

FONDO DE INVERSIÓN SECURITY OAKTREE REAL ESTATE OPPORTUNITIES FUND VII

Estados Financieros al 31 de diciembre de 2020 y 2019

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



Informe de los Auditores Independientes

Señores Aportantes de
Fondo de Inversión Security Oaktree Real Estate Opportunities Fund VII:

Hemos efectuado una auditoría a los estados financieros adjuntos de Fondo de Inversión Security Oaktree Real Estate Opportunities Fund VII, que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2020 y los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio neto y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha y las correspondientes notas a los estados financieros.

Responsabilidad de la Administración por los estados financieros

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

Responsabilidad del auditor

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

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

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



Opinión

En nuestra opinión, los mencionados estados financieros presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera del Fondo de Inversión Security Oaktree Real Estate Opportunities Fund VII al 31 de diciembre de 2020 y los resultados de sus operaciones y los flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera.

Énfasis en un asunto

Como se describe en nota 2.4.3 a los estados financieros adjuntos, el Fondo mantiene una inversión en el extranjero que representa su principal activo y en la cual no posee control ni influencia significativa. El valor razonable de esta inversión se mide de acuerdo con la metodología que considera los supuestos y elementos de información señalados en dicha nota. No se modifica nuestra opinión con respecto a estos asuntos.

Otros asuntos – Estados Complementarios

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

Otros asuntos – auditores independientes predecesores

Los estados financieros de Fondo de Inversión Security Oaktree Real Estate Opportunities Fund VII al 31 de diciembre de 2019, y por el año terminado en esa fecha fueron auditados por otros auditores, quienes emitieron una opinión sin modificaciones sobre los mismos, en su informe de fecha 11 de marzo de

Roberto Muñoz G.

Santiago, 12 de marzo de 2021

KPMG SpA

FONDO DE INVERSIÓN SECURITY OAKTREE REAL ESTATE OPPORTUNITIES FUND VII
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
POR LOS PERIODOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 Y 2019
(Expresado en miles de dólares - MUS\$)

ACTIVO	Nota N°	31-12-2020 MUS\$	31-12-2019 MUS\$
Activo corriente			
Efectivo y efectivo equivalente	24	2	2
Activos financieros a valor razonable con efecto en resultados	8 a.	40	4.588
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		42	4.590
ACTIVO NO CORRIENTE			
Activos financieros a valor razonable con efecto en resultados	8 a.	27.825	29.074
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		27.825	29.074
Total Activo		27.867	33.664

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 LOS PERIODOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 Y 2019
(Expresado en miles de dólares - MUS\$)

PASIVO	Nota N°	31-12-2020 MUS\$	31-12-2019 MUS\$
Pasivo Corriente			
Cuentas y documentos por pagar por operaciones		-	-
Otros documentos y cuentas por pagar	18 b.	8	52
Remuneraciones sociedad administradora	33 a.	4	7
Otros pasivos	20	17	12
Total Pasivo Corriente		29	71
PATRIMONIO NETO			
Aportes		22.220	28.238
Otras reservas		-	-
Resultados Acumulados		5.355	2.914
Resultado del ejercicio		263	2.441
Dividendos provisorios		-	-
Total Patrimonio Neto		27.838	33.593
Total Pasivo y Patrimonio		27.867	33.664

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 31 DE DICIEMBRE DE 2020 Y 2019
(Expresado en miles de dólares - MUS\$)

	Nota N°	01-01-2020 31-12-2020 MUS\$	01-01-2019 31-12-2019 MUS\$
INGRESOS/ PÉRDIDAS DE LA OPERACION			
Intereses y reajustes		-	-
Ingresos por dividendos		-	-
Diferencias de cambio netas sobre activos financieros a costo amortizado		-	-
Diferencias de cambio netas sobre efectivo y efectivo equivalente		1	-
Cambios netos en valor razonable de activos financieros y pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultados	8.b	287	2.461
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		288	2.461
GASTOS			
Remuneración del comité de vigilancia		(12)	(11)
Comisión de administración	33 a.	(5)	(5)
Honorarios por custodia y administración		-	-
Costos de transacción		(1)	-
Otros gastos de operación	35	(7)	(4)
Total gastos de operación		(25)	(20)
Utilidad/(pérdida) de la operación		263	2.441
Costos financieros		-	-
Utilidad/(pérdida) antes de impuesto		263	2.441
Impuesto a las ganancias por inversiones en el exterior		-	-
Resultado del ejercicio		263	2.441
Otros resultados integrales:			
Ajustes por Conversión		-	-
Total de otros resultados integrales		-	-
Total Resultado Integral		263	2.441

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 31 DE DICIEMBRE DE 2020 Y 2019
(Expresado en miles de dólares - MUS\$)

31 de diciembre de 2020

	Aportes	Otras Reservas					Resultados Acumulados	Resultado del Ejercicio	Dividendos Provisorios	Total
		Cobertura de Flujo de Caja	Conversión	Inversiones valorizadas por el método de la participación	Otras	Total Otras Reservas				
		MUS\$	MUS\$	MUS\$	MUS\$	MUS\$				
Saldo inicio al 01.01.2020	28.238	-	-	-	-	-	5.355	-	-	33.593
Cambios contables	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Subtotal	28.238	-	-	-	-	-	5.355	-	-	33.593
Aportes	702	-	-	-	-	-	-	-	-	702
Repartos de patrimonio	(6.720)	-	-	-	-	-	-	-	-	(6.720)
Repartos de dividendos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Resultados integrales del ejercicio:	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Resultado del Ejercicio	-	-	-	-	-	-	-	263	-	263
Otros resultados integrales	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros movimientos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Totales al 31.12.2020	22.220	-	-	-	-	-	5.355	263	-	27.838

31 de diciembre 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				
		MUS\$	MUS\$	MUS\$	MUS\$	MUS\$				
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	-	-	-	-	-	-	-	2.441	-	2.441
Otros resultados integrales	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros movimientos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Totales al 31.12.2019	28.238	-	-	-	-	-	2.914	2.441	-	33.593

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 31 DE DICIEMBRE DE 2020 Y 2019
(Expresado en miles de dólares - MUS\$)

	Nota	01-01-2020	01-01-2019
	N°	31-12-2020	31-12-2019
		MUS\$	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.	(5.102)	(19.657)
Venta de activos financieros	8 d.	8.964	702
Intereses, diferencias de cambio y reajustes recibidos		-	-
Liquidación de instrumentos financieros derivados		-	-
Dividendos recibidos		-	-
Cobranza de cuentas y documentos por cobrar		2.221	5.267
Pago de cuentas y documentos por pagar		(64)	-
Otros gastos de operación pagados		(1)	-
Otros ingresos de operación percibidos		-	-
Flujo neto originado por actividades de la operación		6.018	(13.688)
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		702	13.689
Repartos de patrimonio		(6.720)	-
Repartos de dividendos		-	-
Otros		-	-
Flujo neto originado por actividades de financiamiento		(6.018)	13.689
Aumento (disminución) neto de efectivo y efectivo equivalente		-	1
Saldo inicial de efectivo y efectivo equivalente		2	1
Diferencias de cambio netas sobre efectivo y efectivo equivalente		-	-
Saldo final de efectivo y efectivo equivalente	24	2	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 31 de diciembre de 2020 y 2019

ÍNDICE

1. INFORMACIÓN GENERAL	2
2. RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS	3
3. PRONUNCIAMIENTOS CONTABLES	12
4. CAMBIOS CONTABLES.....	13
5. POLÍTICA DE INVERSIÓN DEL FONDO.....	14
6. ADMINISTRACIÓN DE RIESGO	17
7. JUICIOS Y ESTIMACIONES CONTABLES CRÍTICAS	24
8. ACTIVOS FINANCIEROS A VALOR RAZONABLE CON EFECTO EN RESULTADOS	25
9. ACTIVOS FINANCIEROS A VALOR RAZONABLE CON EFECTO EN OTROS RESULTADOS INTEGRALES.....	27
10. ACTIVOS FINANCIEROS A VALOR RAZONABLE CON EFECTO EN RESULTADOS ENTREGADOS EN GARANTÍA	27
11. ACTIVOS FINANCIEROS A COSTO AMORTIZADO.....	27
12. INVERSIONES VALORIZADAS POR EL MÉTODO DE LA PARTICIPACIÓN.....	27
13. PROPIEDADES DE INVERSIÓN	27
14. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR Y POR PAGAR POR OPERACIONES.....	27
15. PASIVOS FINANCIEROS A VALOR RAZONABLE CON EFECTO EN RESULTADOS	27
16. PRÉSTAMOS	27
17. OTROS PASIVOS FINANCIEROS.....	27
18. OTROS DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR Y POR PAGAR	28
19. INGRESOS ANTICIPADOS.....	28
20. OTROS ACTIVOS Y OTROS PASIVOS.....	28
21. INTERESES Y REAJUSTES	28
22. INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS AFECTOS A CONTABILIDAD DE COBERTURA.....	28
23. OTROS	28
24. EFECTIVO Y EFECTIVO EQUIVALENTE.....	29
25. CUOTAS EMITIDAS.....	29
26. REPARTO DE BENEFICIOS A LOS APORTANTES	31
27. RENTABILIDAD DEL FONDO	32
28. VALOR ECONÓMICO DE LA CUOTA	32
29. INVERSIÓN ACUMULADA EN ACCIONES O EN CUOTAS DE FONDOS DE INVERSIÓN.....	33
30. EXCESOS DE INVERSIÓN.....	33
31. GRAVÁMENES Y PROHIBICIONES.....	33
32. CUSTODIA DE VALORES (NORMA DE CARÁCTER GENERAL N°235 DE 2009)	33
33. PARTES RELACIONADAS	34
34. GARANTÍAS CONSTITUIDAS POR LA SOCIEDAD ADMINISTRADORA EN BENEFICIO DEL FONDO (ARTÍCULO 12 LEY N°20.712).....	35
35. OTROS GASTOS DE OPERACIÓN.....	36
36. INFORMACIÓN ESTADÍSTICA	38
37. CONSOLIDACIÓN DE SUBSIDIARIAS O FILIALES E INFORMACIÓN DE ASOCIADAS O COLIGADAS.....	40
38. INGRESOS POR DIVIDENDOS	40
39. SANCIONES.....	40
40. INFORMACIÓN POR SEGMENTOS.....	40
41. CONTINGENCIAS Y COMPROMISOS	40
42. HECHOS RELEVANTES	41
43. HECHOS POSTERIORES.....	49
INFORMACIÓN COMPLEMENTARIA	50
I. ESTADOS COMPLEMENTARIOS A LOS ESTADOS FINANCIEROS	50
II. CARTERAS DE INVERSIÓN.....	53
III. OTROS INFORMES	55
IV. INFORMACIÓN DEL FONDO Y OTROS ANTECEDENTES	55
V. ANÁLISIS RAZONADO DE LOS ESTADOS FINANCIEROS	58

FONDO DE INVERSIÓN SECURITY OAKTREE REAL ESTATE OPPORTUNITIES FUND VII

Notas a los estados financieros al 31 de diciembre de 2020 y 2019

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 C, 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 31 de diciembre de 2020 y 2019

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.

