) Adoptar los demás acuerdos que sean necesarios para implementar las decisiones de la Asamblea.

4. Con fecha 30 de abril de 2019 Oaktree Capital Management, L.P, informó, a través del “account statement” no auditado al 31 de marzo de 2019, que la valorización de la participación de Fondo de Inversión Security xOaktree Real Estate Opportunities Fund VII en *Oaktree Real Estate Opportunities Fund VII (Feeder)*, L.P. asciende a dicha fecha a US\$19.176.316.

FONDO DE INVERSIÓN SECURITY OAKTREE REAL ESTATE OPPORTUNITIES FUND VII

Notas a los estados financieros al 30 de septiembre de 2019, 2018 y 31 de diciembre de 2018

42. HECHOS RELEVANTES, continuación

Al 30 de septiembre de 2019, continuación

5. Informa Acuerdos de Asambleas Ordinaria y Extraordinaria de Aportantes.

Con fecha 15 de mayo de 2019, se llevó a cabo la Asamblea Ordinaria y Extraordinaria de Aportantes del Fondo, en la que los aportantes presentes y representados acordaron lo siguiente:

A. Asamblea Ordinaria de Aportantes:

1. Se aprobaron los estados financieros y la cuenta anual del Fondo correspondientes al ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2018.
2. Se eligió a los señores Michelle Bräutigam Aguirre, Patricio Blamberg Weitzman y Rodrigo Gonzalez Montero como integrantes del Comité de Vigilancia.
3. Se aprobó el presupuesto de ingresos y gastos del comité de vigilancia.
4. Se acordó designar a Surlatina Auditores Limitada como empresa de auditoría del Fondo para el ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2019.
5. Se acordó designar a las empresa MarketCap como consultor independiente para la valorización de las inversiones del Fondo.

B. Asamblea Extraordinaria de Aportantes:

1. Se aprobó la disminución de capital del Fondo de conformidad con lo dispuesto en el numeral 2.2. del numero DOS. del Título X. de su Reglamento Interno.

6. Con fecha 25 de junio de 2019, el Fondo de Inversión efectuó un aporte de US\$13.689.000 a Oaktree Real Estate Opportunities Fund VII (Feeder), L.P.

7. Con fecha 29 de julio de 2019 Oaktree Capital Management, L.P, informó, a través del “account statement” no auditado al 30 de junio de 2019, que la valorización de la participación de Fondo de Inversión Security Oaktree Real Estate Opportunities Fund VII (Feeder), L.P asciende a dicha fecha a US\$33.546.772.

8. Con fecha 30 de agosto de 2019, el Fondo de Inversión recibió US\$2.810.531 de retorno de capital de Oaktree Real Estate Opportunities Fund VII (Feeder), L.P.

9. Con fecha 27 de septiembre de 2019, el Fondo de Inversión efectuó un aporte de US\$702.000 a Oaktree Real Estate Opportunities Fund VII (Feeder), L.P.

10. Durante el presente ejercicio y a la fecha de presentación de estos EEFF, el Directorio de la AGF no ha tenido cambios en su conformación, estando integrado por las siguientes personas:

- Francisco Silva Silva, Presidente
- Renato Peñafiel Muñoz.
- Carlos Budge Carvallo (*)
- Gonzalo Baraona Bezanilla
- Bonifacio Bilbao Hormaeche

Al 30 de septiembre de 2019, el Gerente General de Administradora General de Fondos Security S.A. es don Juan Pablo Lira Tocornal.

FONDO DE INVERSIÓN SECURITY OAKTREE REAL ESTATE OPPORTUNITIES FUND VII

Notas a los estados financieros al 30 de septiembre de 2019, 2018 y 31 de diciembre de 2018

42. HECHOS RELEVANTES, continuación

Al 30 de septiembre de 2019, continuación

(*) Con fecha 13 de noviembre de 2019, en la Sesión de Directorio de la Administradora, Carlos Budge presentó su renuncia a su cargo de Director. Ver en nota de Hechos Posteriores.

La Sociedad Administradora del Fondo de Inversión Security Oaktree Real Estate Opportunities Fund VII, al 30 de septiembre de 2019, no tiene conocimiento de otros hechos relevantes que puedan afectar los estados financieros.

Al 31 de diciembre de 2018

1. Con fecha 10 de enero de 2018, 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 la Ley 20.712.

La garantía constituida para este fondo mediante póliza emitida por Compañía de Seguros de Crédito Continental S.A., corresponde a la póliza N° 218100213 por UF 10.000 con vencimiento el 10 de enero de 2019.

2. Con fecha 23 de febrero de 2017 se publicó en el Diario Oficial la Ley N° 21.000 y su rectificación el 4 de marzo de 2017.

Esta Ley creó la Comisión para el Mercado Financiero (CMF), la cual tiene entre sus objetivos principales velar por el correcto funcionamiento, desarrollo y estabilidad del mercado financiero, facilitando la participación de los agentes de mercado y promoviendo el cuidado de la fe pública; además de velar porque las personas o entidades fiscalizadas, desde su iniciación hasta el término de su liquidación, cumplan con las leyes, reglamentos, estatutos y otras disposiciones que las rijan.

Conforme lo dispuesto en el artículo cuarto transitorio de la Ley N°21.000, mediante el Decreto con Fuerza de Ley N°10 del Ministerio de Hacienda, publicado en el Diario Oficial de 13 de diciembre de 2017, la fecha de entrada en funcionamiento de la Comisión para el Mercado Financiero fue el 14 de diciembre de 2017, suprimiéndose la Superintendencia de Valores y Seguros el 15 de enero de 2018. De este modo, el período de implementación de la Comisión para el Mercado Financiero a que se refiere el numeral 1 del artículo cuarto transitorio de la Ley N°21.000 fue entre el 14 de diciembre de 2017 y el 15 de enero de 2018.

3. Con fecha 06 de marzo de 2018, el Fondo de Inversión envió aporte de capital por US\$ 1.755.000 de Oaktree Real Estate Fund VII (Cayman), LP.

4. Comunica citación a Asamblea ordinaria y extraordinaria de aportantes:

Con fecha 9 de mayo de 2018, se acordó citar a las siguientes asambleas Ordinaria y Extraordinaria de Aportantes a celebrarse el día 25 de mayo de 2018:

A. Asamblea Ordinaria de Aportantes a celebrarse a las 9:00 horas, con el fin de tratar en ella las siguientes materias:

- 1) Aprobar la cuenta Anual del Fondo que presentará la Administradora relativa a la gestión y administración del Fondo y aprobar los Estados Financieros correspondientes;
- 2) Elegir a los miembros del Comité de Vigilancia y fijar su remuneración;
- 3) Aprobar el presupuesto del Comité de Vigilancia;

FONDO DE INVERSIÓN SECURITY OAKTREE REAL ESTATE OPPORTUNITIES FUND VII

Notas a los estados financieros al 30 de septiembre de 2019, 2018 y 31 de diciembre de 2018

42. HECHOS RELEVANTES, continuación

Al 31 de diciembre de 2018, continuación

4. Comunica citación a Asamblea ordinaria y extraordinaria de aportantes:, continuación

A. Asamblea Ordinaria de Aportantes a celebrarse a las 9:00 horas, con el fin de tratar en ella las siguientes materias:, continuación

- 4) Designar a la Empresa de Auditoría Externa del Fondo, de entre aquellas inscritas en el Registro que al efecto lleva la Comisión para el Mercado Financiero;
- 5) Pronunciarse acerca de la designación de peritos o valorizadores independientes que se requieren para valorizar las inversiones del Fondo; y
- 6) Cualquier asunto de interés común de los Aportantes que no sea propio de una Asamblea Extraordinaria.

B. Asamblea Extraordinaria de Aportantes a celebrarse inmediatamente a continuación de la Asamblea Ordinaria de Aportantes, con el fin de tratar en ella las siguientes materias:

- 1) Aprobar la modificación del texto vigente del Reglamento Interno del Fondo reemplazando las referencias a la “Superintendencia de Valores y Seguros” por la “Comisión para el Mercado Financiero” y asimismo modificar el título VIII “Normas de Gobierno Corporativo”;
- 2) Pronunciarse sobre una disminución capital del Fondo de conformidad con lo dispuesto en el numeral 2.2, del número DOS. del título X de su Reglamento Interno; y
- 3) Adoptar los demás acuerdos que sean necesarios para implementar las decisiones de la Asamblea.

5. Con fecha 21 de mayo de 2018, el Fondo de Inversión envió aporte de capital por US\$6.072.300 de Oaktree Real Estate Fund VII (Cayman), LP.

6. Informa acuerdos de Asamblea ordinaria y extraordinaria de aportantes:

Con fecha 25 de mayo de 2018, se llevó a cabo la Asamblea Ordinaria y Extraordinaria de Aportantes del Fondo, en la que los aportantes presentes y representados acordaron lo siguiente:

A. Asamblea Ordinaria de Aportantes:

1. Se aprobaron los estados financieros y la cuenta anual del Fondo correspondientes al ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2017.
2. Se eligió a los señores Michelle Bräutigam Aguirre, Patricio Blamberg Weitzman y Rodrigo Gonzalez Montero como integrantes del Comité de Vigilancia.
3. Se aprobó el presupuesto de ingresos y gastos del comité de vigilancia.
4. Se acordó designar a Surlatina Auditores Limitada como empresa de auditoría del Fondo para el ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2018.
5. Se acordó designar a las empresas Carrillo y Asociados como consultor independiente para la valorización de las inversiones del Fondo.