Posteriormente con fecha 23 de julio de 2018, se aprobó el reglamento interno vigente a la fecha de los presentes estados financieros.

1.4. Modificaciones al reglamento interno

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

Al 31 de diciembre de 2020

Con fecha 30 de octubre de 2020, se depositó el nuevo texto refundido del reglamento interno, el cual contiene la modificación acordada en Asamblea Extraordinaria de Aportantes, que reemplaza el numeral Dos “Disminuciones de Capital”.

Al 31 de diciembre de 2019

Al 31 de diciembre de 2019, no se han realizado modificaciones al Reglamento Interno.

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 31 de diciembre de 2020, fueron autorizados para su emisión por la Administradora en la Sesión de Directorio efectuada el 10 de marzo de 2021.

2. RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS

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

FONDO DE INVERSIÓN SECURITY OAKTREE REAL ESTATE OPPORTUNITIES FUND VII

Notas a los estados financieros al 31 de diciembre de 2020 y 2019

2. RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS, continuación

2.1 Bases de preparación

Los presentes Estados Financieros del Fondo al 31 de diciembre de 2020 y 2019, han sido preparados de acuerdo a las normas e interpretaciones impartidas por la Comisión para el Mercado Financiero (CMF), según Oficio Circular N°592 y N°657 de fecha 6 de abril de 2010 y 31 de enero de 2011, respectivamente, las cuales se basan en las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), emitidas por el International Accounting Standards Board (IASB) vigentes al 31 de diciembre de 2018. Lo anterior sin perjuicio que la Comisión para el Mercado Financiero puede pronunciarse respecto de su aplicabilidad, aclaraciones, excepciones y restricciones en la aplicación de las NIIF.

2.2 Período cubierto

Los presentes Estados Financieros comprenden los Estados de Situación Financiera al 31 de diciembre de 2020 y 2019; los Estados de Resultados Integrales, los Estados de Cambios en el Patrimonio Neto y los Estados de Flujos de Efectivo por los periodos comprendidos entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2020 y 2019.

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:

	31-12-2020	31-12-2019
	\$	\$
Dólar Estadounidense	710,95	748,74

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

2. 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 cuyo rendimiento es evaluado sobre una base de valor razonable y para las cuales existe evidencia de un escenario real reciente de realización de beneficios de corto plazo, al 31 de diciembre de 2020 y 2019 se encuentran clasificadas en esta categoría las inversiones en Fondos Mutuos. El Fondo clasifica sus inversiones en cuotas de Fondos de Inversión no rescatables en activos “no corrientes”, debido a que no se cumple ninguna de las condiciones asociadas a la realización del activo dentro del período de 12 meses; esto es, no mantiene las cuotas para fines de negociación, no espera realizar el activo dentro de 12 meses ni espera recibir retornos por ganancias de capital.

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.

El Fondo da de baja en cuentas un pasivo financiero cuando sus obligaciones contractuales son pagadas o canceladas, o bien hayan expirado. El Fondo también da de baja en cuentas un pasivo financiero cuando se modifican sus condiciones y los flujos de efectivo del pasivo modificado son sustancialmente distintos. En este caso, se reconoce un nuevo pasivo financiero con base en las condiciones nuevas al valor razonable.

En el momento de la baja en cuentas de un pasivo financiero, la diferencia entre el importe en libros del pasivo financiero extinto y la contraprestación pagada (incluidos los activos que no son en efectivo transferidos o los pasivos asumidos) se reconoce en resultados.

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.

FONDO DE INVERSIÓN SECURITY OAKTREE REAL ESTATE OPPORTUNITIES FUND VII

Notas a los estados financieros al 31 de diciembre de 2020 y 2019

2. RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS, continuación

2.4 Activos y pasivos financieros, continuación

2.4.2 Reconocimiento, baja y medición, continuación

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”.

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 la distribución y reconocimiento de los ingresos por intereses o gastos por intereses en el resultado del periodo a los largo del periodo correspondiente. 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.

De acuerdo a las políticas de inversión definidas por la Administración para este segmento de negocios, el Fondo invirtió en el Fondo extranjero “Oaktree Real Estate Opportunities Fund VII, L.P.”, que ha sido constituido bajo las leyes de “Estado de Delaware, Estados Unidos de América”, y que es administrado por “Oaktree Capital Management, LP”.

En consideración a las características de esta inversión, y dado que los estados financieros anuales auditados del Fondo Extranjero necesarios para obtener el Valor del Activo Neto (NAV), están disponibles para el Fondo con posterioridad a la fecha de emisión de los presentes estados financieros, la Administración ha estimado que la mejor aproximación al valor razonable corresponde al valor informado por el Fondo Extranjero al 30 de septiembre de 2020, denominado “statement” (no auditado), ajustado por las transacciones ocurridas al 31 de diciembre de 2020, tales como inversiones efectuadas, distribuciones de capital, ganancias y otros eventos que puedan impactar el valor cuota del Fondo (nombre del feeder local).

FONDO DE INVERSIÓN SECURITY OAKTREE REAL ESTATE OPPORTUNITIES FUND VII

Notas a los estados financieros al 31 de diciembre de 2020 y 2019

2. RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS, continuación

2.4 Activos y pasivos financieros, continuación

2.4.3 Estimación del valor razonable, continuación

Conforme a lo indicado anteriormente, la estimación del importe de la inversión en el exterior al 31 de diciembre de 2020, podría variar en función de la información contenida en los estados financieros anuales auditados del Fondo Extranjero a esas fechas u otros eventos desconocidos por la Administración a la fecha de emisión de los presentes estados financieros.

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.

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.

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, el Fondo no mantiene Otras Inversiones.

2.5 Presentación neta o compensada de instrumentos financieros

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

Al 31 de diciembre de 2020, el Fondo de Inversión no realiza presentación neta 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.

FONDO DE INVERSIÓN SECURITY OAKTREE REAL ESTATE OPPORTUNITIES FUND VII

Notas a los estados financieros al 31 de diciembre de 2020 y 2019

2. RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS, continuación

2.6 Inversiones valorizadas por el método de participación, continuación

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).

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 (suscritas y pagadas) se clasifican como patrimonio. Los aportes que integren el Fondo quedarán expresados en Cuotas de Participación del Fondo ("Cuotas"), nominativas, unitarias, de igual valor y características. El valor cuota del Fondo se obtiene dividiendo el valor del patrimonio por el número de cuotas pagadas.

FONDO DE INVERSIÓN SECURITY OAKTREE REAL ESTATE OPPORTUNITIES FUND VII

Notas a los estados financieros al 31 de diciembre de 2020 y 2019

2. RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS, continuación

2.9 Aportes (Capital Pagado) , continuación

Las Cuotas serán valores de oferta pública. Asimismo, las Cuotas serán inscritas en el Registro de Valores de la Comisión y registradas en la Bolsa de Comercio de Santiago y/o en otras bolsas de valores del país o del extranjero.

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

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

El derecho de opción preferente aquí establecido es esencialmente renunciable y transferible. Sin perjuicio de lo anterior, en la misma Asamblea Extraordinaria de Aportantes en que se acuerde el aumento de capital, por la unanimidad de las cuotas presentes, se podrá establecer que no habrá oferta preferente alguna.

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

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

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

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

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

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

FONDO DE INVERSIÓN SECURITY OAKTREE REAL ESTATE OPPORTUNITIES FUND VII

Notas a los estados financieros al 31 de diciembre de 2020 y 2019

2. RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS, continuación

2.9 Aportes (Capital Pagado), continuación

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

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

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.

ARTICULO TRANSITORIO: Respecto al acuerdo de disminución de capital acordado en Asamblea Extraordinaria de Aportantes del Fondo celebrada con fecha 14 de mayo de 2020, dicho acuerdo quedará sin efecto una vez que entren en vigencia las modificaciones al presente Reglamento Interno respecto al número DOS. Disminuciones de Capital del Título X Aumentos y Disminuciones de Capital, aprobadas por la Asamblea Extraordinaria anteriormente referida.

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.

FONDO DE INVERSIÓN SECURITY OAKTREE REAL ESTATE OPPORTUNITIES FUND VII

Notas a los estados financieros al 31 de diciembre de 2020 y 2019

2. RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS, continuación

2.12 Dividendos por pagar, continuación

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.

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 causado ni 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

FONDO DE INVERSIÓN SECURITY OAKTREE REAL ESTATE OPPORTUNITIES FUND VII
Notas a los estados financieros al 31 de diciembre de 2020 y 2019

2. RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS, continuación

2.15 Hipótesis de negocio en marcha

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

2.16 Segmentos

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

2.17 Reclasificaciones

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, se han efectuado las siguientes reclasificaciones en el Estado de Flujos de Efectivo, correspondiente al 31 de diciembre de 2019, con el objeto de hacer comparativo ambos periodos. Estas reclasificaciones no afectan resultados del año o el total del Patrimonio del Fondo.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO (MÉTODO DIRECTO)

POR LOS PERIODOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 Y 2019

(Expresado en miles de dólares - MUS\$)

	01/01/2019 31/12/2019	Reclasificación	01/01/2019 31/12/2019
	MUS\$	MUS\$	MUS\$
Flujos de efectivo originado por actividades de la operación			
Compra de activos financieros	(22.457)	2.800	(19.657)
Venta de activos financieros	8.769	(8.067)	702
Cobranza de cuentas y documentos por cobrar	-	5.267	5.267
Flujo neto originado por actividades de la operación	(13.688)	-	(13.688)

3. PRONUNCIAMIENTOS CONTABLES

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

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

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

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

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

FONDO DE INVERSIÓN SECURITY OAKTREE REAL ESTATE OPPORTUNITIES FUND VII
 Notas a los estados financieros al 31 de diciembre de 2020 y 2019

3. PRONUNCIAMIENTOS CONTABLES, continuación

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

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

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

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

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

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

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

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

FONDO DE INVERSIÓN SECURITY OAKTREE REAL ESTATE OPPORTUNITIES FUND VII

Notas a los estados financieros al 31 de diciembre de 2020 y 2019

4. CAMBIOS CONTABLES

Las políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros han sido aplicadas uniformemente en comparación con los estados financieros terminados el año anterior; esto incluye la adopción de nuevas normas vigentes a partir del 1 de enero de 2020, descritas en la Nota 3 “Pronunciamientos Contables” que han sido emitidas y revisadas por la Administración de la Sociedad Administradora en los presentes Estados Financieros. La adopción de éstas nuevas Normas no tuvo impactos en los Estados Financieros del Fondo.