FONDO DE INVERSIÓN SECURITY OAKTREE REAL ESTATE OPPORTUNITIES FUND VII

Notas a los estados financieros al 30 de septiembre de 2019, 2018 y 31 de diciembre de 2018

42. HECHOS RELEVANTES, continuación

Al 31 de diciembre de 2018, continuación

6. Informa acuerdos de Asamblea ordinaria y extraordinaria de aportantes:, continuación

B. Asamblea Extraordinaria de Aportantes:

1. Se aprobó la modificación del texto vigente del Reglamento Interno del Fondo reemplazando la referencias a la “Superintendencia de Valores y Seguros” por la “Comisión para el Mercado Financiero” y asimismo modificar el Título VIII “*Normas de Gobierno Corporativo*”.
2. Se aprobó la disminución de capital del Fondo de conformidad con lo dispuesto en el numeral 2.2. del numero DOS. del Título X. de su Reglamento Interno.

7. Deposito nuevo Reglamento Interno con sus modificaciones

Con fecha 11 de julio de 2018 se depósito el nuevo reglamento interno a la Comisión para el Mercado Financiero, el cual contiene las siguientes modificaciones acordadas en Asamblea Extraordinaria de Aportantes, celebrada con fecha 25 de mayo de 2018:

- 1) Se reemplazaron todas las referencias efectuadas en el Reglamento Interno del Fondo a la “*Superintendencia de Valores y Seguros*” por la “*Comisión para el Mercado Financiero*”, excepto en aquellos casos en que la referencia a la Superintendencia de Valores y Seguros diga relación con normativa dictada por la misma.
- 2) Se modificó el numeral 2.7 de la sección DOS. *Comité de Vigilancia* del Título VIII *Normas del Gobierno Corporativo*, estableciendo las fechas en que el Comité de Vigilancia (en adelante “Comité”) debe sesionar.
- 3) Se modificó el numeral 2.8 de la sección DOS. *Comité de Vigilancia* del Título VIII *Normas del Gobierno Corporativo*, estableciendo la forma y mecanismos a través de los cuales se escriturarán las deliberaciones y acuerdos del Comité, se levantarán las actas y se llevará el libro de actas.
- 4) Se incorpora el numeral 2.13 de la sección DOS. *Comité de Vigilancia* del Título VIII *Normas del Gobierno Corporativo*, estableciendo el plazo que tiene el Comité para informar a los Aportantes y a la Administradora sobre aquellos miembros del Comité que hubiesen sido objeto de sanciones por la Comisión para el Mercado Financiero.

Los cambios referidos precedentemente son las principales modificaciones efectuadas al Reglamento Interno del Fondo, sin perjuicio de otras adecuaciones de redacción o cambios formales efectuadas al mismo, que no constituyen modificaciones de fondo de las disposiciones correspondientes.

Las modificaciones incorporadas en el texto del Reglamento Interno entraron en vigencia a partir del día 24 de julio de 2018, según lo dispuesto en la Norma de Carácter General N° 365 de la Comisión para Mercado Financiero.

8. Con fecha 02 de octubre de 2018, el Fondo de Inversión envió aporte de capital por US\$3.510.000 de Oaktree Real Estate Fund VII (Cayman), LP.

FONDO DE INVERSIÓN SECURITY OAKTREE REAL ESTATE OPPORTUNITIES FUND VII

Notas a los estados financieros al 30 de septiembre de 2019, 2018 y 31 de diciembre de 2018

42. HECHOS RELEVANTES, continuación

Al 31 de diciembre de 2018, continuación

9. Durante el presente ejercicio y a la fecha de presentación de estos EEFF, el Directorio de la AGF no ha tenido cambios en su conformación, estando integrado por las siguientes personas:

- Francisco Silva Silva, Presidente
- Renato Peñafiel Muñoz.
- Carlos Budge Carvalho
- Gonzalo Baraona Bezanilla
- Bonifacio Bilbao Hormaeche

Al 31 de diciembre de 2018, el Gerente General de Administradora General de Fondos Security S.A. es don Juan Pablo Lira Tocornal.

La Sociedad Administradora del Fondo de Inversión Security Oaktree Real Estate Opportunities Fund VII, al 31 de diciembre de 2018, no tiene conocimiento de otros hechos relevantes que puedan afectar los estados financieros.

43. HECHOS POSTERIORES

1. Con fecha 4 de noviembre de 2019 Oaktree Capital Management, L.P, informó, a través del “account statement” no auditado al 30 de septiembre de 2019, que la valorización de la participación de Fondo de Inversión Security Oaktree Real Estate Opportunities Fund VII (Feeder), L.P asciende a dicha fecha a US\$31.530.127.
2. 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 Carvalho, en su reemplazo se designó como nuevo Director al señor Eduardo Olivares Veloso.