Durante el ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2020, 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 10 de octubre de 2020 y que entró en vigencia el 13 de noviembre de 2020, 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 Comisión.

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

(iv) Títulos de deuda, de emisores nacionales o internacionales, denominados en dólares de los Estados Unidos de América, 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.

FONDO DE INVERSIÓN SECURITY OAKTREE REAL ESTATE OPPORTUNITIES FUND VII

Notas a los estados financieros al 31 de diciembre de 2020 y 2019

5. POLÍTICA DE INVERSIÓN DEL FONDO, continuación

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

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 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.

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

FONDO DE INVERSIÓN SECURITY OAKTREE REAL ESTATE OPPORTUNITIES FUND VII
 Notas a los estados financieros al 31 de diciembre de 2020 y 2019

5. POLÍTICA DE INVERSIÓN DEL FONDO, continuación

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 5.1, se estará a la información contenida en la contabilidad del Fondo, la cual se llevará conforme a los criterios que al efecto fije la Comisión.

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

FONDO DE INVERSIÓN SECURITY OAKTREE REAL ESTATE OPPORTUNITIES FUND VII
Notas a los estados financieros al 31 de diciembre de 2020 y 2019

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

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 Comisión 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.

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 América. 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.

FONDO DE INVERSIÓN SECURITY OAKTREE REAL ESTATE OPPORTUNITIES FUND VII

Notas a los estados financieros al 31 de diciembre de 2020 y 2019

6. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS, continuación

6.1 Área de Riesgos Financieros, continuación

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.

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.

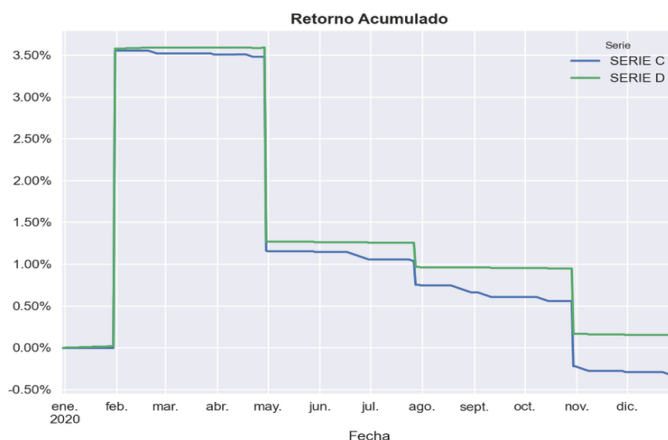
De acuerdo a la política de inversión del Fondo, el Fondo invierte principalmente en la sociedad Oaktree Real Estate Opportunities. El Fondo no tiene instrumentos financieros que transan en el mercado exponiendo el Fondo al riesgo de precios. La sociedad Oaktree Opportunities invierte en compañías de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

FONDO DE INVERSIÓN SECURITY OAKTREE REAL ESTATE OPPORTUNITIES FUND VII
Notas a los estados financieros al 31 de diciembre de 2020 y 2019

6. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS, continuación

6.1 Área de Riesgos Financieros, continuación

6.1.2 Riesgos de Mercado, continuación



(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.

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 crediticios 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 DE INVERSIÓN SECURITY OAKTREE REAL ESTATE OPPORTUNITIES FUND VII
 Notas a los estados financieros al 31 de diciembre de 2020 y 2019

6. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS, continuación

6.1 Área de Riesgos Financieros, continuación

6.1.3 Riesgo de Crédito, continuación

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.

31 de diciembre de 2020	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	-	-	-	4
Otros documentos y cuentas por pagar	-	-	-	8
Ingresos Anticipados	-	-	-	-
Otros Pasivos	-	-	-	17
Total Pasivo Corriente	-	-	-	29
Total Pasivo No Corriente	-	-	-	-
Patrimonio Neto	-	-	-	-
Aportes	-	-	-	22.220
Otras Reservas	-	-	-	-
Resultados Acumulados	-	-	-	5.355
Resultado del Ejercicio	-	-	-	263
Dividendos Provisorios	-	-	-	-
Total Patrimonio Neto	-	-	-	27.838
Flujos de salida de efectivo contractual	-	-	-	27.867

FONDO DE INVERSIÓN SECURITY OAKTREE REAL ESTATE OPPORTUNITIES FUND VII
Notas a los estados financieros al 31 de diciembre de 2020 y 2019

6. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS, continuación

6.1 Área de Riesgos Financieros, continuación

6.1.4 Riesgo de Liquidez, continuación

31 de diciembre 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	-	-	-	7
Otros documentos y cuentas por pagar	-	-	-	52
Ingresos Anticipados	-	-	-	-
Otros Pasivos	-	-	-	12
Total Pasivo Corriente	-	-	-	71
Total Pasivo No Corriente	-	-	-	-
Patrimonio Neto	-	-	-	-
Aportes	-	-	-	28.238
Otras Reservas	-	-	-	-
Resultados Acumulados	-	-	-	2.914
Resultado del Ejercicio	-	-	-	2.441
Dividendos Provisorios	-	-	-	-
Total Patrimonio Neto	-	-	-	33.593
Flujos de salida de efectivo contractual	-	-	-	33.664

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 31 de diciembre de 2020 y 2019

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 31 de diciembre de 2020 y 2019:

Activos al 31 de diciembre de 2020	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	-	27.825	-	27.825
Cuotas de fondos mutuos	-	40	-	40
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	-	27.865	-	27.865

Activos al 31 de diciembre 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	-	29.074	-	29.074
Cuotas de fondos mutuos	-	4.588	-	4.588
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	-	33.662	-	33.662

FONDO DE INVERSIÓN SECURITY OAKTREE REAL ESTATE OPPORTUNITIES FUND VII

Notas a los estados financieros al 31 de diciembre de 2020 y 2019

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.

Los detalles acerca de la administración del capital del Fondo se presentan en la Nota 5 “Política de Inversión del Fondo”.

Requerimiento externo de capital

De acuerdo a lo establecido por la Ley Única de Fondos N° 20.172, en su artículo 5°, el Fondo de Inversión deberá mantener permanentemente un patrimonio no menor al equivalente a UF 10.000. Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, el Fondo presenta la siguiente información patrimonial, la que da cuenta del cumplimiento por parte del Fondo del capital mínimo exigido:

Patrimonio FI	Moneda	31-12-2020	31-12-2019
Patrimonio	MUS\$	27.838	33.593
Patrimonio	M\$	19.791.096	25.152.475
Patrimonio	UF	680.801	888.468
Patrimonio Requerido	UF	10.000	10.000
Capital de Gestión / exceso sobre mínimo Legal	UF	670.801	878.468

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.

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 31 de diciembre de 2020 y 2019

8. ACTIVOS FINANCIEROS A VALOR RAZONABLE CON EFECTO EN RESULTADOS

a) Activos:

Activos financieros a valor razonable con efecto en resultados

Títulos de renta variable	31-12-2020	31-12-2019
	MUS\$	MUS\$
Acciones de sociedades anónimas abiertas	-	-
Derechos preferentes de suscripción de acciones de sociedades anónimas abiertas	-	-
Cuotas de fondos mutuos	40	4.588
Cuotas de fondos de inversión	27.825	29.074
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	27.865	33.662

b) Efectos en resultados

Otros cambios netos en el valor razonable sobre activos financieros a valor razonable con efecto en resultados (incluyendo los designados al inicio):	31-12-2020	31-12-2019
	MUS\$	MUS\$
Resultados realizados	-	-
Resultados no realizados	287	2.461
Total ganancias/ (pérdidas)	287	2.461
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	287	2.461

FONDO DE INVERSIÓN SECURITY OAKTREE REAL ESTATE OPPORTUNITIES FUND VII
Notas a los estados financieros al 31 de diciembre de 2020 y 2019

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

c) Composición de la cartera:

Instrumento	Al 31 de diciembre de 2020				Al 31 de diciembre de 2019			
	Nacional	Extranjero	Total	% del total de activos	Nacional	Extranjero	Total	% del total de activos
	MUS\$	MUS\$	MUS\$		MUS\$	MUS\$	MUS\$	
Títulos de Renta Variable								
Acciones de sociedades anónimas abiertas	-	-	-	-	-	-	-	-
Derechos preferentes de suscripción de acciones de sociedades anónimas abiertas	-	-	-	-	-	-	-	-
Cuotas de fondos mutuos	40	-	40	0,1435%	4.588	-	4.588	13,6286%
Cuotas de fondos de inversión	-	27.825	27.825	99,8493%	-	29.074	29.074	86,3654%
Certificados de depósitos de valores (CDV)	-	-	-	-	-	-	-	-
Títulos que representen productos	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros títulos de renta variable	-	-	-	-	-	-	-	-
Subtotal	40	27.825	27.865	99,9928%	4.588	29.074	33.662	99,9940%
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	40	27.825	27.865	99,9928%	4.588	29.074	33.662	99,9940%
Total	40	27.825	27.865	99,9928%	4.588	29.074	33.662	99,9940%

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

Concepto	31-12-2020	31-12-2019
	MUS\$	MUS\$
Saldo de Inicio	33.662	17.513
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	287	2.461
Adiciones	5.102	19.657
Ventas	(8.964)	(702)
Resultado en venta	-	-
Otros movimientos	(2.222)	(5.267)
Saldo Final	27.865	33.662

Con fecha 30 de agosto de 2019, el Fondo de Inversión recibió un retorno de capital por MUS\$2.811 de Oaktree Real Estate Fund VII (Cayman), LP.

Con fecha 20 de noviembre de 2019, el Fondo de Inversión recibió un retorno de capital por MUS\$1.260 de Oaktree Real Estate Fund VII (Cayman), LP.

Con fecha 19 de diciembre de 2019, el Fondo de Inversión recibió un retorno de capital por MUS\$1.195 de Oaktree Real Estate Fund VII (Cayman), LP.

Con fecha 30 de marzo de 2020, el Fondo de Inversión recibió un retorno de capital por MUS\$2.222 de Oaktree Real Estate Fund VII (Cayman), LP.

FONDO DE INVERSIÓN SECURITY OAKTREE REAL ESTATE OPPORTUNITIES FUND VII

Notas a los estados financieros al 31 de diciembre de 2020 y 2019

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

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, el Fondo no mantiene activos financieros valorizados a valor razonable con efecto en otros resultados integrales.

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

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, el Fondo no mantiene activos financieros a valor razonable con efectos en resultado entregados en garantía.

11. ACTIVOS FINANCIEROS A COSTO AMORTIZADO

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, el Fondo no mantiene activos financieros valorizados a costo amortizado.

12. INVERSIONES VALORIZADAS POR EL MÉTODO DE LA PARTICIPACIÓN

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, el Fondo no mantiene inversiones valorizadas por el método de la participación.

13. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, el Fondo no mantiene propiedades de inversión.

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

a) Cuentas y documentos por cobrar por operaciones

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, el Fondo no mantiene saldos en estos rubros.

b) Cuentas y documentos por pagar por operaciones

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, el Fondo no mantiene saldos en estos rubros.

15. PASIVOS FINANCIEROS A VALOR RAZONABLE CON EFECTO EN RESULTADOS

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, el Fondo no mantiene pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultados.

16. PRÉSTAMOS

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, el Fondo no mantiene préstamos.

17. OTROS PASIVOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, el Fondo no registra otros pasivos financieros.

FONDO DE INVERSIÓN SECURITY OAKTREE REAL ESTATE OPPORTUNITIES FUND VII
 Notas a los estados financieros al 31 de diciembre de 2020 y 2019

18. OTROS DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR Y POR PAGAR

- a) Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, el Fondo no mantiene otros documentos y cuentas por cobrar.
- b) Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, el Fondo mantiene otros documentos y cuentas por pagar, de acuerdo a lo siguiente:

Concepto	31-12-2020	31-12-2019
	MUS\$	MUS\$
Cuentas por Pagar Administradora General de Fondos	8	52
Total	8	52

19. INGRESOS ANTICIPADOS

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, el Fondo no registra ingresos anticipados.

20. OTROS ACTIVOS Y OTROS PASIVOS

Otros Activos:

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, el Fondo no mantiene saldo en el rubro otros activos.

Otros Pasivos:

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, el Fondo mantiene los siguientes saldo en el rubro otros pasivos:

Concepto	31-12-2020	31-12-2019
	MUS\$	MUS\$
Comité de Vigilancia	9	7
Asamblea de Aportantes	-	1
Auditoría	7	2
Valorizadores	1	2
Total	17	12

21. INTERESES Y REAJUSTES

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, el Fondo no mantiene saldos de este rubro.

22. INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS AFECTOS A CONTABILIDAD DE COBERTURA

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, el Fondo no mantiene instrumentos financieros derivados afectos a contabilidad de cobertura.

23. OTROS

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, el Fondo no mantiene saldos de este rubro.

FONDO DE INVERSIÓN SECURITY OAKTREE REAL ESTATE OPPORTUNITIES FUND VII
Notas a los estados financieros al 31 de diciembre de 2020 y 2019

24. EFECTIVO Y EFECTIVO EQUIVALENTE

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, el Fondo mantiene los siguientes saldos en efectivo y efectivo equivalente:

Concepto	31-12-2020	31-12-2019
	MUS\$	MUS\$
Efectivo en bancos	2	2
Depósitos a corto plazo	-	-
Otros	-	-
Total	2	2

Conciliación del Efectivo y Efectivo Equivalente	Saldo al 31-12-2020	Saldo al 31-12-2019
	MUS\$	MUS\$
Sobregiro bancario utilizado para la gestión del efectivo	-	-
Otros	-	-
Total partidas de conciliación del efectivo y efectivo equivalente	-	-
Efectivo y efectivo equivalente	2	2
Saldo efectivo y efectivo equivalente - estado de flujo de efectivo	2	2

25. CUOTAS EMITIDAS

Al 31 de diciembre de 2020, las cuotas emitidas y pagadas del Fondo ascienden a 19.050.797, en tanto que las suscritas y pagadas para las series C y D son 544.756 y 18.506.541 respectivamente, con un valor de cuota de US\$ 1,4423 para la Serie C.- y US\$1,4617 para la Serie D.

Al 31 de diciembre 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\$ 1,7956 para la Serie C.- y US\$1,8089 para la Serie D.

Al 31 de diciembre de 2020

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	20.155.950	(1.105.153)	500.000.000
TOTALES					500.000.000

b) Movimiento de cuotas

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

Serie C

Descripción	Cuotas Comprometidas	Cuotas Suscritas	Cuotas Pagadas	Total
Saldo de inicio	-	-	531.056	531.056
Colocadas en el Período	-	-	13.700	13.700
Transferencias	-	-	-	-
Disminuciones	-	-	-	-
Saldo al cierre	-	-	544.756	544.756

FONDO DE INVERSIÓN SECURITY OAKTREE REAL ESTATE OPPORTUNITIES FUND VII
 Notas a los estados financieros al 31 de diciembre de 2020 y 2019

25. CUOTAS EMITIDAS, continuación

Al 31 de diciembre de 2020, cuotas continuación

b) Movimiento de cuotas, continuación

Serie D

Descripción	Cuotas Comprometidas	Cuotas Suscritas	Cuotas Pagadas	Total
Saldo de inicio	-	-	18.043.541	18.043.541
Colocadas en el Período	-	-	462.500	462.500
Transferencias	-	-	-	-
Disminuciones	-	-	-	-
Saldo al cierre	-	-	18.506.041	18.506.041

Al 31 de diciembre 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 31 de diciembre 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

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

FONDO DE INVERSIÓN SECURITY OAKTREE REAL ESTATE OPPORTUNITIES FUND VII
 Notas a los estados financieros al 31 de diciembre de 2020 y 2019

25. CUOTAS EMITIDAS, continuación

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

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

Descripción	Llamados de Capitales	
	De Oaktree	De AGF Security (a nombre del Fondo)
	(**) Oaktree Real Estate Opp. Fund VII, LP	(*) FI Security Oaktree Real Estate Opp.Fund VII
	US\$	US\$
Llamados enterados	35.100.000	34.396.993
Distribuciones Recallable	(10.214.097)	0
Llamados Comprometidos	10.214.097	703.007
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 31 de diciembre de 2020 y 2019 es la siguiente:

1) Distribución de Dividendos

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, 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 31 de diciembre de 2020 y 2019, 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	31-12-2020	31-12-2019
	Monto Total MU\$	Monto Total MU\$
Beneficio neto percibido en el ejercicio	(8)	(19)
Dividendos Provisorios (menos)	-	-
Beneficio Neto Percibido acumulado de ejercicios anteriores	(45)	(49)
Monto susceptible de distribuir	(53)	(68)
Dividendo minimo a repartir 30% BNP del ejercicio	-	-

FONDO DE INVERSIÓN SECURITY OAKTREE REAL ESTATE OPPORTUNITIES FUND VII
 Notas a los estados financieros al 31 de diciembre de 2020 y 2019

27. RENTABILIDAD DEL FONDO

A continuación se presenta la rentabilidad del Fondo respecto del periodo comprendido al 31 de diciembre de 2020 y 2019:

SERIE C

31 de diciembre de 2020

Tipo Rentabilidad	Rentabilidad Acumulada		
	Periodo Actual	Ultimos 12 meses	Ultimos 24 meses
Nominal	(0,3496%)	(0,3496%)	11,3802%

SERIE D

31 de diciembre de 2020

Tipo Rentabilidad	Rentabilidad Acumulada		
	Periodo Actual	Ultimos 12 meses	Ultimos 24 meses
Nominal	0,1422%	0,1422%	12,2628%

SERIE C

31 de diciembre de 2019

Tipo Rentabilidad	Rentabilidad Acumulada		
	Periodo Actual	Ultimos 12 meses	Ultimos 24 meses
Nominal	11,7709%	11,7709%	50,6629%

SERIE D

31 de diciembre de 2019

Tipo Rentabilidad	Rentabilidad Acumulada		
	Periodo Actual	Ultimos 12 meses	Ultimos 24 meses
Nominal	12,1034%	12,1034%	51,4865%

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, la rentabilidad del Fondo se determinó considerando el factor de ajuste, por los repartos de dividendos efectuados o disminuciones de capital.

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 31 de diciembre de 2020 y 2019, 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.

FONDO DE INVERSIÓN SECURITY OAKTREE REAL ESTATE OPPORTUNITIES FUND VII
Notas a los estados financieros al 31 de diciembre de 2020 y 2019

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

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, el Fondo no mantiene inversiones acumulada en acciones o en cuotas de Fondos de inversión.

30. EXCESOS DE INVERSIÓN

Al 31 de diciembre de 2020, el Fondo no registra excesos de inversión.

Al 31 de diciembre de 2019, el Fondo está sobre el límite permitido de acuerdo a la Política de Inversiones del Reglamento Interno 3.1, 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. Esto implica subsanar en un plazo de seis meses luego de haber 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 representan más del 10% del patrimonio del Fondo.

Fecha Exceso	Emisor	Rut Emisor	Monto del exceso (M\$)	% del exceso	Límite Excedido	Causa del exceso	Imputable a la sociedad administradora (s/n)	Observaciones
21-11-2019	NA	NA	1.221.557	3,630%	ATF	AV	No	Política Inversión Compra de cuotas de fondos / fondos mutuos tipo 1 Money Market

31. GRAVÁMENES Y PROHIBICIONES

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, 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 31 de diciembre de 2020

Entidades	Custodia Nacional			Custodia Extranjera			
	Monto Custodiado MUS\$	% 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	40	100,0000%	0,1435%	-	-	-	-
Empresas de Depósito de Valores - Custodia Encargada por Entidades Bancarias	-	-	-	-	-	-	-
Otras Entidades	-	-	-	-	27.825	100,0000%	99,8493%
Total Cartera de Inversiones en Custodia	40	100,0000%	0,1435%	-	27.825	100,0000%	99,8493%

FONDO DE INVERSIÓN SECURITY OAKTREE REAL ESTATE OPPORTUNITIES FUND VII

Notas a los estados financieros al 31 de diciembre de 2020 y 2019

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

Al 31 de diciembre de 2019

Entidades	Custodia Nacional			Custodia Extranjera			
	Monto Custodiado MUS\$	% 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	4.588	100,0000%	13,6286%	-	-	-	-
Empresas de Depósito de Valores - Custodia Encargada por Entidades Bancarias	-	-	-	-	-	-	-
Otras Entidades	-	-	-	-	29.074	100,0000%	86,3654%
Total Cartera de Inversiones en Custodia	4.588	100,0000%	13,6286%	-	29.074	100,0000%	86,3654%

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, el Fondo mantiene la participación del Fondo extranjero Oaktree Real Estate Opportunities Fund VII Feeder, LP por MUS\$27.825 y MU\$29.074, respectivamente y son custodiadas por su administradora Oaktree Capital Management.

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, el custodio de inversiones del Fondo en instrumentos emitidos por emisores nacionales es el Depósito Central de Valores (DCV).

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 Comisión.

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.