Entre el 1° de octubre de 2019 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 OAKTREE REAL ESTATE OPPORTUNITIES FUND VII

Notas a los estados financieros al 30 de septiembre de 2019, 2018 y 31 de diciembre de 2018

INFORMACIÓN COMPLEMENTARIA**I. ESTADOS COMPLEMENTARIOS A LOS ESTADOS FINANCIEROS****A. RESUMEN DE LA CARTERA DE INVERSIONES**

RESUMEN DE LA CARTERA DE INVERSIONES				
Descripción	Monto Invertido			% Invertido sobre activo del Fondo
	Nacional	Extranjero	Total	
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	2.103	-	2.103	6,2674
Cuotas de fondos de inversión	-	31.438	31.438	93,6968
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	-	-	-	-
Bienes raíces	-	-	-	-
Proyectos en desarrollo	-	-	-	-
Deudores por operaciones de leasing	-	-	-	-
Acciones de sociedades anónimas inmobiliarias y concesionarias	-	-	-	-
Otras inversiones	-	-	-	-
TOTALES	2.103	31.438	33.541	99,9642

FONDO DE INVERSIÓN SECURITY OAKTREE REAL ESTATE OPPORTUNITIES FUND VII

Notas a los estados financieros al 30 de septiembre de 2019, 2018 y 31 de diciembre de 2018

I. ESTADOS COMPLEMENTARIOS A LOS ESTADOS FINANCIEROS, continuación

B. ESTADO DE RESULTADO DEVENGADO Y REALIZADO

ESTADO DE RESULTADOS DEVENGADOS Y REALIZADOS		
Descripción	01/01/2019 30/09/2019 MUS\$	01/01/2018 30/09/2018 MUS\$
UTILIDAD (PÉRDIDA) NETA REALIZADA DE INVERSIONES	1	2
Enajenación de acciones de sociedades anónimas	-	-
Enajenación de cuotas de fondos de inversión	-	-
Enajenación de cuotas de fondos mutuos	1	2
Enajenación de Certificados de Depósito de Valores	-	-
Dividendos percibidos	-	-
Enajenación de títulos de deuda	-	-
Intereses percibidos en títulos de deuda	-	-
Enajenación de bienes raíces	-	-
Arriendo de bienes raíces	-	-
Enajenación de cuotas o derechos en comunidades sobre bienes muebles	-	-
Resultado por operaciones con instrumentos derivados	-	-
Otras inversiones y operaciones	-	-
Otros	-	-
PÉRDIDA NO REALIZADA DE INVERSIONES	-	-
Valorización de acciones de sociedades anónimas	-	-
Valorización de cuotas de fondos de inversión	-	-
Valorización de cuotas de fondos mutuos	-	-
Valorización de Certificados de Depósito de Valores	-	-
Valorización de títulos de deuda	-	-
Valorización de bienes raíces	-	-
Valorización de cuotas o derechos en comunidades bienes muebles	-	-
Resultado por operaciones con instrumentos derivados	-	-
Amortización de menor valor de inversiones en acciones de sociedades anónimas	-	-
Otras inversiones y operaciones	-	-
UTILIDAD NO REALIZADA DE INVERSIONES	2.349	1.463
Valorización de acciones de sociedades anónimas	-	-
Valorización de cuotas de fondos de inversión	2.345	1.463
Valorización de cuotas de fondos mutuos	4	-
Valorización de Certificados de Depósito de Valores	-	-
Dividendos devengados	-	-
Valorización de títulos de deuda	-	-
Intereses devengados de títulos de deuda	-	-
Valorización de bienes raíces	-	-
Arriendos devengados de bienes raíces	-	-
Valorización de cuotas o derechos en comunidades sobre bienes muebles	-	-
Resultado por operaciones con instrumentos derivados	-	-
Amortización de mayor valor de inversiones en acciones de sociedades anónimas	-	-
Otras inversiones y operaciones	-	-
GASTOS DEL EJERCICIO	(16)	(21)
Gastos financieros	-	-
Comisión de la sociedad administradora	(3)	(1)
Remuneración del comité de vigilancia	(9)	(10)
Gastos operacionales de cargo del fondo	(4)	(10)
Otros gastos	-	-
DIFERENCIAS DE CAMBIO	-	1
RESULTADO NETO DEL EJERCICIO	2.334	1.443

FONDO DE INVERSIÓN SECURITY OAKTREE REAL ESTATE OPPORTUNITIES FUND VII

Notas a los estados financieros al 30 de septiembre de 2019, 2018 y 31 de diciembre de 2018

I. ESTADOS COMPLEMENTARIOS A LOS ESTADOS FINANCIEROS, continuación

C. ESTADO DE UTILIDAD PARA LA DISTRIBUCIÓN DE DIVIDENDOS

ESTADO DE UTILIDAD PARA LA DISTRIBUCIÓN DE DIVIDENDOS		
Descripción	01/01/2019 30/09/2019 MUS\$	01/01/2018 30/09/2018 MUS\$
BENEFICIO NETO PERCIBIDO EN EL EJERCICIO	(15)	(20)
Utilidad (pérdida) neta realizada de inversiones	1	2
Pérdida no realizada de inversiones (menos)	-	-
Gastos del ejercicio (menos)	(16)	(21)
Saldo neto deudor de diferencias de cambio (menos)	-	(1)
DIVIDENDOS PROVISORIOS (menos)	-	-
BENEFICIO NETO PERCIBIDO ACUMULADO DE EJERCICIOS ANTERIORES	(49)	(27)
Utilidad (pérdida) realizada no distribuida	(49)	(27)
Utilidad (pérdida) realizada no distribuida inicial	(49)	(27)
Utilidad devengada acumulada realizada en ejercicio	-	-
Pérdida devengada acumulada realizada en ejercicio (menos)	-	-
Dividendos definitivos declarados (menos)	-	-
Pérdida devengada acumulada (menos)	-	-
Pérdida devengada acumulada inicial (menos)	-	-
Abono a pérdida devengada acumulada (más)	-	-
Ajuste a resultado devengado acumulado	-	-
Por utilidad devengada en el ejercicio (más)	-	-
Por pérdida devengada en el ejercicio (más)	-	-
MONTO SUSCEPTIBLE DE DISTRIBUIR	(64)	(47)

FONDO DE INVERSIÓN SECURITY OAKTREE REAL ESTATE OPPORTUNITIES FUND VII

Notas a los estados financieros al 30 de septiembre de 2019, 2018 y 31 de diciembre de 2018

II. CARTERAS DE INVERSIÓN

1) INVERSIONES EN VALORES O INSTRUMENTOS EMITIDOS POR EMISORES NACIONALES

Al 30 de septiembre de 2019 el Fondo tiene inversiones en valores o instrumentos emitidos por emisores nacionales y 31 de diciembre de 2018, el Fondo no mantiene inversiones en valores o instrumentos emitidos por emisores nacionales.

Al 30 de septiembre de 2019

CARTERAS DE INVERSIÓN																				
INVERSIONES EN VALORES O INSTRUMENTOS EMITIDOS POR EMISORES NACIONALES																				
Clasificación del instrumento en el Estado de Situación Financiera (3)	Nemotécnico del instrumento	RUT del emisor	Código país emisor	Tipo de instrumento	Fecha de vencimiento	Situación del instrumento (4)	Clasificación de riesgo	Grupo empresarial	Cantidad de unidades	Tipo de unidades	Unidad de valorización				Porcentaje (1)					
											TIR, valor par o precio (1)	Código de valorización (5)	Base tasa	Tipo de interés (6)	Valorización al cierre (2)	Código moneda de liquidación	Código país de transacción	del capital del emisor	del total de activo del emisor	del total de activo del fondo
1	CFMSECDMMS	8384	CL	CFM		1	AA		1978,125	PROM	1063,0862	3		NA	2.103	PROM	CL	11,3032	11,3032	6,2677
TOTAL															2.103					

2) INVERSIONES EN VALORES O INSTRUMENTOS EMITIDOS POR EMISORES EXTRANJEROS

Al 30 de septiembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018, el Fondo mantiene inversiones en valores o instrumentos emitidos por emisores extranjeros.

Al 30 de septiembre de 2019

CARTERAS DE INVERSIÓN																									
INVERSIONES EN VALORES O INSTRUMENTOS EMITIDOS POR EMISORES EXTRANJEROS																									
Código ISIN o CUSIP	Nemotécnico del instrumento	Nombre del emisor	Código país del emisor	Tipo de instrumento	Situación del instrumento (4)	Cantidad de unidades	Tipo de unidades	Unidad de valorización				Porcentaje (1)													
								TIR, valor par o precio (1)	Código de valorización (5)	Tipo de interés (6)	Valorización al cierre (2)	Código moneda de liquidación	Código país de transacción	del capital del emisor	del total de activo del emisor	del total de activo del fondo									
no aplica	OAKTREEREVII	OAKTREE REAL ESTATE OPPORTUNITIES FUND VII, LP	KY	CFIE	Instrumento no sujeto a restricciones	17.556.309	PROM	1,7907	Precio	3	No aplicable	NA	31.438	PROM	US	1,2000	0,0000	93,6968							
TOTAL															31.438					TOTAL					93,6968

FONDO DE INVERSIÓN SECURITY OAKTREE REAL ESTATE OPPORTUNITIES FUND VII

Notas a los estados financieros al 30 de septiembre de 2019, 2018 y 31 de diciembre de 2018