FONDO DE INVERSIÓN SECURITY OAKTREE REAL ESTATE OPPORTUNITIES FUND VII
Notas a los estados financieros al 31 de diciembre de 2020 y 2019

33. PARTES RELACIONADAS, continuación

a) Remuneración por administración, continuación

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 31 de diciembre de 2020 ascendió a MUS\$5. (MUS\$5 al 31 de diciembre de 2019), y se adeudaba MUS\$4 por remuneración por pagar a la Administradora General de Fondos Security S.A. al 31 de diciembre de 2020 (MUS\$7.- al 31 de diciembre de 2019).

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

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

Al 31 de diciembre de 2020

Tenedor	%	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	19,6480%	3.545.201	90.900	-	-	3.636.101	5.314,89	19,6482%
Accionistas de la sociedad administradora	-	-	-	-	-	-	-	-
Trabajadores que representen al empleador	-	-	-	-	-	-	-	-

Al 31 de diciembre 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	6.412,91	19,6480%
Accionistas de la sociedad administradora	-	-	-	-	-	-	-	-
Trabajadores que representen al empleador	-	-	-	-	-	-	-	-

c) Transacciones con personas relacionadas

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, el Fondo no ha efectuado transacciones con otro Fondo de la misma Sociedad Administradora, con personas relacionadas a ésta, o con partícipes del mismo Fondo.

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

El detalle de la garantía vigente al 31 de diciembre de 2020 y 2019, es el siguiente:

Al 31 de diciembre de 2020

Naturaleza	Emisor	N° Poliza	Representante de los beneficiarios	Monto UF	Vigencia	
					desde	Hasta
Poliza de Seguro	MAPFRE Seguros Generales S.A.	330-19-00025494	Banco Security	10.000	9-01-2020	9-01-2021

FONDO DE INVERSIÓN SECURITY OAKTREE REAL ESTATE OPPORTUNITIES FUND VII

Notas a los estados financieros al 31 de diciembre de 2020 y 2019

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

Al 31 de diciembre de 2019

Naturaleza	Emisor	N° Poliza	Representante de los beneficiarios	Monto UF	Vigencia	
					desde	Hasta
Poliza de Seguro	MAPFRE Seguros Generales S.A.	330-19-01186665	Banco Security	10.000	9-01-2019	9-01-2020

35. OTROS GASTOS DE OPERACIÓN

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, el Fondo presenta saldos en el rubro otros gastos de operación:

Tipo de Gasto	Monto del Trimestre	Monto Acumulado Ejercicio Actual	Monto Acumulado Ejercicio Anterior
	01-10-2020 31-12-2020	01-01-2020 31-12-2020	01-01-2019 31-12-2019
	MUS\$	MUS\$	MUS\$
	Auditoría y Asesorías	3	5
Asambleas Aportantes	-	1	1
Valorizadores	1	1	1
TOTALES	4	7	4
% sobre el activo del fondo	0,0144%	0,0251%	0,0119%

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.

FONDO DE INVERSIÓN SECURITY OAKTREE REAL ESTATE OPPORTUNITIES FUND VII

Notas a los estados financieros al 31 de diciembre de 2020 y 2019

35. OTROS GASTOS DE OPERACIÓN, continuación

- 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.

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.

FONDO DE INVERSIÓN SECURITY OAKTREE REAL ESTATE OPPORTUNITIES FUND VII

Notas a los estados financieros al 31 de diciembre de 2020 y 2019

35. OTROS GASTOS DE OPERACIÓN, continuación

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.

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.

36. INFORMACIÓN ESTADÍSTICA

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, la información estadística del Fondo es la siguiente:

SERIE C

31 de diciembre de 2020

Mes	Valor libro cuota (US\$)	Valor mercado cuota (US\$)	Patrimonio (MUS\$)	N° aportantes
Enero	1,8595	1,8595	987	1
Febrero	1,6171	1,6171	859	1
Marzo	1,6169	1,6169	859	1
Abril	1,4642	1,4642	778	1
Mayo	1,4640	1,4640	777	1
Junio	1,4627	1,4627	777	1
Julio	1,4582	1,4582	774	1
Agosto	1,4570	1,4570	794	1
Septiembre	1,4562	1,4562	793	1
Octubre	1,4442	1,4442	787	1
Noviembre	1,4432	1,4432	786	1
Diciembre	1,4423	1,4423	787	1

FONDO DE INVERSIÓN SECURITY OAKTREE REAL ESTATE OPPORTUNITIES FUND VII
 Notas a los estados financieros al 31 de diciembre de 2020 y 2019

36. INFORMACIÓN ESTADÍSTICA, continuación

SERIE D

31 de diciembre de 2020

Mes	Valor libro cuota (US\$)	Valor mercado cuota (US\$)	Patrimonio (MUS\$)	N° aportantes
Enero	1,8737	1,8737	33.808	8
Febrero	1,6312	1,6312	29.433	8
Marzo	1,6312	1,6312	29.432	8
Abril	1,4783	1,4783	26.673	8
Mayo	1,4781	1,4781	26.671	8
Junio	1,4780	1,4780	26.669	8
Julio	1,4737	1,4737	26.591	8
Agosto	1,4737	1,4737	27.272	9
Septiembre	1,4736	1,4736	27.271	9
Octubre	1,4621	1,4621	27.057	9
Noviembre	1,4619	1,4619	27.055	9
Diciembre	1,4617	1,4617	27.051	9

SERIE C

31 de diciembre 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	1,7564	1,7564	543	1
Junio	1,7558	1,7558	932	1
Julio	1,7912	1,7912	951	1
Agosto	1,7908	1,7908	951	1
Septiembre	1,7907	1,7907	951	1
Octubre	1,7905	1,7905	951	1
Noviembre	1,7958	1,7958	954	1
Diciembre	1,7956	1,7956	954	1

SERIE D

31 de diciembre 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	1,7665	1,7665	18.574	8
Junio	1,7662	1,7662	31.869	9
Julio	1,8029	1,8029	32.531	8
Agosto	1,8029	1,8029	32.531	8
Septiembre	1,8031	1,8031	32.535	8
Octubre	1,8033	1,8033	32.538	8
Noviembre	1,8088	1,8088	32.637	8
Diciembre	1,8089	1,8089	32.639	8

FONDO DE INVERSIÓN SECURITY OAKTREE REAL ESTATE OPPORTUNITIES FUND VII

Notas a los estados financieros al 31 de diciembre de 2020 y 2019

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

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, el Fondo no presenta estados financieros consolidados, de acuerdo a Oficio Circular N° 657 emitido por la Comisión para el Mercado Financiero de fecha 31 de enero de 2011.

38. INGRESOS POR DIVIDENDOS

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, el Fondo no mantiene los saldos ingresos por dividendos que informar.

39. SANCIONES

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, el Fondo, la Administradora, sus directores y/o administradores no han sido objeto de sanciones por parte de algún organismo fiscalizador.

40. INFORMACIÓN POR SEGMENTOS

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, el Fondo no mantiene información por segmentos.

41. CONTINGENCIAS Y COMPROMISOS

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

Estados Financieros del Feeder Fund:

El 30 de septiembre de 2020, 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:

NOTA 8 - Compromisos y contingencias:

En el curso normal del negocio, los Fondos celebran contratos que pueden contener una variedad de declaraciones y garantías y que pueden proporcionar indemnizaciones generales. Además, en relación con algunas de las inversiones de los Fondos, los Fondos pueden otorgar ciertas garantías, que incluyen pero no se limitan a: garantías de pago de capital e intereses en caso de actividad fraudulenta que resulte en incumplimiento, y garantías de algunas de las carteras de los Fondos. empresas para observar o cumplir ciertos convenios, condiciones, acuerdos u obligaciones bajo diversos contratos de crédito de propiedad inmobiliaria. No se ha exigido a los Fondos que se desempeñen bajo ninguna de estas garantías desde el inicio hasta el 30 de septiembre de 2020. Se desconoce la exposición máxima de los Fondos bajo todas las representaciones, garantías y garantías, ya que esto involucraría reclamos futuros que puedan hacerse contra los Fondos que aún no han ocurrido. Sin embargo, según la experiencia, los Fondos esperan que el riesgo de pérdida sea remoto.

Al 30 de septiembre de 2020, los Fondos tenían MUS\$315.700 en compromisos de inversión pendientes.

FONDO DE INVERSIÓN SECURITY OAKTREE REAL ESTATE OPPORTUNITIES FUND VII

Notas a los estados financieros al 31 de diciembre de 2020 y 2019

41. CONTINGENCIAS Y COMPROMISOS, continuación

Como compañías de inversión según los US GAAP, los Fondos deben divulgar el apoyo financiero proporcionado a las sociedades participadas y si dicho apoyo se proporcionó de conformidad con obligaciones contractuales previamente existentes o según el criterio del Socio general. Los Fondos brindan 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 inmobiliaria y reestructuraciones, que generalmente involucran inversiones de valor, capital de rescate y dificultades por control de inversiones. Este apoyo financiero puede proporcionarse de conformidad con acuerdos contractuales, normalmente en forma de inversiones posteriores, garantías o compromisos de financiación. Generalmente, el apoyo financiero se proporciona como una parte inherente de las operaciones de inversión en curso de los Fondos y se considera que se proporciona a discreción del Socio General. Para los nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2020, se proporcionó apoyo financiero a las empresas participadas por un total de \$ 47.675 a discreción del Socio General; los Fondos no proporcionaron apoyo financiero a las sociedades participadas de conformidad con los acuerdos contractuales.

42. HECHOS RELEVANTES

Al 31 de diciembre de 2020

1. Garantía Legal

Con fecha 9 de enero de 2020, Administradora General de Fondos Security S.A., designó al Banco Security como representante de los beneficiarios de las garantías constituidas de acuerdo a lo establecido en el artículo 12 de la ley N° 20.712.

La garantía constituida para este Fondo mediante póliza emitida Mapfre Seguros Generales S.A., corresponde a la póliza N° 330-19-00025494 por UF 10.000 con vencimiento el 9 de enero de 2021.

2. Account Statement no auditado al 31 de diciembre de 2019

Con fecha 31 de enero de 2020 Oaktree Capital Management, L.P, informó, a través del "account statement" no auditado al 31 de diciembre 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\$30.266.218.

3. Disminución de Capital

Con fecha 14 de febrero de 2020 se informó que se efectuará una disminución de capital en una sola parcialidad el día 21 de febrero de 2020 por un monto total de US\$ 4.508.054,68 a través de la disminución del valor de cada una de las cuotas del Fondo.

4. Retorno de Capital de Oaktree Real Estate Opportunities Fund VII (Feeder), L.P.

Con fecha 30 de marzo de 2020, el Fondo de Inversión recibió US\$2.221.794 de retorno de capital de Oaktree Real Estate Opportunities Fund VII (Feeder), L.P.