II. CARTERAS DE INVERSIÓN, continuación

2) INVERSIONES EN VALORES O INSTRUMENTOS EMITIDOS POR EMISORES EXTRANJEROS, continuación

Al 31 de diciembre de 2018

CARTERAS DE INVERSIÓN																		
INVERSIONES EN VALORES O INSTRUMENTOS EMITIDOS POR EMISORES EXTRANJEROS																		
Código ISIN o CUSIP	Nemotécnico del instrumento	Nombre del emisor	Código país del emisor	Tipo de instrumento	Situación del instrumento (4)	Cantidad de unidades	Tipo de unidades	Unidad de valorización					Porcentaje (1)					
								TIR, valor par o precio (1)	Código de valorización (5)		Tipo de interés (6)	Valorización al cierre (2)	Código moneda liquidación	Código país de transacción	del capital del emisor	del total del activo del emisor	del total del activo del fondo	
no aplica	OAKTREEREVII	OAKTREE REAL ESTATE OPPORTUNITIES FUND VII, LP	KY	CFIE	Instrumento no sujeto a restricciones	10.901.338	PROM	1,6065	Precio	3	No aplicable	NA	17.513	PROM	US	1,2000	0,0000	99,9943
TOTAL												17.513	TOTAL			99,9943		

FONDO DE INVERSIÓN SECURITY OAKTREE REAL ESTATE OPPORTUNITIES FUND VII
Notas a los estados financieros al 30 de septiembre de 2019, 2018 y 31 de diciembre de 2018

II. CARTERA DE INVERSIÓN, continuación

3) INVERSIONES VALORIZADAS SEGÚN EL MÉTODO DE LA PARTICIPACIÓN

Al 30 de septiembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018, el Fondo no posee inversiones valorizadas según el método de la participación.

4) INVERSIONES EN BIENES RAÍCES NACIONALES Y EXTRANJEROS

Al 30 de septiembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018, el Fondo no tiene inversiones en bienes raíces nacionales o en el extranjero.

5) INVERSIONES EN CONTRATOS DE OPCIONES

Al 30 de septiembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018, el Fondo no tiene inversiones contratos de opciones.

6) INVERSIONES EN CONTRATOS DE FUTUROS Y FORWARDS

Al 30 de septiembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018, el Fondo no tiene inversiones contratos de futuros y forwards.

III. OTROS INFORMES

1) CONTRATOS DE OPCIONES CUANDO EL FONDO ACTUA COMO LANZADOR

Al 30 de septiembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018, 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 30 de septiembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018, el Fondo no tiene operaciones de venta con compromiso de retrocompra y de compra con compromiso de retroventa.

IV. INFORMACIÓN DEL FONDO Y OTROS ANTECEDENTES

I. IDENTIFICACION DEL FONDO	
NEMOTÉCNICO DE LA CUOTA DEL FONDO	CFISECRE-E
GRUPO EMPRESARIAL DE LA ADMINISTRADORA	35
NOMBRE GERENTE GENERAL	JUAN PABLO LIRA TOCORNAL
MONEDA FUNCIONAL	PROM

FONDO DE INVERSIÓN SECURITY OAKTREE REAL ESTATE OPPORTUNITIES FUND VII
 Notas a los estados financieros al 30 de septiembre de 2019, 2018 y 31 de diciembre de 2018

IV. INFORMACIÓN DEL FONDO Y OTROS ANTECEDENTES, continuación

II. APORTANTES						
NOMBRE DE LOS 12 MAYORES APORTANTES	TIPO DE PERSONA (*)		RUT	DV	% PROPIEDAD	
COMPAÑIA DE SEGUROS CONFUTURO SA	Inversionista Institucional	G	96571890-7	7	19,0900	
METLIFE CHILE SEGUROS DE VIDA S.A.	Inversionista Institucional	G	99289000-2	2	19,0900	
SEGUROS VIDA SECURITY PREVISION S.A.	Inversionista Institucional	G	99301000-6	6	19,0900	
PRINCIPAL COMPAÑIA DE SEGUROS DE VIDA CHILE S.A	Inversionista Institucional	G	96588080-1	1	17,0955	
PENTA VIDA CIA DE SEGUROS DE VIDA SA	Inversionista Institucional	G	96812960-0	0	14,2465	
CREDICORP CAPITAL S.A. CORREDORES DE BOLSA	Inversionista Institucional	G	96489000-5	5	4,2740	
INVERSIONES SMLP CHILE LTDA	Otro tipo de persona juridica nacional	E	76084481-0	0	2,8399	
BICE INVERSIONES CORREDORES DE BOLSA S.A	Inversionista Institucional	G	79532990-0	0	2,4911	
INMOBILIARIA E INVERSIONES QUILICURA LTDA	Otro tipo de persona juridica nacional	E	76180428-6	6	1,7829	
(*) Tipo de persona					TOTAL PORCENTAJE	100,0000

III. EMISION DE CUOTAS		
	Serie C	Serie D
TOTAL APORTANTES	1	8
CUOTAS EMITIDAS (*)	500.000.000	
CUOTAS PAGADAS	531.056	18.043.541
CUOTAS SUSCRITAS Y NO PAGADAS	0	0
NUMERO DE CUOTAS CON PROMESA DE SUSCRIPCION Y PAGO (*)	2.893.792	
NUMERO DE CONTRATOS DE PROMESA DE SUSCRIPCION Y PAGO (*)	0	
NUMERO DE PROMITENTES SUSCRITORES DE CUOTAS (*)	0	
VALOR LIBRO DE LA CUOTA	1,7907	1,8031

(*) Montos por el Total del Fondo

IV COMITÉ DE VIGILANCIA DEL FONDO, AUDITORES EXTERNOS y CLASIFICADORA DE RIESGO				
COMITE DE VIGILANCIA DEL FONDO				
NOMBRE INTEGRANTES COMITE DE VIGILANCIA DEL FONDO	RUT	DV	FECHA DE INICIO	FECHA DE TERMINO
BRAUTIGAM AGUIRRE MICHELLE	10344113	7	15-05-2019	14-05-2020
BLAMBERG WEITZMAN PATRICIO KURT	7667227	K	15-05-2019	14-05-2020
GONZALEZ MONTERO RODRIGO	8546202	4	15-05-2019	14-05-2020
AUDITORES EXTERNOS				
NOMBRE DE LOS AUDITORES EXTERNOS	SURLATINA AUDITORES LIMITADA			
EXTERNA	5			
CLASIFICADORA DE RIESGO				
CLASIFICACION DE RIESGO PRIVADA VIGENTE				
NOMBRE CLASIFICADORA DE RIESGO				
N° INSCRIPCION				

FONDO DE INVERSIÓN SECURITY OAKTREE REAL ESTATE OPPORTUNITIES FUND VII
 Notas a los estados financieros al 30 de septiembre de 2019, 2018 y 31 de diciembre de 2018

IV. INFORMACIÓN DEL FONDO Y OTROS ANTECEDENTES, continuación

V. OTROS ANTECEDENTES			
("Expresado en miles de [Moneda informada en hoja "Identificación"])			
FACTOR DE DIVERSIFICACIÓN	0,2		
NOMBRE EMISOR	OAKTREE REAL ESTATE OPPORTUNITIES FUND VII, LP		
RUT EMISOR	0		
Digito Verificador	E		
TIPO DE INSTRUMENTO	INVERSION DIRECTA	INVERSION INDIRECTA	TOTAL INVERSION
CFIE	31.438	0	31.438
	TOTAL EMISOR		31.438
	% SOBRE TOTAL ACTIVO DEL FONDO		93,6968

FONDO DE INVERSIÓN SECURITY OAKTREE REAL ESTATE OPPORTUNITIES FUND VII

Notas a los estados financieros al 30 de septiembre de 2019, 2018 y 31 de diciembre de 2018

V. ANALISIS RAZONADO DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

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

De acuerdo a la norma de carácter general N°30, número 2, A4.1, letra e) de la Sección II, el Fondo presenta el siguiente análisis:

Indices	Ratios	30-09-2019	30-09-2018	31-12-2018	31-12-2017
Índices de Liquidez (n° de veces)	Liquidez corriente:	32	-	-	12
	Activo corriente	2.115	2	1	339
	Pasivo corriente	67	49	51	28
	Razón ácida:	0,18	0,04	0,02	0,04
	Disponibles	12	2	1	1
	Pasivo corriente	67	49	51	28
Índices de Endeudamiento %	Razón de endeudamiento:	0,20%	0,37%	0,29%	0,67%
	Pasivo exigible	67	49	51	28
	Patrimonio	33.486	13.127	17.463	4.196
	Proporción de la deuda corto plazo	0,20%	0,37%	0,29%	0,66%
	Pasivo corriente	67	49	51	28
	Pasivo total y Patrimonio	33.553	13.176	17.514	4.224
	Cobertura de gastos financieros:	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Resultado antes impuesto renta	2.334	1.443	2.270	646	
	Gastos financieros	-	-	-	-
Índices de Resultados MUS\$	Ingresos de explotación	2.350	1.464	2.293	672
	Costos de explotación	(16)	(21)	(23)	(26)
	Resultado Operacional	2.334	1.443	2.270	646
	Gastos Financieros	-	-	-	-
	R.A.I.I.D.A.I.E	2.334	1.443	2.270	646
	Utilidad (pérdida) después de impuesto	2.334	1.443	2.270	646
Índices de Rentabilidad	Rentabilidad del patrimonio:	10,01%	18,47%	20,96%	16,77%
	Resultado del ejercicio	2.334	1.443	2.270	646
	Patrimonio Promedio	23.306	7.814	10.830	3.852
	Rentabilidad del activo:	9,99%	18,39%	20,89%	16,71%
	Resultado del ejercicio	2.334	1.443	2.270	646
	Activos Promedio	23.365	7.848	10.869	3.867
	Rendimiento activos operacionales:	9,99%	18,39%	20,89%	16,71%
	Resultado operacional	2.334	1.443	2.270	646
	Activos operacionales Promedio	23.365	7.848	10.869	3.867
	Utilidad por Acción (N° Veces)	0,13	0,17	0,21	0,18
(*) Resultado del ejercicio (US\$)	2.333.935,99	1.442.899,19	2.269.575,93	645.865,04	
(*) N° Cuotas suscritas y pagadas	18.574.597	8.540.297	10.823.597	3.513.947	