5. Hecho Esencial Administradora General de Fondos Security S.A.

A finales del 2019, la Organización Mundial de la Salud (OMS), informó a la prensa, que se había descubierto en China, en la ciudad de Wuhan, un nuevo virus del tipo Corona Virus, bautizado como Covid-19.

Ya durante los primeros días de marzo 2020, la misma OMS, declaró que la propagación del Covid-19 como pandemia.

42. HECHOS RELEVANTES, continuación

Al 31 de diciembre de 2020, continuación

5. Hecho Esencial Administradora General de Fondos Security S.A., continuación

A nivel mundial, los distintos gobiernos del mundo han decidido tomar drásticas medidas sanitarias, para poder contener la propagación del virus en la población. Así mismo, también se han tomado importantes medidas financieras, para poder mitigar los graves efectos que ha generado en la actividad económica mundial.

Chile no ha sido la excepción, respecto a los efectos del Covid-19. Por lo que el Gobierno de Chile, tomó varias medidas para contener el avance del virus, mediante la aplicación de cuarentenas sanitarias, restricciones de libre circulación, y control estricto a las personas contagiadas o que deben guardar cuarentena. Todas estas medidas han permitido, aplanar la curva de propagación del virus.

Por otro lado, el Gobierno de Chile y el Banco Central de Chile (BCCH), han implementado una serie de medidas, destinadas a mitigar los efectos generados en la económica.

Bajo este contexto, la Administradora General de Fondos Security S.A. con fecha 26 de marzo de 2020, informó a la Comisión para el Mercado de Financiero, a través de un hecho esencial, el plan de continuidad de negocios, detallando que debido a la actual situación de nuestro país, producto de la propagación del Virus COVID-19, decidió efectuar el cierre temporal de su oficina central ubicada en Apoquino 3150, piso 6, Las Condes, Santiago, lo anterior con el fin de resguardar la salud y bienestar de nuestros colaboradores, clientes y proveedores.

En cuanto a nuestros colaboradores, éstos gradualmente desde mediados de marzo se encuentran trabajando de forma remota y, a la fecha de hoy, casi el 100% de la Sociedad opera de manera no presencial, para tal efecto, fueron habilitados todos los mecanismos tecnológicos disponibles, resguardando todas las medidas de seguridad necesarias.

En relación a los canales de comunicación y servicios a nuestros clientes, estos se realizan de manera telefónica, por email, vía web, de manera fluida como si lo realizáramos en momentos normales de operatividad.

A la fecha de aprobación de estos estados financieros, no es posible cuantificar los efectos adversos de este evento en los estados financieros, debido a la incertidumbre asociada a la duración y profundidad que tendrá la pandemia.

6. Disminución de Capital

Con fecha 6 de abril de 2020 se informa, a través de Hecho Esencial, Disminución de Capital en una sola parcialidad el día 14 de abril de 2020 por un monto total de US\$2.212.152,99 a través de la disminución del valor de cada una de las cuotas del Fondo.

7. Citación a Asambleas Ordinaria y Extraordinaria de Aportantes

Con fecha 29 de abril de 2020, se comunicó a los Aportantes del Fondo, citación a Asambleas Ordinaria y Extraordinaria de Aportantes, a celebrarse el día 14 de mayo de 2020, 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;

FONDO DE INVERSIÓN SECURITY OAKTREE REAL ESTATE OPPORTUNITIES FUND VII

Notas a los estados financieros al 31 de diciembre de 2020 y 2019

42. HECHOS RELEVANTES, continuación

Al 31 de diciembre de 2020, continuación

7. Citación a Asambleas Ordinaria y Extraordinaria de Aportantes, continuación

A. Asamblea Ordinaria de Aportantes:, continuación

- 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, con el fin de tratar en ella las siguientes materias:

1. Pronunciarse sobre una disminución de capital del Fondo de conformidad con lo dispuesto en el numeral 2.2 del número DOS . del título X de su reglamento interno;
2. Aprobar la modificación del texto del Reglamento Interno del Fondo en lo referido al número DOS. Del título X. "Aumentos y Disminuciones de Capital";
3. Adoptar los demás acuerdos que sean necesarios para implementar las decisiones de la Asamblea.

8. Account Statement no auditado al 31 de marzo de 2020

Con fecha 30 de abril de 2020 Oaktree Capital Management, L.P, informó, a través del "account statement", no auditado al 31 de marzo de 2020, 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\$27.416.953.

9. Renuncias presentadas al cargo de Director

Con fecha 30 de abril de 2020, en Junta Ordinaria de Accionistas de la Sociedad Administradora, se tomó conocimiento y se aceptaron las renuncias presentadas al cargo de Director de Don Bonifacio Bilbao Hormaeche y Don Gonzalo Baraona Bezanilla. Atendiendo a lo anterior la Junta acordó por unanimidad designar como nuevos directores a Don José Miguel Bulnes Zegers y a Doña Paulina Las Heras Buggedo. Además, la Junta ratificó además como directores a Don Francisco Silva Silva (Presidente), Don Renato Peñafiel Muñoz y Don Eduardo Olivares Veloso.

10. Acuerdos de Asambleas Ordinaria y Extraordinaria de Aportantes

Con fecha 25 de mayo de 2020, se informa a través de Hecho Esencial acuerdos de Asambleas Ordinaria y Extraordinaria de Aportantes, a celebrada con fecha 14 de mayo de 2020, en las que los aportantes presentes y representados acordaron lo siguiente:

FONDO DE INVERSIÓN SECURITY OAKTREE REAL ESTATE OPPORTUNITIES FUND VII

Notas a los estados financieros al 31 de diciembre de 2020 y 2019

42. HECHOS RELEVANTES, continuación

Al 31 de diciembre de 2020, continuación

10. Acuerdos de Asambleas Ordinaria y Extraordinaria de Aportantes, continuación

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 2019.
- 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 KPMG Auditores Consultores Limitada como empresa de auditoría del Fondo para el ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2020.
- 5) Se acordó designar a la empresa M31 como consultor independiente para la valorización de las inversiones del Fondo.

B. Asamblea Extraordinaria de Aportantes

- 1) Se aprobó una disminución de capital del Fondo de conformidad con lo dispuesto en el numeral 2.2. del número DOS. del Título X. de su Reglamento Interno.
- 2) Se acordó modificar el numero DOS. "Disminuciones de Capital", del Título X. "Aumentos y Disminuciones de Capital" del Reglamento Interno del Fondo.

11. Account Statement no auditado al 30 de junio de 2020

Con fecha 28 de julio de 2020 Oaktree Capital Management, L.P, informó, a través del "account statement", no auditado al 30 de junio de 2020, 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\$27.340.372.

12. Retorno de Capital de Oaktree Real Estate Opportunities Fund VII (Feeder), L.P.

Con fecha 26 de agosto de 2020, el Fondo de Inversión recibió US\$702.000 de retorno de capital de Oaktree Real Estate Opportunities Fund VII (Feeder), L.P.

13. Account Statement no auditado al 30 de septiembre de 2020

Con fecha 30 de octubre de 2020 Oaktree Capital Management, L.P, informó, a través del "account statement", no auditado al 30 de septiembre de 2020, 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\$27.825.073.

FONDO DE INVERSIÓN SECURITY OAKTREE REAL ESTATE OPPORTUNITIES FUND VII

Notas a los estados financieros al 31 de diciembre de 2020 y 2019

42. HECHOS RELEVANTES, continuación

Al 31 de diciembre de 2020, continuación

14. Modificación al Reglamento Interno

Con fecha 30 de octubre de 2020, se depósito del nuevo texto refundido del Reglamento Interno del Fondo de Inversión Security Oaktree Real Estate Opportunities Fund VII (el "Fondo"), el cual contiene la modificación acordada en Asamblea Extraordinaria de Aportantes celebrada con fecha 14 de mayo de 2020, en el sentido que se reemplazó el número DOS. "Disminuciones de Capital" del Título X. "Aumentos y Disminuciones de Capital" y se incorporó un artículo transitorio, estableciendo que las disminuciones de capital del Fondo se realizarán por decisión de la Administradora, quedando sus textos de la siguiente manera:

"DOS. DISMINUCIONES DE CAPITAL 2.1 El Fondo podrá efectuar disminuciones de capital para restituir parte de su inversión a todos los Aportantes del Fondo, por decisión de la Administradora, por hasta el 100% de las cuotas suscritas y pagadas del Fondo, a fin de restituir a todos los Aportantes la parte proporcional de su inversión en el Fondo, en la forma, condiciones y plazos que a continuación se indican, siempre y cuando la Administradora determine que existen excedentes suficientes para cubrir las necesidades de caja del Fondo y cumplir con los compromisos y obligaciones del Fondo no cubiertos con otras fuentes de financiamiento: (a) La disminución de capital se efectuará mediante la disminución del número de cuotas del Fondo que determine la Administradora, o bien mediante la disminución del valor de cada una de las Cuotas del Fondo. (b) Para cada una de las disminuciones de capital, la Administradora publicará un aviso y enviará una carta a los Aportantes del Fondo, con al menos cinco días hábiles de anticipación a la fecha del pago respectivo, indicando el número de cuotas del Fondo objeto de esa disminución o el monto de la misma, según corresponda, la fecha y el lugar de pago. Este aviso y carta deberán publicarse y enviarse cada vez que se vaya a proceder con una disminución de capital. (c) El o los pagos de la disminución deberán efectuarse en la misma moneda en que se lleve la contabilidad del Fondo y se pagarán en efectivo, cheque o transferencia electrónica.

(d) En caso que la Administradora decida realizar una disminución de capital mediante la disminución del número de cuotas, el valor de la cuota para los efectos de lo señalado en este numeral, se determinará tomando el valor cuota del día hábil bursátil anterior a la fecha de pago de la disminución de capital, determinado de conformidad con lo establecido en el artículo 10° del Reglamento de la Ley. (e) Sin perjuicio de lo anterior, para efectos de materializar y pagar una disminución de capital por el 100% de las cuotas suscritas y pagadas del Fondo, de conformidad con los términos establecidos en el presente numeral, previamente la Administradora deberá convocar a una Asamblea Extraordinaria que deberá acordar la liquidación del Fondo y designar al liquidador, fijándole sus atribuciones, deberes y remuneración. Los términos y el plazo en que se pagará la citada disminución de capital, así como la liquidación del Fondo, serán los que en definitiva acuerde la Asamblea Extraordinaria de Aportantes convocada por la Administradora de acuerdo con lo antes señalado. 2.2 Asimismo, el Fondo podrá realizar disminuciones voluntarias y parciales de capital mediante la disminución del valor de las cuotas del Fondo o del número de cuotas del Fondo, por decisión de la Administradora y sin necesidad de acuerdo alguno de una Asamblea de Aportantes, a fin de imputar contra la misma cualquier monto que hubiere sido distribuido como dividendo provisorio por la Administradora y no hubiere alcanzado a ser cubierto en su totalidad según las imputaciones que se indican en el numeral CINCO del Título IX del presente Reglamento Interno. 2.3 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. 2.4 Por último, la Asamblea Extraordinaria de Aportantes, a proposición de la Administradora, podrá acordar realizar disminuciones parciales de capital, en los términos y para los fines que la misma Asamblea acuerde.