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

FONDO DE INVERSIÓN SECURITY OAKTREE REAL ESTATE OPPORTUNITIES FUND VII

Notas a los estados financieros al 30 de septiembre de 2019, 2018 y 31 de diciembre de 2018

V. ANALISIS RAZONADO DE LOS ESTADOS FINANCIEROS, continuación

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

El Fondo es un feeder fund que tiene como objetivo principal invertir, directa o indirectamente a través de sociedades o fondos de inversión constituidos especialmente para tales efectos tanto en Chile como en el extranjero, en el fondo de inversión denominado "Oaktree Real Estate Opportunities Fund VII Feeder (Cayman), L.P." (en adelante "Fondo Oaktree Real Estate Opportunities"), administrado o asesorado por Oaktree Capital Management, L.P. o sus continuadores legales o sociedades relacionadas (en adelante "Oaktree Management"). Adicionalmente, como objetivo principal, el Fondo podrá también coinvertir en los proyectos con el Fondo Oaktree Real Estate Opportunities, pudiendo para estos efectos constituir sociedades o invertir en las sociedades ya existentes.

Se hace presente que Oaktree Real Estate Opportunities Fund VII Feeder (Cayman), L.P. es un fondo de inversión extranjero cuyo objetivo principal es invertir en el fondo de inversión extranjero Oaktree Real Estate Opportunities Fund VII, L.P., que a su vez, tiene por objetivo obtener retornos superiores ajustados por riesgo a través de oportunidades de inversión (opportunistic approach) en bienes raíces, así como también deuda o capital relacionado a bienes raíces a nivel global.

El Fondo extranjero todavía se encuentra en su periodo de inversión, el cual termina en enero de 2020, por lo que aún queda casi un 60% del capital comprometido que no ha sido llamado y que puede ser llamado hasta la fecha indicada anteriormente.

II. Descripción de los flujos netos del periodo septiembre 2019 / septiembre 2018

1. Flujos neto originado por las actividades de operación

Los flujos por actividades de operación para ambos periodos se explican por llamados de capital del fondo extranjero.

2. Flujos de efectivo originado por actividades de inversión

No ha existido flujo de actividades de inversión en estos periodos

3. Flujos neto originado por las actividades de financiamiento

Los flujos por actividades de operación para ambos periodos se explican por llamados de capital del fondo extranjero y que el Fondo realizó a los aportantes.

III. Análisis de indicadores financieros periodo septiembre 2019 / septiembre 2018

1. Liquidez

a) Razón corriente:

Este indicador a septiembre de 2019 se explica por una distribución de capital del fondo extranjero, en tanto que para septiembre de 2018 se explica por el monto de los pasivos corrientes del Fondo.

b) Razón acida:

Este indicador a septiembre de 2019 se explica por una distribución de capital del fondo extranjero, en tanto que para septiembre de 2018 se explica por el monto de los pasivos corrientes del Fondo.

2. Endeudamiento

a) Endeudamiento y proporción de la deuda corto plazo:

Este indicador disminuyó debido a que el Fondo aumentó el patrimonio producto de los llamados de capital aunque los pasivos corrientes también aumentaron producto de que los gastos operacionales que el Fondo aún no ha pagado.

FONDO DE INVERSIÓN SECURITY OAKTREE REAL ESTATE OPPORTUNITIES FUND VII

Notas a los estados financieros al 30 de septiembre de 2019, 2018 y 31 de diciembre de 2018

V. ANALISIS RAZONADO DE LOS ESTADOS FINANCIEROS, continuación

III. Análisis de indicadores financieros periodo septiembre 2019 / septiembre 2018, continuación

2. Endeudamiento, continuación

b) Cobertura de gastos financieros:

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

3. Resultado

a) Resultados del Fondo:

El resultado del Fondo a septiembre de 2019 y 2018 se explica por el mayor valor de la inversión en el fondo extranjero.

4. Rentabilidad

a) Rentabilidad del Patrimonio y del Activo:

La rentabilidad del patrimonio y del activo se explica por el mayor valor registrado en la posición en el fondo extranjero.

b) Utilidad (pérdida) por cuota:

Este indicador se explica por la utilidad producto del mayor valor de la inversión en el fondo extranjero, la cual es mayor que los gastos operacionales del Fondo, pero dado el alto número de cuotas en circulación se aproxima a cero.

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

e) Utilidad (pérdida) después de impuestos.

Análisis Rentabilidad

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

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

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

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 N° 6 "Administración del riesgo"** de los presentes estados financieros.