FONDO DE INVERSIÓN SECURITY OAKTREE REAL ESTATE OPPORTUNITIES FUND VII

Notas a los estados financieros al 31 de diciembre de 2020 y 2019

42. HECHOS RELEVANTES, continuación

Al 31 de diciembre de 2020, continuación

14. Modificación al Reglamento Interno, continuación

ARTICULO TRANSITORIO: Respecto al acuerdo de disminución de capital acordado en Asamblea Extraordinaria de Aportantes del Fondo celebrada con fecha 14 de mayo de 2020, dicho acuerdo quedará sin efecto una vez que entren en vigencia las modificaciones al presente Reglamento Interno respecto al número DOS. Disminuciones de Capital del Título X Aumentos y Disminuciones de Capital, aprobadas por la Asamblea Extraordinaria anteriormente referida.”

Las modificaciones incorporadas en el texto del Reglamento Interno entrarán en vigencia a partir del día 13 de noviembre de 2020, según lo dispuesto en la Norma de Carácter General N° 365 de la Comisión para el Mercado Financiero.

15. Impacto Covid-19 para Inversión Subyacente

Oaktree Capital Management L.P. señala: “Oaktree Real Estate Opportunities Fund VII generó una ganancia del 0,9% en el cuarto trimestre, lo que llevó el rendimiento del año completo 2020 al 0,7% (tanto después de comisiones como de gastos). La tasa interna de rendimiento del Fondo neta de comisiones y gastos desde su creación en agosto de 2015 se redujo al 15,3%, lo que está en línea con los rendimientos objetivo originales del Fondo. En lo que respecta a las actualizaciones de valoración, como podría esperarse en nuestro entorno actual de Covid-19, hubo "ganadores y perdedores" ya que nuestro grupo de valoración cuantificó el efecto de la pandemia y la dinámica del mercado en nuestra cartera.

En general, nuestras propiedades industriales y multifamiliares registraron fuertes amortizaciones en el trimestre.

Nuestros activos hoteleros y las propiedades de oficinas no estabilizadas sufrieron amortizaciones debido a la capacidad limitada en la que operan los hoteles y los horizontes de tiempo de arrendamiento más prolongados para las oficinas.

En general, nuestra cartera tiene una relación préstamo-valor de menos del 60% y creemos que está bien posicionada para seguir capeando la pandemia de Covid-19.

16. Directorio de la Administradora General de Fondos Security S.A

Durante el presente ejercicio, el Directorio de Administradora General de Fondos Security S.A., se encuentra integrado por las siguientes personas:

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

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

La Sociedad Administradora del Fondo de Inversión Security Oaktree Real Estate Opportunities Fund VII, al 31 de diciembre de 2020, no tiene conocimiento de otros hechos relevantes que puedan afectar los estados financieros.

FONDO DE INVERSIÓN SECURITY OAKTREE REAL ESTATE OPPORTUNITIES FUND VII

Notas a los estados financieros al 31 de diciembre de 2020 y 2019

42. HECHOS RELEVANTES, continuación

Al 31 de diciembre 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 Oaktree 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 Oaktree 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 31 de diciembre de 2020 y 2019

42. HECHOS RELEVANTES, continuación

Al 31 de diciembre 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.

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

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. 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.
 11. 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.

FONDO DE INVERSIÓN SECURITY OAKTREE REAL ESTATE OPPORTUNITIES FUND VII
Notas a los estados financieros al 31 de diciembre de 2020 y 2019

42. HECHOS RELEVANTES, continuación

Al 31 de diciembre de 2019, continuación

12. 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.
- Eduardo Olivares Veloso
- Gonzalo Baraona Bezanilla
- Bonifacio Bilbao Hormaeche

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

La Sociedad Administradora del Fondo de Inversión Security Oaktree Real Estate Opportunities Fund VII, al 31 de diciembre de 2019, no tiene conocimiento de otros hechos relevantes que puedan afectar los estados financieros.

43. HECHOS POSTERIORES

1. Garantía Legal

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

La garantía constituida para este Fondo mediante póliza emitida Mapfre Seguros Generales S.A., corresponde a la póliza N° 330-21-00029612 por UF 10.000 con vencimiento el 10 de enero de 2022.

2. Account Statement no auditado al 31 de diciembre de 2020

Con fecha 01 de febrero de 2020 Oaktree Capital Management, L.P, informó, a través del “account statement” no auditado al 31 de diciembre de 2020, 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\$27.158.700.

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

FONDO DE INVERSIÓN SECURITY OAKTREE REAL ESTATE OPPORTUNITIES FUND VII
 Notas a los estados financieros al 31 de diciembre de 2020 y 2019

INFORMACIÓN COMPLEMENTARIA

I. ESTADOS COMPLEMENTARIOS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

A. RESUMEN DE LA CARTERA DE INVERSIONES

RESUMEN DE LA CARTERA DE INVERSIONES				
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020				
Descripción	Monto Invertido			% Invertido sobre activo del Fondo
	Nacional	Extranjero	Total	
	MUS\$	MUS\$	MUS\$	
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	40	-	40	0,1435
Cuotas de fondos de inversión	-	27.825	27.825	99,8493
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	40	27.825	27.865	99,9928

FONDO DE INVERSIÓN SECURITY OAKTREE REAL ESTATE OPPORTUNITIES FUND VII
Notas a los estados financieros al 31 de diciembre de 2020 y 2019

I. ESTADOS COMPLEMENTARIOS A LOS ESTADOS FINANCIEROS, continuación

B. ESTADO DE RESULTADO DEVENGADO Y REALIZADO

ESTADO DE RESULTADOS DEVENGADOS Y REALIZADOS		
Descripción	01-01-2020	01-01-2019
	31-12-2020	31-12-2019
	MUS\$	MUS\$
UTILIDAD (PÉRDIDA) NETA REALIZADA DE INVERSIONES	16	1
Enajenación de acciones de sociedades anónimas	-	-
Enajenación de cuotas de fondos de inversión	-	-
Enajenación de cuotas de fondos mutuos	16	1
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	271	2.460
Valorización de acciones de sociedades anónimas	-	-
Valorización de cuotas de fondos de inversión	271	2.437
Valorización de cuotas de fondos mutuos	-	23
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	(24)	(20)
Gastos financieros	-	-
Comisión de la sociedad administradora	(5)	(5)
Remuneración del comité de vigilancia	(12)	(11)
Gastos operacionales de cargo del fondo	(7)	(4)
Otros gastos	-	-
DIFERENCIAS DE CAMBIO	-	-
RESULTADO NETO DEL EJERCICIO	263	2.441

FONDO DE INVERSIÓN SECURITY OAKTREE REAL ESTATE OPPORTUNITIES FUND VII
 Notas a los estados financieros al 31 de diciembre de 2020 y 2019

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	01-01-2020	01-01-2019
	31-12-2020	31-12-2019
	MUS\$	MUS\$
BENEFICIO NETO PERCIBIDO EN EL EJERCICIO	(8)	(19)
Utilidad (pérdida) neta realizada de inversiones	16	1
Pérdida no realizada de inversiones (menos)	-	-
Gastos del ejercicio (menos)	(24)	(20)
Saldo neto deudor de diferencias de cambio (menos)	-	-
DIVIDENDOS PROVISORIOS (menos)	-	-
BENEFICIO NETO PERCIBIDO ACUMULADO DE EJERCICIOS ANTERIORES	(45)	(49)
Utilidad (pérdida) realizada no distribuida	(45)	(49)
Utilidad (pérdida) realizada no distribuida inicial	2.436	(49)
Utilidad devengada acumulada realizada en ejercicio	-	-
Pérdida devengada acumulada realizada en ejercicio (menos)	(2.481)	-
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	(53)	(68)

FONDO DE INVERSIÓN SECURITY OAKTREE REAL ESTATE OPPORTUNITIES FUND VII

Notas a los estados financieros al 31 de diciembre de 2020 y 2019

II. CARTERAS DE INVERSIÓN

1) INVERSIONES EN VALORES O INSTRUMENTOS EMITIDOS POR EMISORES NACIONALES

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, el Fondo tiene inversiones en valores o instrumentos emitidos por emisores nacionales:

Al 31 de diciembre de 2020

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		37,1567	PROM	1076,5219	3	NA	40	PROM	CL	0	1,3741	0,1441	
TOTAL														40	TOTAL					0,1441

Al 31 de diciembre 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		4286,52	PROM	1070,3196	3	NA	4.588	PROM	CL	2,1879	2,1864	13,6288	
TOTAL														4.588						

FONDO DE INVERSIÓN SECURITY OAKTREE REAL ESTATE OPPORTUNITIES FUND VII

Notas a los estados financieros al 31 de diciembre de 2020 y 2019

II. CARTERAS DE INVERSIÓN, continuación

2) INVERSIONES EN VALORES O INSTRUMENTOS EMITIDOS POR EMISORES EXTRANJEROS

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, el Fondo mantiene inversiones en valores o instrumentos emitidos por emisores extranjeros.

Al 31 de diciembre de 2020

CARTERAS DE INVERSION																		
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	19.035.951	PROM	1,4617	Precio	3	No aplicable	NA	27.825	PROM	US	1,2000	0,0000	99,8487
TOTAL												27.825	TOTAL					99,8487

Al 31 de diciembre de 2019

CARTERAS DE INVERSION																		
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	16.072.780	PROM	1,8089	Precio	3	No aplicable	NA	29.074	PROM	US	1,2000	0,0000	86,3654
TOTAL												29.074	TOTAL					86,3654

FONDO DE INVERSIÓN SECURITY OAKTREE REAL ESTATE OPPORTUNITIES FUND VII
Notas a los estados financieros al 31 de diciembre de 2020 y 2019

II. CARTERA DE INVERSIÓN, continuación

3) INVERSIONES VALORIZADAS SEGÚN EL MÉTODO DE LA PARTICIPACIÓN

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, el Fondo no posee inversiones valorizadas según el método de la participación.

4) INVERSIONES EN BIENES RAÍCES NACIONALES Y EXTRANJEROS

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, el Fondo no tiene inversiones en bienes raíces nacionales o en el extranjero.

5) INVERSIONES EN CONTRATOS DE OPCIONES

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, el Fondo no tiene inversiones contratos de opciones.

6) INVERSIONES EN CONTRATOS DE FUTUROS Y FORWARDS

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, el Fondo no tiene inversiones contratos de futuros y forwards.

III. OTROS INFORMES

1) CONTRATOS DE OPCIONES CUANDO EL FONDO ACTUA COMO LANZADOR

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, el Fondo no tiene contrato de opciones cuando actúa como lanzador.

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

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, el Fondo no tiene operaciones de venta con compromiso de retrocompra y de compra con compromiso de retroventa.

IV. INFORMACIÓN DEL FONDO U OTROS ANTECEDENTES

I. IDENTIFICACION DEL FONDO	
RUN DEL FONDO DE INVERSIÓN	9227-4
NEMOTÉCNICO DE LA CUOTA DEL FONDO	CFISCRE-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 31 de diciembre de 2020 y 2019

IV. INFORMACIÓN DEL FONDO U OTROS ANTECEDENTES, continuación

II. APORTANTES			
NOMBRE DE LOS 12 MAYORES APORTANTES	TIPO DE PERSONA (+)	RUT	% PROPIEDAD
SEGUROS VIDA SECURITY PREVISION S.A.	G	99301000-6	19,0936
METLIFE CHILE SEGUROS DE VIDA S.A.	G	99289000-2	19,0936
COMPAÑIA DE SEGUROS CONFUTURO SA	G	96571890-7	19,0936
PRINCIPAL COMPAÑIA DE SEGUROS DE VIDA CHILE S.A	G	96588080-1	17,0986
PENTA VIDA CIA DE SEGUROS DE VIDA SA	G	96812960-0	14,2489
CREDICORP CAPITAL S.A. CORREDORES DE BOLSA	E	96489000-5	4,1679
INVERSIONES SMLP CHILE LTDA	E	76084481-0	2,8226
BICE INVERSIONES CORREDORES DE BOLSA S.A	E	79532990-0	2,4293
INMOBILIARIA E INVERSIONES QUILICURA LTDA.	E	76180428-6	1,8452
COLUNQUÉN S.A.	E	76175315-0	0,1066
TOTAL PORCENTAJE			100,0000

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

III. EMISION DE CUOTAS		
	SERIE C	SERIE D
TOTAL APORTANTES	1	9
CUOTAS EMITIDAS (*)	500.000.000	
CUOTAS PAGADAS	544.756	18.506.041
CUOTAS SUSCRITAS Y NO PAGADAS	0	0
NUMERO DE CUOTAS CON PROMESA DE SUSCRIPCION Y PAGO (*)	480.952	
NUMERO DE CONTRATOS DE PROMESA DE SUSCRIPCION Y PAGO (*)	0	
NUMERO DE PROMITENTES SUSCRIPTORES DE CUOTAS (*)	0	
VALOR LIBRO DE LA CUOTA	1,4423	1,4617

(*) 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	RUT	FECHA DE INICIO	FECHA DE TERMINO
BRAUTIGAM AGUIRRE MICHELLE	10344113-7	14-05-2020	14-05-2021
BLAMBERG WEITZMAN PATRICIO KURT	7667227-K	14-05-2020	14-05-2021
GONZALEZ MONTERO RODRIGO	8546202-4	14-05-2020	14-05-2021
AUDITORES EXTERNOS			
NOMBRE DE LOS AUDITORES EXTERNOS	KPMG Auditores Consultores S.P.A.		
AUDITORIA EXTERNA	9		
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 31 de diciembre de 2020 y 2019

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, L		
RUT EMISOR	0		
Digito Verificador	E		
TIPO DE INSTRUMENTO	INVERSION DIRECTA	INVERSION INDIRECTA	TOTAL INVERSION
CFIE	27.825	0	27.825
	TOTAL EMISOR		27.825
	% SOBRE TOTAL ACTIVO DEL FONDO		99,8493

FONDO DE INVERSIÓN SECURITY OAKTREE REAL ESTATE OPPORTUNITIES FUND VII

Notas a los estados financieros al 31 de diciembre de 2020 y 2019

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:

Índices	Ratios	31-12-2020	31-12-2019	31-12-2019
		Actual Metodología	Actual Metodología	Metodología Anterior
Índices de Liquidez (n° de veces)	Liquidez corriente:	1	65	65
	Activo corriente	42	4.590	4.590
	Pasivo corriente	29	71	71
	Razón ácida:	0,07	0,03	0,03
	Disponible	2	2	2
	Pasivo corriente	29	71	71
Índices de Endeudamiento %	Razón de endeudamiento:	0,10%	0,21%	0,21%
	Pasivo exigible	29	71	71
	Patrimonio	27.838	33.593	33.593
	Proporción de la deuda corto plazo	0,10%	0,21%	0,21%
	Pasivo corriente	29	71	71
	Pasivo total y Patrimonio	27.867	33.664	33.664
	Cobertura de gastos financieros:	0,00%	0,00%	0,00%
Resultado antes impuesto renta	263	2.441	2.441	
	Gastos financieros	-	-	-
Índices de Resultados MUS\$	Ingresos de explotación	288	2.461	2.461
	Costos de explotación	(25)	(20)	(20)
	Resultado Operacional	263	2.441	2.441
	Gastos Financieros	-	-	-
	R.A.I.I.D.A.I.E	263	2.441	2.441
	Utilidad (pérdida) después de impuesto	263	2.441	2.441
Índices de Rentabilidad	Rentabilidad del patrimonio:	1,82%	24,11%	9,56%
	Resultado del ejercicio	263	2.441	2.441
	(**) Patrimonio Promedio	14.490	10.124	25.528
	Rentabilidad del activo:	1,81%	18,54%	9,54%
	Resultado del ejercicio	263	2.441	2.441
	(**) Activos Promedio	14.508	13.167	25.589
	Rendimiento activos operacionales:	1,81%	18,54%	9,54%
	Resultado operacional	263	2.441	2.441
	(**) Activos operacionales Promedio	14.508	13.167	25.589
	Utilidad por Acción (N° Veces)	0,01	0,13	0,13
	(*) Resultado del ejercicio (US\$)	262.535,55	2.441.069,60	2.441.069,60
(*) N° Cuotas suscritas y pagadas	19.050.797	18.574.597	18.574.597	

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

(**) Al 31 de diciembre de 2020, se efectuó una modificación a la metodología de cálculo de los Índices de Rentabilidad del: Patrimonio; Activo; y Activos Operaciones, determinándose el Patrimonio Promedio como la suma del patrimonio del ejercicio, día por día, dividido por los días transcurridos del año (366), y para el Activo Promedio, como la suma del activo del ejercicio, día por día, dividido por los días transcurridos del año (366). La metodología utilizada antes del cambio para determinar el Patrimonio Promedio, era equivalente al Patrimonio del ejercicio anterior más el Patrimonio del ejercicio actual, dividido en dos, y para el Activo Promedio, el Activo del ejercicio anterior más Activo del ejercicio actual dividido en dos.

FONDO DE INVERSIÓN SECURITY OAKTREE REAL ESTATE OPPORTUNITIES FUND VII

Notas a los estados financieros al 31 de diciembre de 2020 y 2019

VI. 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 terminó su periodo de inversión en enero de 2020.

II. Descripción de los flujos netos del periodo diciembre 2020 / diciembre 2019

1. Flujos netos originado por las actividades de operación

El flujo neto por actividades de operación para diciembre de 2020 se explica porque las distribuciones recibidas por la inversión en Fondo Oaktree Real Estate Opportunities fueron mayores que los llamados de capital, en tanto que a diciembre de 2019 la situación era inversa al recibir llamados de capital por un monto mayor que las distribuciones de capital de Fondo Oaktree Real Estate Opportunities.

2. Flujos de efectivo originado por actividades de inversión

No ha existido flujo de actividades de inversión en estos periodos.

3. Flujos netos originado por las actividades de financiamiento

El flujo por actividades de operación para diciembre de 2020 se explica por distribuciones de Fondo Oaktree Real Estate Opportunities y que el Fondo realizó a los aportantes, en tanto que para 2019 se debe a llamados de capital realizados a los aportantes del Fondo para concurrir a pagar llamados de capital recibidos de Fondo Oaktree Real Estate Opportunities.

III. Análisis de indicadores financieros periodo diciembre 2020 / diciembre 2019

1. Liquidez

a) Razón corriente:

La disminución de este indicador a diciembre de 2020 se explica por la liquidación de pasivos corrientes con parte de las distribuciones del fondo extranjero, pero en septiembre de 2019 los activos corrientes eran mayores que el presente ejercicio.

b) Razón acida:

La mejora de este indicador se explica porque a diciembre de 2020 respecto de 2019 el Fondo disminuyó los pasivos circulantes producto del pago de estos por distribuciones recibidas del Oaktree Real Estate Opportunities.

FONDO DE INVERSIÓN SECURITY OAKTREE REAL ESTATE OPPORTUNITIES FUND VII

Notas a los estados financieros al 31 de diciembre de 2020 y 2019

V. ANALISIS RAZONADO DE LOS ESTADOS FINANCIEROS, continuación

IV. III. Análisis de indicadores financieros periodo diciembre 2020 / diciembre 2019, continuación

2. Endeudamiento

a) Endeudamiento y proporción de la deuda corto plazo:

La disminución de la razón de endeudamiento se debió a que el Fondo liquido pasivos corrientes con distribuciones recibidas del Fondo Extranjero, representando los pasivos una menor proporción del patrimonio.

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 se explica porque el mayor valor de la inversión en el Fondo Oaktree Real Estate Opportunities, la cual fue menor a diciembre de 2020 respecto de diciembre de 2019.

4. Rentabilidad

a) Rentabilidad del Patrimonio y del Activo:

La menor rentabilidad a diciembre de 2020 respecto de diciembre de 2019 se debe a que la inversión en Fondo Oaktree Real Estate Opportunities rentó menos en el presente ejercicio.

b) Utilidad (pérdida) por cuota:

Este indicador se explica por la utilidad producto de la inversión en Fondo Oaktree Real Estate Opportunities que fue sustancialmente menor a diciembre de 2020 respecto de diciembre de 2019 y 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.

V. ANALISIS RAZONADO DE LOS ESTADOS FINANCIEROS, continuación

DEFINICIÓN DE RATIOS, continuación

Análisis Rentabilidad

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

- a) Rentabilidad del patrimonio: (Utilidad (pérdida) del ejercicio / patrimonio promedio)
- b) Rentabilidad del activos: (Utilidad del ejercicio / activos promedios)
- c) Utilidad por acción: (Utilidad (pérdida) del ejercicio / N° cuotas)

Evaluación de Riesgo

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